kwb Kommunale Wohnungsbau
GmbH Rheingau-Taunus

Martin-Luther-Straße 13
65307 Bad Schwalbach

Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen und Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	3
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
4. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	21
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	24
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	25

A. Prüfungsauftrag

Die Geschäftsführung der

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,
Bad Schwalbach**

- im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" oder "kwb Rheingau-Taunus" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis unserer Prüfung Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag vom 17. Dezember 2015 lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. Oktober 2015 zugrunde, der uns als Abschlussprüfer bestellte. Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 5. Januar 2016 angenommen, nachdem keine Hinderungsgründe vorlagen. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen und zu prüfen.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Bei unserer Prüfung waren auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten; wegen Einzelheiten siehe auch Abschnitt C. und E. des Berichts.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung und Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie gegebenenfalls die Darstellungen wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt. In Abschnitt E. werden die Feststellungen gemäß § 53 HGrG beschrieben. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz (Anlage I), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) und Anhang (Anlage III), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage IV) beigelegt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in den Anlagen V und VI tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage VII. Auf die Prüfung nach § 53 HGrG gehen wir in der Anlage VIII ein.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigelegten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2002 zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen und Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage IV) und im Jahresabschluss (Anlagen I bis III), insbesondere im Anhang, die wirtschaftliche Lage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage der Gesellschaft ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Ertragslage

Die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T€ 5,9 erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr fiel das Jahresergebnis damit um T€ 787,9 geringer aus.

Die Betriebserträge sind nur leicht um T€ 81,6 auf T€ 14.373,6 gestiegen. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ T€ 1.361,6), denen aus der Abrechnung von Betriebskosten gesunkene Bestandsveränderungen (- T€ 745,2) gegenüberstehen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um T€ 458,7 geringer als im Vorjahr. Dies resultiert aus dem hohen Vorjahreswert aus der Auflösung von Rückstellungen und der Veräußerung von Anlagevermögen.

Die Betriebsaufwendungen sind im Vergleich zu 2014 um T€ 974,0 auf T€ 12.397,9 gestiegen. Dabei haben sich insbesondere die Aufwendungen für bezogene Leistungen (+ T€ 858,2) und die Personalaufwendungen (+ T€ 197,5) erhöht. Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen ist zu beachten, dass diese in Höhe von T€ 600,4 auf zusätzliche Aufwendungen für die Unterbringung von Flüchtlingen entfallen.

Das Finanzergebnis wirkt sich mit T€ -1.606,9 aus, so dass das Geschäftsjahr nach Abzug der sonstigen Steuern mit einem Ergebnis von T€ 5,9 schließt.

Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital ist infolge des erzielten Jahresüberschusses von T€ 34.277,0 auf T€ 34.282,9 gestiegen. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital ist im Berichtsjahr 2015 jedoch angesichts der Entwicklung der Bilanzsumme auf 29,5% gesunken.

Das Anlagevermögen ist zu 86,1% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die liquiden Mittel weisen gegenüber den kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft einen Prozentsatz von 14,6% auf. Die Liquidität 2. Grades, die die kurzfristigen Forderungen berücksichtigt, zeigt einen Wert von 20,8%. Werden die unfertigen Leistungen berücksichtigt, die den erhaltenen Anzahlungen gegenüberstehen, ergibt sich für diese Kennzahl ein Wert von 54,7%.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

Chancen und Risiken

Die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind von der Geschäftsführung im Lagebericht erläutert. Als wesentliche Risiken der Wohnungsvermietung werden die Erhöhung der Baupreise und der Honorare für Architekten und Ingenieure, die Verpflichtung leistungsfähiger Unternehmen sowie die Verkehrsanbindung des Rheingau-Taunus-Kreises hervorgehoben. Darüber hinaus besteht weiter ein konkretes Risiko zur Rückzahlung eines Förderdarlehens im Zusammenhang mit der verspäteten Begründung der Belegungsbindung.

Positive Einflüsse verspricht man sich insbesondere vom Wohnungsmangel innerhalb der Ballungsräume und der gestiegenen Aufmerksamkeit der Politik. In diesem Zusammenhang konnte sich die kwb Rheingau-Taunus im neuen Geschäftsjahr erhebliche Fördermittel sichern. Das hohe Volumen dieser Mittel und die zusätzlichen Erfordernisse bei der Unterbringung von Flüchtlingen werden besondere Anstrengungen sowie einen hohen Finanzmittelbedarf erfordern.

Prognose

Im Prognosebericht wird ausgeführt, dass die Geschäftsführung für den Rheingau-Taunus-Kreis in den kommenden Jahren mit einer leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung rechnet, so dass auch schon jetzt in den weniger gut angebundenen Teilen des Landkreises die Nachfrage nach Wohnraum steigt. In Bezug auf die Unterbringung von Flüchtlingen wurde der Gebäudebestand bereits auf weitere Potenziale untersucht, die kurzfristig umgesetzt werden sollen.

Insgesamt erwartet die kwb Rheingau-Taunus für das Folgejahr eine Steigerung der Umsatzerlöse. Eine Prognose zur Entwicklung des Jahresergebnisses konnte nicht abgegeben werden, da auch in 2016 Aufwendungen für die Flüchtlingsunterbringung anfallen werden.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet wäre.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 (Anlagen I bis III) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage IV) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Die Geschäftsführung der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von dem gesetzlichen Vertreter vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 4. Juli bis 8. August 2016 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach und in unseren Büroräumen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 3. August 2015 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2014; er wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. Oktober 2015 unverändert festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem gesetzlichen Vertreter und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu wurde uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde. Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind uns aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses der Gesellschaft, der Prüfung weiterer Wohnungsbaugesellschaften sowie aus Gesprächen mit den Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den bei der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Vollständigkeit und Bewertung der unfertigen Leistungen,
- Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern,
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Verarbeitung der Buchungsbelege erfolgt nach den Regeln der kaufmännischen Buchführung durch das Programm immotion (Software für die Wohnungswirtschaft, Haus- und Immobilienverwaltung) der GAP mbH, Bremen.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Die Bestände an flüssigen Mitteln sind durch Kontoauszüge bzw. Bankbestätigungen, Forderungen durch Saldenlisten belegt. Die Schuldposten sind durch Saldenlisten bzw. Kontoauszüge nachgewiesen.

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage I) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Dabei wurden die Vorschriften der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen beachtet.

In dem von der Geschäftsführung der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus aufgestellten Anhang (Anlage III) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage IV) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d.h. die Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung - ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt D. III sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses in Anlage VII.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die im Jahresabschluss angewandten Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten entsprechen den §§ 252 ff. HGB.

Im Jahresabschluss der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

Zugänge des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet.

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzen zeitlich begrenzt ist, werden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 50 Jahren.

Die unfertigen Leistungen werden zu Herstellungskosten, die anderen Vorräte zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Bewertung der Forderungen erfolgt mit dem Nominalwert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen tragen der erwarteten Inanspruchnahme Rechnung und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Änderungen bei den Bewertungsgrundlagen im Vergleich zum Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Maßnahmen, die von der üblichen Gestaltung abweichen und sich auf den Ansatz und / oder die Bewertung von Vermögensgegenständen oder Schulden auswirken, wurden im Rahmen der Prüfung nicht festgestellt.

4. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses

Im Hinblick auf die Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses verweisen wir auf Anlage VII dieses Berichts.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31.12.2015 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31.12.2014 gegenübergestellt.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,6	0,0	16,5	0,0	-10,8	-65,8
Sachanlagen	109.215,6	93,9	104.299,5	92,1	4.916,1	4,7
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,3	0,0	0,3	100,0
	<u>109.221,7</u>	<u>93,9</u>	<u>104.316,2</u>	<u>92,2</u>	<u>4.905,5</u>	<u>4,7</u>
Umlaufvermögen						
Vorräte	4.417,6	3,8	4.839,9	4,3	-422,3	-8,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	785,3	0,7	693,6	0,6	91,6	13,2
Flüssige Mittel	1.842,2	1,6	3.240,0	2,9	-1.397,7	-43,1
	<u>7.045,1</u>	<u>6,1</u>	<u>8.773,5</u>	<u>7,8</u>	<u>-1.728,4</u>	<u>-19,7</u>
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>80,4</u>	<u>0,1</u>	<u>100,1</u>	<u>0,1</u>	<u>-19,6</u>	<u>-19,6</u>
Gesamtvermögen	<u>116.347,2</u>	<u>100,0</u>	<u>113.189,7</u>	<u>100,0</u>	<u>3.157,5</u>	<u>2,8</u>

Die Vermögensstruktur zeigt, dass die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus sehr anlagenintensiv ist. Das Anlagevermögen entspricht 93,9% der Bilanzsumme und hat sich im Geschäftsjahr um T€ 4.905,5 erhöht. Aufgrund der intensiven Bautätigkeit hat sich insbesondere das Sachanlagevermögen um T€ 4.916,1 erhöht. Das Umlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.728,4 gesunken, wobei der Rückgang zum Großteil auf die flüssigen Mittel entfällt.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	17.406,6	15,0	17.406,6	15,4	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	16.871,0	14,5	16.156,0	14,3	715,0	4,4
Bilanzgewinn	5,3	0,0	714,4	0,6	-709,1	-99,3
	<u>34.282,9</u>	<u>29,5</u>	<u>34.277,0</u>	<u>30,3</u>	<u>5,9</u>	<u>0,0</u>
Fremdkapital						
sonstige Rückstellungen	1.166,7	1,0	1.442,5	1,3	-275,8	-19,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.448,7	58,0	64.355,3	56,9	3.093,5	4,8
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.146,2	4,4	5.248,5	4,6	-102,3	-1,9
erhaltene Anzahlungen	5.181,9	4,5	5.626,2	5,0	-444,2	-7,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.934,1	1,7	1.119,1	1,0	815,0	72,8
sonstige Verbindlichkeiten	478,1	0,4	345,9	0,3	132,2	38,2
	<u>81.355,7</u>	<u>69,9</u>	<u>78.137,4</u>	<u>69,0</u>	<u>3.218,3</u>	<u>4,1</u>
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>708,6</u>	<u>0,6</u>	<u>775,4</u>	<u>0,7</u>	<u>-66,8</u>	<u>-8,6</u>
Gesamtkapital	<u>116.347,2</u>	<u>100,0</u>	<u>113.189,7</u>	<u>100,0</u>	<u>3.157,5</u>	<u>2,8</u>

Die Entwicklung der Passiva der Gesellschaft und damit der Kapitalstruktur zeigt, dass die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ +3.093,5) durch die Aufnahme langfristiger Darlehen beruhen. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital ist daher mit 29,5% leicht zurückgegangen.

Die Vermögenslage soll im Folgenden anhand von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur sowie durch Kennzahlen zur Finanz- und Liquiditätsstruktur dargestellt werden.

