

***kwb***  
**Kommunale Wohnungsbau GmbH**  
**Rheingau-Taunus**

Bad Schwalbach



**Bericht**  
**über die Prüfung**  
**des Jahresabschlusses**  
zum 31. Dezember 2016  
**und**  
**des Lageberichts**  
für das Geschäftsjahr  
2016

Diplom-Betriebswirt (FH) **Frank Schwed**  
Wirtschaftsprüfer

Ausfertigung 6/26 vom 21. August 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1 Lage des Unternehmens	2
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
3.1 Gegenstand der Prüfung	5
3.2 Art und Umfang der Prüfung	6
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
4.1.2 Jahresabschluss	9
4.1.3 Lagebericht	10
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	11
4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen	12
4.3 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	16
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	17

## **Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2016	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anlage II
Anhang	Anlage III
Lagebericht	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage V
Rechtliche Verhältnisse	Anlage VI
Wirtschaftliche Verhältnisse	Anlage VII
Steuerliche Verhältnisse	Anlage VIII
Aufgliederung und Erläuterung wesentlicher Posten des Jahresabschlusses	Anlage IX
Fragenkatalog nach § 53 HGrG	Anlage X
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage XI

## **1. Prüfungsauftrag**

In der Gesellschafterversammlung vom 6. Oktober 2016 der

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

(im Folgenden auch "kwb" oder "Gesellschaft" genannt)

wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 in Anwendung der §§ 316 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) zu prüfen.

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) und den hierzu vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard PS 720 beachtet.

Ich bestätige gemäß § 321 Absatz 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Ich habe diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des IDW erstellt.

Erwartungsgemäß habe ich zusätzlich einen Erläuterungsteil erstellt, der diesem Bericht als Anlage beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält Aufgliederungen und Hinweise zu wesentlichen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1 Lage des Unternehmens**

#### **2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht vom 28. Juli 2017 die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Absatz 1 Satz 2 HGB nehme ich vorweg zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter Stellung. Dabei gehe ich insbesondere auf die Annahme des Fortbestands und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

#### **Geschäftsverlauf und Lage**

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

- Die Bilanzsumme erhöhte sich bedingt durch die Investitionen ins Immobilienvermögen um 8,3 %.
- Das Eigenkapital erhöhte sich hauptsächlich durch den Jahresüberschuss. Infolge der Investitionstätigkeit sank die Eigenkapitalquote zum Stichtag auf 27,95 % (VJ: 29,45 %).
- Die bestehende Niedrigzinsphase wurde für Refinanzierungen genutzt, sodass der durchschnittliche Zinssatz im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 2,0 % auf 1,7 % p.a. sank.
- Im Berichtsjahr nahm die Gesellschaft neue Darlehen zur Finanzierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen auf. Der Verschuldungsgrad betrug zum Stichtag 68,3 % (VJ: 65,7 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden beträgt zum Stichtag rund 29 Jahre.
- Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 941,9 erzielt (VJ: T€ 5,9). Dieses Ergebnis wurde wesentlich durch die Auflösung von Rückstellungen im Zuge der fortschreitenden Abarbeitung der ENEV Verordnung zur Dämmung der obersten Geschossdecken in Höhe von TEUR 410,9 beeinflusst.
- Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bezeichent die Geschäftsführung als erfreulich.

- Die Leerstandsquote sank im Berichtsjahr deutlich um über 30 %.
- Jeder Mitarbeiter (ohne Immobilienmanagement) erwirtschaftete im Berichtsjahr im Durchschnitt eine Sollmiete von T€ 363,61 (VJ: T€ 389,2).

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Ich halte diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Für die kommenden Jahre wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.
- Die bekannten Risiken und Schwierigkeiten werden auch weiterhin das Handeln der Gesellschaft 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
  - Entwicklung der Wohnungsbauförderung
- Durch die kontinuierliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den vergangenen Jahren ist die Bilanzsumme deutlich gestiegen und wird nach der sich abzeichnenden Entwicklung auch weiterhin ansteigen.
- Die Gesellschaft befindet sich im Gespräch mit Gesellschaftern bezüglich des Ziels die Eigenkapitalquote des Unternehmens zu stärken.
- Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Geschäftsführung eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei gleichzeitig sinkenden Erlöschmälerung auf rund Mio. € 15,7 und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 150,0.
- Im Geschäftsjahr 2017 wird eine Initiative zur Veräußerung von Projekten des Eigenbestandes begonnen, um den Liquiditätsbedarf für die geplanten Neuinvestitionen sicher zu stellen. Die Situation am Immobilienmarkt wird dafür als ausgesprochen günstig gesehen.

- Das Vorhaben „Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach“ wurde mit Mitteln der WI-Bank auf der Grundlage der verbundenen Belegung realisiert. Die notwendigen Belegungsbindungen an Idsteiner Wohnungen wurden im Jahr 2015 und 2016 begründet. Das Risiko trat insoweit, als das Finanzierungsmodell zu einer Untersuchung durch die Staatsanwaltschaft führte. Obwohl bei dem gewählten Modell der mittelbaren Belegung notwendigen Belegungsbindungen mittlerweile begründet sind, wird dem Vorhaben deshalb, bis zur Einstellung der Ermittlungen, weiter ein Risiko zugebilligt.
- Die zuständige Staatsanwaltschaft teilte mit, dass auf Grund der hohen Arbeitsbelastung die Bearbeitung des Sachverhaltes zum Prüfungszeitpunkt ruht.
- Die Gesellschaft wird sich in den kommenden Geschäftsjahren mit deutlich gesteigerter Intensität mit dem Thema Neubau befassen.
- In Abstimmung mit den Gesellschaftern ist für den Unternehmenserfolg in diesen Jahren nicht das Jahresergebnis der Gradmesser, sondern eine Steigerung der Zahl der vermieteten Wohnungen und der Wohnfläche. Ziel ist es die Förderung der Entwicklung des Rheingau-Taunus-Kreises durch die Bereitstellung qualitativ guter und bezahlbarer Wohnfläche.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Darstellung und die Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführung zutreffend sind und mit den von mir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnen Erkenntnissen in Einklang stehen. Die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

### **3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

#### **3.1 Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft. Den Lagebericht habe ich auch daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber mir als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Meine Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Meine Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Absatz 4a HGB).

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe meiner Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Die Prüfung der Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand meines Auftrags.

Bei der Prüfung beachtete ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG, die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG".

### **3.2 Art und Umfang der Prüfung**

Ich habe die Prüfung in den Monaten Juli und August 2017 in den Geschäftsräumen der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus in Bad Schwalbach durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in meinen Geschäftsräumen.

Einzelheiten über Art, Umfang und Ergebnis meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

#### **Prüfungsstrategie**

Eine Vorprüfung zur Vorbereitung meiner Abschlussprüfung habe ich am 20. Februar vorgenommen.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind.

Ausgangspunkt war der von P & P Treuhand GmbH geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015. Dieser wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 6. Oktober 2016 unverändert festgestellt.

Im Rahmen meines risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeitete ich zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsleitung über wesentliche Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

In diesem Zusammenhang habe ich eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene organisatorische Maßnahmen zur Begrenzung der Geschäftsrisiken, die eine besondere Gefahrenquelle für wesentliche Fehler in der Rechnungslegung darstellen eingerichtet hat, habe ich Funktionsprüfungen durchgeführt, um mich von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen.

Ich habe meine aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen meiner Vorprüfung, die auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem zum Gegenstand hatte, ausgerichtet.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm habe ich die Schwerpunkte meiner Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten meiner Prüfung:

- Übergang auf die und erstmalige Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften nach Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)
- Anpassung der Vorjahresbeträge im Zuge des Übergangs auf die neuen Rechnungslegungsvorschriften nach BilRUG
- Internes Kontrollsystem:
  - Prozess der Jahresabschlusserstellung
  - Prozess der Abgrenzung von Instandhaltungsaufwendungen und der Aktivierung der Sachverhalte im Anlagenbereich
  - Prozesse der vollständigen und periodengerechten Erfassung von Mieten
  - Prozess zur Ermittlung der Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aus Nebenkosten
- Entwicklung des Anlagevermögens
- Werthaltigkeit der aktivierten unfertigen Erzeugnissen
- Abstimmung des Bestands an liquiden Mitteln und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen

Gegenstand meiner Prüfung waren auch die zukunftsbezogenen Angaben im Lagebericht.

### **Nachweise und eingeholte Bestätigungen Dritter**

Zum Nachweis der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Saldenbestätigungen nach der positiven Methode angefordert. Die Auswahl der Saldenbestätigungen habe ich risikoorientiert durch bewusste Auswahl festgelegt. Kriterien der Auswahl waren Höhe der einzelnen Forderung oder Verbindlichkeit und Umfang des Geschäftsverkehrs.

Ich erhielt von Banken, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, Bestätigungen über die Höhe der Salden und über sonstige für die Abschlussprüfung bedeutsame Sachverhalte.

Weiterhin erhielt ich von den beauftragten Rechtsanwälten Bestätigungen über anhängige Rechtsverfahren und sonstige wesentliche rechtliche Tatbestände.

### **Auskünfte und Vollständigkeitserklärung**

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung am 2. August 2017 schriftlich bestätigt.

## **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung der Software "immotion" der Firma GAP mbH, Bremen, durchgeführt.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis meiner Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

#### **4.1.2 Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Absatz 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als mittelgroße Kapitalgesellschaft einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.

