

Bavaria Revisions- und Treuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hauptsitz München
Stollbergstraße 7
80539 München

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



**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses zum
31.12.2023 und des Lageberichts für das
Geschäftsjahr 2023 der**

WBG Wohnen GmbH Coburg

Coburg

Jahresabschluss: 31.12.2023

Berichtsnummer: 14246-23K

Elektronisches Original

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	5
Lage des Unternehmens/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	5
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	7
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	15
3. Aufgliederung und Erläuterungen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	18
F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG	19
G. Schlussbemerkung	20
 Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2023	
2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023	
3 Rechtliche Verhältnisse	

- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Bilanzanalyse zum 31.12.2023
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse für 2023

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

1 In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 11.12.2023 der

WBG Wohnen GmbH Coburg,

Coburg

- im Folgenden kurz WBG Wohnen oder Gesellschaft genannt -

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 11.12.2023 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 gemäß den §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen nach § 53 HGrG.

- 2 Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Die Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig gemäß den §§ 316 ff. HGB. Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung von Gebietskörperschaften wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt und geprüft (Art. 94 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BayGO).
- 3 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 (Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) und Nr. 2 (Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse) des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) und die hierzu veröffentlichten Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wird in einem gesonderten Bericht dargestellt.
- 4 Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (10.2021) und IDW PS 720 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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1.1.2024 maßgebend.
- 7 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

- 8 Unser Prüfungsbericht gliedert sich in drei Teilbände; ergänzend verweisen wir auf die Ergänzungsbände mit den Erläuterungen und Aufgliederungen zum Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie auf den Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG im Rahmen der Erweiterung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Lage des Unternehmens/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

- 9 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt eine mittelfristige Unternehmensplanung, gültig bis 2026, zugrunde, die vom Aufsichtsrat zum Prüfungszeitpunkt noch nicht genehmigt wurde. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht durch die **Geschäftsführung** werden nachfolgend wiedergegeben:
- 10 Die WBG Wohnen GmbH Coburg errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Bauten unter anderem im Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und verwaltet Immobilien ihrer Gesellschafter.
- Seit 2021 erstellt die WBG Wohnen GmbH Coburg als Dienstleister die Heizkostenabrechnungen für den Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.
- Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.
- Das Eigenkapital beträgt 91,6 % der Bilanzsumme. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.
- Die Liquiditätslage ist geordnet. Es sind derzeit und auch für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.
- Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 9,8 erzielt. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.
- Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als zufrieden stellend.
- Gravierende Risiken für die längerfristige zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.
- Das Kommunale Wohnraumförderprogramm, Komm-WFP, der Bayerischen Staatsregierung wurde bis 2025 verlängert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass weitere Projekte in dem Förderprogramm umgesetzt werden können.
- 11 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 10.4.2024) erscheinen aus heutiger Sicht und unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume plausibel. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die gegen eine Fortführung der Unternehmenstätigkeit sprechen.

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

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

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 13 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, zum 31.12.2023 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 6. September 2024

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Prausch)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Sparn)
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 14 Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das zum 31.12.2023 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 Vorschriften nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.
- 18 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.
- 19 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 23.11.2023 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2022, der in der Gesellschafterversammlung vom 11.12.2023 festgestellt wurde.
- 20 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.
- 21 Die Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (GoA) vorgenommen.

- 22 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 23 Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Zu diesem Zweck haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.
- 24 Auf Grundlage der Risikobeurteilung wurden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen wurden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant.
- 25 Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Funktionsprüfungen ausgewählter Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt.
- 26 Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Bei prognostischen Angaben haben wir uns von der Zuverlässigkeit und der Funktionsfähigkeit des relevanten unternehmensinternen Planungssystems überzeugt sowie die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Wir haben die Angaben im Lagebericht unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, dahingehend beurteilt, ob sie in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.

