

**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2021 und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2021 der**

**Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung**

Coburg

**Jahresabschluss: 31.12.2021
Berichtsnummer: 10931-21K
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 31.12.2021	



- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- 3 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2021
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Erfolgsanalyse für 2021
- 9 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen



VdW Bayern

A. Prüfungsauftrag

- 1 In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 5.7.2021 der

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung,

Coburg

- im Folgenden kurz WBG oder Gesellschaft genannt -

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 5.7.2021 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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.



VdW Bayern

- 8 Unser Prüfungsbericht gliedert sich in drei Teilbände; ergänzend verweisen wir auf die Ergänzungsbände zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 sowie zum Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG im Rahmen der Erweiterung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021.



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 2021 zufrieden.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 1.496,3 ab.

Die Eigenmittel betragen T€ 19.613,2 bzw. 30,5 % 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 Liquiditätssituation 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 2022 wird mit einem deutlichen Rückgang des Jahresergebnisses gerechnet.

Sich verschlechternde Modernisierungsbedingungen und erhebliche staatliche Klimaschutzanforderungen und Energiepreiserhöhungen werden auch in unserer Region deutlich steigende Wohnkosten zur Folge haben. In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotenzial für die Gesellschaft trotz zurzeit nicht abschätzbarer Folgen der gegenwärtig krisenhaften 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 wesentlichen Chancen und Risiken ist eingegangen worden.



VdW Bayern

Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 19.10.2022) erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der anhaltenden Coronavirus-Pandemie und 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 31.12.2021 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 sowie den 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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.



VdW Bayern

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 2022

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 31.12.2021 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 11.6.2021 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2020, der in der Gesellschafterversammlung am 5.7.2021 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:
- Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwand sowie
 - Ordnungsmäßigkeit des Zahlungsverkehrs.
- 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 eingeholt.
- 34 Eine Bestätigung der für die Gesellschaft tätigen Notare haben wir eingeholt.



VdW Bayern

- 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 Bericht einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Prüfung des von der Gesellschaft eingesetzten EDV-Programms "wowinex" der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG (Programmversion 5.0) und ein versicherungsmathematisches Gutachten über Pensionsrückstellungen.
- 39 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 10.10. bis zum 23.11.2022 (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 31.12.2021 (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 31.12.2021 (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€ 114,1 (Vj.: T€ 246,3) und Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 910,0 (Vj.: T€ 40,0) positiv beeinflusst.

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:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristige Investitionen	56.626,6	87,9	56.808,2	89,7	-181,6	-0,3
Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen	1.006,0	1,6	1.006,0	1,6	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	6.770,6	10,5	5.500,1	8,7	1.270,5	23,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	64.403,2	100,0	63.314,3	100,0	1.088,9	1,7

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenmittel	19.613,2	30,5	18.231,0	28,8	1.382,2	7,6
Langfristiges Fremdkapital	40.863,7	63,4	41.149,2	65,0	-285,5	-0,7
Kurzfristiges Fremdkapital	3.926,3	6,1	3.934,1	6,2	-7,8	-0,2
Gesamtkapital/Bilanzsumme	64.403,2	100,0	63.314,3	100,0	1.088,9	1,7



- 61 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.088,9 erhöht.

Vermögensstruktur

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

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

Kapitalstruktur

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

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

Das kurzfristige Fremdkapital veränderte sich nur unwesentlich.

Gesamtaussage

- 64 Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 27,8 % (Vj.: 25,9 %) der Bilanzsumme.
- 65 Die Eigenmittel betragen 30,5 % (Vj.: 28,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapital-/Eigenmittelausstattung der Gesellschaft liegt in der durchschnittlichen Bandbreite von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.
- 66 Zum 31.12.2021 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€ 2.844,3.
- 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 31.12.2021 (Anlage 7) dar.

69 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	<u>T€</u>	<u>2021 T€</u>	<u>2020 T€</u>
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)		2.329,5	2.315,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	2.320,9		2.570,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-959,3		-2.063,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-513,9</u>	<u>847,7</u>	<u>-492,9</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		<u>3.177,2</u>	<u>2.329,5</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>2.167,2</u>	<u>1.984,2</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>1.547,2</u>	<u>1.556,0</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€ 1.547,2) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 373,8) wurden im Berichtsjahr durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 2.320,9) 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: 19.10.2022) weisen zum 31.12.2022 einen erwarteten Finanzmittelbestand von rd. € 3,2 Mio. aus.

73 Die Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der anhaltenden Coronavirus-Pandemie und 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):

	2021 T€	2020 T€	Veränd. T€
Hausbewirtschaftung	622,6	737,5	-114,9
Verwaltungsbetreuung	<u>0,0</u>	<u>0,8</u>	<u>-0,8</u>
Betriebsergebnis	622,6	738,3	-115,7
Kapital- und sonstiger Bereich	<u>873,7</u>	<u>-211,5</u>	<u>1.085,2</u>
Jahresüberschuss	<u>1.496,3</u>	<u>526,8</u>	<u>969,5</u>

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€ 114,9 verringert. Der Rückgang resultiert aus geringeren Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung, höheren Abschreibungen auf Sachanlagen und gestiegenen Erlösschmälerungen. Die gestiegenen Umsatzerlöse aufgrund der Anpassungen der Sollmiete 2020/2021, geringere Instandhaltungsaufwendungen und Zinsaufwendungen werden dadurch nicht sichtbar.

78 Die **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung** (Anlage 8), die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von T€ 780,6 ab.

Verwaltungsbetreuung

79 Das Geschäftsfeld der Verwaltungsbetreuung wurde zum 31.12.2020 eingestellt.

Kapital- und sonstiger Bereich

80 Das Ergebnis resultiert im Berichtsjahr insbesondere aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (T€ 910,0), aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen; dem stehen insbesondere zugeordnete Personalkosten gemäß dem Betriebsabrechnungsbogen der Gesellschaft und Aufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen gegenüber.