Resultierend aus § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO muss bei einer kommunalen Beteiligung an einer GmbH gewährleistet sein, dass Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Regelungen des HGB aufgestellt und geprüft werden.

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sind nach meinen Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Absatz 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde. Von der Schutzklausel des § 286 Absatz 4 HGB bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 HGB wurde im Rahmen der Aufstellung Gebrauch gemacht.

#### **4.1.3 Lagebericht**

Meine Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Zudem wurden bei der Aufstellung des Lageberichts die gesetzlichen Vorschriften beachtet. Die nach § 289 Absatz 2 HGB erforderlichen Angaben sind im Lagebericht enthalten.

### **4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

#### **4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Über das Ergebnis meiner Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Absatz 2 Satz 1 HGB entspricht, berichte ich nachstehend.

Die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ist nicht unwesentlich durch den Übergang auf die neuen Rechnungslegungsvorschriften nach BilRUG beeinflusst, da der Jahresabschluss erstmals nach diesen Vorschriften erstellt wurde.

Im vorliegenden Fall wurden freiwillig die Vorjahreswerte in der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst. Im Anhang werden die ursprünglichen Umsatzerlöse aus dem Jahresabschluss 2015 übergeleitet.

Ebenso wurde auf die fehlende Vergleichbarkeit der Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ und „sonstige Steuern“ im Anhang hingewiesen.

Das Gliederungsschema für die Gewinn- und Verlustrechnung musste angepasst werden, da der Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ gestrichen wurde. Hinzugekommen ist das „Ergebnis nach Steuern“, das zwischen dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ und dem Posten „sonstige Steuern“ auszuweisen ist.

Die Stetigkeit wird dadurch nicht durchbrochen.

Unter Beachtung der vorgehend genannten Besonderheiten, stelle ich fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Der Lagebericht war in die Gesamtschau der durch die Rechnungslegungsgrundsätze bestimmten Darstellung der wirtschaftlichen Lage nicht einzubeziehen; die von diesen Grundsätzen unabhängigen Darstellungen im Lagebericht konnten daher die erforderlichen Aussagen im Jahresabschluss nicht ersetzen. Meine Feststellungen zur Prüfung des Lageberichts waren gesondert zu treffen.

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei meinen nachfolgenden Ausführungen gehe ich daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250).

#### **4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Der Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus zum 31. Dezember 2016 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden, die nachstehend erläutert werden.

Die Zugänge zum Anlagevermögen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen bewertet. Abschreibungen erfolgen planmäßig. Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstands.

Die unfertigen Leistungen sowie andere Vorräte werden in Höhe der angefallenen nicht abgerechneten Betriebskosten bzw. zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Bewertung der Heizöl- und Pelletvorräte erfolgt mittels gleitenden Durchschnittswert-Verfahren.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden zum Nominalwert unter Berücksichtigung der jeweiligen Bonität des Kunden bewertet. Mögliche Ausfallrisiken werden im Bedarfsfall durch angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen tragen der erwarteten Inanspruchnahme Rechnung und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Änderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit der Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen der gesetzlichen Vertreter obliegt nicht mir als Abschlussprüfer. Sie sind als geschäftspolitische Entscheidungen von den Adressaten des Berichts zu beurteilen.

#### **4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen**

§ 321 Absatz 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Absatz 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Es sind keine gesetzlich geforderten Aufgliederungen und Erläuterungen vorzunehmen, ich nehme aber sonstige Aufgliederungen und Erläuterungen auf der Grundlage zusätzlicher Erwartungen der Auftraggeber vor. Die sonstigen Aufgliederungen und Erläuterungen nehme ich in eine Anlage zum Prüfungsbericht auf. Sie durften nicht in den Berichtsabschnitt zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses aufgenommen werden, da sie sich nicht auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses im Sinne des § 321 Absatz 2 Satz 3 bis 5 HGB beziehen.

Meine sonstigen Aufgliederungen und Erläuterungen umfassen eine Analyse der wesentlichen Posten des Jahresabschlusses und dienen damit einer Dokumentation der finanziellen Verhältnisse des Unternehmens für das Geschäftsjahr. Sie fördern darüber hinaus ein tieferes Verständnis für die Einzelheiten des Jahresabschlusses, indem durch sie Abweichungen zum Vorjahr transparent gemacht und andere wichtige Erkenntnisse vermittelt werden können.

In die Anlagen zum vorliegenden Prüfungsbericht aufgenommene Aufgliederungen und Erläuterungen des Jahresabschlusses unterlagen der Prüfung nach den allgemeinen Grundsätzen und durften von mir nicht ungeprüft aus Aufstellungen des Unternehmens übernommen werden. Hieraus ergab sich eine Ausweitung meiner Prüfungshandlungen im Rahmen dieser Abschlussprüfung.

Betriebswirtschaftliche Auswertungen in Form zusammengefasster Tabellen, Strukturbilanzen, Gegenüberstellungen zusammengefasster, betriebswirtschaftlich aussagefähiger Zahlen des Geschäftsjahres mit Zahlen aus Vorjahren und eine Kapitalflussrechnung nehme ich außerhalb der vorliegenden Ausführungen zur Gesamtaussage im eigenständigen, nachfolgenden Abschnitt "Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage" in meinen Prüfungsbericht auf, um die Lage und Entwicklung des Unternehmens im Berichtsjahr zu verdeutlichen.

### 4.3 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage habe ich das Jahresergebnis nach Erfolgsquellen untersucht und in seine Bestandteile aufgegliedert. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2016 und 2015 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2016		01.01. bis 31.12.2015		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	15.056,4	100,4	14.277,6	102,0	778,8	5,5
Bestandsveränderungen	-242,7	-1,6	-401,0	-2,9	158,3	39,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	189,7	1,3	117,6	0,8	72,1	61,3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>15.003,4</b>	<b>100,0</b>	<b>13.994,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.009,2</b>	<b>7,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	666,1	4,4	379,4	2,7	286,7	75,6
Finanzerträge	6,9	0,0	8,2	0,1	-1,3	-15,9
<b>Erträge gesamt</b>	<b>15.676,4</b>	<b>104,5</b>	<b>14.381,8</b>	<b>102,8</b>	<b>1.294,6</b>	<b>9,0</b>
bezogene Lieferungen und Leistungen	7.266,1	48,4	7.164,1	51,2	102,0	1,4
Personalaufwand	2.227,4	14,8	2.250,0	16,1	-22,6	-1,0
Abschreibungen	2.769,8	18,5	2.464,3	17,6	305,5	12,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	907,5	6,0	869,3	6,2	38,2	4,4
Finanzaufwand	1.551,5	10,3	1.615,1	11,5	-63,6	-3,9
EE-Steuern	1,6	0,0	0,0	0,0	1,6	-
sonstige Steuern	10,6	0,1	13,0	0,1	-2,4	-18,5
<b>Aufwendungen gesamt</b>	<b>14.734,5</b>	<b>98,2</b>	<b>14.375,8</b>	<b>102,7</b>	<b>358,7</b>	<b>2,5</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>941,9</b>	<b>6,3</b>	<b>5,9</b>	<b>0,0</b>	<b>936,0</b>	

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber Vorjahr von T€ 5,9 auf T€ 941,9 verbessert. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war der im Vergleich zum Vorjahr um 9,0 % gestiegene Gesamtertrag bei gleichzeitig um 2,5 % gestiegenen Gesamtaufwendungen.

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultierte aus gegenüber dem Vorjahr höheren Hausbewirtschaftungserträgen im Berichtsjahr. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen war im Wesentlichen auf höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015.

<b>Aktiva</b>	01.01. bis 31.12.2016		01.01. bis 31.12.2015		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
A. Anlagevermögen	114.542,9	90,9	109.221,7	93,9	5.321,2	4,9
B. Umlaufvermögen	11.409,3	9,1	7.045,1	6,1	4.364,3	61,9
C. Rechnungsabgrenzungsposten	95,8	0,1	80,4	0,1	15,4	19,2
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>126.048,1</b>	<b>100,0</b>	<b>116.347,2</b>	<b>100,0</b>	<b>9.700,8</b>	<b>8,3</b>

<b>Passiva</b>	bis 31.12.2016		bis 31.12.2015		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
A. Eigenkapital	35.224,8	27,9	34.282,9	29,5	941,9	2,7
B. Rückstellungen	868,7	0,7	1.166,7	1,0	-298,0	-25,5
C. Verbindlichkeiten	89.252,4	70,8	80.189,0	68,9	9.063,3	11,3
D. Rechnungsabgrenzungsposten	702,2	0,6	708,6	0,6	-6,4	-0,9
<b>Passiva gesamt</b>	<b>126.048,1</b>	<b>100,0</b>	<b>116.347,2</b>	<b>100,0</b>	<b>9.700,8</b>	<b>8,3</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 9.700,8 bzw. 8,3 % auf T€ 126.048,1 erhöht.

Dieser Anstieg resultierte auf der Aktivseite im Wesentlichen aus höherem Bestand des Anlagevermögens und der liquiden Mittel. Bezüglich der Anlagenentwicklung verweise ich auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III). Der Anstieg der liquiden Mitteln wird nachfolgend in einer Kapitalflussrechnung dargestellt.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 93,9 % in 2015 auf 90,9 % in 2016 reduziert.