	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur</u>					
<u>Anlagevermögen x 100</u> Gesamtvermögen					
Anlagenintensität	93,88%	92,16%	90,33%	93,57%	94,27%
<u>Eigenkapital x 100</u> Gesamtkapital					
Eigenkapitalanteil	29,47%	30,28%	30,18%	33,51%	35,22%
<u>Fremdkapital x 100</u> Eigenkapital					
Verschuldungsgrad	239,37%	230,22%	230,94%	198,01%	183,91%

	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Kennzahlen zur Finanz- und Liquiditätsstruktur</u>					
<u>Eigenkapital x 100</u> Anlagevermögen					
Anlagendeckung I	31,39%	32,86%	33,41%	35,81%	37,36%
<u>(Eigenkapital + langfr. Fremdkapital) x 100</u> Anlagevermögen					
Anlagendeckung II	86,07%	88,67%	83,73%	87,71%	88,96%
Verbindlichkeiten ./.. Flüssige Mittel					
Nettoverschuldung in T€	79.514	74.897	71.403	63.328	58.258
<u>Flüssige Mittel x 100</u> kurzfristiges Fremdkapital					
Liquidität 1. Grades	14,55%	29,89%	44,12%	11,28%	3,69%
<u>(Flüssige Mittel + Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) x 100</u> kurzfristiges Fremdkapital					
Liquidität 2. Grades	20,76%	36,29%	47,97%	17,96%	13,64%

Die Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage zeigen Folgendes:

1. Die Anlagenintensität der Gesellschaft (93,88%) ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Anlagevermögen ist im Verhältnis zur Bilanzsumme stärker angewachsen.
2. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital hat sich mit 29,47% im Berichtsjahr 2015 verringert.
3. Der Verschuldungsgrad ist im Berichtsjahr um 9,15%-Punkte gestiegen. Er beträgt im Berichtsjahr 239,37%.
4. Die Anlagendeckung gibt Auskunft darüber, inwieweit langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital finanziert ist. Der Anlagendeckungsgrad durch Eigenkapital liegt bei 31,39% gegenüber 32,86% in 2014. Der Anlagendeckungsgrad II, bei dem neben dem Eigenkapital auch die langfristigen Verbindlichkeiten berücksichtigt werden, ist gesunken und beträgt 86,07%.
5. Die Nettoverschuldung (Verbindlichkeiten ./ flüssige Mittel) der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus liegt bei T€ 79.514 und hat sich im Vergleich zu 2014 um T€ 4.617 erhöht.
6. Die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft zeigt, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten durch die liquiden Mittel zu 14,55% gedeckt werden. Die Kennzahl „Liquidität 2. Grades“, bei der zusätzlich kurzfristige Forderungen berücksichtigt werden, liegt 2015 bei 20,76%. Werden die unfertigen Leistungen berücksichtigt, die den erhaltenen Anzahlungen gegenüberstehen, ergibt sich für diese Kennzahl ein Wert von 54,72%.

2. Finanzlage

Die Veränderung des Netto-Geldvermögens sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2015 T€	2014 T€
1. Jahresüberschuss	5,9	793,8
2. Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	<u>2.464,3</u>	<u>2.487,8</u>
A. cash flow	2.470,2	3.281,6
<u>Veränderungen der AKTIVA</u> (- Zunahme / + Abnahme)		
3. Vorräte und unfertige Leistungen	422,3	-356,7
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-91,6	-201,6
5. Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	0,0
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	19,6	4,6
<u>Veränderungen der PASSIVA</u> (+ Zunahme / - Abnahme)		
7. Rückstellungen	-275,8	-725,6
8. erhaltene Anzahlungen	-444,2	790,4
9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	815,0	-688,1
10. sonstige Verbindlichkeiten	132,2	6,0
11. Passive Rechnungsabgrenzung	<u>-66,8</u>	<u>489,1</u>
B. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. cash flow)	<u>2.980,9</u>	<u>2.599,5</u>
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	68,3	77,3
13. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>-7.438,1</u>	<u>-6.788,2</u>
C. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>-7.369,9</u>	<u>-6.710,9</u>
14. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	0,0
15. Einzahlungen/Auszahlungen aus Kreditaufnahmen/Kredittilgungen (inkl. Zinsabgrenzung)	<u>2.991,2</u>	<u>1.716,2</u>
D. Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.991,2</u>	<u>1.716,2</u>
16. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe B bis D)	-1.397,7	-2.395,2
17. Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>3.240,0</u>	<u>5.635,1</u>
E. Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 / 31.12.2014	<u>1.842,2</u>	<u>3.240,0</u>

Die Cashflow-Analyse der Gesellschaft zeigt, dass sich der Finanzmittelbestand um T€ 1.397,7 auf T€ 1.842,2 verringert hat. Dies resultiert daraus, dass den Mittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit (T€ 2.980,9) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 2.991,2) höhere Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (T€ 7.369,9) gegenüberstehen.

Der Liquiditätssaldo aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Cashflow in Höhe von T€ 2.470,2 (insbesondere Abschreibungen in Höhe von T€ 2.464,3).

3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2015 und 2014 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Betriebserträge						
Umsatzerlöse	14.257,2	99,2	12.925,4	90,4	1.331,8	10,3
Bestandsveränderung	-401,0	-2,8	344,2	2,4	-745,2	-216,5
andere aktivierte Eigenleistungen	117,6	0,8	164,0	1,1	-46,4	-28,3
sonstige betriebliche Erträge	399,8	2,8	858,4	6,0	-458,7	-53,4
	<u>14.373,6</u>	<u>100,0</u>	<u>14.292,0</u>	<u>100,0</u>	<u>81,6</u>	<u>0,6</u>
Betriebsaufwendungen						
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.814,3	-47,4	-5.956,1	-41,7	-858,2	14,4
Personalaufwand	-2.250,0	-15,7	-2.052,5	-14,4	-197,5	9,6
Abschreibungen	-2.464,3	-17,1	-2.467,8	-17,3	3,5	-0,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-869,3	-6,0	-947,6	-6,6	78,2	-8,3
	<u>-12.397,9</u>	<u>-86,3</u>	<u>-11.424,0</u>	<u>-79,9</u>	<u>-974,0</u>	<u>8,5</u>
Betriebsergebnis	<u>1.975,6</u>	<u>13,7</u>	<u>2.868,0</u>	<u>20,1</u>	<u>-892,4</u>	<u>-31,1</u>
Zinsen und ähnliche Erträge	8,2	0,1	15,2	0,1	-7,0	-46,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	0,0	-20,0	-0,1	20,0	-100,0
Zinsaufwendungen	-1.615,1	-11,2	-1.756,5	-12,3	141,4	-8,1
Finanzergebnis	<u>-1.606,9</u>	<u>-11,2</u>	<u>-1.761,3</u>	<u>-12,3</u>	<u>154,4</u>	<u>-8,8</u>
Außerordentliches Ergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-</u>
Sonstige Steuern	<u>-362,8</u>	<u>-2,5</u>	<u>-313,0</u>	<u>-2,2</u>	<u>-49,8</u>	<u>15,9</u>
Jahresüberschuss	<u>5,9</u>	<u>0,0</u>	<u>793,8</u>	<u>5,6</u>	<u>-787,9</u>	<u>-99,3</u>

Die Darstellung der Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft durch die Gegenüberstellung der wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung macht deutlich, dass sich das Jahresergebnis der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus im Vergleich zum Vorjahr um T€ 787,9 verringert hat. Dabei stehen leicht gestiegenen Betriebserträgen (+ T€ 81,6) deutlich erhöhte Betriebsaufwendungen (+ T€ 974,0) gegenüber. Der Grund für die erhebliche Zunahme der Betriebsaufwendungen sind insbesondere die außerordentlichen Bauaufwendungen zur Herrichtung von Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber 2014 um T€ 154,4 verringert. Während die Zinserträge um T€ 7,0 abnahmen, sind die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme zusätzlicher Darlehen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus um T€ 141,4 gesunken.

Die Ertragslage der Gesellschaft soll anhand folgender Kennzahlen zur Rentabilität und zur Produktivität dargestellt werden.

	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Kennzahlen zur Rentabilität</u>					
<u>Jahresüberschuss x 100</u> Eigenkapital					
Eigenkapitalrentabilität	0,02%	2,32%	1,45%	1,48%	0,84%
<u>(Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen) x 100</u> Gesamtkapital					
Gesamtkapitalrentabilität vor Zinsen	1,39%	2,25%	1,95%	2,05%	2,02%
<u>Jahresüberschuss x 100</u> Gesamtleistung					
Umsatzrentabilität I	0,04%	5,55%	3,61%	3,71%	2,14%
<u>Kennzahlen zur Produktivität</u>					
<u>Gesamtleistung</u> Personalkosten					
Gesamtleistung je 1 € Personalkosten	6,39 €	6,96 €	6,94 €	6,67 €	7,36 €
<u>Gesamtleistung</u> Gesamtkapital					
Umschlagshäufigkeit des Gesamtkapitals	0,12	0,13	0,12	0,13	0,14

Die Kennzahlen zur Ertragslage zeigen Folgendes:

1. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Berichtsjahr 0,02% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (2,32%) aufgrund des niedrigeren Ergebnisses verringert.

2. Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls von 2,25% auf 1,39% verringert.
3. Die Umsatzrentabilität I beträgt 0,04% gegenüber 5,55% im Vorjahr.
4. Die Gesamtleistung je 1 € Personalkosten ging im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr von 6,96 € um 0,57 € zurück und beträgt im Geschäftsjahr 6,39 €.
5. Die Umschlagshäufigkeit des Gesamtkapitals ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind. Ferner haben wir geprüft, ob die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat geeignete Maßnahmen getroffen hat, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus gefährden, frühzeitig erkannt werden (Risikofrüherkennungssystem) und uns davon überzeugt, dass das System seine Aufgaben erfüllen kann.