- 27 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.
- 28 Prüfungsschwerpunkte im Sinne einer besonders intensiven Prüfung einzelner Teilbereiche und einer weniger intensiven Prüfung anderer Teilbereiche werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet.
- Bei dieser Prüfung haben wir als Schwerpunkt die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungslegungs- und Jahresabschlussstellungsprozesses gesetzt.
- Im Rahmen unserer Schwerpunktprüfung ergaben sich keine Beanstandungen.
- 29 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten wurden (mit Ausnahme von Kreditinstituten) nicht angefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen (insbesondere durch die Prüfung des Zahlungsausgleichs im Folgejahr, Einsichtnahme in vertragliche Grundlagen) vom Bestehen und von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 30 Von allen Kreditinstituten, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen eingeholt.
- 31 Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwaltskanzlei zu allen bestehenden offenen Rechtsstreitigkeiten haben wir nicht eingeholt. Wir haben uns insbesondere durch Befragungen und die Einsicht in die Sitzungsprotokolle über ggf. bestehende Rechtsstreitigkeiten informiert.
- 32 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Steuerberaters wurde von uns angefordert. Darüber hinaus haben wir uns über den aktuellen Stand der steuerlichen Verhältnisse durch Einsichtnahme in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.
- 33 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.
- 34 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 1.7. bis zum 6.9.2024 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in unseren Büroräumen.
- 35 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

36 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

37 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

38 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.

39 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.

40 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

2. Jahresabschluss

41 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Anlage 1) ist zutreffend nach den geltenden Vorschriften des HGB und GmbHG für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.

42 Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Da die Anteile der Gesellschaft im Eigentum einer Kommune/Gebietskörperschaft stehen, wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt (Art. 94 GOBay).

43 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.

- 44 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 45 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Die Gesellschaft hat unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet.

3. Lagebericht

- 46 Unsere Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 (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.
- 47 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 48 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.
- 49 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

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

3. Aufgliederung und Erläuterungen

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

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Kurzfristiges Vermögen	276,6	100,0	265,2	100,0	11,4	4,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	276,6	100,0	265,2	100,0	11,4	4,3

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	253,4	91,6	243,6	91,9	9,8	4,0
Kurzfristiges Fremdkapital	23,2	8,4	21,6	8,1	1,6	7,4
Gesamtkapital/Bilanzsumme	276,6	100,0	265,2	100,0	11,4	4,3

- 53 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 11,4 erhöht.

Vermögensstruktur

- 54 Das kurzfristige Vermögen hat sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Forderungen und sonstiger Vermögensgegenständen erhöht.

Kapitalstruktur

- 55 Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres.
Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund gestiegener Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Gesamtaussage

- 56 Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 91,6 % (Vj.: 91,9 %) der Bilanzsumme.
- 57 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

58 Die finanzielle Entwicklung des Unternehmens stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 (Anlage 6) dar.

59 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	<u>T€</u>	<u>2023 T€</u>	<u>2022 T€</u>
Finanzmittelfonds zum 1.1.		247,6	239,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	-0,8		8,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,1		0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>0,0</u>	<u>-0,7</u>	<u>0,0</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.		<u><u>246,9</u></u>	<u><u>247,6</u></u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>9,8</u>	<u>11,5</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

60 Der Finanzmittelfonds verringerte sich durch den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dem steht ein Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (Zinserträge) gegenüber.

Gesamtaussage

61 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: 10.4.2024) weisen zum 31.12.2024 einen erwarteten Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 262,7 aus.

62 Die Finanzverhältnisse des Unternehmens sind geordnet.

3. Ertragslage

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

	2023 T€	2022 T€	Veränd. T€
Fremdverwaltung	3,7	3,4	0,3
Heizkostenabrechnung	10,2	11,1	-0,9
Betriebsergebnis	13,9	14,5	-0,6
Sonstiger Bereich	-0,3	1,3	-1,6
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13,6	15,8	-2,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3,8	-4,3	0,5
Jahresüberschuss	9,8	11,5	-1,7

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

Fremdverwaltung

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

Heizkostenabrechnung

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

Sonstiger Bereich

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

Gesamtaussage

68 Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG

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

G. Schlussbemerkung

- 74 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)).
- 75 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 76 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, 6. September 2024

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Prausch)
Wirtschaftsprüfer


(Sparr)
Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch
signiert mit

digiSeal®
by secrypt



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

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2023
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- 3 Rechtliche Verhältnisse
- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Bilanzanalyse zum 31.12.2023
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse für 2023

