



Die Stadt Wendlingen am Neckar

Beteiligungsbericht

für das Jahr 2020

Aufgrund von § 105 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg legt die Stadt Wendlingen am Neckar den nachfolgenden Beteiligungsbericht vor.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Beteiligungen an Unternehmen in Privatrechtsform

a) mit mehr als 25% unmittelbarer bzw. 50% mittelbarer Beteiligung:

2.1. Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH

2.2. BUV Bauträger und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen a. N. GmbH

b) mit weniger als 25% unmittelbarer Beteiligung:

2.3. Neckarhafen Plochingen GmbH

2.4. Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG, Sitz Kirchheim unter Teck

2.5. Siedlungsbau Neckar-Fils eG, Sitz Nürtingen

2.6. Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG

2.7. Energieagentur Landkreis Esslingen gGmbH, Sitz Nürtingen

Anlagen:

1. Schaubild unter Einschluss der Beteiligung an Zweckverbänden und der Eigenbetriebe

2. Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH – Jahresabschluss 2020:

2.1. Lagebericht (Seite 1 – 9)

2.2. Bilanz

2.3. Gewinn- und Verlustrechnung

2.4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seite 1 – 4)

3. BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH – Jahresabschluss 2020:

3.1. Lagebericht (Seite 1 – 6)

3.2. Bilanz

3.3. Gewinn- und Verlustrechnung

3.4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seite 1 – 4)

1. Allgemeines

Nach § 105 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat die Stadt Wendlingen am Neckar zur Information des Gemeinderates und der Einwohnerschaft einen jährlichen Beteiligungsbericht zu erstellen. Zu berichten ist über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen die Stadt entweder unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 50 % beteiligt ist.

Der **Vollständigkeit halber** sind in der Anlage 1 auch die Beteiligungen an Unternehmen, die in Form eines öffentlich-rechtlich Zweckverbandes geführt werden, und unseren Eigenbetrieben „Wasserwerk“, „Abwasserentsorgung“ und „Freibad“ aufgeführt.

Grundlage für den Beteiligungsbericht sind die festgestellten Jahresabschlüsse 2019 der jeweiligen Unternehmen. Die Beteiligungen in Zi. 2.a) müssen nach § 105 Abs. 2 Satz 2 GemO ausführlich beschrieben werden, alle anderen Beteiligungen können nach Satz 3 dieser Vorschrift, nachdem die Stadt Wendlingen am Neckar mit jeweils weniger als 25% an den Unternehmen beteiligt ist, in Kurzform dargestellt werden.

2. Beteiligung an Unternehmen in Privatrechtsform

2.1. Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH (Anteil: 100%)

Zweck der Beteiligung und Gegenstand des Unternehmens

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zum 24.07.1990 die Firma Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH gegründet. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag definiert in § 2 Zweck und Gegenstand der Gesellschaft wie folgt:

„Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breitere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
- städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.“

Um diese Zwecke zu erfüllen, kann die Gesellschaft unter anderem:

- Bauten in allen Formen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
- Grundstücke erwerben, belasten und veräußern,
- Alle sonstigen Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Die Stadt sah in der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft den richtigen Weg, um den starken Wohnungsmangel Ende der 80-er, Anfang der 90-er Jahre in den Griff zu bekommen. Durch die gleichzeitige Ausübung des Bauträgergeschäftes sollten genügend Mittel zum Neubau und zur Modernisierung von Sozialwohnungen erwirtschaftet werden.

Beteiligungsverhältnis

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist alleinige Gesellschafterin der GmbH. Das Stammkapital beträgt aktuell 511.300 €. Die Kapitalrücklage wurde 2020 um 100.000 € erhöht und beläuft sich zum Jahresende auf 1.911.405,90 €.

Besetzung der Organe

Organe der Gesellschaft sind nach § 6 des Gesellschaftsvertrages

- die Gesellschafterversammlung,

Beteiligungsbericht der Stadt Wendlingen a. N. 2020

- der Aufsichtsrat,
- die Geschäftsführung

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar ist gleichzeitig die Gesellschafterversammlung der GmbH.

Der Aufsichtsrat besteht neben dem Vorsitzenden aus vier vom Gemeinderat durch Wahl entsandten Mitgliedern. Vorsitzender ist kraft Amtes der Bürgermeister der Stadt Wendlingen am Neckar.