Der Anstieg des Gesamtkapitals auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf den höheren Bestand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um T€ 941,9 bzw. 2,7 % auf T€ 35.224,8 angestiegen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 27,9 % des Gesamtkapitals gegenüber 29,5 % im Vorjahr.

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel des geprüften Unternehmens gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und sich an den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat (DSR) erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) anlehnt.

	2016 €	2015 €
Periodenergebnis	941.928,08	5.902,05
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.769.806,80	2.464.334,13
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-298.004,49	-275.780,13
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-541.072,99	350.307,33
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-162.878,54	436.155,22
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-38.400,71	-22.563,03
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.544.553,41	1.606.952,25
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>4.215.931,56</u></b>	<b><u>4.565.307,82</u></b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8.722,82	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	591.664,42	90.830,57
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.635.545,93	-7.437.873,40
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-250,00
+ Erhaltene Zinsen	6.908,94	8.181,64
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-8.045.695,39</u></b>	<b><u>-7.339.111,19</u></b>
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Kreditaufnahmen/ Kredittilgungen	9.219.800,23	2.991.195,50
- Gezahlte Zinsen	-1.551.462,35	-1.615.133,89
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>7.668.337,88</u></b>	<b><u>1.376.061,61</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.838.574,05	-1.397.741,76
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.842.216,70</u>	<u>3.239.958,46</u>
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b><u>5.680.790,75</u></b>	<b><u>1.842.216,70</u></b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben zusammen.

## **5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG**

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen habe ich in diesem Bericht und in Anlage X dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Die Geschäftsführung hat in analoger Anwendung von § 91 Abs. 2 AktG ein Überwachungssystem eingerichtet, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Meine Prüfung hat ergeben, dass die Geschäftsführung in analoger Anwendung die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, und dass das Überwachungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

## **6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung**

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 2. August 2017 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe 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 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine 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 Gesellschaft 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

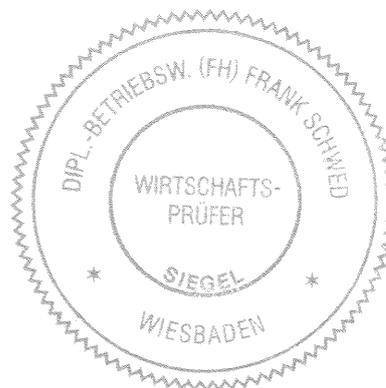
Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

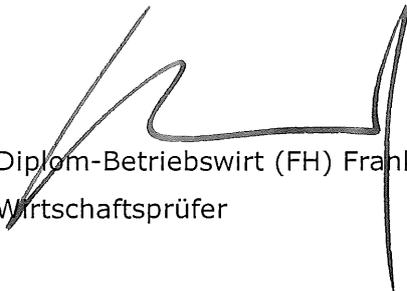
Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Wiesbaden, 2. August 2017



  
Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed  
Wirtschaftsprüfer

## **ANLAGEN**

**BILANZ** zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Software	8.242,00	5.628,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.743.146,62	103.572.289,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.151.651,81	2.862.012,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	888.690,00	772.974,00
5. Anlagen im Bau	5.998.520,98	1.970.831,51
6. Bauvorbereitungskosten	<u>742.512,64</u>	<u>27.831,13</u>
	114.534.176,88	109.215.592,64
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	4.222.649,78	4.298.460,09
2. andere Vorräte	<u>121.794,95</u>	<u>119.104,86</u>
	4.344.444,73	4.417.564,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	274.535,78	244.168,66
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	540.000,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	328.282,56	272.092,89
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>241.259,80</u>	<u>269.008,00</u>
	1.384.078,14	785.269,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.628.857,52	797.633,66
2. Bausparguthaben	<u>2.051.933,23</u>	<u>1.044.583,04</u>
	5.680.790,75	1.842.216,70
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	94.725,00	79.513,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.102,76</u>	<u>930,14</u>
	95.827,76	80.443,14
	<hr/>	<hr/>
	126.048.060,26	116.347.214,98
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Treuhandvermögen</b>	1.846.370,66	1.734.589,33

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	17.406.567,00	17.406.567,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.655.816,13	1.561.623,32
2. Bauerneuerungsrücklage	8.390.598,46	8.385.286,61
3. andere Gewinnrücklagen	<u>6.924.077,39</u>	<u>6.924.077,39</u>
	16.970.491,98	16.870.987,32
III. Bilanzgewinn	847.735,27	5.311,85
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	868.702,63	1.166.707,12
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.805.507,31	67.448.735,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.009.210,61	5.146.182,26
3. erhaltene Anzahlungen	5.094.269,05	5.181.944,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	294.470,60	335.356,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947.331,53	1.934.059,67
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>101.574,78</u>	<u>142.743,73</u>
	89.252.363,88	80.189.022,19
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	702.199,50	708.619,50
	<hr/>	<hr/>
	126.048.060,26	116.347.214,98
	<hr/>	<hr/>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	1.846.370,66	<u>1.734.589,33</u>
	15.056.393,27	14.277.633,09

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	14.760.490,88	14.028.597,59
b) aus Betreuungstätigkeit	274.463,08	228.649,48
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>21.439,31</u>	<u>20.386,02</u>
	15.056.393,27	14.277.633,09
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	242.704,54	401.048,58
3. andere aktivierte Eigenleistungen	189.725,78	117.600,00
4. sonstige betriebliche Erträge	666.093,83	379.402,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.152.625,08	7.050.669,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>113.477,63</u>	<u>113.410,24</u>
	7.266.102,71	7.164.080,04
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.751.676,76	1.780.859,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>475.758,47</u>	<u>469.130,18</u>
	2.227.435,23	2.249.990,13
- davon für Altersversorgung € 137.164,11 (€ 136.436,82)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.769.806,80	2.464.334,13
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	907.513,25	869.335,76
9. Erträge aus Beteiligungen	21,00	17,25
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.908,94	8.181,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.551.462,35	1.615.133,89
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.610,29	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	952.507,65	18.911,80
14. sonstige Steuern	10.579,57	13.009,75
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<u>941.928,08</u>	<u>5.902,05</u>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen gesellschaftsvertragliche Rücklage	94.192,81	590,20
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u><u>847.735,27</u></u>	<u><u>5.311,85</u></u>

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A) Allgemeine Angaben .....	2
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	2
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	4
D) Sonstige Angaben.....	8
E) Nachtragsbericht.....	9

#### A) Allgemeine Angaben

Die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, (*kwb*) ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRB 16043. Sitz der Gesellschaft ist Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach.

Die *kwb* hat ihren Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 nach den Vorschriften des HGB sowie den ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB; unter Berücksichtigung des § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO wurde der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel) sowie den Lagebericht.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach dem vorgeschriebenen Bilanzformblatt vom 17.07.2015 für Wohnungsbauunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB angewandt. Hinsichtlich der sich im Zuge der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB ergebenden Änderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf Abschnitt C. II „Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung“ in diesem Anhang.

#### B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der aus der Umsetzung von BilRUG resultierenden Änderungen unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt.

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige 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.

Für die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauern
Wohnbauten	50
ausgenommen erworbene Altbauten (entsprechend gutachterlicher Schätzung)	33 bis 62
Geschäftsbauten sowie nutzungsintensive Gebäude (z.B. Kindergärten)	33
Garagen	30
Kinderspielplätze	10
Außenanlagen	15

Die Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Skonti bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren.

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150 (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 151 und EUR 1.000 wird ein Sammelposten geführt, welcher 5 Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft unter einem Marktwert oder 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 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, deren Bewertung mittels gleitenden Durchschnittswert-Verfahren erfolgt.

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

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Aufgrund nur geringfügiger Veränderungen wurde auf eine Anpassung der Rückstellung im Jahr 2016 verzichtet.

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde in Höhe des Aufstockungsbetrags und des Erfüllungsrückstands zum 31. Dezember 2016 bewertet. Da die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nur noch 3 Monate betrug wurde von einer Abzinsung abgesehen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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.

## C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Aufgrund des zu niedrigen Wertansatzes von zwei Inventaren im Jahr 2015 sowie der Nutzungsänderung eines Inventars waren zum Bilanzstichtag Korrekturen notwendig. Die sich ergebenden Anpassungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Abschreibungen sind im Anlagenspiegel in einer separaten Spalte dargestellt.

#### Forderungen

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Unter den Forderungen werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 260.048,00 (VJ: EUR 197.388,23) ausgewiesen. Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.737.689,48 (VJ: EUR 1.761.174,15).

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten" werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von TEUR 94,7 (VJ: TEUR 79,5) ausgewiesen.