Ein Risikofrüherkennungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat zu gewährleisten, dass Risiken, die den Fortbestand des Betriebs gefährden können, erkannt werden. Das System muss daher geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung der Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss eine Gesamtbetrachtung solcher Risiken vorgenommen werden, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in der Anlage VIII dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 (Anlagen I bis III) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage IV) der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, unter dem Datum vom 8. August 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen Vorschriften des Handelsrechts und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche

Umfeld der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und / oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Bad Schwalbach, den 8. August 2016

P & P Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volkswirt Harald Pabst
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dipl.-Betriebswirt (FH) Johannes Sturm
Wirtschaftsprüfer

Anlagenverzeichnis

- Anlage I: Bilanz zum 31. Dezember 2015
- Anlage II: Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2015
- Anlage III: Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage IV: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage V: Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- Anlage VI: Steuerliche Verhältnisse
- Anlage VII: Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015
- Anlage VIII: Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der
Geschäftsführung und wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar
2002

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		5.628,00	16.461,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	103.572.289,15		94.066.415,50
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.862.012,02		2.609.572,02
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83		9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	772.974,00		520.935,00
5. Anlagen im Bau	1.970.831,51		7.092.910,56
6. Bauvorbereitungskosten	<u>27.831,13</u>		<u>0,00</u>
		109.215.592,64	104.299.487,91
III. Finanzanlagen			
Genossenschaftsanteile		<u>500,00</u>	<u>250,00</u>
		109.221.720,64	104.316.198,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	4.298.460,09		4.699.508,67
2. andere Vorräte	<u>119.104,86</u>		<u>140.364,64</u>
		4.417.564,95	4.839.873,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	244.168,66		146.286,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	272.092,89		294.790,08
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>269.008,00</u>		<u>252.560,71</u>
		785.269,55	693.637,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	797.633,66		3.164.551,12
2. Bausparguthaben	<u>1.044.583,04</u>		<u>75.407,34</u>
		<u>1.842.216,70</u>	<u>3.239.958,46</u>
		7.045.051,20	8.773.469,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	79.513,00		85.151,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>930,14</u>		<u>14.923,36</u>
		80.443,14	100.074,36
		<u>116.347.214,98</u>	<u>113.189.742,34</u>
Treuhandvermögen		1.734.589,33	1.668.483,57

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

	Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		17.406.567,00	17.406.567,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.561.623,32		1.561.033,12
2. Bauerneuerungsrücklage	8.385.286,61		7.670.887,14
3. andere Gewinnrücklagen	<u>6.924.077,39</u>		<u>6.924.077,39</u>
		16.870.987,32	16.155.997,65
III. Bilanzgewinn		<u>5.311,85</u>	<u>714.399,47</u>
		34.282.866,17	34.276.964,12
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		1.166.707,12	1.442.487,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.448.735,43		64.355.263,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.146.182,26		5.248.458,26
3. erhaltene Anzahlungen	5.181.944,27		5.626.185,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	335.356,83		249.830,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.934.059,67		1.119.081,19
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>142.743,73</u>		<u>96.098,82</u>
		80.189.022,19	76.694.918,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		708.619,50	775.372,50
		<u>116.347.214,98</u>	<u>113.189.742,34</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
		1.734.589,33	1.668.483,57

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.028.597,59		12.666.983,87
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>228.649,48</u>		<u>258.431,53</u>
		14.257.247,07	12.925.415,40
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		401.048,58-	344.159,02
3. andere aktivierte Eigenleistungen		117.600,00	163.975,00
4. sonstige betriebliche Erträge		<u>399.788,37</u>	<u>858.440,40</u>
		14.373.586,86	14.291.989,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.814.288,22-</u>	<u>5.956.127,62-</u>
6. Rohergebnis		7.559.298,64	8.335.862,20
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.780.859,95-		1.620.521,09-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>469.130,18-</u>		<u>431.957,34-</u>
- davon für Altersversorgung Euro 136.436,82 (Euro 126.634,70)		2.249.990,13-	2.052.478,43-
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2.464.334,13-	2.467.797,55-
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		869.335,76-	947.556,76-
10. Erträge aus Beteiligungen		17,25	17,25
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.181,64	15.221,09
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	20.000,00-
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.615.133,89-</u>	<u>1.756.537,30-</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		368.703,62	1.106.730,50
15. sonstige Steuern		362.801,57-	312.953,31-
16. Jahresüberschuss		5.902,05	793.777,19
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		590,20-	79.377,72-
18. Bilanzgewinn		<u>5.311,85</u>	<u>714.399,47</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A) Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, (*kwb*) hat ihren Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 nach den Vorschriften des HGB sowie den ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem für Wohnungsbauunternehmen vorgeschriebenen Bilanzformblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB angewandt. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB.

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

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nach dem Handelsrecht zulässigen Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt ausgeübt:

- Bildung eines aktiven Rechnungsabgrenzungspostens für Geldbeschaffungskosten

Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Nutzungsdauern betragen drei Jahre.

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen umfassen die direkt zurechenbaren Einzelkosten, welche sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen.

Gemeinkosten werden nicht aktiviert. Zuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Eigenleistungen umfassen eigene Architektenleistungen. Ein niedrigerer Wertansatz bei einem Vergleich von Buchwert zu Verkehrswert ergab sich bei dem Gebäudebestand nicht.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden im Geschäftsjahr wie folgt vorgenommen:

- Wohnbauten 50 Jahre
(Nutzungsdauern von mehr als 50 Jahren wurden in 2013 angepasst)
- ausgenommen erworbene Altbauten: 33 bis 62 Jahre
(entsprechend gutachterlicher Schätzung)
- Geschäftsbauten sowie nutzungsintensive 33 Jahre
Gebäude (z.B. Kindergärten)
- Garagen 30 Jahre
- Kinderspielplätze 10 Jahre
- Außenanlagen 15 Jahre

Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände werden linear unter Zugrundelegung von Nutzungsdauern von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150 bis EUR 1000 werden über die sog. Poolabschreibung linear über 5 Jahre abgeschrieben. Die Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft über einem Marktwert oder über dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 ist in dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage III / 9) dargestellt.

Die unfertigen Leistungen sowie die anderen Vorräte werden in Höhe der angefallenen nicht abgerechneten Betriebskosten bzw. zu Anschaffungskosten bilanziert. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletvorräte, die durch Anwendung des Gleitenden Durchschnittswert-Verfahrens ermittelt werden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert, wobei erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigung berücksichtigt sind.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

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

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde in Höhe des Aufstockungsbetrags und des Erfüllungsrückstands zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung eines Zinssatzes zwischen 2,16 – 2,92 % p. a. bewertet.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage III / 9) zu entnehmen.

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ befindet sich die Instandhaltungsrücklage der WEGs, welche sich im Besitz der *kwb* befinden. Außerdem werden bestehende - zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht abgerechnete - Forderungen aus Tätigkeit der WEG-Verwaltung ausgewiesen.

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von TEUR 79,5 (i. Vj. TEUR 85,2) ausgewiesen.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital beträgt im Berichtsjahr unverändert € 17.406.567,00.

GEWINNRÜCKLAGEN

Der Bauerneuerungsrücklage wurde entsprechend einem Gesellschafterbeschluss der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von € 714.399,47 zugeführt.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses 2015 (€ 590,20) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Unter den sonstigen Rückstellungen werden im Wesentlichen Rückstellungen für Baupmodernisierungen gem. § 10 EnEV in Höhe von TEUR 735 (i. Vj. TEUR 994), Rückstellungen für Altersteilzeit TEUR 19 (i. Vj. TEUR 24), für ausstehende Rechnungen TEUR 0 (i. Vj. TEUR 24), für Urlaubsansprüche TEUR 51 (i. Vj. TEUR 41), für interne und externe Jahresabschlusskosten TEUR 66 (i. Vj. TEUR 54) und für Servicegebühren des Ablesedienstes TEUR 120 (i. Vj. TEUR 240) ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem beige-fügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage III / 10) zu entnehmen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. Sie bestehen aus folgenden Posten:

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
 - Sollmieten für Mietwohnungen, gewerbliche Räume, Garagen,
Autoabstellplätze und maschinelle Wascheinrichtungen 10.071.859,21 EUR
 - Erlösschmälerung - 831.155,63 EUR
 - Umlageerlöse aus Betriebskosten 4.787.894,01 EUR
 - 14.028.597,59 EUR

- Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit 228.649,48 EUR

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um ca. TEUR 459 gesunken. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 165 aufgelöst.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um ca. TEUR 78 gesunken.

Die größten Positionen innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Fremdleistungen durch Dritte mit TEUR 184 (i. Vj. TEUR 184), die EDV-Kosten mit TEUR 108 (i. Vj. TEUR 120) sowie die Rechts-, Beratungs- und Prüfkosten mit TEUR 75 (i. Vj. TEUR 124).

D) Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hält Anteile an der vr bank Untertaunus eG, Idstein, in Höhe von EUR 100,00, an der Rheingauer Volksbank eG, Geisenheim, in Höhe von EUR 150,00 und an der Wiesbadener Volksbank eG, Wiesbaden, in Höhe von EUR 250,00.

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von EUR 1.734.589,33 €.

Im Geschäftsjahr 2015 (in Klammern Vorjahr) waren durchschnittlich beschäftigt:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Angestellte mit Verwaltungstätigkeiten	15 (15)	4 (6)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	2 (2)
Hauswarte/Regiebetrieb	3 (3)	0 (0)
Auszubildende	2 (2)	0 (0)
Fremdverwaltung	<u>2 (2)</u>	<u>3 (3)</u>
	<u>26 (26)</u>	<u>9 (11)</u>

Die Geschäftsführung wurde von Herrn Ditmar Joest, Architekt, Ginsheim-Gustavsburg, wahrgenommen.

Die Gesellschaft hat von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

An Sitzungsgelder für Aufsichtsratsmitglieder wurden im Geschäftsjahr EUR 1.840,00 gezahlt.

Für den Abschlussprüfer wurden im Berichtsjahr TEUR 19 inkl. Umsatzsteuer (i. Vj. TEUR 19) für die Prüfung des Jahresabschlusses erfasst.

Folgende Personen waren im Geschäftsjahr 2015 Mitglieder des Aufsichtsrats:

Herr Christian Herfurth (für die Stadt Idstein)

(Vorsitzender ab 02.10.2015)

Herr Bürgermeister Udo Scheliga (für die Gemeinde Aarbergen)

(Vorsitzender bis 01.10.2015)

Herr Landrat Burkhard Albers (für die RTK-Holding)

(stellvertretender Vorsitzender ab 02.10.2015)

Herr Christian Herfurth (für die Stadt Idstein)

(stellvertretender Vorsitzender bis 01.10.2015)

Herr Bürgermeister Patrick Kunkel (für die Stadt Eltville)

Herr Bürgermeister Manfred Kohl (für die Gemeinde Walluf)

Herr Bürgermeister Sandro Zehner (für die Stadt Taunusstein)

Herr Bürgermeister Michael Heil (für die Stadt Oestrich-Winkel)