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

JAHRESABSCHLUSS

der WBG Wohnen GmbH Coburg

für das
Geschäftsjahr 2023

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz per 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.615,58 €	4.056,15 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.086,06 €	13.605,04 €
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	246.883,49 €	247.577,46 €
Umlaufvermögen insgesamt	276.585,13 €	265.238,65 €
Bilanzsumme	276.585,13 €	265.238,65 €

Bilanz per 31.12.2023

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	150.000,00 €	150.000,00 €
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	10.343,00 €	9.366,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	84.290,21 €	73.934,07 €
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	9.771,16 €	11.507,14 €
2. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-977,00 €	-1.151,00 €
Eigenkapital insgesamt	253.427,37 €	243.656,21 €
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.227,00 €	0,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	12.472,00 €	14.826,00 €
Rückstellungen insgesamt	13.699,00 €	14.826,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.833,97 €	4.898,01 €
2. Sonstige Verbindlichkeiten	624,79 €	1.858,43 €
davon aus Steuern: 624,79 €		
Vorjahr: 1.269,70 €		
Verbindlichkeiten insgesamt	9.458,76 €	6.756,44 €
Bilanzsumme	276.585,13 €	265.238,65 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	106.267,16 €	86.795,66 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.630,00 €	5.893,50 €
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-72.503,49 €	-52.363,81 €
4. Rohergebnis	38.393,67 €	40.325,35 €
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-15.096,00 €	-14.797,00 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.633,71 €	-2.432,75 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.646,69 €	-7.225,89 €
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	618,31 €	0,00 €
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-46,00 €	-37,00 €
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.818,42 €	-4.325,57 €
10. Ergebnis nach Steuern	9.771,16 €	11.507,14 €
11. Jahresüberschuss	9.771,16 €	11.507,14 €
12. Einstellung in die gesellschafts- vertragliche Rücklage	-977,00 €	-1.151,00 €
13. Bilanzgewinn	8.794,16 €	10.356,14 €

Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umlaufvermögen

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

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

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

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

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

Verbindlichkeiten

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

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

Eigenkapital

Die Gesellschafterstruktur stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

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

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	31.12.2023	31.12.2022
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	1,5 T€	1,5 T€
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	6,7 T€	4,6 T€
Gewährleistungsrückstellung	4,3 T€	8,7 T€

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Vergindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	8.833,97 (4.898,01)	8.833,97 (4.898,01)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	624,79 (1.858,43)	624,79 (1.858,43)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	9.458,76 (6.756,44)	9.458,76 (6.756,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige betriebliche Erträge**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 4,5 T€ Erträge aus der Auflösung/Verbrauch einer Gewährleistungsrückstellung und 0,1 T€ Erträge aus der Auflösung von sonstigen weiteren Rückstellungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Finanzergebnis

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

E. Sonstige Angaben**Arbeitnehmer**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Sebastian Straubel – Vorsitzender	Landrat Landkreis Coburg, Lautertal
Tobias Ehrlicher	1. Bürgermeister, Bad Rodach
Ulrich Leicht	Technischer Angestellter i.R., Rödental
Renate Schubart-Eisenhardt	Hochbautechnikerin/2. Bürgermeisterin, Seßlach
Marco Steiner	1. Bürgermeister, Rödental

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,5 T€.

Geschäftsführung

Dr. Rainer Mayerbacher (bis 31.12.2023)	kaufmännischer Angestellter, Stockheim
Eric Schüürmann (ab 01.01.2024)	kaufmännischer Angestellter, Coburg

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die WBG Wohnen GmbH Coburg übernimmt die Erstellung der Heizkostenabrechnung für den gesamten Bestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.

Zum 01.06.2020 hat die WBG Wohnen GmbH Coburg die Fremdverwaltung für die 18 Neubauwohnungen in der Max-Roesler-Straße sowie für 13 weitere Wohnungen für die Stadt Bad Rodach, auf Grundlage des abgeschlossenen Verwaltervertrages, übernommen. Hierfür werden zum Bilanzstichtag 71,1 T€ treuhänderisch verwaltet.