Gesamtaussage

- 81 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 im Berichtsjahr 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

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

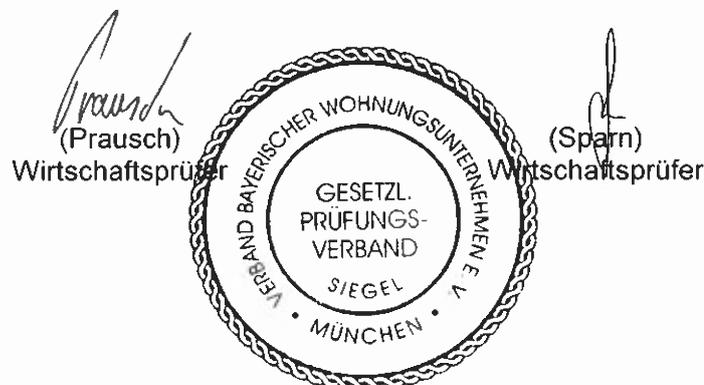


G. Schlussbemerkung

- 87 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsbau-gesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das Geschäfts-jahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).
- 88 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Über-schrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 89 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, den 23. November 2022

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



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 31.12.2021
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- 3 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2021
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Erfolgsanalyse für 2021
- 9 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

J A H R E S A B S C H L U S S

der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH

für das
Geschäftsjahr 2021

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz per 31.12.2021

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.625,77 €	10.578,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.677.577,07 €	54.812.762,51 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	642.600,10 €	682.542,10 €
3. Grundstücke ohne Bauten	1.005.988,78 €	1.005.988,78 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	3,51 €	3,51 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.088,59 €	58.543,59 €
6. Bauvorbereitungskosten	29.139,07 €	22.733,04 €
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	142.587,81 €	142.587,81 €
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	80.580,55 €	80.580,55 €
3. Sonstige Ausleihungen	190.709,12 €	208.921,68 €
4. Andere Finanzanlagen	260,00 €	260,00 €
Anlagevermögen insgesamt	56.841.160,37 €	57.025.501,57 €
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.632.000,00 €	2.550.000,00 €
2. Andere Vorräte	29.304,98 €	20.498,66 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	25.083,52 €	40.225,79 €
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 €	0,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.154.952,69 €	815.483,44 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.177.221,52 €	2.329.471,19 €
2. Bausparguthaben	523.650,27 €	521.735,64 €
Umlaufvermögen insgesamt	7.542.212,98 €	6.277.414,72 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	3.234,00 €	6.338,00 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.608,55 €	5.015,83 €
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	19.842,55 €	11.353,83 €
Bilanzsumme	64.403.215,90 €	63.314.270,12 €

Bilanz per 31.12.2021

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	9.510.000,00 €	8.040.000,00 €
3. Andere Gewinnrücklagen	6.567.011,81 €	6.540.179,15 €
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.496.345,44 €	526.832,66 €
2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.470.000,00 €	-500.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	17.923.691,52 €	16.427.346,08 €
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.930.519,00 €	1.885.829,00 €
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.689.524,20 €	1.803.649,27 €
3. Sonstige Rückstellungen	648.523,00 €	624.554,00 €
Rückstellungen insgesamt	4.268.566,20 €	4.314.032,27 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.919.690,22 €	29.480.361,86 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.697.908,65 €	9.513.486,76 €
3. Erhaltene Anzahlungen	3.003.373,33 €	2.976.037,20 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.283,75 €	29.823,39 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	513.919,72 €	492.681,80 €
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €	23.200,00 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	31.461,51 €	20.117,16 €
davon aus Steuern:	11.227,45 €	
Vorjahr:	16.526,15 €	
i.R.d. soz. Sicherheit:	8.246,84 €	
Vorjahr:	3.591,01 €	
Verbindlichkeiten insgesamt	42.173.637,18 €	42.535.708,17 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	37.321,00 €	37.183,60 €
Bilanzsumme	64.403.215,90 €	63.314.270,12 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.768.325,05 €	7.680.695,40 €
b) aus Betreuungstätigkeit	7.458,44 €	25.333,03 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.178,00 €	65.161,39 €
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	82.000,00 €	-27.000,00 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	90.000,00 €	130.000,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.416.662,88 €	468.607,67 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.076.889,60 €	-4.032.174,49 €
6. Rohergebnis	6.312.734,77 €	4.310.623,00 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-994.233,85 €	-949.707,35 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-287.831,97 €	-329.480,45 €
davon für Altersversorgung:	93.842,22 €	
Vorjahr:	148.827,81 €	
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-1.721.181,76 €	-1.683.908,78 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-269.593,88 €	-248.898,86 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.321,53 €	8.223,51 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.023,48 €	11.026,11 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-562.921,23 €	-597.142,44 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,90 €
14. Ergebnis nach Steuern	1.497.317,09 €	527.735,64 €
15. Sonstige Steuern	-971,65 €	-902,98 €
16. Jahresüberschuss	1.496.345,44 €	526.832,66 €
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die Bauerneuerungsrücklage	-1.470.000,00 €	-500.000,00 €
18. Bilanzgewinn	26.345,44 €	26.832,66 €

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 bzw. 5 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%/10,00%
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 13 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 einzelwertberechtigten Forderungen gebildet.

Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf Basis der Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung) zum Bilanzstichtag bewertet.

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 1,94 % (Stand November 2021) und 2,38 % (Stand November 2020). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,75 %, Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % 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.