#### Gewinnrücklagen

Der Bauerneuerungsrücklage wurde entsprechend einem Gesellschafterbeschluss der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von EUR 5.311,85 zugeführt.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses 2016 in Höhe von EUR 94.192,81 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2016				31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	120.000,00	-4.711,79	0,00	139.730,27	255.018,48
Dämmpflicht nach EnEV	735.076,00	-114.139,74	-410.936,26	0,00	210.000,00
Ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	0,00	168.859,86	168.859,86
Aufwandsrückst. § 249(2)HGB	0,00	0,00	0,00	65.400,00	65.400,00
Jahresabschlussprüfung- und Steuerberatungskosten	65.635,00	-24.390,48	-28.154,52	23.367,00	36.457,00
Archivierung	36.000,00	0,00	0,00	0,00	36.000,00
Hausbewirtschaftung WEG	140.000,00	-103.950,06	-36.049,94	0,00	0,00
Urlaubsrückstellung	51.300,00	-51.300,00	0,00	88.900,00	88.900,00
Altersteilzeit	18.696,12	-10.628,83	0,00	0,00	8.067,29
Summe	1.166.707,12	-309.120,90	-475.140,72	486.257,13	868.702,63

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 11 zu entnehmen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG und der infolgedessen geänderten Umsatzerlösdefinition gem. § 277 HGB für das Geschäftsjahr 2016 haben sich für das Geschäftsjahr 2015 folgende Anpassungen ergeben. Die bislang unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Provisionen aus Vermittlungsgeschäften bzw. Einspeisevergütung ins Stromnetz TEUR 14,5 (VJ: TEUR 14,4) und Erlöse aus Sondereinrichtungen TEUR 6,9 (TEUR 6,0) sind nunmehr in den Umsatzerlösen eingegliedert.

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

	2016 (BilRUG) EUR	2015 (BilRUG) EUR	2015 EUR
· <u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>			
Sollmieten für Mietwohnungen, gewerbliche Räume, Garagen, Autoabstellplätze und maschinelle Wascheinrichtungen	10.637.444,19	10.071.859,21	10.071.859,21
Erlösschmälerung	-373.991,45	-831.155,63	-831.155,63
Umlageerlöse aus Betriebskosten	4.497.038,14	4.787.894,01	4.787.894,01
	<u>14.760.490,88</u>	<u>14.028.597,59</u>	<u>14.028.597,59</u>
· <u>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</u>	274.463,08	228.649,48	228.649,48
<u>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	21.439,31	20.386,02	
	<u>15.056.393,27</u>	<u>14.277.633,09</u>	<u>14.257.247,07</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 475 (VJ: TEUR 165) sowie den Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 27 (VJ: TEUR 0).

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen werden maßgeblich (TEUR 411) durch die fortschreitende Abarbeitung der ENEV Verordnung zur Dämmung der obersten Geschossdecken beeinflusst.

Hinsichtlich der sich in Folge der Erstanwendung von BilRUG ergebenden Ausweisänderungen verweisen wir auf den Punkt Umsatzerlöse.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von BilRUG werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen erstmals die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen separat ausgewiesen. Hierunter werden die Fremdkosten für die Verwaltungsbetreuung in Höhe von TEUR 113,5 (VJ: TEUR 113,4) subsumiert. Ferner wurden die zuvor unter den sonstigen Steuern ausgewiesenen Grundsteuern für die Bestandsobjekte in Höhe von TEUR 375,6 (VJ: TEUR 349,8) in die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung umgliedert. Dadurch verändert sich der Ausweis wie folgt:

	2016 (BilRUG) EUR	2015 (BilRUG) EUR	2015 EUR
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.152.625,08	7.050.669,80	6.814.288,22
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	113.477,63	113.410,24	0,00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	7.266.102,71	7.164.080,04	6.814.288,22

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Infolgedessen das die Differenzierung nach Erlösen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und dem "typischen Leistungsangebot" entfällt, wird auch „das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ nicht mehr gesondert ausgewiesen. Dementsprechend wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nur noch vom Ergebnis nach Steuern gesprochen. Bei der *kwb* entspricht das vorjährige „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ dem „Ergebnis nach Steuern“, da keine Steuern aus Einkommen und Ertrag angefallen sind.

D) Sonstige Angaben

Der Jahresabschluss wird von der Geschäftsführung aufgestellt und vom Wirtschaftsprüfer Frank Schwed, WILLITZER BAUMANN SCHWED WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER NOTAR RECHTSANWÄLTE, Wiesbaden, geprüft.

Für die in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind Honorare in Höhe von TEUR 14 (VJ: TEUR 19) angefallen. Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

	2016	2015
	EUR	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	16.422,00	18.445,00
Andere Bestätigungsleistungen	0,00	0,00
Steuerberatungsleistungen	0,00	5.647,98
	16.422,00	24.092,98

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von EUR 1.846.370,66. Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3a HGB bestehen nicht.

Im Geschäftsjahr 2016 (2015) waren durchschnittlich beschäftigt:

	2016		2015	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	18	7	15	4
Technische Mitarbeiter	10	2	7	2
Hauswarte/Regiebetrieb		überführt in technische Mitarbeiter		
Auszubildende + Praktikanten	2	2	2	0
Fremdverwaltung	3	0	2	3
	33	11	26	9

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

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

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (Vorsitzender)
- Herr Landrat Burkhard Albers (für die RTK-Holding) (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Udo Scheliga (für die Gemeinde Aarbergen)
- 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)

An Sitzungsgelder für Aufsichtsratsmitglieder wurden im Geschäftsjahr EUR 1.040,00 (VJ EUR 1.240,00) gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 847.735,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### E) Nachtragsbericht

Ende Januar 2017 erfolgte die Kaufpreiszahlung und damit der Besitz-, Nutzen- und Lasten Übergang an den Käufer für eine im Zuge der Portfoliobereinigung im Dezember 2016 notariell beurkundete Immobilie in Idstein.

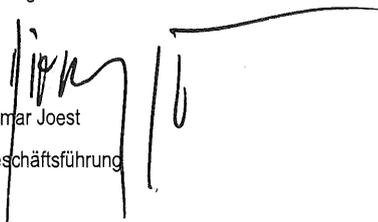
Anfang März 2017 und Ende Juni 2017 erfolgten die Kaufpreiszahlungen und damit verbunden der Besitz-, Nutzen- und Lasten Übergang für jeweils ein Grundstück in Bad Schwalbach und in Laufenselden durch die *kwb*.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Aufstellung des Jahresabschlusses keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Bad Schwalbach, den 28. Juli 2017

*kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH  
Rheingau-Taunus

Ditmar Joest  
Geschäftsführung



**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Anlagepiegel zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2016 Euro	Anpassungen Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Anpassungen Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Stand 31.12.2015 Euro		
<b>A. Anlagevermögen</b>													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Edelmetalle erworbene Software	54.354,86	0,00	8.722,82	0,00	0,00	63.077,68	48.726,86	0,00	6.108,82	0,00	54.835,68	8.242,00	5.628,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>54.354,86</b>	<b>0,00</b>	<b>8.722,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.077,68</b>	<b>48.726,86</b>	<b>0,00</b>	<b>6.108,82</b>	<b>0,00</b>	<b>54.835,68</b>	<b>8.242,00</b>	<b>5.628,00</b>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.806.220,61	-1.091.419,05	3.022.581,24	0,00	506.386,41	142.273.789,21	36.233.931,46	-193.979,92	2.480.671,05	0,00	38.530.622,59	103.743.146,62	103.572.289,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.588.586,84	1.079.230,79	21.836,40	512.053,88	0,00	4.177.800,15	726.574,82	202.885,79	96.487,73	0,00	1.025.946,34	3.151.651,81	2.882.012,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	0,00	0,00	28.118,47	0,00	9.654,83	0,00	0,00	0,00	0,00	9.654,83	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.230.438,09	0,00	292.255,20	25.118,47	0,00	1.497.574,82	457.464,09	0,00	176.538,20	25.118,47	608.884,82	888.690,00	772.974,00
5. Anlagen im Bau	1.970.831,51	0,00	4.534.075,88	0,00	-506.386,41	5.998.520,98	0,00	0,00	0,00	0,00	5.998.520,98	1.970.831,51	1.970.831,51
6. Bauvorbereitungskosten	27.831,13	0,00	714.681,51	0,00	0,00	742.512,64	0,00	0,00	0,00	0,00	742.512,64	27.831,13	27.831,13
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>146.633.653,01</b>	<b>17.811,74</b>	<b>8.585.430,23</b>	<b>537.172,35</b>	<b>0,00</b>	<b>154.699.632,63</b>	<b>37.417.970,37</b>	<b>8.905,87</b>	<b>2.763.697,98</b>	<b>25.118,47</b>	<b>40.165.455,75</b>	<b>114.534.176,88</b>	<b>109.215.592,64</b>
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	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	500,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>20.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.500,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>146.708.417,87</b>	<b>17.811,74</b>	<b>8.594.153,05</b>	<b>537.172,35</b>	<b>0,00</b>	<b>154.783.210,31</b>	<b>37.486.697,23</b>	<b>8.905,87</b>	<b>2.769.806,80</b>	<b>25.118,47</b>	<b>40.240.291,43</b>	<b>114.542.916,88</b>	<b>109.221.720,64</b>

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
**Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016**

**Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit**

	Gesamt	<1 Jahr			>1 bis 5 Jahre			> 5 Jahre			Gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016	76.805.507,31	7.564.213,88	9.847.409,49	59.393.883,94	76.258.980,09					
	2015	67.448.735,43	3.759.588,30	8.390.732,88	55.298.394,25	65.587.268,27					
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2016	5.009.210,61	140.834,88	604.998,28	4.263.377,45	5.009.210,61					
	2015	5.146.182,26	136.971,65	588.015,84	4.421.194,77	5.146.182,26					
Erhaltene Anzahlungen	2016	5.094.269,05	5.094.269,05	0,00	0,00	0,00					
	2015	5.181.944,27	5.181.944,27	0,00	0,00	0,00					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2016	294.470,60	294.470,60	0,00	0,00	0,00					
	2015	335.356,83	335.356,83	0,00	0,00	0,00					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016	1.947.331,53	1.947.331,53	0,00	0,00	0,00					
	2015	1.934.059,67	1.934.059,67	0,00	0,00	0,00					
Sonstige Verbindlichkeiten	2016	101.574,78	101.574,78	0,00	0,00	0,00					
	2015	142.743,73	142.743,73	0,00	0,00	0,00					
	2016	89.252.363,88	15.142.694,72	10.452.407,77	63.657.261,39	78.058.497,20					
	2015	80.189.022,19	11.490.664,45	8.978.768,72	59.719.589,02	70.733.450,53					

**LAGEBERICHT**

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

**Geschäftsjahr 2016**

Bad Schwalbach

**1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

**1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Im Gegensatz dazu hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, so entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. In der Summe hat sich im Jahr 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Die Wirtschaftsleistung Deutschlands ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Im Jahresdurchschnitt 2016 wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die demokratisch gefestigte Gesellschaftsstruktur und das hohe Maß an persönlichen Freiheiten sorgen auch weiter für eine hohe Migration von Menschen außerhalb der EU. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 wurde neben dem Konsum wesentlich durch die Anlageinvestitionen vorangetrieben, während der Außenbeitrag leicht dämpfend wirkte. Die privaten Konsumausgaben wurden von einer günstigen Arbeitsmarktsituation beflügelt und lagen in Folge dessen preisbereinigt um rund 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2 % noch deutlich stärker. Wohnimmobilien zählen mit einem Zuwachs von +4,3 % zu den gefragtesten Anlagezielen. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen um 3,1 %. Insgesamt dürfte der private Verbrauch auch in 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung 01+02.2017; DIW Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50

**1.2 Wohnungsmarkt in Hessen**

Die Diskussion über den Mangel an Wohnraum und die Entwicklung der Wohnungsmieten tragen zu einer starken Beunruhigung des Marktes bei. Dabei bleibt die Zahl der Baugenehmigungen und der Fertigstellung deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Diese Situation wird verschärft durch weiter steigende Baukosten.

Das weiter niedrige Zinsniveau reicht nicht aus, um diese Nachteile zu kompensieren. Im Gegenteil führen hier schon leichte Anstiege zu einer weiteren Verschärfung der Lage in Hinblick auf Neubau und Modernisierungsmaßnahmen.

Die gut erschlossenen Randlagen profitieren von der erhöhten Wohnungsnachfrage in den Zentren. 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 A643, der Salzachtalbrücke A66 und der Mainbrücke auf der A671 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 Juni 2016 bis Juni 2017 um 2,5 % gestiegen.
- Im gleichen Zeitraum sind die Verbraucherpreise insgesamt um 1,9 % gestiegen.
- Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau (mehr als 3 Wohnungen) ist in Hessen im Berichtsjahr 2016 mit 1.264 gegenüber dem Vorjahr mit 1.051 Wohnungen geringfügig gestiegen.
- Der Baupreisindex für Wohngebäude in Hessen zeigt vom Februar 2016 mit 110,8 zum Februar 2017 mit 113,4 eine Steigerung um 2,6 Punkte.
- Die Instandhaltungskosten sind im gleichen Zeitraum um 2,7 % gestiegen.

Datenquelle: Statistisches Landesamt Hessen / Gesamtverband der Wohnungswirtschaft.

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

## 2 Tätigkeitsfeld der **kwb**

### 2.1 Geschäftsmodell

Die Tätigkeit der **kwb** basiert, historisch gewachsen, auf dem Bau und dem Betrieb eigener, ehemals öffentlich geförderter Wohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis. 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 2016 folgendermaßen:

Wohneinheiten im eigenen Bestand:	2.430
Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	632
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	77
Wohneinheiten Dritter:	187
Gewerbeeinheiten Dritter:	4
Durch Verwaltung genutzte Einheiten:	101

Bei den kommunalen Liegenschaften handelt es sich in der Hauptsache um die Wohngebäude der Kommunen.

Die Tätigkeit der **kwb** konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Eigenbestand
- Verwalten und Facility Management von und für eigene und fremde Wohn- und Gewerbeobjekte
- Vollständige, energetische Sanierung von Wohngebäuden des Eigenbestandes
- Projektentwicklung und -steuerung für den Eigenbestand
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Wohnen für Senioren
- Projektentwicklung und -steuerung für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen

Die **kwb** hat auch im Berichtsjahr versucht von den neuen Fördermöglichkeiten des Landes Hessen im Bereich des kommunalen Investitionsprogrammes, Programmteil Wohnen Gebrauch zu machen. In Absprache mit den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat wurden 8 Projekte mit 211 Wohneinheiten und einem Fördervolumen von 22,38 Mio. € beim Ministerium für eine Mittelreservierung vorgeschlagen. Die Arbeiten an diesem äußerst umfangreichen Programm haben die **kwb** im Berichtsjahr stark beansprucht.

Die professionelle Vermarktung der Wohnungen wurde im Berichtsjahr von zwei Mitarbeitern betrieben und macht sich an einer kontinuierlich sinkenden Leerstandszahl positiv bemerkbar.

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

Mit Stichtag Dezember 2016 weist der GdW für die alten Länder und die dort organisierten Wohnungsunternehmen folgende Durchschnittswerte aus:

- Nettokaltmiete: 5,78 €/qm\*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,70 €/qm\*Monat

Die Daten der **kwb** für 2016 im Vergleich:

- Nettokaltmiete: 5,21 €/qm\*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,28 €/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.

## 2.2 Organisation und Struktur

### Technik / Bau

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

Fertigstellung im Berichtsjahr:

- Im Hahnstück 4 – 6, Idstein, 25 Wohnungen mit 1.946,61 qm Wohnfläche, 36 Tiefgaragenstellplätze sowie 12 oberirdischen Stellplätzen.

Im Gebäude befindet sich die Heizzentrale für das Stadtumbaugebiet „Im Hahnstück“ bestehend aus 2 Holzpelletkesseln, sowie einem Gaskessel. Im Endausbau werden von hier über 100 Wohnungen mit Heizung und Warmwasser versorgt.

### Verwaltung fremder Liegenschaften

Neben der Verwaltung des Eigenbestandes verwaltet die **kwb** folgenden Fremdbestand:

1. Gemeinde Schlangenbad, Wohngebäude kaufmännisch
2. Maria-Kaufmann-Stiftung Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
3. Gemeinde Walluf Wohngebäude, kaufmännisch und technisch
4. Geno Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
5. Die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt Idstein wurde an die Stadt Idstein zum 31.12.2016 zurückgegeben. Als Gründe die Dienstleistung wieder zurückzunehmen wurden von Seiten der Stadt ausschließlich erhoffte Einspareffekte angegeben.

#### **Immobilienmanagement**

Im Bereich des Immobilienmanagements nimmt der Aufwand im Vermietungsgeschäft zu. Ein wesentlicher Faktor ist die Wohnungssuche der anerkannten Asylbewerber, die sich auf Grund der vorhandenen sprachlichen und kulturellen Barrieren sowie der nachgefragten Wohnungsgrößen und Übernahme der Kosten der Miete aufwändig gestaltet. Ein weiterer Faktor ist die kontinuierlich steigende Zahl von Mietern, die im Rahmen einer gesetzlichen Betreuung unterstützt werden.

#### **Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung**

Im Bereich des Rechnungswesens und der Unternehmenssteuerung wurden grundlegende organisatorische Prozesse zusätzlich zum laufenden Geschäft angestoßen um zukünftig die Effizienz des Unternehmens zu erhöhen. So wird der Kontenrahmen bereinigt und neu aufgestellt. Außerdem wird die Digitalisierung systematisch und reversionssicher organisiert.

#### **Nachhaltigkeit**

Als nachhaltig orientiertes Unternehmen stellen wir uns schon heute auf zukünftig Chancen und Risiken ein und übernehmen Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der **kwb** sichert. Dazu zählt zum Beispiel, dass wir in hohem Maße in unsere Bestände investieren und diese proaktiv modernisieren und instand setzen. Aspekte wie Energetische Modernisierung und Einsatz qualitativ hochwertiger Materialien für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubauten spielen dabei eine wesentliche Rolle. Gesellschaftliches Engagement übernehmen wir unter anderem durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensschichten. Ferner sind wir daran interessiert für die älteren Mitbürger ein attraktives Heim für den Lebensabend zur Verfügung zu stellen.

### **3 Lage des Unternehmens**

#### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich um TEUR 9.700,9 (8,3 %) bedingt durch die Investitionen ins Immobilienvermögen erhöht.

Das Anlagevermögen stellt nach wie vor den größten Aktivposten dar. Die Grundstücke mit Wohnbauten haben sich gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 103.572,3 auf TEUR 103.743,1 erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs von 1 %. Die Anlagen im Bau weisen zum Stichtag einen Wert in Höhe von TEUR 5.998,5 auf und haben sich zum Vorjahr (TEUR 1.970,8) deutlich erhöht.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch den Jahresüberschuss auf TEUR 35.224,8 erhöht. Infolge der Investitionstätigkeit ist die Eigenkapitalquote zum Stichtag auf 27,9 % (VJ: 29,5 %) gesunken.