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen wurden nicht abgeschlossen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 2,6 T€ als Rückstellung erfasst. Das Gesamthonorar betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendungsbeschluss bzw. –vorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9,8 T€ und nach Einstellung von 1,0 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage mit einem Bilanzgewinn von 8,8 T€.

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 8,8 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, den 03.04.2024

Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schü', is positioned above a horizontal line.

(Eric Schüürmann)

L A G E B E R I C H T
der WBG Wohnen GmbH Coburg

für das
Geschäftsjahr 2023

INDEX

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 1.1 Zweck der Gesellschaft
 - 1.2 Geschäftsfelder

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2023
 - 1.2 Regionale Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf
 - 2.1 Verkaufs- und Erwerbsmaßnahmen
 - 2.2 Fremdverwaltung
 - 2.3 Heizkostenabrechnungen
 - 2.4 Bautätigkeit
 - 2.5 Zusammenfassung

3. Lage
 - 3.1 Ertragslage
 - 3.2 Finanzlage
 - 3.3 Vermögenslage

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht
2. Risikobericht
3. Chancenbericht
4. Gesamtaussage

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

1.1 Zweck der Gesellschaft

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

1.2 Geschäftsfelder

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

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

B. Wirtschaftsbericht**1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen****1.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2023**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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

1.2 Regionale Rahmenbedingungen

Aus den Konjunkturberichten der IHK zu Coburg geht hervor, dass sich die aktuelle Lage wie auch die Geschäftsaussichten nochmals verdüstert haben. Der Abschwung erfasst immer mehr Branchen, für konjunkturelle Belebung fehlen die Wachstumsimpulse. So ist in dem Herbstbericht der IHK-Konjunkturklimaindikator für die Region Coburg nach bereits schwacher Notierung von 106 Punkten im Frühjahr 2023 auf 93 Punkte gefallen. Damit liegt er weiter unter dem Niveau seines langjährigen Durchschnitts von 113 Punkten.

Die Lagebeurteilung der produzierenden Industriebetriebe, insbesondere die in der Region wichtigen Autzulieferbetriebe und der Maschinenbau haben sich weiter eingetrübt. Ein Grund ist, dass aufgrund sinkender Auftragseingänge sowohl Auftragsbestand als auch Kapazitätsauslastung zurückgegangen sind. Zusätzlich belasten nach wie vor Fachkräftemangel und gestiegene Arbeitskosten. Im Einzelhandel hat sich die Stimmung weiter verschlechtert, hohe Teuerungsraten durch Inflation bremsen den Privatkonsum aus. Nach den Tiefschlägen durch Corona-Lockdowns sowie nun Ukraine-Krieg und Inflation bleibt ein Erholungsprozess in Ferne. Das hier wichtige Versicherungs- und Finanzgewerbe und der Tourismus sind hingegen trotz gestiegenen Kosten mit der aktuellen Situation weitgehend zufrieden.

Zum Jahresanfang 2024 hat sich die konjunkturelle Entwicklung in den meisten Sektoren weiter eingetrübt. Der IHK-Konjunkturklimaindikator ist zu Jahresbeginn auf 86 Punkte gefallen. Insbesondere die Autozulieferer, der Handel, der Tourismus und die Polstermöbelindustrie sehen pessimistischer in die Zukunft. Gründe sind starke Preissteigerungen bei Rohstoffen/Waren sowie Energie und die Verunsicherung der Verbraucher angesichts von Inflation, Energiewende und internationalen Konflikten. Lediglich die Lage des Versicherungs- und Finanzgewerbes hat sich etwas verbessert, ist aber noch nicht zum Status wie vor den Krisenjahren zurückgekehrt.

Nach den Veröffentlichungen der Agentur für Arbeit Bamberg-Coburg ist die Arbeitslosenquote 2023 durchgängig auf recht niedrigem Niveau leicht angestiegen. So wurde für den Landkreis Coburg im Dezember eine Arbeitslosenquote von 3,8 % festgestellt. Im Vorjahreszeitraum waren es 3,4 %. Dabei entfiel wohl ein wesentlicher Anteil für den leichten Anstieg auf den Versicherten Bereich. Auch bis zum März

2023 war hier nur ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Arbeitsmarkt in der Region ist nach wie vor recht stabil.