Anlage 1/8

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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand per 31.12.2021	Stand per 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abgänge	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	116.127,11	7.476,77	0,00	0,00	123.603,88	105.549,11	429,00	0,00	0,00	105.978,11	10.578,00	17.625,77
II. Sachanlagen		1) 2)										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.244.010,01	648.920,57	81.048,09	2.436,00	88.814.318,49	33.431.247,50	1.662.237,56	46.743,66	910.000,00	34.136.741,42	54.812.762,51	54.877.577,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.683.895,56	0,00	0,00	0,00	1.683.895,56	1.001.353,46	39.942,00	0,00	0,00	1.041.295,46	682.542,10	642.600,10
Grundstücke ohne Bauten	1.005.988,76	0,00	0,00	0,00	1.005.988,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.005.988,76	1.005.988,76
Technische Anlagen und Maschinen	13.099,49	0,00	0,00	0,00	13.099,49	13.095,98	0,00	0,00	0,00	13.095,98	3,51	3,51
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.689,22	14.119,18	8.157,68	0,00	390.650,82	326.145,63	16.573,18	8.156,58	0,00	336.562,23	58.543,59	54.088,59
Bauvorbereitungskosten	22.733,04	8.842,03	0,00	-2.436,00	29.139,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.733,04	29.139,07
Summe Sachanlagen	91.354.416,10	671.881,78	89.205,67	0,00	91.937.092,21	34.771.842,57	1.720.752,76	54.900,24	910.000,00	35.527.695,09	66.582.673,63	56.409.397,12
Summe immat. VG+ Sachanlagen	91.470.543,21	679.358,55	89.205,67	0,00	92.060.696,09	34.877.391,68	1.721.181,76	54.900,24	910.000,00	35.633.673,20	56.593.151,53	56.427.022,89
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	0,00	0,00	0,00	0,00	80.580,55	80.580,55
3. Sonstige Ausleihungen	208.921,68	0,00	18.212,56	0,00	190.709,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208.921,68	190.709,12
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	432.350,04	0,00	18.212,56	0,00	414.137,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.025.591,67	414.137,48
Anlagen gesamt	91.902.893,25	679.358,55	107.418,23	0,00	92.474.833,67	34.877.391,68	1.721.181,76	54.900,24	910.000,00	35.633.673,20	67.025.591,67	56.841.160,37

1) Darin enthaltend Tilgungsbzuschüsse: 376.900,00 €

2) Darin enthaltend Investitionskostenzuschüsse: 91.700,00 €

3) Sammelposten 2021: 8.454,78 €

4) Sammelposten 2016: 2.017,91 €

Sachanlagen

In den nachträglichen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 90 T€ enthalten. Weiterhin wurden die nachträglichen Herstellungskosten um Investitions- und Tilgungszuschüsse in Höhe von 469 T€ gemindert.

In 2021 wurden bei 16 Objekten Zuschreibungen in Höhe von 910 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: 232,149,07 €
 Jahresüberschuss: 6,796,53 €
 Stichtag der Informationen: 31.12.2021

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens werden mit einem Buchwert von 81 T€ ausgewiesen. Der Kurswert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag 160 T€.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.632 T€ (VJ: 2.550 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Vermögensgegenstände	788 T€	782 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 170 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

	31.12.2021	31.12.2020
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	32,1 T€	27,8 T€
Ausstehende Rechnungen	82,0 T€	85,0 T€
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	34,8 T€	29,1 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	27,4 T€	26,4 T€
Erstellung Betriebskostenabrechnung/Jahresabschluss	91,8 T€	90,5 T€
Grundwassersanierung Kaserne Dörfles-Esbach	380,4 T€	365,8 T€

Anlage 1/10

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeiten			gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	28.919.690,22 (29.480.361,86)	1.355.752,64 (1.390.672,61)	3.837.758,95 (4.038.603,39)	23.726.178,63 (24.051.085,86)	28.919.690,22 (29.480.361,86)	GPR/BÜ (GPR/BÜ)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	9.697.908,65 (9.513.486,76)	202.816,91 (191.658,11)	817.323,91 (772.654,56)	8.677.767,83 (8.549.174,09)	9.697.908,65 (9.513.486,76)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.003.373,33 (2.976.037,20)	3.003.373,33 (2.976.037,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	7.283,75 (29.823,39)	7.283,75 (29.823,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	513.919,72 (492.681,80)	513.919,72 (492.681,80)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0,00 (23.200,00)	0,00 (23.200,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	31.461,51 (20.117,16)	31.461,51 (20.117,16)				
Summe (Vorjahr)	42.173.637,18 (42.535.708,17)	5.114.607,86 (5.124.190,27)	4.655.082,86 (4.811.257,95)	32.403.946,46 (32.600.259,05)	38.617.598,87 (38.993.848,62)	

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 5.072 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr erfolgten Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 145,8 T€ (VJ: 60,8 T€). Ebenso wurde aufgrund erfolgter Modernisierungen ein Betrag in Höhe von 114,1 T€ (VJ: 246,3 T€) aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung verbraucht bzw. aufgelöst. Weiterhin wurden Zuschreibungen in Höhe von 910 T€ (VJ: 40 T€) vorgenommen und Erträge aus Anlageverkäufen von 34 T€ (VJ: 0 T€) erzielt. Bei diesen Vorgängen handelt es sich um außergewöhnliche Erträge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Aufwendungen entstanden.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultierten in Höhe von 9,4 T€ (VJ: 8,4 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 186,0 T€ (VJ: 186,3 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	7
Technische Mitarbeiter	1	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	1
	<hr/>	<hr/>
	14	11

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 2,7 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 Passchendaale 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. 25 Jahre.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 29,5 T€ als Rückstellung erfasst. Das Gesamthonorar betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und –aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen.

Ergebnisverwendungsbeschluss bzw. –vorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.496,3 T€. Mit Beschluss der Geschäftsführung am 25.08.2022 und gemäß § 20 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurden 1.470,0 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 26,3 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, den 25.08.2022

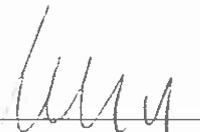
Die Geschäftsführung



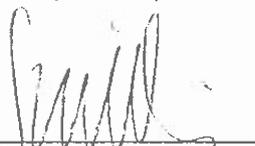
(Dr. Mayerbacher)



(Hofmann)



(Lehrfeld)



(Schilling)

L A G E B E R I C H T

**der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH**

**für das
Geschäftsjahr 2021**

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 2021
 - 1.2 Regionale Rahmenbedingungen
 - 1.3 Stellung des Unternehmens am Markt
 - 1.4 Nachfrage
2. GESCHÄFTSVERLAUF
 - 2.1 Bestandsbewirtschaftung
 - 2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2021
 - 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 seniorenrechtliche 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 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 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 2021

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war wie im Vorjahr auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Lieferkettenunterbrechungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von Epidemiebedingten finanziellen Belastungen zu rechnen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur,

verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,9 % höher als 2020. Im Vorjahresvergleich nahm die inländische Nachfrage trotz starker Preisanstiege deutlich zu.