#### **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2016 wurden neue Darlehen zur Finanzierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Deshalb sind die Finanzschulden gegenüber dem Vorjahr um 9.356,8 TEUR angestiegen. Ferner wurde die weiter bestehende Niedrigzinsphase für Refinanzierungen genutzt. Mit diesen Finanzierungen verbessern sich wesentliche Finanzkennzahlen. So sinkt der durchschnittliche Zinssatz im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 2,0 % auf 1,7 % p.a. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit 2,8 % dem Vorjahr. Der überwiegende Teil rund 77 % (VJ: 82 %) unserer Finanzschulden ist langfristig. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzschulden beträgt zum Stichtag rund 29 Jahre.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 68,3 % (VJ: 65,7 %).

#### **Ertragslage**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 941,9 erzielt (VJ: TEUR 5,9). Diese positive Ergebnisentwicklung wurde wesentlich durch die Auflösung von Rückstellungen im Zuge der fortschreitenden Abarbeitung der ENEV Verordnung zur Dämmung der obersten Geschossdecken in Höhe von TEUR 410,9 beeinflusst.

Die erfreuliche Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 14.760,5, (VJ: TEUR 14.028,6) war durch Erlösschmälerungen von 5,5 % der Sollmieten beeinträchtigt (VJ: 5,9 %). 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 4,1 % (VJ: 6,0 %). Die Leerstandsquote hat sich deutlich um über 30 % reduziert.

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Refinanzierungen sowie dem gesunkenen Zinsniveau bei variabel verzinslichen Darlehen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen hat sich um 30 Basispunkte auf 1,7 % p.a. reduziert.

#### **Mitarbeiter**

Die absolute Zahl der Beschäftigten lag zum 31.12.2016 bei 37 Mitarbeitern, umgerechnet auf Vollzeitstellen entspricht das 32,63 Mitarbeitern.

Die **kwb** betreute am Ende des Jahres 2016 zwei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann. Daneben bietet die **kwb** die Möglichkeit Schulpraktika im Unternehmen abzuleisten.

Jeder Mitarbeiter (ohne MA komm. Immobilienmanagement) erwirtschaftete im Berichtsjahr im Durchschnitt eine Sollmiete von TEUR 363,61 (VJ: TEUR 389,2).

## **4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

### **4.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung im Rheingau-Taunus-Kreis war im Jahr 2016 leicht positiv. Auch für die kommenden Jahre ist mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Im Wesentlichen wird die Bevölkerungsentwicklung unserer Einschätzung nach davon abhängen, wie gut es gelingt den Rheingau-Taunus-Kreis verkehrlich, sowohl in Hinblick auf den Individualverkehr, als auch auf den öffentlichen Personennahverkehr an das Rhein-Main-Gebiet anzuschließen. Diese Fragestellung wird sich auf die wirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und insbesondere auf die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auswirken.

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

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
- Entwicklung der Wohnungsbauförderung

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.

#### 4.2 Ausblick auf 2017

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf ca. 15,7 Mio. € und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von TEUR 150. Bei der Ergebnisprognose für 2017 wurde berücksichtigt, dass erhebliche Projektvorbereitungskosten für Neubauvorhaben im Rahmen des kommunalen Investitionsprogrammes (KIP) aufgewendet werden müssen, die sich auf das Ergebnis dämpfend auswirken können.

Daneben wird im laufenden Geschäftsjahr eine Initiative zur Veräußerung von Projekten des Eigenbestandes begonnen, um den Liquiditätsbedarf für die geplanten Neuinvestitionen sicher zu stellen. Die Situation am Immobilienmarkt ist dafür als ausgesprochen günstig anzusprechen.

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 notwendigen Belegungsbindungen mittlerweile begründet sind, wird dem Vorhaben deshalb, bis zur Einstellung der Ermittlungen, weiter ein Risiko zugebilligt. Allerdings hat die zuständige Staatsanwaltschaft mitgeteilt, dass auf Grund der hohen Arbeitsbelastung die Bearbeitung des Sachverhaltes derzeit ruht.

Die **kwb** wird sich im laufenden und auch den kommenden Geschäftsjahren, mit noch einmal deutlich gesteigerter Intensität mit dem Thema Neubau befassen.

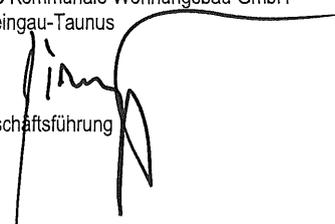
In Abstimmung mit den Gesellschaftern ist in diesen Jahren nicht das Jahresergebnis der Gradmesser für den Unternehmenserfolg sondern eine Steigerung der Zahl der vermieteten Wohnungen und der Wohnfläche.

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

Bad Schwalbach, den 28.07.2017

**kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH  
Rheingau-Taunus

Geschäftsführung



### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

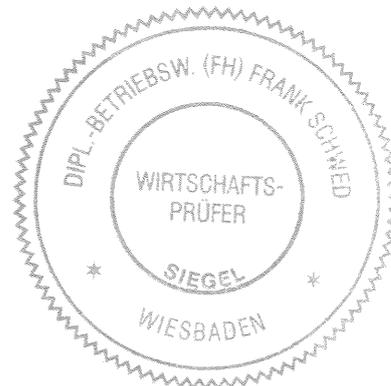
Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine 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 Gesellschaft 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wiesbaden, 2. August 2017



  
Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed  
Wirtschaftsprüfer

## **Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	<i>kwb</i> Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Sitz:	Bad Schwalbach
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag:	vom 28. Januar 1949, zuletzt geändert durch Beschluss vom 12. Mai 2014
Registereintrag:	Handelsregister B
Registergericht:	Amtsgericht Wiesbaden
Register-Nr.:	HRB 16043
Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). 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. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gezeichnetes Kapital:	€ 17.406.567,00
Geschäftsführung:	Jöst, Joachim Ditmar, Ginsheim-Gustavsburg, *04.07.1961
Vertretung:	Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt.
Einzelprokura:	Bauer, Klaus-Peter, Welterod, *02.01.1957

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%
	<u>Stadt Geisenheim</u>	<u>47.600 €</u>	<u>0,3%</u>
		<u>17.406.567 €</u>	<u>100,0%</u>

Organe:                    Geschäftsführung  
                              Aufsichtsrat  
                              Gesellschafterversammlung

### **Wirtschaftliche Verhältnisse**

Bestandsangaben:	Wohneinheiten im eigenen Bestand:	2.430
	Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
	Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	632
	Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	77
	Wohneinheiten Dritter:	187
	Gewerbeeinheiten Dritter:	4
	Durch Verwaltung genutzte Einheiten:	101

Bewirtschaftung: Die Gesellschaft erzielte Umsätze aus Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 14.760,5 (Vorjahr T€ 14.028,6).

Die Erlösschmälerungen betragen 5,5 % (Vorjahr 5,9 %) der Sollmieten.

Die Leerstandsquote lag bei 4,1 % (Vorjahr: 6,0 %).

### **Steuerliche Verhältnisse**

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine körperschaft- und gewerbsteuerpflichtige Gesellschaft gemäß § 1 KStG und § 2 GewStG. Sie wird beim Finanzamt Wiesbaden I unter der Steuernummer 040 237 93246 geführt.

Zum 31. Dezember 2014 wurde ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von 18.140.832 € festgestellt. Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2014 beträgt 12.185.122 €. Die Jahre 2015 und 2016 waren zum Prüfungszeitpunkt noch nicht veranlagt.

Darüber hinaus ist das Unternehmen mit bestimmten Leistungen umsatzsteuerpflichtig.

In der Betriebsprüfung von Oktober 2015 wurden Körperschaftsteuer, Gewerbsteuer und Umsatzsteuer des Jahres 2012 geprüft.

## Aufgliederung und Erläuterung wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

### Bilanz – Aktiva

#### A. Anlagevermögen

Zur Entwicklung der jeweiligen Posten wird auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III) verwiesen. Aufgrund des zu niedrigen Wertansatzes von zwei Inventaren im Jahr 2015 sowie der Nutzungsänderung eines Inventars wurden zum Bilanzstichtag Korrekturen vorgenommen. Die sich ergebenden Anpassungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Abschreibungen sind im Anlagenspiegel in einer separaten Spalte dargestellt.

#### II. Sachanlagen

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	<b><u>103.743.146,62</u></b>	<u>103.572.289,15</u>

Die Zugänge des Postens betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Objekte "Aarbergen-Kettenbach, Obere Weinbergstr. 25", "Eltvile, Friedrichstr. 61-63", "Bad Schwalbach, Am Bräunchesberg 21a", "Schlangenbad, Fichtenweg 7", "Tanusstein, Dresdener Str. 20" und "Hohenstein-Holzhausen, Neugasse 21".

Bei den Umbuchungen handelt es sich hauptsächlich um die Aktivierung des Objekts "Hohenstein-Holzhausen, Neugasse 21" aus dem Posten "Anlagen im Bau".

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<b><u>3.151.651,81</u></b>	<u>2.862.012,02</u>

Bei den Abgängen handelt es sich um den Verkauf des Objekts "Idstein, Am Hexenturm 2".