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

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

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

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

Die Wohnungsnachfrage ist im Berichtsjahr 2023 und auch im 1. Quartal 2024 in allen Kommunen des Landkreises recht gut geblieben. Insbesondere kleinere 2- und 3-Zimmer Wohnungen stehen im Fokus des Interesses. Die Vermietungssituation entwickelt sich gut.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Verkaufs- und Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Grundstücke oder Gebäude erworben oder verkauft.

2.2 Fremdverwaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 31 Wohnungen für eine Landkreiskommune verwaltet.

2.3 Heizkostenabrechnungen

In 2023 hat die WBG Wohnen die Heizkostenabrechnungen für den kompletten Bestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH erstellt.

2.4 Zusammenfassung

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

3. Lage

3.1 Ertragslage

ERFOLGSANALYSE	2023	2022
	T€	T€
Heizkostenabrechnung	10,2	11,1
Fremdverwaltung	3,7	3,4
Betriebsergebnis	13,9	14,5
Sonstiger Bereich	-0,3	1,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3,8	-4,3
Jahresüberschuss	9,8	11,5

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023	Anteil	31.12.2022	Anteil
	T€	in %	T€	in %
Eigenkapital	253,4	91,6	243,6	91,9
Langfristiges Fremdkapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurzfristiges Fremdkapital	23,2	8,4	21,6	8,1
Gesamtkapital / Bilanzsumme	276,6	100,0	265,2	100,0

Das Kurzfristige Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 13,7 T€ (Vorjahr: 14,8 T€).

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

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

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

3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023	Anteil	31.12.2022	Anteil
	T€	in %	T€	in %
Langfristige Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	276,6	100,0	265,2	100,0
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	276,6	100,0	265,2	100,0

Das Kurzfristige Vermögen besteht im Wesentlichen aus Flüssigen Mitteln in Höhe von 246,9 T€ (Vorjahr: 247,6 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als zufriedenstellend.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 war neben der Geschäftsführung eine Prokuristin beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2024 gibt es einen Wechsel in der Geschäftsführung. Herr Eric Schüürmann trat mit Wirkung zum 1. Januar 2024 in die Geschäftsführung ein. Herr Dr. Rainer Mayerbacher legte sein Amt als Geschäftsführer zum 31.12.2023 nieder und schied aus der Geschäftsführung aus.

In 2024 sind keine weiteren Änderungen geplant.

Die in 2023 erzielten Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Fremdverwaltung und Heizkostenabrechnung) entsprechen den prognostizierten Erwartungen. Für 2024 werden leicht steigende Umsatzerlöse erwartet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

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

2. Risikobericht

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

Diese internen Prozesse unterliegen einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

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

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

3. Chancenbericht

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

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

4. Gesamtaussage

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

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

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Die Gesellschaft hat keine spekulativen Finanzinstrumente eingesetzt.

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

Coburg, den 03.04.2024

Geschäftsführer



(Eric Schüürmann)

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	WBG Wohnen GmbH Coburg
Sitz:	Coburg
Gründung:	am 28.11.2000 Die Gesellschaft wurde mit notarieller Urkunde vom 28.11.2000 unter der Firma PAPULA-Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf gegründet.
Registereintrag:	HRB 3495 Amtsgericht Coburg am 21.3.2002 Die erste Eintragung beim Amtsgericht Düsseldorf erfolgte am 12.1.2001 (HRB 40079). Die Firma der Gesellschaft wurde im Jahr 2001 in WBG Wohnen GmbH Coburg geändert; der Sitz wurde nach Coburg verlegt.
Gesellschaftsvertrag: (Neufassung)	Fassung vom 24.8.2001. Letzte Änderung am 25.5.2018 (Handelsregistereintrag am 19.6.2018). Die Änderungen betrafen im Wesentlichen den Gegenstand des Unternehmens, das Stammkapital sowie allgemeine Vertretungsregelungen.
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Stammkapital: € 150.000,00

(§ 3 des Gesellschaftsvertrags)

Geschäftsführer:

(§ 7 des Gesellschaftsvertrags)

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

Aufsichtsrat:

(§ 10 des Gesellschaftsvertrags)

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

Gesellschafterversammlung:

(§ 15 des Gesellschaftsvertrags)

In der Gesellschafterversammlung vom 11.12.2023 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 festgestellt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet. Der Bilanzgewinn 2022 wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Weiterhin fand ein Umlaufbeschluss der Gesellschafterversammlung über die Wiederbestellung von Aufsichtsratsmitgliedern statt.