Im Berichtsjahr 2020 waren als Aufsichtsrat tätig:

Herr Bürgermeister Steffen Weigel als Vorsitzender und folgende	
<i>Ordentliche Mitglieder</i>	<i>Persönliche Stellvertreter</i>
Herr Stadtrat Werner Kinkelin (zugleich stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	Herr Stadtrat Hermann Sommer
Herr Stadtrat Volker Kleefeldt	Herr Stadtrat Benjamin Haufe
Frau Stadträtin Heidi Wolfer	Herr Stadtrat Jürgen Zimmermann
Herr Stadtrat Hans-Jörg Fritz	Herr Stadtrat Ansgar Lottermann

Als Geschäftsführer ist seit dem Jahr 2000 Herr Harald Wirsing bestellt. Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Aufgabenteilung zwischen den Organen ist detailliert im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Beteiligungen der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH

Die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH hat im November 2002 das Tochterunternehmen BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH gegründet. Die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH ist alleinige Gesellschafterin der BUV GmbH.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Seit ihrer Gründung im Juli 1990 hat die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH zur Erfüllung ihres öffentlichen Zwecks folgende Bauvorhaben im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau durchgeführt:

- 4 komplette Neubauvorhaben mit 71 Wohnungen und 4.586 qm Wohnfläche,
- 3 Anbauten an bestehenden Mietwohngebäuden mit 20 Wohnungen und 1.015 qm Wohnfläche,
- Sanierung und Modernisierung der Gebäude Brunnenweg 5 und 7 mit zusätzlichem Dachgeschossausbau. Dadurch wurden nochmals 4 Wohnungen mit insges. 174 qm Wohnfläche neu geschaffen und 12 bestehende Wohnungen mit 634 qm Wohnfläche grundlegend modernisiert,
- Sanierung und Modernisierung von 33 Wohnungen mit 2019 qm Wohnfläche in den Gebäuden Eisenbahnweg 8, Hechtweg 1 und Neckarstraße 37.

Zusammengefasst: 95 Mietwohnungen mit 5.775 qm Wohnfläche wurden neu gebaut und 45 Mietwohnungen mit 2653 qm grundlegend modernisiert. Die Sanierung der Mietwohnungen im Gebäude Am Sportplatz 24+26 sowie die Bädersanierungen im Seerosenweg 1 konnten im Jahr 2020 abgeschlossen werden.

Die wichtigsten Kennzahlen des Jahres 2020

Hier darf auf die Anlagen 2.1 bis 2.4 verwiesen werden. Ergänzend werden noch folgende Angaben gemacht:

- Die GmbH beschäftigte im Berichtsjahr 2020 im Durchschnitt 23 Hausmeister und

Beteiligungsbericht der Stadt Wendlingen a. N. 2020

1 Aushilfe.

- Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich im Jahr 2020 auf 650 €. Die Bezüge des Geschäftsführers sind beim Tochterunternehmen BUV GmbH nachgewiesen.

2.2. BUV Bauträger u. Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen a.N. GmbH

Zweck der Beteiligung und Gegenstand des Unternehmens

Die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH hat im November 2002 aus steuerlichen Gründen die Firma BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH als Tochtergesellschaft gegründet. Der Gesellschaftsvertrag vom 27.11.2002 definiert Zweck und Gegenstand der Gesellschaft insbesondere wie folgt:

„Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

- Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten“

Beteiligungsverhältnis

Die Stadtbau Wendlingen am Neckar ist alleinige Gesellschafterin der BUV GmbH. Das Stammkapital beträgt aktuell 25.000 €. Die Beziehungen zwischen der Tochtergesellschaft BUV GmbH und der Muttergesellschaft Stadtbau GmbH sind in einem Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag geregelt.

Besetzung der Organe

Organe der Gesellschaft sind nach der Regelung im Gesellschaftsvertrag die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung.

Die Gesellschafterversammlung besteht aus dem Geschäftsführer und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Bürgermeister Steffen Weigel. Als Geschäftsführer ist Herr Harald Wirsing bestellt. Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Alle wichtigen Angelegenheiten der BUV GmbH werden im Aufsichtsrat der Muttergesellschaft, der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, besprochen.