Die Inflation stieg auf 3,1 % in Deutschland. Verantwortlich dafür ist vor allem ein starker Preisanstieg von Energieprodukten in der zweiten Jahreshälfte 2021, die sich im Jahresvergleich um 10,4 % verteuerten, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020.

Es erhöhten sich allerdings auch die Preise für Nahrungsmittel um 3,2 %, die Preise für Gebrauchsgüter um 2,4 % und die der Dienstleistungen insgesamt um 2,1 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit 1,3 % im Vergleich zu 2020.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig gezeigt.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Mio. Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Die bereits vor der Corona-Krise bestehenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschulden innerhalb der EU, insbesondere in den großen Volkswirtschaften Frankreichs (1. Quartal 2022 mit 114,4 % des nationalen BIP; Quelle Statista) und Italiens (1. Quartal 2022 mit 152,6 % des nationalen BIP; Quelle Statista) bleiben auf sehr hohem Niveau und bedingen damit auch weiterhin erhebliche ökonomische und politische Risiken im Euroraum.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit März 2016 gleichbleibend 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt und verharrt auch 2021 auf diesem Niveau. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich auch weiterhin positiv auf die Zinsen bei Kreditaufnahmen und Prolongationen aus.

1.2 Regionale Rahmenbedingungen

Aus den Konjunkturberichten der IHK zu Coburg geht hervor, dass im Frühjahr 2021 im Zuge des ersten Lockdowns sowohl die Geschäftslage, als auch die Erwartungen in allen relevanten Wirtschaftsbereichen deutlich eingebrochen sind.

Zum Herbst hin zeigte sich eine überraschend deutliche Aufhellung, die allerdings am Jahresende durch den zweiten Lockdown in fast allen Wirtschaftsbereichen ausgebremst wurde. Lediglich im Dienstleistungsbereich, der hier natürlich durch das Versicherungsgewerbe dominiert wird und in einigen Großhandelsunternehmen blieben die Geschäftslage und die Geschäftserwartung gut.

In der Coburger Industrie, insbesondere beim Maschinenbau und bei den hier so wichtigen Automobilzulieferern hat gegen Jahresende ein zaghafter konjunktureller Erholungsprozess eingesetzt. Im Gegensatz zum ersten Lockdown blieben unter den Beschränkungen der zweiten Corona-Welle die Grenzen offen und die Lieferketten intakt.

Die Betriebe berichten von punktuell leicht ansteigenden Auftragseingängen – insbesondere aus dem Inland und aus Nordamerika.

Der stationäre Einzelhandel wurde durch den Mitte Dezember verfügten Lockdown im Weihnachtsgeschäft hart getroffen. Nachdem auch in dieser Branche Lieferschwierigkeiten inzwischen deutlich werden, verharren die Geschäftserwartungen im negativen Bereich. Einzige Ausnahme ist hier der Online-Handel, der insgesamt deutlich zulegen konnte.

Im Tourismus hat das Hotel- und Gaststättengewerbe schon seit dem ersten Lockdown im Frühjahr massive Umsatzeinbrüche verzeichnet. Durch die erneuten pandemiebedingten Betriebseinschränkungen seit November 2021 ist die Branche erneut außerordentlich hart betroffen. Die Geschäftslage wird weit überwiegend als schlecht bezeichnet. Ohne klare Öffnungsperspektiven ändert sich an dieser Einschätzung auch für die kommenden Wochen und Monate nichts.

Ähnlich verhalten sind Äußerungen zu den Erwartungen der Bau- und Ausbaugewerke, deren Geschäftslage dagegen aber nach wie vor als gut bis sehr gut beurteilt wird.

Alle Wirtschaftszweige sind aufgrund der vielfältigen Unwägbarkeiten (Omikron-Welle, unterbrochene Lieferketten, deutliche Preissteigerungen, Fachkräftemangel) vorsichtig bei ihren Investitionsabsichten und häufig auch bei ihren Beschäftigungsplänen.

Nach den Veröffentlichungen der Agentur für Arbeit Bamberg-Coburg zum Jahresrückblick auf den Arbeitsmarkt 2021 ist im Jahresverlauf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Agenturbezirk trotz Corona-Epidemie auf einen neuen Höchststand gestiegen.

Die Arbeitslosenquote ist im Jahresdurchschnitt um 0,2 Prozentpunkte auf 3,4 % gesunken. In den beiden Jahren davor betrug sie jeweils 2,9 %. Überproportional aber krisentypisch erhöhten sich die Jugendarbeitslosigkeit, die Arbeitslosigkeit von Migranten und von älteren Mitarbeitern*innen.

Die Kurzarbeiterregelungen bremsten auch 2021 den Anstieg der Arbeitslosigkeit recht wirksam.

Die Zahl der gemeldeten Ausbildungsstellen hat infolge der Corona-Krise nur leicht abgenommen (-8,0 % im Vergleich zu 2020). Auf 100 Jugendliche kamen dennoch rein statistisch 189 gemeldete Lehrstellen. Es blieben 924 Ausbildungsplätze im Agenturbezirk unbesetzt. Die seit Jahren andauernde Entwicklung zum Bewerbermarkt setzt sich in allen Regionen des Agenturbezirks 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 2021 und auch im 1. Quartal 2022 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 seniore- 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 2021: 1.530 Wohnungen in 246 Häusern mit einer Wohnfläche von 104.753 m² sowie 23 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 4.419 m². Die Gesellschaft verfügt weiterhin über 204 Garagen, 66 Carports und 121 Stellplätze.

EIGENER BESTAND	31.12.2021	31.12.2020
Wohnungen	1.530	1.530
davon modernisiert oder mit marktgängigem Standard	1.326	1.326

FLUKTUATION/LEERSTAND	2021	2020
Mieterwechsel	130	150
Leerstehende Wohnungen	147	137
davon zur Verwertung vorgesehen	94	88
davon modernisierungsbedingt	30	25
davon strukturell	23	24

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

2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2021

Stettiner Str. 8, 10, 12 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	1.360 T€
Baubeginn:	März 2021	
Fertigstellung:	Oktober 2021	

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden auch 2021 laufend und turnusmäßig durchgeführt. Der Gesamtaufwand für das Geschäftsjahr betrug 1.561 T€ (VJ: 1.600 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 2021 erfolgte der Verkauf eines Teilgrundstücks der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg in Sonnefeld von ca. 457 m² sowie eines Teilgrundstücks von ca. 440 m² ebenfalls in Sonnefeld gelegen.