Bad Schwalbach, den 28. Juli 2016

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus

Geschäftsführung

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2015 €	Anpassung €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2015 €	Abschreibungen kumuliert 01.01.2015 €	Anpassung €	Abschreibungen €	Zuschreibungen/ Abgang €	Abschreibungen kumuliert 31.12.2015 €	Buchwerte 31.12.2015 €	Buchwerte 01.01.2015 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Software	58.243,86	-3.889,00	0,00	0,00	0,00	54.354,86	41.782,86	-3.889,00	10.833,00	0,00	48.726,86	5.628,00	16.461,00
	<u>58.243,86</u>	<u>-3.889,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>54.354,86</u>	<u>41.782,86</u>	<u>-3.889,00</u>	<u>10.833,00</u>	<u>0,00</u>	<u>48.726,86</u>	<u>5.628,00</u>	<u>16.461,00</u>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	128.104.500,41	-39.068,23	0,00	78.771,28	11.819.559,71	139.806.220,61	34.038.084,91	-39.068,23	2.252.726,52	17.811,74	36.233.931,46	103.572.289,15	94.066.415,50
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.424.125,45	-142.290,85	0,00	0,00	306.752,24	3.588.586,84	814.553,43	-142.290,85	54.312,24	0,00	726.574,82	2.862.012,02	2.609.572,02
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	26.985,01	-17.330,18	0,00	0,00	0,00	9.654,83	17.330,18	-17.330,18	0,00	0,00	0,00	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	883.067,05	-3.912,17	110.655,43	54.526,16	295.153,94	1.230.438,09	362.132,05	-3.912,17	146.462,37	47.218,16	457.464,09	772.974,00	520.935,00
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.092.910,56	0,00	7.299.386,84	0,00	-12.421.465,89	1.970.831,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.970.831,51	7.092.910,56
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	27.831,13	0,00	0,00	27.831,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.831,13	0,00
	<u>139.531.588,48</u>	<u>-202.601,43</u>	<u>7.437.873,40</u>	<u>133.297,44</u>	<u>0,00</u>	<u>146.633.563,01</u>	<u>35.232.100,57</u>	<u>-202.601,43</u>	<u>2.453.501,13</u>	<u>65.029,90</u>	<u>37.417.970,37</u>	<u>109.215.592,64</u>	<u>104.299.487,91</u>
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	250,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	250,00
	<u>20.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.500,00</u>	<u>20.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.000,00</u>	<u>500,00</u>	<u>250,00</u>
	<u>139.610.082,34</u>	<u>-206.490,43</u>	<u>7.438.123,40</u>	<u>133.297,44</u>	<u>0,00</u>	<u>146.708.417,87</u>	<u>35.293.883,43</u>	<u>-206.490,43</u>	<u>2.464.334,13</u>	<u>65.029,90</u>	<u>37.486.697,23</u>	<u>109.221.720,64</u>	<u>104.316.198,91</u>

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2015

	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit				Gesichert
	Gesamt	bis zu einem Jahr	von einem bis fünf Jahren	von über fünf Jahren	
	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.448.735,43	3.759.588,30	8.390.752,88	55.298.394,25	65.587.268,27
Vj.	64.355.263,93	2.203.364,45	8.697.892,55	53.454.006,93	59.906.317,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.146.182,26	136.971,65	588.015,84	4.421.194,77	5.146.182,26
Vj.	5.248.458,26	100.880,30	379.873,20	4.767.704,76	5.242.546,26
Erhaltene Anzahlungen	5.181.944,27	5.181.944,27	0,00	0,00	0,00
Vj.	5.626.185,77	5.626.185,77	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	335.356,83	335.356,83	0,00	0,00	0,00
Vj.	249.830,50	249.830,50	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.934.059,67	1.934.059,67	0,00	0,00	0,00
Vj.	1.119.081,19	1.119.081,19	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	142.743,73	142.743,73	0,00	0,00	0,00
Vj.	96.098,82	96.098,82	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	80.189.022,19	11.490.664,45	8.978.768,72	59.719.589,02	70.733.450,53
Vj.	76.694.918,47	9.395.441,03	9.077.765,75	58.221.711,69	65.148.864,15

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2015

1. ALLGEMEINES

Die *kwb* firmiert als Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist im Handelsregister Wiesbaden unter HRB 16043 eingetragen. Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 28.01.1949 gegründet.

Die *kwb* verfügt über einen ausschließlich kommunalen Gesellschafterhintergrund.

Die größten Gesellschaftsanteile werden von folgenden Gesellschaftern gehalten:

- Stadt Idstein
- Rheingau-Taunus-Kreis über die RTK Holding GmbH
- Stadt Taunusstein

Alle 17 Städte und Gemeinden des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Kreis über die RTK-Holding GmbH sind Gesellschafter der *kwb*.

1.1 Geschäftsfelder

Die Tätigkeit der *kwb* basiert, historisch gewachsen, auf dem Bau und dem Betrieb eigener, ehemals öffentlich geförderter Wohnungen. Zwischenzeitlich ist der größte Teil der Wohnungen nicht mehr belegungsgebunden. Daneben verwaltet die *kwb* Immobilien fremder Eigentümer, insbesondere der Gesellschafter.

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich im Jahr 2015 folgendermaßen:

Wohneinheiten im eigenen Bestand:	2429
Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	568
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	77
Wohneinheiten Dritter:	187
Gewerbeeinheiten Dritter:	4
Durch Verwaltung genutzte Einheiten:	101

Die kommunalen Liegenschaften entsprechen dem typischen Immobilienportfolio der Kommunen. Neben Büros für die Verwaltung gehören dazu Feuerwehrgerätehäuser, Dorfgemeinschaftshäuser, Trauerhallen, Jugendräume und andere typische, kommunale Nutzungen.

Die Tätigkeit der *kwb* konzentriert sich besonders auf folgende Bereiche:

- Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Eigenbestand
- Verwalten von eigenen und fremden Wohn- und Gewerbeobjekten
- Vollständige, energetische Sanierung von Wohngebäuden des Eigenbestandes
- Projektentwicklung für den Eigenbestand
- Projektsteuerung für den Eigenbestand
- Projektbetrieb – Facility Management für den Eigenbestand
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Wohnen für Senioren
- Projektbetrieb – Facility Management für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen
- Projektentwicklung für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen
- Projektsteuerung für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen
- Immobilienbewertung
- Wohnraumberatung

1.2 Standorte

Die *kwb* ist ausschließlich im Gebiet des Rheingau-Taunus-Kreises tätig.

Neben dem Firmensitz in Bad Schwalbach gibt es Büros in Idstein, in Eltville und in Taunusstein-Bleidenstadt.

1.3 Wesentliche Geschäftsprozesse

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

Auf Grund der aktuellen Situation wurden außerdem Mietwohngebäude der *kwb* zur Belegung durch Flüchtlinge für die Gesellschafter hergerichtet.

Erstbezug im Berichtsjahr:

- 12 Wohnungen mit 1.022,00 qm Wohnfläche in Taunusstein-Hahn. Das Vorhaben wurde im Jahr 2016 von der Architektenkammer zur Teilnahme am Tag der Architektur zugelassen.
- 16 Wohnungen mit 1.614,00 qm Wohnfläche in Taunusstein-Wehen.

Neben der Verwaltung des Eigenbestandes verwaltet die *kwb* folgende, fremde Bestände:

1. Stadt Idstein, kaufmännisch und technisch
2. Gemeinde Schlangenbad, Wohngebäude kaufmännisch
3. Maria-Kaufmann-Stiftung Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
4. Gemeinde Walluf, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
5. Geno Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft profitiert weiter durch das dauerhaft niedrige Zinsniveau. So sank der Durchschnittszins bei einem Volumen unter 1,0 Mio. € und einer Laufzeit von mehr als einem Jahr von 2,19 % in 2014 auf 2,09 % in 2015.

Im Gegenzug stiegen allerdings sowohl die Baukosten als auch die Honorare für Planungsleistungen deutlich. Zusätzlich wird es in einigen Leistungsbereichen, z.B. dem Garten- und Landschaftsbau immer schwieriger überhaupt leistungsfähige Unternehmen zu finden.

Die erhöhte Wohnungsnachfrage in den Ballungsräumen der Bundesrepublik strahlt bis in die gut angebundenen Randbereiche. Das gilt auch für den Rheingau-Taunus-Kreis, der von den Entwicklungen des Ballungsraumes Rhein-Main, aber insbesondere des städtischen Großraumes Mainz / Wiesbaden profitiert. Entscheidender Faktor für Pendler ist dabei die Dauer der Fahrt von und zur Arbeit. Der Rheingau-Taunus-Kreis insgesamt ist nicht gut an das Netz der Bundesautobahnen und des Schienenverkehrs angebunden. Die langfristigen Sanierungsarbeiten an der Schiersteiner Brücke behindern den Pendlerverkehr außerdem. Für den Wohnungsmarkt der *kwb* ein Nachteil.

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

Einige maßgebliche Daten:

- Die Nettokaltmieten in Hessen sind von Dezember 2014 bis Dezember 2015 um 1,9% gestiegen.
- Im gleichen Zeitraum sind die Verbraucherpreise insgesamt um 0,3% gestiegen.
- Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist in Hessen im Berichtsjahr 2015 mit 18.017 gegenüber dem Vorjahr mit 17.904 Wohnungen geringfügig gestiegen.
- Der Baupreisindex für Wohngebäude in Hessen ist vom November 2014 mit 108,3 zum November 2015 mit 110,2 um 1,9%-Punkte gestiegen.
- Die Instandhaltungskosten sind im gleichen Zeitraum um 1,7% gestiegen.

Datenquelle: Statistisches Landesamt Hessen
 Gesamtverband der Wohnungswirtschaft.

Der Anstieg der Nettokaltmiete liegt damit im Berichtsjahr im gleichen Bereich wie der Anstieg der Baukosten. Die erhöhte Wohnungsnachfrage macht sich aber offensichtlich noch nicht in einer signifikant erhöhten Zahl der Baugenehmigungen bemerkbar. Damit ist nicht zu erwarten, dass sich die Lage an den Wohnungsmärkten kurzfristig entspannt.

2.2 Stellung der *kwb* im Markt

Die *kwb* hat auch im Berichtsjahr den in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Weg kontinuierlich weiter verfolgt.

Neben dem Programm zur energetischen Modernisierung, ist die *kwb* weiter im Bereich Neubau aktiv. Als aktuelle Herausforderung dazugekommen ist die Unterbringung von Flüchtlingen für die Gesellschafter.

Für Neubauten werden Landesdarlehen für die Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen. Die damit verbundenen Belegungsbindungen entstehen aber nicht an den Neubauwohnungen, sondern am vorhandenen Wohnungsbestand. Mit diesem Instrument der verbundenen Belegung hat die *kwb* gute Erfahrungen gemacht.

Die Dienstleistung „Immobilienverwaltung für Kommunen“ hat sich etabliert. Die damit befasste Abteilung arbeitet effizient und erfolgreich.

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

Mit Stichtag Dezember 2015 weist der GdW für die alten Länder und die dort organisierten Wohnungsunternehmen folgende Durchschnittswerte aus:

- Nettokaltmiete: 5,60 €/qm*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,71 €/qm*Monat

Die Daten der *kwb* im Vergleich:

- Nettokaltmiete: 4,95 €/qm*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,67 €/qm*Monat

Die *kwb* liegt bei den Nettokaltmieten also deutlich unterhalb der Durchschnittswerte der GdW Mitgliedsunternehmen, was ihre Stellung als Anbieter von günstigem Wohnraum unterstreicht. Auf den Bereich der Betriebskosten kann von Seiten des Wohnungsunternehmens nur in sehr geringem Maße Einfluss genommen werden. Eine günstige Wohngebäudeversicherung und der günstige Einkauf von Energie insbesondere beim Bezug von Gas über Ausschreibungsportale sind Möglichkeiten, die von der *kwb* genutzt werden.