Beteiligungen der BUV Bauträger- und Verwaltungs- GmbH

Die BUV Bauträger- und Verwaltungs- GmbH unterhält selbst keine Beteiligungen.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Hier darf vollinhaltlich auf die entsprechenden Ausführungen zur Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH verwiesen werden.

Die wichtigsten Kennzahlen des Jahres 2020

Auf die Anlagen 3.1 bis 3.4 wird verwiesen. Ergänzend werden noch folgende Angaben gemacht:

- Die GmbH beschäftigte im Berichtsjahr 2020 im Durchschnitt 2 Mitarbeitende davon 1 Teilzeitangestellte.
- Die Bezüge des Geschäftsführers werden unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches (HGB) nicht angegeben.

2. Beteiligung an Unternehmen in Privatrechtsform

2.3. Neckarhafen Plochingen GmbH (Anteil 1%)

Zweck der Beteiligung und Gegenstand des Unternehmens

Der Gemeinderat hat am 06.12.1954 beschlossen, sich mit zwei Geschäftsanteilen im Wert von 10.000 DM an der Neckarhafen Plochingen GmbH zu beteiligen. Die Geschäftsanteile wurden durch Beschluss vom 20.07.1961 auf insgesamt 40.000 DM aufgestockt. Ziel der Beteiligung von 2 Landkreisen und 9 Kommunen an der GmbH war und ist es, die Geschäftspolitik im Sinne der öffentlich-rechtlichen Kapitalgeber beeinflussen zu können. Der Zweck des Unternehmens ist im Gesellschaftsvertrag wie folgt definiert:

„Gegenstand des Unternehmens ist es, den im Jahr 1968 fertiggestellten Neckarhafen Plochingen zu betreiben, ggfs. zu erweitern und damit im Einvernehmen mit den Gemeinden entlang des Neckars Umschlags-, Handels – und Industriebetriebe ansiedeln bzw. siedeln zu lassen. Insbesondere sollen Verkehrs- und Umschlagsanlagen sowie Versorgungseinrichtungen aller Art im Hafengebiet betrieben werden.“

Beteiligungsverhältnis

Die Stadt Wendlingen am Neckar hält eine Stammeinlage in Höhe von 22.000 €. Dies entspricht genau 1% des Stammkapitals von 2,2 Mio.

Insgesamt verfügen die an der GmbH beteiligten Kommunen und Landkreise über eine Beteiligung von 49,75%, wobei die Stadt Plochingen mit einem Anteil von 25,25% am gesamten Kapital größte Anteilseignerin der GmbH ist und damit von einer Sperrminorität Gebrauch machen kann. Die anderen 50,25% Beteiligung verteilen sich auf verschiedene Betriebe aus der Privatwirtschaft.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Umschlagszahlen des Jahres 2020 entwickelten sich deutlich schlechter als im Vorjahr (-15,45%). Das Jahr schloss mit einem Gesamtumschlag von 1.106.791 Tonnen ab. Dieser teilt sich auf in 463.854t Schiffumschlag, 237.109t Bahnumschlag und 405.828t LKW Umschlag. Die Hauptgüter im Jahr 2020 waren Schrott, Düngemittel, Sand/Kies, Walzdraht und Raps.

Die finanzielle Situation der GmbH ist geordnet. Die GmbH verfügt über eine sehr hohe Eigenkapitalquote, des Weiteren wurde im Jahr 2019 ein Jahresüberschuss von rund 83.368 € erwirtschaftet.

Mit einer Stammeinlage von 22.000 € hält sich das finanzielle Engagement der Stadt in überschaubaren Grenzen. Auch mit der ausgeschütteten Nettodividende von 3% kann man in der momentanen Niedrigzinsphase zufrieden sein.

2.4. Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG (Anteil < 1%)

2.5. Siedlungsbau Neckar-Fils eG (Anteil < 1%)

Zweck der Beteiligungen und Gegenstände der Unternehmen

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat im Jahr 1939 einen und im Jahr 1949 weitere 4 Geschäftsanteile an der Kreisbaugenossenschaft erworben. Im Jahr 1952 wurde 1 Geschäftsanteil an der Siedlungsbau Neckar-Fils erworben. Beide Wohnungsbaugesellschaften haben nach dem Krieg viel zur Wohnraumversorgung in der Stadt beigetragen. In Zeiten der Wohnungsnot konnte durch eine gute Zusammenarbeit mit beiden Genossenschaften manches akute Mietwohnungsproblem gelöst werden.