2.4 Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 zufrieden.

Durch die Coronavirus-Krise 2021 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	2021	2020
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	622,6	737,5
Verwaltungsbetreuung	0	0,8
Betriebsergebnis	622,6	738,3
Kapital und sonstiger Bereich	873,7	-211,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.496,3	526,8

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr von 7.681 T€ auf 7.768 T€ an. Steigerungen im Bereich der Sollmieten resultierten aus allgemeinen Mieterhöhungen nach BGB und II. BV sowie nach Modernisierungen von Wohngebäuden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 114 T€ (VJ: 246 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 910 T€ (VJ: 40 T€) und Erträge aus Auflösung von Rückstellungen von 146 T€ (VJ: 61 T€) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen mit 34 T€ (VJ: 0 T€) zugeordnet. Ebenfalls sind hier übrige sonstige Erträge mit 126 T€ (VJ: 41 T€) ausgewiesen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021 T€	Anteil in %	31.12.2020 T€	Anteil in %
Eigenmittel	19.613,2	30,5	18.231,0	28,8
Langfristiges Fremdkapital	40.863,7	63,4	41.149,2	65,0
Kurzfristiges Fremdkapital	3.926,3	6,1	3.934,1	6,2
Gesamtkapital / Bilanzsumme	64.403,2	100,0	63.314,3	100,0

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Im langfristigen Fremdkapital sind Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 38.580 T€ (VJ: 38.953 T€) enthalten, welche ausschließlich der langfristigen Objektfinanzierung dienen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch den Zugang von Investitionsdarlehen in Höhe von 1.344 T€ (VJ: 1.610 T€) erhöht und um die planmäßigen Tilgungen von 1.547 T€ (VJ: 1.556 T€) bzw. Sondertilgungen von 169 T€ (VJ: 441 T€) vermindert.

Das kurzfristige Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus Erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.003 T€ (VJ: 2.976 T€) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 514 T€ (VJ: 493 T€).

Investitionen

Die Gesamtinvestitionen (Instandhaltung und Modernisierung) in Höhe von 2,7 Mio. € (VJ: 3,8 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 2021 getätigten Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 1.344 T€ (VJ: 1.610 T€) valuiert. Ebenso wurden in 2021 Investitionskostenzuschüsse in Höhe von 92 T€ (VJ: 134 T€) vereinnahmt. Dem standen Ausgaben für Baukosten (inkl. Instandhaltungsanteil aus Modernisierungen) in Höhe von 1.257 T€ (VJ: 2.509 T€) gegenüber.

Aus der Kapitalflussrechnung für 2021 ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von +2.321 T€. Aus der Investitionstätigkeit ergibt sich ein Cashflow von -959 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit ein Cashflow von -514 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 2021 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	31.12.2021	Anteil	31.12.2020	Anteil
	T€	in %	T€	in %
Langfristige Investitionen	56.626,7	87,9	56.808,2	89,7
Grundstücksvorräte	1.006,0	1,6	1.006,0	1,6
Kurzfristiges Vermögen	6.770,5	10,5	5.500,1	8,7
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	64.403,2	100,0	63.314,3	100,0

Langfristige Investitionen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 56.841 T€ (VJ: 57.025 T€). Dies entspricht einem Anteil von 88,3 % (VJ: 90,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen im Anlagevermögen sind zum einen auf aktivierte Modernisierungskosten von 649 T€ (VJ: 2.042 T€) sowie planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 1.662 T€ (VJ: 1.614 T€) und Zuschreibungen von 910 T€ (VJ: 40 T€) zurückzuführen.

Kurzfristiges Vermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich bei der Gesellschaft im Wesentlichen aus den „Unfertigen Leistungen“ in Höhe von 2.632 T€ (VJ: 2.550 T€) sowie den „Flüssigen Mitteln“ über 3.701 T€ (VJ: 2.851 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)

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

1b.) Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)

2.) Mietausfallquote

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

3.) Investitionen in den Bestand

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

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 2020	Ist-Werte 2021	Prognose-Werte 2021
1a.)	4,17 €/m ²	4,31 €/m ²	4,20 €/m ² -4,30 €/m ²
1b.)	4,47 €/m ²	4,63 €/m ²	4,50 €/m ² -4,60 €/m ²
2.)	5,5%	5,8%	5,0%-6,0%
3.)	34,66 €/m ²	24,62 €/m ²	30,00 €/m ² -40,00 €/m ²
4.)	38,7%	36,8%	37,0%-39,0%

Zu 1a.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten) liegt durch entsprechende Mieterhöhungen geringfügig über der abgegebenen Intervallprognose für 2021.

Zu 1b.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte) liegt durch entsprechende Mieterhöhungen geringfügig über der abgegebenen Intervallprognose für 2021.

Zu 2.)

Die Mietausfallquote liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2021.

Zu 3.)

Aufgrund von Bauverzögerungen durch die Corona-Pandemie konnten Investitionen in Modernisierungen nicht in der geplanten Höhe erfolgen.

Zu 4.)

Die in 3.) genannten Bauverzögerungen führten letztendlich zu geringeren Darlehensvalutierungen als ursprünglich geplant.

4.2 Personal

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 waren neben der Geschäftsführung zwölf kaufmännische Mitarbeiter/innen, davon sieben in Teilzeit sowie vier technische Mitarbeiter/innen, davon drei in Teilzeit beschäftigt.

Weiterhin wurden zum 31.12.2021 acht Hausmeister in Vollzeit und eine Reinigungskraft in Teilzeit sowie sechs 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 2021 gab es keine Änderungen in der Geschäftsführung.