2.3 Lage des Unternehmens

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.902,05 € erzielt (Vorjahr 793.777,19 €). Bei der Beurteilung des Jahresüberschusses ist zu berücksichtigen, dass die *kwb*, abweichend von der vorgesehenen Planung, in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 600.350,36 € für die Unterbringung von Flüchtlingen erbracht hat.

Die Eigenmittel in Höhe von 34.282.866,17 € entsprechen 29,47% der Bilanzsumme.

Das Anlagevermögen in Bezug auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 103.572.289,15 € hat sich bezogen auf den Vorjahreswert von 94.066.415,50 € deutlich entwickelt. Der Anlagendeckungsgrad II ist von 88,67% im Jahr 2014 auf 86,07% im Jahr 2015 gefallen.

Die deutliche Entwicklung des Anlagevermögens macht eine Nachjustierung bei der Finanzmitteldeckung notwendig, die zwischenzeitlich erfolgt.

Die erfreuliche Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, also aus dem Kerngeschäft, in Höhe von 14.028.597,59 €, (Vorjahr 12.666.983,87 €) war durch Erlösschmälerungen von 5,59 % der Sollmieten beeinträchtigt (Vorjahr 5,64 %).

Es zeichnet sich ab, dass auch im laufenden Geschäftsjahr diese positive Entwicklung, Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei gleichzeitig sinkenden Erlösschmälerung, anhält.

Die Leerstandsquote gem. GdW (leerstehende Wohnungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen) betrug im Berichtsjahr 6,02% (Vorjahr 6,77 %). Auch hier zeichnet sich eine deutliche Entwicklung in die gewünschte Richtung ab.

Die absolute Zahl der Beschäftigten liegt zum 31. Dezember 2015 bei 34 Mitarbeitern, umgerechnet auf Vollzeitstellen entspricht das 29,88 Mitarbeitern.

Die *kwb* betreute am Ende des Jahres 2015 drei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau / Kaufmann.

Daneben bietet die *kwb* die Möglichkeit Schulpraktika im Unternehmen abzuleisten.

Im Jahr 2015 entfielen auf jeden Mitarbeiter 97,6 Verwaltungseinheiten (Vorjahr 91,5).

Jeder Mitarbeiter (ohne MA komm. Immobilienmanagement) erwirtschaftete im Berichtsjahr im Durchschnitt eine Sollmiete von 389,2 T€ (Vorjahr 307,0 T€).

3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

3.1 Voraussichtliche Entwicklung

Für das Gebiet des Rheingau-Taunus-Kreises wird für die kommenden Jahre von einschlägigen Instituten mit einer leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Dabei liegt das Beurteilungsrisiko insbesondere bei der Beurteilung der zukünftigen Flüchtlingszahlen. Aber auch die Binnenwanderung spielt eine Rolle. Im Gegensatz zu den Prognosen der Vergangenheit, hatte der Rheingau-Taunus-Kreis in den vergangenen Jahren immer einen Bevölkerungszuwachs.

Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Main-Gebiet übersteigt das Angebot. Ein Ausweichen auf die gut erschlossenen Ränder ist die Folge.

Dass der Rheingau-Taunus-Kreis von dieser Entwicklung profitieren wird, ist klar. In welchem Umfang bleibt abzuwarten. Schon jetzt zeigt sich aber, dass auch in abgelegenen Kreisteilen die Wohnungsnachfrage steigt.

Auf Grund der erhöhten Wohnungsnachfrage zur Unterbringung von Flüchtlingen von Seiten der Kommunen hat die *kwb* ihren Liegenschaftsbestand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Dabei wurde ein Potenzial von 3.085,00 qm Wohnfläche identifiziert, das kurzfristig baulich umgesetzt werden könnte.

Es handelt sich dabei in erster Linie um Aufstockungen und Dachgeschossausbauten.

Liegenschaften mit einem Nachverdichtungspotenzial sollen deshalb zukünftig mit Priorität modernisiert werden.

Damit wird bei den Modernisierungen gleichzeitig zusätzliche Wohnfläche geschaffen.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die *kwb* eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf ca. 14,4 Mio. €. Prognosen zum Bilanzgewinn können nicht abgegeben werden, da auch in diesem Jahr Aufwendungen aus der Flüchtlingsunterbringung berücksichtigt werden müssen. Es ist außerdem damit zu rechnen, dass erhebliche Projektvorbereitungskosten aufgewendet werden müssen, deren positiven Erfolge erst in den folgenden Geschäftsjahren realisiert werden können.

3.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

- Steigende Baupreise für Neubau und Modernisierung.
- Steigende Honorare für Architekten und Ingenieure.
- Ausreichend leistungsfähige Anbieter bei Instandhaltung, Modernisierung und Neubau.
- Verkehrliche Anbindung des Rheingau-Taunus-Kreises.

Die gestiegene Aufmerksamkeit der Politik für den aktuellen Wohnraumbedarf hat bereits zur Auflage einer interessanten Förderung im Rahmen des „Kommunalen Investitionsprogramms KIP, Programmteil Wohnen“ geführt. Hier konnte die *kwb* erhebliche Mittel zur Realisierung von Projekten im Rheingau-Taunus-Kreis reservieren.

Das Volumen der reservierten Mittel, sowie das aller Voraussicht nach weiter erforderliche Engagement im Bereich der Flüchtlingsunterbringung, werden zu einem hohen Finanzmittelbedarf im Unternehmen führen. Die *kwb* hat sich darauf eingestellt, indem der Bereich Controlling / Berichtswesen / Liquiditätsplanung grundsätzlich neu aufgestellt und auch personell neu besetzt worden ist.

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

Bereits im Lagebericht 2014 wurde das Vorhaben „Am Eichert 41+43, Hünstetten –Wallbach“ kritisch erwähnt. Das Vorhaben wurde mit Mitteln der WI-Bank auf der Grundlage der verbundenen Belegung realisiert.

Die notwendigen Belegungsbindungen an Idsteiner Wohnungen wurden im Jahr 2015+2016 begründet. Dennoch ist das bereits im vorhergehenden Lagebericht skizzierte Risiko insoweit eingetreten, als das Finanzierungsmodell zu einer Untersuchung durch die Staatsanwaltschaft geführt hat. Obwohl bei dem gewählten Modell der mittelbaren Belegung notwendige Belegungsbindungen mittlerweile begründet sind, wird dem Vorhaben deshalb, bis zur Einstellung der Ermittlungen, weiter ein Risiko zugebilligt.

Die Vermarktung der Neubau- und der Leerstandswohnungen ist ein wesentliches Unternehmensziel, das durch die Abstellung von zwei Mitarbeitern ausschließlich für diese Belange schon in der vorgelegten Bilanz deutliche Erfolge zeigt. Die positive Entwicklung hat sich im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt und wird weiter konsequent verfolgt. Eine Leerstandsquote von unter 4,0% kann kurzfristig erreicht werden.

Die *kwb* wird sich im laufenden und auch den kommenden Geschäftsjahren, mit noch einmal deutlich gesteigerter Intensität mit dem Thema Neubau und Modernisierung, verbunden mit Nachverdichtung befassen. In Abstimmung mit den Gesellschaftern ist in diesen Jahren nicht das Jahresergebnis der Gradmesser für den Unternehmenserfolg, sondern die deutliche Steigerung der Zahl der vermieteten Wohnungen und der Wohnfläche.

Ziel ist es die Entwicklung des Rheingau-Taunus-Kreises durch die Bereitstellung qualitativ guter und bezahlbarer Wohnfläche zu fördern.

Bad Schwalbach, den 05.08.2016

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus

Geschäftsführung

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, gegründet am 28. Januar 1949
Gesellschaftsvertrag	Letzte Fassung vom 20. August 2014
Firma	kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Sitz	Bad Schwalbach
Handelsregister	HRB 16043 beim Amtsgericht Wiesbaden
Gegenstand	<p>Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.</p>
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

Stammkapital	17.406.567,00 €, in voller Höhe eingezahlt		
Gesellschafter	Stadt Idstein	5.259.000 €	30,2%
	RTK Holding	5.162.200 €	29,7%
	Stadt Taunusstein	2.760.067 €	15,9%
	Stadt Eltville	900.500 €	5,2%
	Gemeinde Hünstetten	658.300 €	3,8%
	Stadt Oestrich-Winkel	602.900 €	3,5%
	Gemeinde Niedernhausen	398.900 €	2,3%
	Stadt Bad Schwalbach	348.900 €	2,0%
	Stadt Rüdesheim	286.000 €	1,6%
	Stadt Lorch	209.000 €	1,2%
	Gemeinde Schlangenbad	162.400 €	0,9%
	Stadt Kiedrich	114.000 €	0,7%
	Gemeinde Aarbergen	113.700 €	0,7%
	Gemeinde Hohenstein	110.600 €	0,6%
	Gemeinde Walluf	107.000 €	0,6%
	Gemeinde Heidenrod	94.800 €	0,5%
	Gemeinde Waldems	70.700 €	0,4%
Stadt Geisenheim	47.600 €	0,3%	
	<u>17.406.567 €</u>	<u>100,0%</u>	
Organe	Geschäftsführung Aufsichtsrat Gesellschafterversammlung		
Aufsichtsrat	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Gesellschafterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Dauer von drei Jahren gewählt.		
Geschäftsführer	Herr Ditmar Joest		
Gesetzliche Vertretung	Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt.		

Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

Bestandsangaben	<p>Zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.724 Einheiten. Davon entfallen 2.456 Einheiten auf die eigene Vermietung. Darüber hinaus werden 77 Einheiten für Wohnungseigentümergeinschaften und 191 Einheiten für Dritte verwaltet.</p>
Bewirtschaftung	<p>Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2015 Umsätze aus Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 14.028,6 (im Vorjahr T€ 12.667,0). Der Erhöhung steht ein Rückgang der Bestandsveränderungen aus der Abrechnung von Betriebskosten in Höhe von T€ 745,2 gegenüber.</p> <p>Die Erlösschmälerungen (T€ 831,2) betragen 5,6 Prozent der Sollmieten und -betriebskosten.</p>
Instandhaltung	<p>Im Geschäftsjahr wurden T€ 2.563,3 an Instandhaltungsaufwendungen verausgabt gegenüber T€ 1.915,6 im Vorjahr.</p>
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	<p>Zum Bilanzstichtag waren im Wesentlichen die Neubau-maßnahme "Im Hahnstück 4-6" in Idstein im Bau. Gegenstand umfassender Sanierungen war die Neugasse 21 in Hohenstein. Die Maßnahmen werden in der Bilanz unter den Anlagen im Bau ausgewiesen.</p>

Steuerliche Verhältnisse

Bei der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, handelt es sich um eine körperschaft- und gewerbsteuerpflichtige Gesellschaft gemäß § 1 KStG und § 2 GewStG. Sie wird unter der Steuernummer 040 237 93246 beim Finanzamt Wiesbaden I geführt.

Zum 31. Dezember 2013 wurde ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von 16.890.900 € festgestellt. Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2013 beträgt 10.988.376 €. Die Jahre 2014 und 2015 waren zum Prüfungszeitpunkt noch nicht veranlagt.