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>4. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b><u>888.690,00</u></b>	<b><u>772.974,00</u></b>

Die Zugänge dieser Position betreffen vor allem Einbauküchen des Objekts "Idstein, Im Hahnstück 4 und 6" und "Taunusstein, Dresdnerstraße 20", sowie weitere Einrichtungsgegenstände und vier Fahrzeuge.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>5. Anlagen im Bau</b>	<b><u>5.998.520,98</u></b>	<b><u>1.970.831,51</u></b>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Objekte "Idstein, Im Hahnstück 4, 4a, 6, 6a" und "Bad Schalbach, Martha-von-Opel Weg 23".

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>6. Bauvorbereitungskosten</b>	<b><u>742.512,64</u></b>	<b><u>27.831,13</u></b>

Bei den Zugängen handelt es sich überwiegend um Bauvorbereitungskosten der Objekte "Bad Schwalbch, Adolfstr. 119", "Taunusstein, Hahner Mitte" und "Taunusstein, Gottfried-Keller-Straße".

**B. Umlaufvermögen**

**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke  
 und andere Vorräte**

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. unfertige Leistungen</b>	<b><u>4.222.649,78</u></b>	<b><u>4.298.460,09</u></b>

Hier werden die noch nicht abgerechnete Betriebskosten (allgemeine Umlagen, Wasser und Heizung) ausgewiesen.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. andere Vorräte</b>	<b><u>121.794,95</u></b>	<b><u>119.104,86</u></b>

Der Ausweis betrifft Heizöl- und Pelletvorräte.

**II. Forderungen und sonstige Vermögens-  
 gegenstände**

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	<b><u>274.535,78</u></b>	<b><u>244.168,66</u></b>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Mietforderungen und -darlehen	334.125,06	316.176,73
Wertberichtigung	<u>-59.589,28</u>	<u>-72.008,07</u>
	<b><u>274.535,78</u></b>	<b><u>244.168,66</u></b>

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen</b>	<b><u>540.000,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

Hierbei handelt es sich um die Forderung aus dem Verkauf des Objekts "Idstein, Am He-senturm 2".

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	<b><u>328.282,56</u></b>	<b><u>272.092,89</u></b>

Der Posten betrifft Forderungen aus Verwaltungstätigkeit.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>4. sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b><u>241.259,80</u></b>	<b><u>269.008,00</u></b>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Gutschriften der Versorger	104.216,59	4.861,84
Fremdverwaltung und Hausgelder	73.266,91	241.764,95
andere Vermögensgegenstände	<u>63.776,30</u>	<u>22.381,21</u>
	<b><u>241.259,80</u></b>	<b><u>269.008,00</u></b>

Der Anstieg der Versorgergutschriften resultiert aus der gegenüber dem Vorjahr unsaldierten Darstellung der Position.

### III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b><u>3.628.857,52</u></b>	<b><u>797.633,66</u></b>

Zur Entwicklung der liquiden Mitteln verweise ich auf die Kapitalflussrechnung im Kapitel 4.3 des Hauptberichts.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. Bausparguthaben</b>	<b><u>2.051.933,23</u></b>	<b><u>1.044.583,04</u></b>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Schwäbisch Hall	839.681,22	414.795,48
Landesbausparkasse	<u>1.212.252,01</u>	<u>629.787,56</u>
	<b><u>2.051.933,23</u></b>	<b><u>1.044.583,04</u></b>

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>Treuhandvermögen</b>	<b><u>1.846.370,66</u></b>	<b><u>1.734.589,33</u></b>

Als Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten werden die Mietkautionen ausgewiesen. Sie sind bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, angelegt.

## **Bilanz – Passiva**

### **A. Eigenkapital**

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b><u>17.406.567,00</u></b>	<b><u>17.406.567,00</u></b>

Zur Zusammensetzung des Postens verweise ich auf die Darstellung der rechtlichen Verhältnisse in Anlage VI.

### **II. Gewinnrücklagen**

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	<b><u>1.655.816,13</u></b>	<b><u>1.561.623,32</u></b>

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. Bauerneuerungsrücklage</b>	<b><u>8.390.598,46</u></b>	<b><u>8.385.286,61</u></b>

Die Bauerneuerungsrücklage ist gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags bei Aufstellung des Jahresabschlusses zu bilden. Gemäß dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 6. Oktober 2016 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2015 im Berichtsjahr in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>3. andere Gewinnrücklagen</b>	<b><u>6.924.077,39</u></b>	<b><u>6.924.077,39</u></b>

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b><u>847.735,27</u></b>	<b><u>5.311,85</u></b>

## B. Rückstellungen

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. sonstige Rückstellungen</b>	<b><u>868.702,63</u></b>	<b><u>1.166.707,12</u></b>

Bezüglich der Zusammensetzung und der Entwicklung des Postens verweise ich auf den Rückstellungsspiegel im Anhang (Anlage III).

## C. Verbindlichkeiten

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b><u>76.805.507,31</u></b>	<b><u>67.448.735,43</u></b>

Dieser Posten setzt sich im Wesentlichen aus langfristigen Bankdarlehen zusammen.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b><u>5.009.210,61</u></b>	<b><u>5.146.182,26</u></b>

Unter dieser Position werden insbesondere Darlehen der Gesellschafter, der Delta Lloyd AG und der Hamburg Mannheimer AG bilanziert.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>3. erhaltene Anzahlungen</b>	<b><u>5.094.269,05</u></b>	<b><u>5.181.944,27</u></b>

Dieser Posten beinhaltet die durch Mieter vorausgezählten Umlagen für Wasser, Heizung und allgemeine Betriebskosten.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b><u>294.470,60</u></b>	<b><u>335.356,83</u></b>

Hierbei handelt es sich um Überzahlungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen.

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>1.947.331,53</u></b>	<b><u>1.934.059,67</u></b>

Diese Position betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten, Instandhaltungen und Bauleistungen sowie Verwaltungskosten.

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>6. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b><u>101.574,78</u></b>	<b><u>142.743,73</u></b>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Umsatzsteuer	66.725,69	117.435,23
Lohn- und Kirchensteuer	25.112,74	25.308,50
Krankenkassen	9.736,35	0,00
	<b><u>101.574,78</u></b>	<b><u>142.743,73</u></b>

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>702.199,50</u></b>	<b><u>708.619,50</u></b>

Der Posten beinhaltet Teilschulderlasse zu den Darlehen der KfW und der WI-Bank.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

	2016 €	2015 €
<b>a) aus Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>14.760.490,88</u></b>	<b><u>14.028.597,59</u></b>

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €
Sollmieten	10.637.444,19	10.071.859,21
Betriebskosten	4.497.038,14	4.787.894,01
Erlösschmälerung	<u>-373.991,45</u>	<u>-831.155,63</u>
	<b><u>14.760.490,88</u></b>	<b><u>14.028.597,59</u></b>

	2016 €	2015 €
<b>b) aus Betreuungstätigkeit</b>	<b><u>274.463,08</u></b>	<b><u>228.649,48</u></b>

Die Position betrifft hauptsächlich die Verwaltung und Betreuung von Gebäuden und Liegenschaften öffentlicher Körperschaften.

	2016 €	2015 €
<b>2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	<b><u>242.704,54</u></b>	<b><u>401.048,58</u></b>

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

	2016 €	2015 €
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b><u>189.725,78</u></b>	<b><u>117.600,00</u></b>

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.

	2016 €	2015 €
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b><u>666.093,83</u></b>	<b><u>379.402,35</u></b>

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €
Auflösung von Rückstellungen	475.140,72	164.858,38
Auflösung von PRAP	66.753,00	66.753,00
Sachbezüge PKW	47.828,66	59.106,70
Anlageverkäufe	38.400,71	22.563,03
andere betriebliche Erträge	<u>37.970,74</u>	<u>66.121,24</u>
	<b><u>666.093,83</u></b>	<b><u>379.402,35</u></b>

Die gegenüber Vorjahr höheren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren aus der Neuberechnung der Rückstellung für die Dämmpflicht nach EnEV.

**5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

	2016 €	2015 €
<b>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>7.152.625,08</u></b>	<b><u>7.050.669,80</u></b>

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €
Instandhaltungskosten	1.455.629,21	1.112.136,97
Heizkosten	993.430,03	1.147.398,11
Wasserversorgung und Entwässerung	932.486,98	925.980,46
Modernisierungen	925.799,94	730.868,99
Servicegebühren	402.038,73	271.971,71
Grundsteuer	375.552,38	349.791,82
Versicherungen	345.363,28	391.713,72
Breitbandversorgung	330.179,76	327.342,56
Gartenpflege	266.403,19	254.831,48
Müllbeseitigung	253.178,19	265.733,53
Allgemeinstrom	242.934,60	207.268,45
Sonstige Betriebskosten	188.393,14	166.852,35
Straßenreinigung	167.520,39	162.502,16
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	153.587,06	135.927,13
Flüchtlingsunterbringung	<u>120.128,20</u>	<u>600.350,36</u>
	<b><u>7.152.625,08</u></b>	<b><u>7.050.669,80</u></b>

	2016 €	2015 €
<b>b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>113.477,63</u></b>	<b><u>113.410,24</u></b>

Hierbei handelt es sich um Gemeinschaftskosten WEG.

## 6. Personalaufwand

Der Aufwand für Personal setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen.