Aufsichtsrat

Herr Landrat Sebastian Straubel führte den Vorsitz im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft und der WBG Wohnen GmbH Coburg.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**1. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Bisher sind die Auswirkungen überschaubar. Die künftige Entwicklung hängt von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus ab. Von besonderer Relevanz wird die Dynamik der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung sein. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Modernisierungen 2022

Gnailleser Straße 31, 33 in Rödental (grundlegende Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	9
geplantes Baukostenvolumen:	1.170 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2022
Fertigstellung:	Herbst 2022

Stettiner Straße 2, 4, 6 in Rödental (grundlegende Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	12
geplantes Baukostenvolumen:	1.470 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2022
Fertigstellung:	Herbst 2022

Vorbehaltlich einer im Jahresverlauf 2022 aufgrund der Corona-Krise grundlegend sich ändernden Einschätzung wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren ihre Modernisierungsanstrengungen fortführen.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2022

Durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten)	4,35 €/m ² - 4,40 €/m ²
Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)	4,65 €/m ² - 4,75 €/m ²
Mietausfallquote	5,0 % - 6,0 %
Investitionen in den Bestand	30,00 €/m ² - 40,00 €/m ²
Kapitaldienstdeckung	34,0 % - 36,0 %

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

Für 2022 wird mit einem deutlichen Rückgang des Jahresergebnisses gerechnet.

2. Risikobericht

2.1 Branchenrisiken

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Es sind aber angesichts der Fülle der verschiedenen krisenhaften Zustände negative Auswirkungen auf einzelne Kennzahlen nicht auszuschließen.

Aufgrund der in den letzten Jahren konstant guten Nachfrage erwartet die Gesellschaft einen längerfristigen durch die Corona-Krise bedingten strukturellen Leerstand zurzeit noch nicht. Längerfristige Leerstände verzeichnet die Gesellschaft bisher nur in Verwertungsobjekten oder modernisierungsbedingt.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz, insbesondere § 559 (3a) BGB, wirkt sich vor allem auf Vermieter bezahlbarer Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten aus und verschlechtert erheblich die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau und die Digitalisierung im Wohngebäudebereich.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, 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.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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 vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau

ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Gesellschaft wird gesteuert auf Basis einer auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittenen Portfolioanalyse und einer langjährig 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 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken sind auch für 2022 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 ergeben wird.

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, Abstandsregelungen und Gesichtsmaskenerfordernisse angepasst. Im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen wir, durch interne Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln einen weitgehend regulären Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten.

Konjunkturell haben sich durch das Fortdauern der Corona-Pandemie neben den sowieso auch in den Vorjahren bereits sichtbar werdenden Risiken erhebliche weitere aufgetürmt. Hier seien stellvertretend die Unterbrechung von Lieferketten, die anziehende Inflation, die Energie- und Energieprelsthematik sowie der immer deutlicher spürbar werdende Fachkräftemangel benannt.

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 557 Wohnungen grundlegend auf einen marktgängigen Standard sowie 163 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 für die Zeit nach der Corona-Krise 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 gegenwärtig krisenhaften 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 absehbarer höherer Inflationstendenzen wird auch eine Erhöhung der Finanzierungskosten erwartet.

Aufgrund langfristiger und festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem nennenswerten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Der erhebliche Anteil kommunaler Förderdarlehen minimiert das Zinsänderungsrisiko weiter.

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.

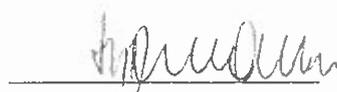
Die Gesellschaft hat eine konservative Anlagestrategie formuliert und beschlossen.

Coburg, den 25.08.2022

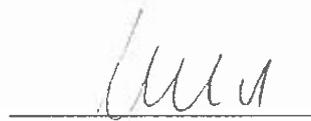
Die Geschäftsführung



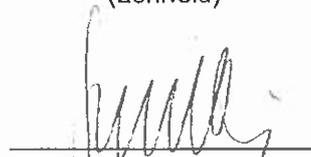
(Dr. Mayerbacher)



(Hofmann)



(Lehrfeld)



(Schilling)

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

1. Bestandsangaben

- 1 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2021

**246 Häuser mit 1.530 Wohnungen, 270 Garagen und Carports
sowie 23 sonstige Einheiten**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 109.172 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 2048 und 2075.
- 3 Von den Wohnungen waren zum 31.12.2021 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 Markverhältnisse ausgeschöpft.

2.2 Einnahmen

7 Das Unternehmen hat 2021 Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 5.221,9 (Vj.: T€ 5.070,7) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüssen T€ 7.768,3 (Vj.: T€ 7.680,7).

8 Die Erlösschmälerungen (T€ 451,4), die Forderungsausfälle (T€ 16,1) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 5,8) betragen zusammen 5,8 % (Vj.: 5,5 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 245,8 (Vj.: T€ 222,7) auf modernisierungs- und verwertungsbedingt bzw. bewusst in Kauf genommene Leerstände. Die strukturell bedingte Mietausfallquote entspricht somit 2,8 % (Vj.: 2,7 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

9 Zum 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote 9,6 % (Vj.: 9,0 %). Nach den Ausführungen im Lagebericht standen 147 Wohnungen leer, davon 124 modernisierungs- oder verwertungsbedingt.

10 Im Berichtszeitraum waren 130 (Vj.: 150) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,5 % (Vj.: 9,8 %).

2.3 Ausgaben

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung	
			T€	%
Verwaltungskosten	859,0	770,6	88,4	11,5
Betriebskosten	1.741,7	1.719,8	21,9	1,3
Instandhaltungskosten	1.561,5	1.600,0	-38,5	-2,4

12 Die Verwaltungskosten betragen rd. € 540,00 je VE (Vj.: rd. € 483,00 je VE). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Personal- und Sachkosten (insbesondere EDV-Kosten). Die Verwaltungskosten liegen weiterhin im branchenüblichen Rahmen.

13 Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 16,00 je m² (Vj.: rd. € 15,70 je m²).

14 Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 rd. € 14,30 je m² (Vj.: rd. € 14,60 je m²) ausgegeben.

- 15 Für das Geschäftsjahr 2022 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von T€ 1.522,0 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 31.12.2021 weist bei einem Jahresüberschuss von T€ 6,8 und ein Eigenkapital von T€ 232,1 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 5.7.2021 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2020 festgestellt. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 erteilt. Der Bilanzgewinn 2020 wurde den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Weiterhin wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 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: Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk und des Lageberichts sind die §§ 325 ff. HGB anzuwenden.
(§ 23 des Gesellschaftsvertrags)

Die verkürzte Bilanz zum 31.12.2020 und der verkürzte Anhang für das Geschäftsjahr 2020 wurden am 12.7.2021 beim Bundesanzeiger eingereicht.