Darüber hinaus ist das Unternehmen mit bestimmten Leistungen umsatzsteuerpflichtig.

Die letzte Betriebsprüfung fand im Oktober 2015 statt. Es wurden Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer des Jahres 2012 geprüft. Die sich aus der Prüfung ergebenden relevanten Änderungen wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2015 berücksichtigt.

**Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2015**

Bilanz zum 31.12.2015

A K T I V A

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Software		<u>Euro</u>	<u>5.628,00</u>
	Vorjahr:	Euro	16.461,00

Die Bilanzposition betrifft ausschließlich EDV-Software. Die Buchwerte haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	16.461,00
- Abschreibungen	<u>10.833,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>5.628,00</u>

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen linear pro rata temporis.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	<u>Euro 103.572.289,15</u>
Vorjahr:	Euro 94.066.415,50

Die Position entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	94.066.415,50
- Abgänge	60.959,54
+ Umbuchungen	11.819.559,71
- Abschreibungen	<u>2.252.726,52</u>
Stand 31.12.2015	<u>103.572.289,15</u>

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um die Restbuchwerte der abgerissenen Gebäude "Im Hahnstück 2 und 4" in Idstein.

Die Umbuchungen betreffen die aus der Bilanzposition Anlagen im Bau aktivierungsfähigen und im Geschäftsjahr fertiggestellten Baumaßnahmen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Dresdner Straße 20 in Taunusstein (T€ 3.830,6), die Kleiststraße 53 in Taunusstein (T€ 2.961,3), die Friedrichstraße 61-63 in Eltville (T€ 2.425,8), die Brünnerstraße 7 in Taunusstein (T€ 708,7) sowie den Kirmsseweg 20 in Idstein (686,2).

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode über eine Laufzeit von 50 Jahren vorgenommen.

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	Euro	<u>2.862.012,02</u>
Vorjahr:	Euro	2.609.572,02

Der Posten hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	2.609.572,02
+ Umbuchungen	306.752,24
- Abschreibungen	<u>54.312,24</u>
Stand 31.12.2015	<u><u>2.862.012,02</u></u>

Die Umbuchungen in diese Bilanzposition entfallen vollständig auf die abgeschlossene Modernisierung der Martin-Luther-Straße 13 in Bad Schwalbach (T€ 306,8).

Die Abschreibungen des Postens erfolgen linear pro rata temporis.

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	Euro	<u>9.654,83</u>
Vorjahr:	Euro	9.654,83

Unter dieser Position werden Grundstücke im Heimbacher Weg und "Am Schänzchen" in Bad Schwalbach ausgewiesen.

**4. Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	Euro	772.974,00
Vorjahr:	Euro	520.935,00

Der Ausweis hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	520.935,00
+ Zugänge	110.655,43
- Abgänge	7.308,00
+ Umbuchungen	295.153,94
- Abschreibungen	<u>146.462,37</u>
Stand 31.12.2015	<u>772.974,00</u>

Die Zugänge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Kauf von Einrichtungsgegenständen für das Verwaltungsgebäude in der Martin-Luther-Straße sowie mehrere Einbauküchen für verschiedene Verwaltungseinheiten. Zudem ist im Berichtsjahr ein Fahrzeug zugegangen (T€ 36,5). Auf den Zugang geringwertiger Wirtschaftsgüter entfallen T€ 36,4.

Weiterhin sind im Berichtsjahr zwei Fahrzeuge veräußert worden und mit ihrem bestehenden Restbuchwert abgegangen (T€ 7,3).

Die planmäßige Abschreibung wurde in Höhe von T€ 146,5 berücksichtigt.

5. Anlagen im Bau

	Euro	<u>1.970.831,51</u>
Vorjahr:	Euro	7.092.910,56

Der Posten hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	7.092.910,56
+ Zugänge	7.299.386,84
- Umbuchungen	<u>12.421.465,89</u>
Stand 31.12.2015	<u>1.970.831,51</u>

Die Bilanzposition setzt sich aus noch nicht abgeschlossenen Modernisierungen und Neubauten zusammen und betrifft "Im Hahnstück 4-6" in Idstein (T€ 1.459,9), die Neugasse 21 in Hohenstein (T€ 423,9), die Obere Weinbergstraße 25 in Aarbergen (T€ 37,1), den Martha-von-Opel-Weg 23-27 in Bad Schwalbach (T€ 30,5) und "Am Bräunchesberg 19" in Bad Schwalbach (T€ 19,4). Den Zugängen in Höhe von T€ 7.299,4 stehen Umbuchungen von T€ 12.421,5 gegenüber. Bezüglich der Umbuchungen verweisen wir auf die Ausführungen unter den vorstehenden Positionen des Anlagevermögens.

6. Bauvorbereitungskosten

	Euro	<u>27.831,13</u>
Vorjahr:	Euro	0,00

Der Ausweis hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand 01.01.2015	0,00
+ Zugänge	<u>27.831,13</u>
Stand 31.12.2015	<u>27.831,13</u>

Die Zugänge betreffen in voller Höhe das Bauvorhaben in der Adolfstraße 119 in Bad Schwalbach.

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

	Euro	0,00
Vorjahr:	Euro	0,00

Der Kommanditanteil in Höhe von T€ 20,0 an der Kerbeplatz Oestrich-Winkel GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2014 auf € 0,00 abgewertet.

2. Genossenschaftsanteile

	Euro	500,00
Vorjahr:	Euro	250,00

Bei dem ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Genossenschaftsanteile an der vr bank Untertaunus, der Rheingauer Volksbank sowie der Wiesbadener Volksbank.

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****1. unfertige Leistungen**

	Euro	4.298.460,09
Vorjahr:	Euro	4.699.508,67

Unter dieser Position werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten (allgemeine Umlagen, Wasser und Heizung) ausgewiesen. Diesen stehen unter der Bilanzposition erhaltene Anzahlungen ausgewiesene Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 5.181,9 gegenüber.

2. andere Vorräte

	Euro	119.104,86
Vorjahr:	Euro	140.364,64

Der Ausweis beinhaltet die in den Mietobjekten vorhandenen Heizöl- und Pelletvorräte, welche im Rahmen einer Stichtagsinventur zum 31.12.2015 aufgenommen und bewertet wurden.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

	<u>Euro</u>	244.168,66
Vorjahr:	Euro	146.286,51

Der Posten umfasst die um zweifelhafte Forderungen ehemaliger und derzeitiger Mieter wertberechtigten Brutto-Mietforderungen (T€ 217,4) zum 31.12.2015. Im Berichtsjahr wurden der Montessori-Schule weitere Darlehensmittel in Höhe von T€ 39,2 gewährt.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	Euro	Euro
Mietersammelkonto	217.400,53	126.900,64
Forderung Mietdarlehen	98.776,20	59.581,55
Wertberichtigung Forderung	<u>-72.008,07</u>	<u>-40.195,68</u>
	<u>244.168,66</u>	<u>146.286,51</u>

2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit

	<u>Euro</u>	272.092,89
Vorjahr:	Euro	294.790,08

In dieser Position sind ausschließlich Forderungen aus Verwaltungstätigkeiten enthalten.

3. sonstige Vermögensgegenstände		Euro	269.008,00
	Vorjahr:	Euro	252.560,71

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderungen aus Fremdverwaltung und Hausgeldern	241.764,95	198.559,34
Forderungen gegen Versicherungen	11.708,92	11.543,30
Forderungen aus Ertragssteuern	5.007,62	4.055,85
Forderungen aus Energielieferungen	0,00	21.221,40
Sonstiges (im Einzelnen < T€ 2,0)	<u>10.526,51</u>	<u>17.180,82</u>
	<u>269.008,00</u>	<u>252.560,71</u>

Bei den Forderungen aus Fremdverwaltung und Hausgeldern handelt es sich um die Ansprüche an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften und Forderungen aus ausstehenden Abrechnungen.

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben**1. Kassenbestand und****Guthaben bei Kreditinstituten**

	<u>Euro</u>	797.633,66
Vorjahr:	Euro	3.164.551,12

Die Guthaben stimmen mit den Bankbestätigungen und Tagesauszügen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 überein und setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Aareal Bank AG	458.060,40	593.962,60
Nassauische Sparkasse	244.270,78	369.784,57
Wiesbadener Volksbank	58.412,07	13.376,76
Rheingauer Volksbank	12.738,94	4.387,42
vr bank Untertaunus	11.796,29	3.782,76
Deutsche Kreditbank AG	10.955,61	2.177.929,23
Kasse	<u>1.399,57</u>	<u>1.327,78</u>
	<u>797.633,66</u>	<u>3.164.551,12</u>

2. Bausparguthaben

	<u>Euro</u>	1.044.583,04
Vorjahr:	Euro	75.407,34

Der Ausweis entfällt auf die Bausparkassen LBS und Schwäbisch Hall.

C. Rechnungsabgrenzungsposten**1. Geldbeschaffungskosten**

	Euro	79.513,00
Vorjahr:	Euro	85.151,00

Der Ausweis betrifft Disagien und hat sich 2015 wie folgt entwickelt:

	<u>€</u>
Stand zum 01.01.2015	85.151,00
Auflösung	<u>-5.638,00</u>
Stand zum 31.12.2015	<u><u>79.513,00</u></u>

Die Auflösung erfolgt linear über die Dauer der Zinsbindung.

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

	Euro	930,14
Vorjahr:	Euro	14.923,36

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten in 2015 gezahlte Wartungskosten für das Folgejahr.

Treuhandvermögen

	Euro	1.734.589,33
Vorjahr:	Euro	1.668.483,57

Als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten werden die Mietkautionen ausgewiesen. Sie sind bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, angelegt und werden mit den banküblichen aktuellen Zinssätzen verzinst.

P A S S I V A**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

	Euro	17.406.567,00
Vorjahr:	Euro	17.406.567,00

Das Kapital verteilt sich wie folgt:

	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Stadt Idstein	5.259.000,00	5.259.000,00
Rheingau-Taunus-Kreis	5.162.200,00	5.162.200,00
Stadt Taunusstein	2.760.067,00	2.760.067,00
Stadt Eltville	900.500,00	900.500,00
Gemeinde Hünstetten	658.300,00	658.300,00
Stadt Oestrich-Winkel	602.900,00	602.900,00
Gemeinde Niedernhausen	398.900,00	398.900,00
Stadt Bad Schwalbach	348.900,00	348.900,00
Stadt Rüdesheim	286.000,00	286.000,00
Stadt Lorch	209.000,00	209.000,00
Gemeinde Schlangenbad	162.400,00	162.400,00
Stadt Kiedrich	114.000,00	114.000,00
Gemeinde Aarbergen	113.700,00	113.700,00
Gemeinde Hohenstein	110.600,00	110.600,00
Gemeinde Walluf	107.000,00	107.000,00
Gemeinde Heidenrod	94.800,00	94.800,00
Gemeinde Waldems	70.700,00	70.700,00
Stadt Geisenheim	47.600,00	47.600,00
	<u>17.406.567,00</u>	<u>17.406.567,00</u>

II. Gewinnrücklagen

1. gesellschaftsvertragliche Rücklage

	Euro	<u>1.561.623,32</u>
Vorjahr:	Euro	1.561.033,12

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses (T€ 0,6) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

2. Bauerneuerungsrücklage

	Euro	<u>8.385.286,61</u>
Vorjahr:	Euro	7.670.887,14

Die Bauerneuerungsrücklage ist gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages bei Aufstellung des Jahresabschlusses zu bilden. Grundsätzlich entscheidet die Geschäftsführung über Einstellung und Entnahme. Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. Oktober 2015 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2014 (T€ 714,4) im Geschäftsjahr in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

3. andere Gewinnrücklagen

	Euro	<u>6.924.077,39</u>
Vorjahr:	Euro	6.924.077,39

Die anderen Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr konstant.