	2016 €	2015 €
<b>a) Löhne und Gehälter</b>	<b><u>1.751.676,76</u></b>	<b><u>1.780.859,95</u></b>
<b>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung</b>	<b><u>475.758,47</u></b>	<b><u>469.130,18</u></b>
<b>- davon für Altersversorgung € 137.164,11 (€ 136.436,82)</b>		

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 33 Voll- und 11 Teilzeitkräfte beschäftigt.

## 7. Abschreibungen

	2016 €	2015 €
<b>auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	<b><u>2.769.806,80</u></b>	<b><u>2.464.334,13</u></b>

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen verweise ich auf vorgehende Ausführungen zum Anlagevermögen sowie auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III).

	2016 €	2015 €
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>907.513,25</u></b>	<b><u>869.335,76</u></b>

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €
Fremdleistungen	188.033,83	184.067,07
EDV-Kosten	138.858,74	108.001,03
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	120.492,36	74.585,55
Abschreibung auf Mietforderungen	73.397,59	70.457,90
KFZ-Kosten	58.497,51	58.158,54
Andere (im Einzelfall < T€ 15,0)	57.864,27	121.783,29
Fortbildungskosten und freiwillige Aufwendungen	54.430,51	57.590,10
Korrektur Gemeinschaftskosten WEG (Vorjahre)	51.413,05	0,00
Versicherungen	32.046,31	33.047,81
Porto und Büromaterial	30.034,11	28.009,01
Werbekosten	28.969,43	60.200,58
Raumkosten	28.752,46	29.382,93
Telefon	26.866,54	27.286,28
Beiträge und Gebühren	<u>17.856,54</u>	<u>16.765,67</u>
	<b><u>907.513,25</u></b>	<b><u>869.335,76</u></b>

Die Position Fremdleistungen betrifft Aufwendungen für kaufmännische und technische Tätigkeiten durch externe Berater und Zeitarbeitskräfte. Die EDV-Kosten umfassen Kosten für externe IT-Administratoren und Lizenzgebühren.

	2016 €	2015 €
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b><u>1.551.462,35</u></b>	<b><u>1.615.133,89</u></b>

Die Position betrifft im Wesentlichen Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

## **Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG**

### **kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach für das Geschäftsjahr 2016**

#### **Inhaltsverzeichnis**

##### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**

- 1 Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

##### **Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**

- 2 Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen
- 3 Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling
- 4 Risikofrüherkennungssystem
- 5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate
- 6 Interne Revision

##### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**

- 7 Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans
- 8 Durchführung von Investitionen
- 9 Vergaberegelungen
- 10 Berichterstattung an das Überwachungsorgan

##### **Vermögens- und Finanzlage**

- 11 Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven
- 12 Finanzierung
- 13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

##### **Ertragslage**

- 14 Rentabilität/Wirtschaftlichkeit
- 15 Verlustbringende Geschäfte und Ihre Ursachen
- 16 Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**

### **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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?
- *Für die Geschäftsführung und Aufsichtsorgang liegt eine Geschäftsordnung vor.*
  - *Daneben unterliegen die Aufgaben und Befugnisse der Organe den Regelungen des Gesellschaftsvertrags.*
  - *Im Laufe meiner Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Regelungen nicht den Anforderungen und Bedürfnissen des Unternehmens entsprechen.*
- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?
- *Im Berichtsjahr fand eine Sitzungen der Gesellschafterversammlung statt.*
  - *Der Aufsichtsrat fand sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen zusammen.*
  - *Von allen Sitzungen liegen Protokolle vor.*
- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?
- *Die Geschäftsleitung ist auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien 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?
- *Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist im Anhang (Anlage III) erläutert.*
  - *Die Angabe der Geschäftsführervergütung unterbleibt gemäß § 286 Absatz 4 HGB.*

## **Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**

### **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 liegt vor. Es erfolgen regelmäßige Überprüfungen.*
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?
- *Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.*
- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?
- *Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung in sensiblen Bereichen ergriffen und 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.*
  - *Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Regelungen nicht eingehalten werden.*
- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?
- *Nach meinem während der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Eindruck ist die Dokumentation von Verträgen ordnungsgemäß.*

### **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?
- *Nach meinen Feststellungen entspricht das Planungswesen den Anforderungen der Gesellschaft.*
  - *Die Ergebnisplanung wird jährlich unter Berücksichtigung der Markt- und Konjunkturentwicklung sowie der strategischen Unternehmensziele fortgeschrieben.*
- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?
- *Im Rahmen der monatlichen Soll-Ist-Vergleiche werden Planabweichungen untersucht.*
- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?
- *Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht allen von der Gesellschaft benötigten Anforderungen.*
- 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 zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?
- *Größenbedingt besteht kein zentrales Cash-Management.*
- 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 alle 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. Angemessene Überwachung ist durch das Berichtswesen gewährleistet.*

#### **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?
- *Die Gesellschaft hat 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, ihren Zweck zu erfüllen.*
  - *Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich im Laufe meiner Prüfung nicht ergeben.*
- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?
- *Die Maßnahmen sind den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechend dokumentiert.*
- 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.*

#### **5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Da im Geschäftsjahr keine Finanzinstrumente eingesetzt wurden, ist dieser Fragenkreis nicht einschlägig.

#### **6 Interne Revision**

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

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**

### **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?
- *Nach meinen Feststellungen wurden im Berichtsjahr keine Maßnahmen durchgeführt, zu welchen die Zustimmung der zuständigen Organe nicht vorgelegen hat.*
- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?
- *Im Rahmen meiner Prüfung sind mir keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.*
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?
- *Im Rahmen meiner Prüfung sind mir keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.*
- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?
- *Im Rahmen meiner Prüfung ist mir der folgende Sachverhalte bekannt geworden:*
    - *Staatsanwaltliches Ermittlungsverfahren bezüglich eines Betrugsvorwurfs gegenüber dem Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verwendung von öffentlichen Mitteln für das Vorhaben Am Eichert 41 + 43 in Hünstetten-Wallbach (vergleiche weitere Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV))*

### **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?
- *Die Planung und Überprüfung der Investitionen erfolgt nach meinen Feststellungen in angemessener Weise.*
- 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)?
- *Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Nach meinen Kenntnissen waren die Unterlagen zur Preisermittlung ausreichend.*

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?
- *Es erfolgt eine laufende Investitionsüberwachung durch die Geschäftsführung, technische Leitung und externe Ingenieurbüros.*
- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?
- *Im Berichtsjahr 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 haben sich nicht ergeben.*

## **9 Vergaberegelungen**

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, BOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
- *Es haben sich dazu keine Anhaltspunkte ergeben.*
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?
- *Nach meinen Feststellungen werden bei wesentlichen Investitionen in der Regel Konkurrenzangebote eingeholt.*

## **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 wirtschaftliche 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 Absatz 3 AktG)?
- *Im Berichtsjahr wurde insbesondere zu folgenden Themen berichtet:*
    - *die Vorgehensweise der kwb bei der Unterbringung von Flüchtlingen*
    - *die Situation hinsichtlich des Betrugsvorwurfes gegenüber dem Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verwendung von öffentlichen Mitteln für das Vorhaben Am Eichert 41 + 43 in Hünstetten-Wallbach*
    - *die Notwendigkeit der Aufstockung des Gesellschaftskapitals*
- 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?
- *Die Gesellschaft verfügt über eine eigenständige Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 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 offengelegt worden?
- *Es liegen keine Meldungen über Interessenkonflikte vor.*

## Vermögens- und Finanzlage

### 11 Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?
- *Nach meinen Feststellungen besteht kein wesentliches, nicht betriebsnotwendiges Vermögen.*
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?
- *Nein.*
- 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 höheren Wert angesetzt werden.*

### 12 Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?
- *Ich verweise auf meine Ausführungen im Kapitel 4.3 des Hauptberichts.*
- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?
- *Diese Frage ist nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.*
- 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.*
  - *Anhaltspunkte, dass Auflagen nicht beachtet wurden, haben sich hinsichtlich des staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens bezüglich eines Betrugsvorwurfs gegenüber dem Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verwendung von öffentlichen Mitteln ergeben. (Vergleiche weitere Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV))*

### **13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- *Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2016 bei 27,9 %.*
  - *Finanzierungsprobleme bestehen aufgrund der Eigenkapitalausstattung nicht.*
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?
- *Vom Jahresüberschuss der Gesellschaft werden 10,0 Prozent der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.*
  - *Der verbleibende Bilanzgewinn soll in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.*
  - *Aus meiner Sicht ergeben sich keine Bedenken gegen den Gewinnverwendungsvorschlag.*

### **Ertragslage**

#### **14 Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?
- *Eine Aufteilung des Ergebnisses nach Segmenten erfolgt nicht.*
- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?
- *Das Jahresergebnis wurde entscheidend durch die Auflösung von Rückstellungen im Zuge der fortschreitenden Abarbeitung der ENEV Verordnung zur Dämmung der obersten Geschossdecken in Höhe von TEUR 410,9 beeinflusst.*
- 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?
- *Die Frage ist nicht einschlägig.*

**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?
- Verlustbringende Geschäfte konnten im Berichtsjahr nicht festgestellt werden.
- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?
- *Die Frage ist nicht einschlägig. Siehe Antwort zu 15 a).*

**16 Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?
- *Die Frage ist nicht einschlägig, da die Gesellschaft einen Jahresüberschuss erzielte.*
- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?
- *Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV).*

DokID: 186253 P5KWUJ70

## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

DokID: 186253 PS(KW)70

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

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

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

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

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

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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