Beteiligungen: WBG Wohnen GmbH, Coburg (90 %; Stammkapital T€ 135,0); HRE 30.9.2001

Steuerliche Verhältnisse: Die Gesellschaft wird vom Finanzamt Coburg unter der Steuernummer 212/118/80608 veranlagt. Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.

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.

Die letzten uns vorgelegten Steuerbescheide sind für den Veranlagungszeitraum 2020 ergangen; sie sind nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig.

Zum 31.12.2020 wurden ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag von T€ 34.067,2 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlustr von T€ 28.878,0 festgestellt.

Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2021 waren zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht eingereicht; es wird mit keiner Ertragsteuerbelastung gerechnet.

Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

**Gesellschafter
nach dem Stand vom 31.12.2021**

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		2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote	%	22,8	24,3	25,2	25,9	27,8
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenmittelquote	%	27,3	28,1	28,4	28,8	30,5
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + \text{RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenmittelrentabilität	%	3,6	6,8	5,4	2,9	7,0
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenmittel am 31.12.}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	3,0	2,6	1,8	3,0
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.790,0	1.850,1	2.049,5	1.984,2	2.167,2
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	21,3	20,8	19,2	19,6	17,8
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.777,1	3.431,3	3.242,9	2.807,8	3.780,4
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	1.560	1.530	1.530	1.530	1.530
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	1.626	1.594	1.594	1.594	1.592
Wohn- und Nutzfläche	m ²	111.052	109.606	109.605	109.605	109.172
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	3,85	3,96	4,06	4,17	4,31
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche						
Durchschnittliche Miete	€/m ²	3,81	3,92	4,01	4,11	4,26
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	5,0	5,3	5,0	5,5	5,8
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	5,6	5,4	5,6	6,2	6,4
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete						
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,4	0,5	0,5	0,5	0,3
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Fluktuationsrate	%	8,5	8,8	9,3	9,8	8,5
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						

		2017	2018	2019	2020	2021
Leerstandsquote	%	8,5	8,4	7,5	9,0	9,6
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,39	0,36	0,34	0,31	0,29
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Verwaltungskosten je VE	€/VE	462,00	479,00	485,00	483,00	540,00
<u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten						
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	13,42	13,66	14,10	14,60	14,30
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	1,94	2,00	2,05	2,06	2,17
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,24	1,28	1,29	1,31	1,33
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m ²	0,70	0,72	0,76	0,75	0,84
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	30,58	33,51	36,34	33,28	24,62
<u>Instandhaltungskosten + nachträgliche HK</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd. €/m ²	437,00	455,00	466,00	470,00	469,00
<u>Buchwert der Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche						

		2017	2018	2019	2020	2021
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	479,00	497,00	502,00	506,00	507,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	343,00	351,00	359,00	355,00	353,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)</u> Wohn- und Nutzfläche						
Erlösschmälerungen	%	4,70	4,75	4,74	5,11	5,49
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Zinsdeckung	%	10,83	9,74	8,94	8,02	7,16
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Kapitaldienstdeckung	%	44,64	43,15	41,25	38,70	36,79
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Mietenmultiplikator	Faktor	11,11	11,19	11,06	10,94	10,59
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m ²	18,00	18,00	19,00	21,00	21,00
<u>geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						

Bilanzanalyse zum 31.12.2021**Aktivseite**

	31.12.2021 T€	Lang- fristige Investitio- nen T€	Grund- stücksvor- räte/Bau- vorleis- tungen T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,6	17,6		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.677,6	54.677,6		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	642,6	642,6		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.006,0		1.006,0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54,1	54,1		
Bauvorbereitungskosten	29,1	29,1		
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	142,6	142,6		
Wertpapiere des Anlagevermögens	80,6	80,6		
Sonstige Ausleihungen	190,7	190,7		
Andere Finanzanlagen	0,3	0,3		
Umlaufvermögen				
Vorräte				
Unfertige Leistungen	2.632,0			2.632,0
Andere Vorräte	29,3			29,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	25,1			25,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1.155,0	788,3		366,7
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.177,2			3.177,2
Bausparguthaben	523,7			523,7
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	3,1	3,1		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16,6			16,6
Bilanzsumme	<u>64.403,2</u>	<u>56.626,6</u>	<u>1.006,0</u>	<u>6.770,6</u>

Passivseite

	31.12.2021	Eigen- mittel	Lang- fristiges Fremd- kapital	Kurz- fristiges Fremd- kapital
	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	847,2	847,2		
Kapitalrücklage	80,6	80,6		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	892,5	892,5		
Bauerneuerungsrücklage	9.510,0	9.510,0		
Andere Gewinnrücklagen	6.567,0	6.567,0		
Bilanzgewinn	26,4	26,4		
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.930,5		1.875,5	55,0
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.689,5	1.689,5		
Sonstige Rückstellungen	648,5		407,8	240,7
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.919,7		28.882,5	37,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.697,9		9.697,9	
Erhaltene Anzahlungen	3.003,4			3.003,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,3			7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	513,9			513,9
Sonstige Verbindlichkeiten	31,5			31,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>37,3</u>			<u>37,3</u>
Bilanzsumme	<u>64.403,2</u>	<u>19.613,2</u>	<u>40.863,7</u>	<u>3.926,3</u>

Kapitalflussrechnung

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	1.496,3	526,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.721,1	1.683,9
Aktivierete Eigenleistungen	-90,0	-130,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-69,4	-77,3
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	16,1	21,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,1	4,3
Auflösung Pauschalwertberichtigung Mietforderungen	0,0	-5,3
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	<u>-910,0</u>	<u>-40,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	2.167,2	1.984,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	23,9	49,5
Gewinn (Vj.:Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-34,2	0,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-208,2	65,6
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	10,4	74,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	361,8	395,7
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	<u>0,0</u>	<u>-0,1</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit/Übertrag	2.320,9	2.570,2