III. Bilanzgewinn

	Euro	<u>5.311,85</u>
Vorjahr:	Euro	714.399,47

B. Rückstellungen**sonstige Rückstellungen**

Euro 1.166.707,12
 Vorjahr: Euro 1.442.487,25

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Jahr 2015 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2015 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2015 €
Dämmpflicht nach EnEV	994.147,00	119.481,13	139.589,87	0,00	735.076,00
Hausbewirtschaftung WEG Pauschale	27.700,00	16.300,00	0,00	128.600,00	140.000,00
Servicegebühren	240.000,00	240.000,00	0,00	120.000,00	120.000,00
Urlaubsrückstellung	41.300,00	41.300,00	0,00	51.300,00	51.300,00
Prüfungskosten / Steuererklärungen	29.145,00	18.710,05	0,00	30.000,05	40.435,00
Archivierung	36.000,00	0,00	0,00	0,00	36.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	25.200,00	25.200,00	0,00	25.200,00	25.200,00
Altersteilzeit	23.726,74	5.030,62	0,00	0,00	18.696,12
Ausstehende Rechnungen	23.958,51	0,00	23.958,51	0,00	0,00
Jubiläumsrückstellung	1.310,00	0,00	1.310,00	0,00	0,00
Summe	1.442.487,25	466.021,80	164.858,38	355.100,05	1.166.707,12

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Rückstellung für Dämmpflicht nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nach Abschluss der ersten Maßnahmen im Geschäftsjahr neu berechnet und entsprechend reduziert. Die Rückstellung betrifft noch insgesamt 52 Objekte.

Die Rückstellung für die Hausbewirtschaftung WEG betrifft Aufwendungen aus ausstehenden Hausgeldabrechnungen vergangener Jahre.

Die noch ausstehenden Abrechnungen der Techem GmbH für Servicegebühren wurden in Höhe von T€ 120,0 zurückgestellt.

Die Urlaubsrückstellung umfasst den am Abschlussstichtag noch nicht genommenen Urlaub aller Mitarbeiter.

Die Archivierungsrückstellung wurde für die gesetzlich vorgeschriebene Aufbewahrungspflicht für Buchhaltungsunterlagen gebildet. Sie berücksichtigt insbesondere die Raumkosten, die von den Archiven verursacht werden.

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	Euro	<u>67.448.735,43</u>
Vorjahr:	Euro	64.355.263,93

Unter dieser Position werden im Wesentlichen langfristige Bankdarlehen bilanziert. Die jeweiligen Bestände zum 31.12.2015 stimmen mit den Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszügen überein.

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	Euro	<u>5.146.182,26</u>
Vorjahr:	Euro	5.248.458,26

Unter dieser Position werden insbesondere Darlehen der Gesellschafter, der Delta Lloyd AG und der Hamburg Mannheimer AG bilanziert. Die jeweiligen Bestände zum 31.12.2015 stimmen mit den Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszügen überein.

3. erhaltene Anzahlungen

	Euro	<u>5.181.944,27</u>
Vorjahr:	Euro	5.626.185,77

Diese Position beinhaltet die von den Mietern vorausgezahlten Umlagen für Wasser, Heizung und allgemeine Betriebskosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen unfertige Leistungen in Höhe von T€ 4.298,5 gegenüber.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	Euro	<u>335.356,83</u>
Vorjahr:	Euro	249.830,50

Der Ausweis betrifft Überzahlungen aus laufenden Mieten und Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre.

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	Euro	<u>1.934.059,67</u>
Vorjahr:	Euro	1.119.081,19

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtsjahr um insgesamt T€ 815,0. Sie betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten, Instandhaltungen und Bauleistungen sowie sächlichen Verwaltungskosten. Der Ansatz der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den beiden Neubauten in Taunusstein sowie weiteren Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch Offene-Posten-Listen zum Bilanzstichtag buchmäßig nachgewiesen.

6. sonstige Verbindlichkeiten

	<u>Euro</u>	142.743,73
Vorjahr:	Euro	96.098,82

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verbindlichkeiten Umsatzsteuer	117.435,23	69.032,82
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	<u>25.308,50</u>	<u>27.066,00</u>
	<u>142.743,73</u>	<u>96.098,82</u>

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>Euro</u>	708.619,50
Vorjahr:	Euro	775.372,50

Der Posten beinhaltet Teilschulderlasse zu Darlehen der KfW, die unter den Programmen KfW-CO2-Gebäudesanierung und Energieeffizient Sanieren gewährt wurden. Es handelt sich um fünf Darlehen aus 2007, zwei Darlehen aus 2008, vier Darlehen aus 2009, vier Darlehen aus 2011 und drei Darlehen aus 2014. Die Auflösung erfolgt je nach Finanzierungsdauer über Zeiträume zwischen 13 und 18 Jahren.

Treuhandverbindlichkeiten

	<u>Euro</u>	1.734.589,33
Vorjahr:	Euro	1.668.483,57

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Treuhandvermögen.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der kwb Rheingau-Taunus setzen sich wie folgt zusammen:

a) aus der Hausbewirtschaftung

	Euro	14.028.597,59
Vorjahr:	Euro	12.666.983,87

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Euro	Euro
Erlöse Sollmieten	10.071.859,21	9.725.392,10
Erlöse Betriebskosten	4.787.894,01	3.698.794,24
Erlösschmälerungen	<u>-831.155,63</u>	<u>-757.202,47</u>
	<u>14.028.597,59</u>	<u>12.666.983,87</u>

b) aus Betreuungstätigkeit

	Euro	228.649,48
Vorjahr:	Euro	258.431,53

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen insbesondere die Verwaltung und Betreuung von Gebäuden und Liegenschaften öffentlicher Körperschaften.

2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

	Euro	-401.048,58
Vorjahr:	Euro	344.159,02

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

3. andere aktivierte Eigenleistungen

	Euro	117.600,00
Vorjahr:	Euro	163.975,00

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

4. sonstige betriebliche Erträge

	Euro	399.788,37
Vorjahr:	Euro	858.440,40

Der Ausweis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2015</u> Euro	<u>2014</u> Euro
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	164.858,38	519.220,16
Erträge aus der Auflösung der passiven RAP	66.753,00	37.077,00
Sachbezüge PKW	59.106,70	47.174,12
Erträge aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens (Grundstücke und PKW)	22.563,03	194.422,87
Gebühren und Provisionen	14.424,23	12.830,81
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	12.808,86	7.740,56
Zuschüsse	663,12	649,85
Übrige Erträge	<u>58.611,05</u>	<u>39.325,03</u>
	<u>399.788,37</u>	<u>858.440,40</u>

Die hohen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultierten im Vorjahr aus der Neuberechnung der Rückstellung für die Dämmpflicht der obersten Geschossdecken nach EnEV. Im Berichtsjahr entfällt der Ertrag auf eine preisbedingte Teilauflösung der Rückstellung.

Die Erträge aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens resultieren ausschließlich aus dem Verkauf von zwei Fahrzeugen.

Unter den übrigen Erträgen werden insbesondere periodenfremde Erträge (T€ 35,0) ausgewiesen.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	Euro	<u>-6.814.288,22</u>
Vorjahr:	Euro	-5.956.127,62

In den Hausbewirtschaftungskosten sind die umlagefähigen Betriebskosten (Wasser, Heizkosten) und die nicht aktivierungsfähigen Instandhaltungskosten sowie nicht umlagefähige Pacht aufwendungen und Betriebskosten enthalten.

Der Ausweis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2015</u> Euro	<u>2014</u> Euro
Instandhaltungskosten	-2.563.296,09	-1.915.609,98
Heizkosten	-1.147.398,11	-998.469,29
Wasserversorgung und Entwässerung	-925.980,46	-887.219,66
Versicherungen	-391.713,72	-359.786,68
Breitbandversorgung	-295.462,40	-295.083,48
Verwaltervergütung	-271.971,71	-249.487,52
Müll	-265.733,53	-268.530,68
Gartenpflege	-254.831,48	-239.920,82
Allgemeinstrom	-169.834,64	-176.858,64
Straßenreinigung	-162.502,16	-160.325,85
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	-136.015,19	-128.727,97
Pachtaufwendungen und Betriebskosten	-124.887,02	-115.750,58
Schornsteinreinigung	-28.638,73	-22.806,91
Legionellenprüfung	-1.932,98	-61.513,29
Übrige	<u>-74.090,00</u>	<u>-76.036,27</u>
	<u>-6.814.288,22</u>	<u>-5.956.127,62</u>

Von den Instandhaltungskosten entfallen T€ 600,4 auf Maßnahmen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen.

6. Rohergebnis	Euro	<u>7.559.298,64</u>
Vorjahr:	Euro	8.335.862,20

7. Personalaufwand

Der Personalaufwand des Berichtsjahrs setzt sich wie folgt zusammen:

a) Löhne und Gehälter		Euro	<u>-1.780.859,95</u>
	Vorjahr:	Euro	-1.620.521,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		Euro	<u>-469.130,18</u>
	Vorjahr:	Euro	-431.957,34

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 35 Mitarbeiter (im Vorjahr 37) beschäftigt. Hierunter werden Voll- und Teilzeitkräfte sowie Aushilfen zusammengefasst.