Erlaubnis nach § 34c GewO:

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

Veröffentlichungen:
(§ 25 des Gesellschaftsvertrags)

Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die verkürzte Bilanz zum 31.12.2022 sowie der verkürzte Anhang für das Geschäftsjahr 2022 wurden am 12.12.2023 beim Bundesanzeiger eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse:

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

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.

Die letzten Bescheide sind für **2022** unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangen.

Die Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer und zur Gewerbesteuer sind aufgebraucht.

Die für den Veranlagungszeitraum **2023** zu erwartende Steuerbelastung ist durch entsprechende Vorauszahlungen bzw. Steuerrückstellungen gedeckt.

Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

**Gesellschafter
nach dem Stand vom 31.12.2023**

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

Betriebliche Kennzahlen

WBG Wohnen GmbH Coburg

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Eigenkapitalquote	%	17,3	85,2	91,3	91,9	91,6
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenkapitalrentabilität	%	35,3	21,3	4,0	6,5	5,4
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$				
Gesamtkapitalrentabilität	%	6,1	18,2	3,7	6,0	4,9
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Cashflow nach DVFA/SG	T€	53,4	35,2	6,8	11,5	9,8
		(vgl. Kapitalflussrechnung)				
EBITDA	T€	67,2	48,1	9,5	15,8	13,6
		$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$				

Bilanzanalyse zum 31.12.2023

Aktivseite

	31.12.2023	Kurz- fristiges Vermögen
	T€	T€
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12,6	12,6
Sonstige Vermögensgegenstände	17,1	17,1
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>246,9</u>	<u>246,9</u>
Bilanzsumme	<u><u>276,6</u></u>	<u><u>276,6</u></u>

Passivseite

	31.12.2023	Eigen- kapital	Kurz- fristiges Fremd- kapital
	T€	T€	T€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	150,0	150,0	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	10,3	10,3	
Andere Gewinnrücklagen	84,3	84,3	
Bilanzgewinn	8,8	8,8	
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1,2		1,2
Sonstige Rückstellungen	12,5		12,5
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8,9		8,9
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,6</u>		<u>0,6</u>
Bilanzsumme	<u><u>276,6</u></u>	<u><u>253,4</u></u>	<u><u>23,2</u></u>

Kapitalflussrechnung

	<u>2023</u> T€	<u>2022</u> T€
Jahresüberschuss	9,8	11,5
Cashflow nach DVFA/SG	9,8	11,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2,3	-5,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-12,2	-2,6
Zunahme kurzfristiger sonstiger Passiva	2,8	5,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	-0,1	0,0
Ertragsteueraufwand	-3,8	4,3
Ertragsteuererstattungen/ -zahlungen	3,8	-4,3
Veränderung Steuerrückstellung	<u>1,2</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-0,8	8,5
Erhaltene Zinsen	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,1	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-0,7	8,5
Finanzmittelfonds zum 1.1.	<u>247,6</u>	<u>239,1</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.	<u><u>246,9</u></u>	<u><u>247,6</u></u>

Erfolgsanalyse für 2023

	GuV T€	Fremdverwaltung T€	Heizkostenabrechnung T€	Sonstiger Bereich T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	106,3	14,8	91,5	4,6
Sonstige betriebliche Erträge	4,6			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-72,5		-72,5	
Personalaufwand	-17,7	-9,2	-6,9	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,6	-1,9	-1,9	-3,8
Zinsen und ähnliche Erträge	0,6			0,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0,1			-0,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	13,6	3,7	10,2	-0,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3,8			
Jahresüberschuss	9,8			

Abkürzungsverzeichnis:

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

Abkürzungsverzeichnis:

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

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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