	2021 <u>T€</u>	2020 <u>T€</u>
Übertrag	2.320,9	2.570,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,4	-10,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	68,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.050,5	-2.081,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,2	18,0
Erhaltene Zinsen	2,6	2,6
Erhaltene Dividende	<u>9,4</u>	<u>8,2</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-959,3	-2.063,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.344,0	1.610,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.547,2	-1.556,0
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-26,6	-272,2
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	91,7	133,7
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-2,0	-1,9
Gezahlte Zinsen	<u>-373,8</u>	<u>-406,5</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-513,9</u>	<u>-492,9</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	847,7	13,9
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)	<u>2.329,5</u>	<u>2.315,6</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)	<u><u>3.177,2</u></u>	<u><u>2.329,5</u></u>

Erfolgsanalyse für 2021

	GuV	Hausbewirtschaftung	Hausbew. (geldmäßig)	Kapital- und sonstiger Bereich
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	7.768,3	7.768,3	7.768,3	
aus Betreuungstätigkeit	7,5			7,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	25,2			25,2
Bestandsveränderungen	82,0	82,0	82,0	
Andere aktivierte Eigenleistungen	90,0			90,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.416,7	201,0	86,9	1.215,7
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.076,9	-4.071,7	-3.989,7	-5,2
Personalaufwand	-1.282,1	-1.042,3	-1.042,3	-239,8
Abschr. immat. VG/Sachanlagen/planm. Tilgungen (geldmäßig)	-1.721,2	-1.721,2	-1.547,2	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-269,6	-218,7	-202,6	-50,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,3			8,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,0			12,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-562,9	-373,8	-373,8	-189,1
Sonstige Steuern	-1,0	-1,0	-1,0	
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.496,3	622,6	780,6	873,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0			
Jahresüberschuss	1.496,3			

Erläuterungen zur Erfolgsanalyse

1. Bezugsgrößen

	<u>2021</u> VE	<u>2020</u> VE
Wohnungen	1.530	1.530
Gewerbliche Einheiten	23	25
270 Garagen *)	<u>39</u>	<u>39</u>
	<u>1.592</u>	<u>1.594</u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	<u>109.172</u>	<u>109.605</u>

*) 7 Garagen = 1 VE

2. Verwaltungskosten

	<u>2021</u> T€	<u>2020</u> T€
Personalkosten	621,2	553,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Geschäftsausstattung	6,9	13,1
Sächliche Aufwendungen und freiwillige soziale Aufwendungen	202,6	177,2
Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Verwaltungsgebäude	14,8	13,0
Abschreibung auf Bürogebäude	<u>13,5</u>	<u>13,5</u>
	<u>859,0</u>	<u>770,6</u>
d.s. je VE in € rd.	<u>540,00</u>	<u>483,00</u>

3. Betriebskosten
(ohne Heizkosten)

	<u>2021</u> T€	<u>2020</u> T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.363,4	1.343,4
Personalaufwand	243,9	238,8
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	10,5	13,7
Grundsteuer	<u>123,9</u>	<u>123,9</u>
	<u>1.741,7</u>	<u>1.719,8</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>16,00</u>	<u>15,70</u>

4. Instandhaltungskosten

	<u>2021</u> T€	<u>2020</u> T€
Fremdkosten lt. GuV	1.468,8	1.545,6
Personalkosten	177,2	132,1
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	1,5	1,5
Kfz-Steuer	0,9	0,9
Erstattungen	<u>-86,9</u>	<u>-80,1</u>
	<u>1.561,5</u>	<u>1.600,0</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>14,30</u>	<u>14,60</u>

Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahmen	Baubeginn	Bezug	Anzahl WE	Kosten				Fremdkapital			
				geschätzte Kosten	angefallene Kosten zum 31.12.2021	noch erwartete Kosten ab 1.1.2022	erwartete Kosten Iq 2022	geplante Darlehensaufnahmen	validiert zum 31.12.2021	noch ausstehend	ausstehend für 2022
				TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE
Maßnahmen früherer Jahre											
Rödental 7 (Ostlandsstr. 7 a + b)	2019	2019	12	1.058,4	1.058,4	0,0	0,0	902,8	902,8	0,0	0,0
Rödental 9 - 2. BA (Pommernweg 8 a + b)	2020	2020	12	611,9	611,9	0,0	0,0	192,0	192,0	0,0	0,0
Rödental 37 (Bürgerplatz 4b + b)	2020	2020	10	701,7	701,7	0,0	0,0	560,8	560,8	0,0	0,0
Bad Rodach 2 - 2. BA (Marienstr. 23, 23a)	2020	2020	12	1.261,0	1.261,0	0,0	0,0	1.014,9	1.014,9	0,0	0,0
			46	3.633,0	3.633,0	0,0	0,0	2.670,5	2.670,5	0,0	0,0
Baubeginn 2021											
Rödental 23 (Stettiner Str. 8, 10, 12)	2021	2021	10	1.358,8	1.202,8	156,0	156,0	1.083,7	633,7	450,0	450,0
			10	1.358,8	1.202,8	156,0	156,0	1.083,7	633,7	450,0	450,0
Gesamt			56	4.991,8	4.835,8	156,0	156,0	3.754,2	3.304,2	450,0	450,0

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

Abkürzungsverzeichnis:

KSIR	Körperschaftsteuer Richtlinien	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
LStR	Lohnsteuer Richtlinien		(Wertermittlungsverordnung)
lt.	laut	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung		Wohnungsbindungsgesetz
ME	Mieteinheit	WoBindG	Wohnraumförderungsgesetz
MHG	Miethöhegesetz	WoFG	Wirtschaftsprüfer
mind.	mindestens	WP	zum Beispiel
MILoG	Mindestlohngesetz	z.B.	zum Teil
Mio.	Million	z.T.	zurzeit
mtl.	monatlich	zz./zzt.	Ziffer
MuSchG	Mutterschutzgesetz	Ziff.	zuzüglich
m ²	Quadratmeter	zzgl.	Zweite Berechnungsverordnung
m ³	Kubikmeter	II. BV	Zweites Wohnungsbaugesetz
n.F.	neue Fassung	II. WoBauG	
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.)		
Rf1	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)		
Rf2	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:

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.

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

(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, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. StreitSchlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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