8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

	Euro	<u>-2.464.334,13</u>
Vorjahr:	Euro	-2.467.797,55

Die Abschreibungen des Geschäftsjahrs entfallen auf die folgenden Vermögensgegenstände:

	<u>2015</u> Euro	<u>2014</u> Euro
Grundstücke mit Wohnbauten	-2.252.726,52	-2.273.084,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-157.295,37	-142.455,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	<u>-54.312,24</u>	<u>-52.258,00</u>
	<u>-2.464.334,13</u>	<u>-2.467.797,55</u>

9. sonstige betriebliche Aufwendungen

	Euro	-869.335,76
Vorjahr:	Euro	-947.556,76

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2015</u> Euro	<u>2014</u> Euro
Fremdleistungen	-184.067,07	-183.704,53
EDV-Kosten	-108.001,03	-119.630,39
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-74.585,55	-123.916,07
Abschreibungen auf Mietforderungen	-70.457,90	-67.062,14
Werbekosten	-60.200,58	-36.007,27
Kfz-Kosten	-59.587,53	-57.632,18
Fortbildungskosten und freiwillige Aufwendungen	-57.590,10	-51.272,87
Raumkosten	-47.815,95	-58.433,73
Versicherungen	-33.628,37	-29.121,77
Porto und Büromaterial	-28.009,01	-24.497,50
Telefon	-27.286,28	-23.200,38
Beiträge und Gebühren	-16.765,67	-15.771,56
Reisekosten	-13.577,70	-6.988,97
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7.308,00	-7.799,00
Übrige Aufwendungen	<u>-80.455,02</u>	<u>-142.518,40</u>
	<u>-869.335,76</u>	<u>-947.556,76</u>

Unter den übrigen Aufwendungen werden im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen (T€ 34,0), Geldbeschaffungskosten und Bankgebühren (T€ 26,1), Zeitschriften und Bücher (T€ 6,1), Jubiläumsaufwendungen (T€ 4,6) sowie Aufwendungen für Material und Kleinwerkzeug (T€ 3,9) ausgewiesen.

10. Erträge aus Beteiligungen		Euro	<u>17,25</u>
	Vorjahr:	Euro	17,25

Der Posten beinhaltet die Dividendenausschüttungen der vr bank Untertaunus und der Rheingauer Volksbank.

11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		Euro	<u>8.181,64</u>
	Vorjahr:	Euro	15.221,09

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten.

12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		Euro	<u>0,00</u>
	Vorjahr:	Euro	-20.000,00

Der Ausweis betraf im Vorjahr die Abwertung des Kommanditanteils an der Kerbeplatz Oestrich-Winkel GmbH & Co. KG.

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		Euro	<u>-1.615.133,89</u>
	Vorjahr:	Euro	-1.756.537,30

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		Euro	<u>368.703,62</u>
	Vorjahr:	Euro	1.106.730,50

15. sonstige Steuern		Euro	<u>-362.801,57</u>
	Vorjahr:	Euro	-312.953,31

Bei dem Ausweis handelt es sich überwiegend um Grundsteuern sowie um Kfz-Steuern.

16. Jahresüberschuss		Euro	<u>5.902,05</u>
	Vorjahr:	Euro	793.777,19

17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		Euro	<u>-590,20</u>
	Vorjahr:	Euro	-79.377,72

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags werden 10 % des Jahresergebnisses (T€ 0,6) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

18. Bilanzgewinn		Euro	<u>5.311,85</u>
	Vorjahr:	Euro	714.399,47

Fragenkatalog
zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und wirtschaftlichen Verhältnisse
nach § 53 HGrG

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Aufgaben und Befugnisse der Organe sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Darüber hinaus existieren für den Geschäftsführer und den Aufsichtsrat Geschäftsordnungen. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Geschäftsjahr 2015 fanden fünf ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Die Gesellschafterversammlung trat einmal zusammen. Die Niederschriften hierzu wurden uns vorgelegt.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer ist nach eigenen Angaben in keinen Gremien und Aufsichtsräten tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses / Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Für die Vergütung der Organmitglieder wurde die Unterlassungsklausel in Anspruch genommen.

Die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder erhalten je Sitzung eine Vergütung von 40 €. Im Berichtsjahr wurden 1.840 € an Sitzungsgeldern verausgabt.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechender Organisationsplan über den Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten liegt vor. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass abweichend verfahren wird. Es erfolgen regelmäßige Überprüfungen.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention bestanden in der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung in sensiblen Bereichen. Die Maßnahmen sind dokumentiert.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Schriftliche Richtlinien, Dienst- und Arbeitsanweisungen sowie Arbeitshilfen mit den für die Sachbearbeitung verbundenen Feststellungsbefugnissen und Berechtigungen liegen vor. Die organisatorischen Regelungen sind im Organisationshandbuch enthalten. Richtlinien für die Auftragsvergabe und Abwicklung sowie das Personalwesen sind vorhanden. Kreditaufnahme und -gewährung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Nach unseren Feststellungen sind die bestehenden Regelungen geeignet und werden eingehalten.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert. Alle im Rahmen der Prüfung angeforderten Verträge konnten vorgelegt werden.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Das Planungswesen entspricht nach unseren Feststellungen den Bedürfnissen der Gesellschaft. Die Planungsrechnung ist für ordnungsgemäße Entscheidungen der Geschäftsführung geeignet und wird hierbei herangezogen. Die Ergebnisplanung wird jährlich unter Berücksichtigung der Markt- und Konjunkturentwicklung sowie der strategischen Unternehmensziele fortgeschrieben.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Im Rahmen monatlicher Soll-Ist-Vergleiche werden die tatsächlichen Ergebnisse den (fortgeschriebenen) Plandaten gegenübergestellt. Planabweichungen werden systematisch untersucht und ausgewertet.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen ist zweckentsprechend ausgestaltet und erfüllt die Anforderungen der Gesellschaft.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Stand und Entwicklung der Liquidität werden regelmäßig überprüft. Es besteht eine mittelfristige Finanzvorschau zur Liquiditätskontrolle. Die Kreditaufnahme wird mit dem Kapitalbedarf abgestimmt.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Größenbedingt besteht ein zentrales Cash-Management nicht.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Entgelte werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Außenstände und Kredite werden laufend überwacht. Schriftliche Mahnungen erfolgen in der Regel monatlich.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens / Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens- / Konzernbereiche?

Die Aufgaben des Controllings werden von Geschäftsführung und dem Rechnungswesen wahrgenommen und umfassen die wesentlichen Unternehmensbereiche. Das Controlling entspricht den Anforderungen des Unternehmens.

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Die Gesellschaft hält keine wesentlichen Beteiligungen. Sie verfügt über Anteile an Bauherrengemeinschaften. Deren Überwachung ist durch das Berichtswesen gewährleistet.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

In einem Vermerk "Risikofrüherkennungssystem" vom 23. Juni 2000 sind für die Gesellschaft unternehmensspezifische Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe die bestandsgefährdenden Risiken, insbesondere durch Leerstände von Objekten, durch Kostenüberschreitungen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen, durch Kostensteigerungen im Allgemeinen sowie Liquiditätsprobleme, rechtzeitig erkannt werden können.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die Maßnahmen erscheinen ausreichend und geeignet.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Das Risikofrüherkennungssystem ist im Organisations-Handbuch dokumentiert. Die Beachtung und Durchführung von Maßnahmen wird durch die Zuweisung von Verantwortlichkeiten innerhalb des Risikomanagementprozesses und die Berichtsstrukturen sichergestellt.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die festgelegten Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld und den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt. Änderungen der betrieblichen Abläufe werden beachtet und führen zu Anpassungen.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Die Gesellschaft hat nach unseren Feststellungen keine entsprechenden Geschäfte getätigt und plant dies auch nicht, so dass die Beantwortung dieses Fragenkreises entfällt.

Fragenkreis 6: Interne Revision

Entsprechend der Größe und der Struktur der Gesellschaft besteht keine eigenständige interne Revision. Die Beantwortung des Fragenkreises entfällt.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Im Rahmen unserer Prüfung sind keine derartigen Anhaltspunkte bekannt geworden.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es wurden keine Kredite an den Geschäftsführer oder Mitglieder des Aufsichtsrats vergeben.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass zustimmungsbedürftige Maßnahmen durch ähnliche Maßnahmen, die aber nicht zustimmungsbedürftig sind, ersetzt wurden.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Solche Anhaltspunkte ergaben sich nicht.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen werden angemessen geplant und in diesem Zusammenhang auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken überprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unzureichende Preisermittlungen.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Es erfolgt eine laufende Investitionsüberwachung durch den Geschäftsführer, den technischen Leiter und externe Ingenieurbüros.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ergaben sich keine Hinweise auf wesentliche Überschreitungen.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Solche Anhaltspunkte ergaben sich nicht.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Unsere Prüfung ergab keine Hinweise auf Verstöße gegen Vergaberegelungen.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Bei größeren Investitionen werden Konkurrenzangebote in ausreichendem Umfang eingeholt. Unterhalb einer Auftragssumme von 500 € wird in der Regel auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats erstattet der Geschäftsführer schriftlich und mündlich Bericht über die Entwicklungen des Geschäftsjahrs.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichterstattung vermittelt einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Durch den regelmäßigen Sitzungsturnus des Aufsichtsrats war eine zeitnahe Unterrichtung gewährleistet. Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen lagen nicht vor.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Eine besondere Berichterstattung wurde angabegemäß nicht gewünscht.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich nicht ergeben.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Seit dem 1. Januar 2010 verfügt die Gesellschaft über eine eigenständige Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für den Geschäftsführer, die Mitglieder des Aufsichtsrats und die leitenden Angestellten. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?**

Derartige Feststellungen wurden im Rahmen unserer Prüfung nicht gemacht.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Vermögens- und Finanzlage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Offensichtlich nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Die Bestände sind angemessen.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass der Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten stille Reserven enthält. Hinweise auf höhere Verkehrswerte ergeben sich im Wesentlichen aus Veräußerungserlösen der Vorjahre, der Entwicklung der Bodenrichtwerte sowie der allgemeinen Wertsteigerung.

Ein weiteres Indiz für stille Reserven in diesem Bilanzposten ist die Tatsache, dass die Vermögensgegenstände in der Steuerbilanz mit einem um etwa 48 Mio. € höheren Wert angesetzt werden.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Langfristig gebundene Vermögenswerte sind grundsätzlich langfristig finanziert. Das Verhältnis von Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital zum Anlagevermögen beträgt 86,07 Prozent.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Es besteht kein Konzern.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Für den Bau von Wohnanlagen und die Modernisierung von Wohnbauten wurden wie in den Vorjahren Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main, und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Frankfurt am Main, verwendet. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass damit verbundene Verpflichtungen oder Auflagen nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2015 bei 29,47 Prozent. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Vom Jahresüberschuss der Gesellschaft werden 10 Prozent der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Der Vorschlag ist nicht zu beanstanden.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ertragslage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Eine Aufgliederung des Jahresergebnisses wird nicht vorgenommen.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis wurde nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern werden in der Regel zu angemessenen Konditionen abgewickelt und sind vertraglich vereinbart.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Es war keine Konzessionsabgabe zu ermitteln und abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Im Berichtsjahr wurden nach dem Ergebnis unserer Prüfung keine für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bedeutsamen Verlustgeschäfte abgeschlossen.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Da keine einzelnen verlustbringenden Geschäfte abgeschlossen wurden, waren auch keine Verluste zu begrenzen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen im Lagebericht. Dort wird ausgeführt, dass auch für das Jahr 2016 zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen anfallen werden. Das Ergebnis steht insoweit nicht im Fokus.