Beteiligungsbericht der Stadt Wendlingen a. N. 2020

Dabei war es sicher hilfreich, dass die Stadt „Mitgenosse“, wenn auch in bescheidenem Rahmen, war.

Zweck der Genossenschaften ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Beteiligungsverhältnisse

Die 5 Anteile an der Kreisbaugenossenschaft haben einen Wert von 1.250 €. An der Siedlungsbau Neckar-Fils ist die Stadt mit einem Geschäftsanteil in Höhe von 250 € beteiligt. Beide Beteiligungen liegen damit deutlich unter 1%.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Beide Wohnungsbaugesellschaften betätigen sich nach wie vor rege auch im Mietwohnungsbau und tragen somit zur Wohnraumversorgung von weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten bei.

Die Aufgaben werden zur Zufriedenheit der Anteilseigner erledigt. Beide Gesellschaften verfügen zum 31.12.2011 über mehr als 2.200 Mietwohnungen. Die Kreisbaugenossenschaft hat in unserer Stadt einen Bestand von 19 Mietwohnungen, die Siedlungsbau Neckar-Fils vermietet in Wendlingen am Neckar noch 61 Mietwohnungen.

2.6. Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG (Anteil < 1%)

Die Stadt Wendlingen am Neckar wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.1975 Mitglied bei der Wendlinger Bank. Hierzu war die Zeichnung von 2 Geschäftsanteilen im Wert von 600 DM notwendig. Anlässlich der Übernahme der Wendlinger Bank im Jahr 1979 durch die Volksbank wurden die Geschäftsanteile auf 1.000 DM = 511 € erhöht.

Die vielfältigen Geschäftsbeziehungen zwischen der Stadt und der Volksbank rechtfertigen die Beteiligung.

Weitere Ausführungen sind aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig.

2.7. Energieagentur Landkreis Esslingen gemeinnützige GmbH

Zweck der Beteiligung und Gegenstand des Unternehmens

Am 27.05.2008 stellte sich der damalige Geschäftsführer der Energieagentur im Gemeinderat vor. Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat dann in seiner Sitzung am

08.07.2008 einstimmig den Beitritt der Stadt Wendlingen am Neckar zur Energieagentur beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Verträge abzuschließen. Die vertragliche Abwicklung erfolgte im Jahr 2009.

Zweck der gemeinnützigen Gesellschaft ist die Förderung des Umweltgedankens durch

- Verbreitung des Wissens über Zusammenhänge von Energieverbrauch und Klimawandel sowie über notwendige Anpassungen des Verhaltens,
- Wert- und anbieterneutrale Beratung von Bürgern, Handwerk, Handel und Industrie über konkrete Handlungsmöglichkeiten, insbesondere kostenlose Erstberatung zum Abbau bestehender Hemmschwellen.

Im Einzelnen wird der Gesellschaftszweck erreicht durch

- die Einrichtung, Förderung und den Betrieb eines Energieberatungszentrums (EBZ) für den Landkreis Esslingen

Beteiligungsbericht der Stadt Wendlingen a. N. 2020

- neutrale und qualifizierte Beratung von Hauseigentümern, Mietern, Planern, Handwerkern und Unternehmern durch das EBZ, insbesondere im Hinblick auf Gebäudemodernisierungen, Neubauten und technische Anlagen mit dem Ziel der Energieeinsparung
- Öffentlichkeitsarbeit, eigene Veranstaltungen
- Information über Fördermöglichkeiten
- Fort- und Weiterbildung im Hinblick auf umweltschonenden Umgang mit Energie.

Beteiligungsverhältnis

Die Stadt Wendlingen ist mit einem Geschäftsanteil in Höhe von 1.550 € an der gGmbH beteiligt. Diesen Anteil haben wir durch Vertrag vom 28.04.2009 von der Stadt Kirchheim unter Teck erworben. Wir sind damit zu 6,2% am Stammkapital i.H.v. 25.000 € beteiligt.

Weitere Gesellschafter 2011 sind:

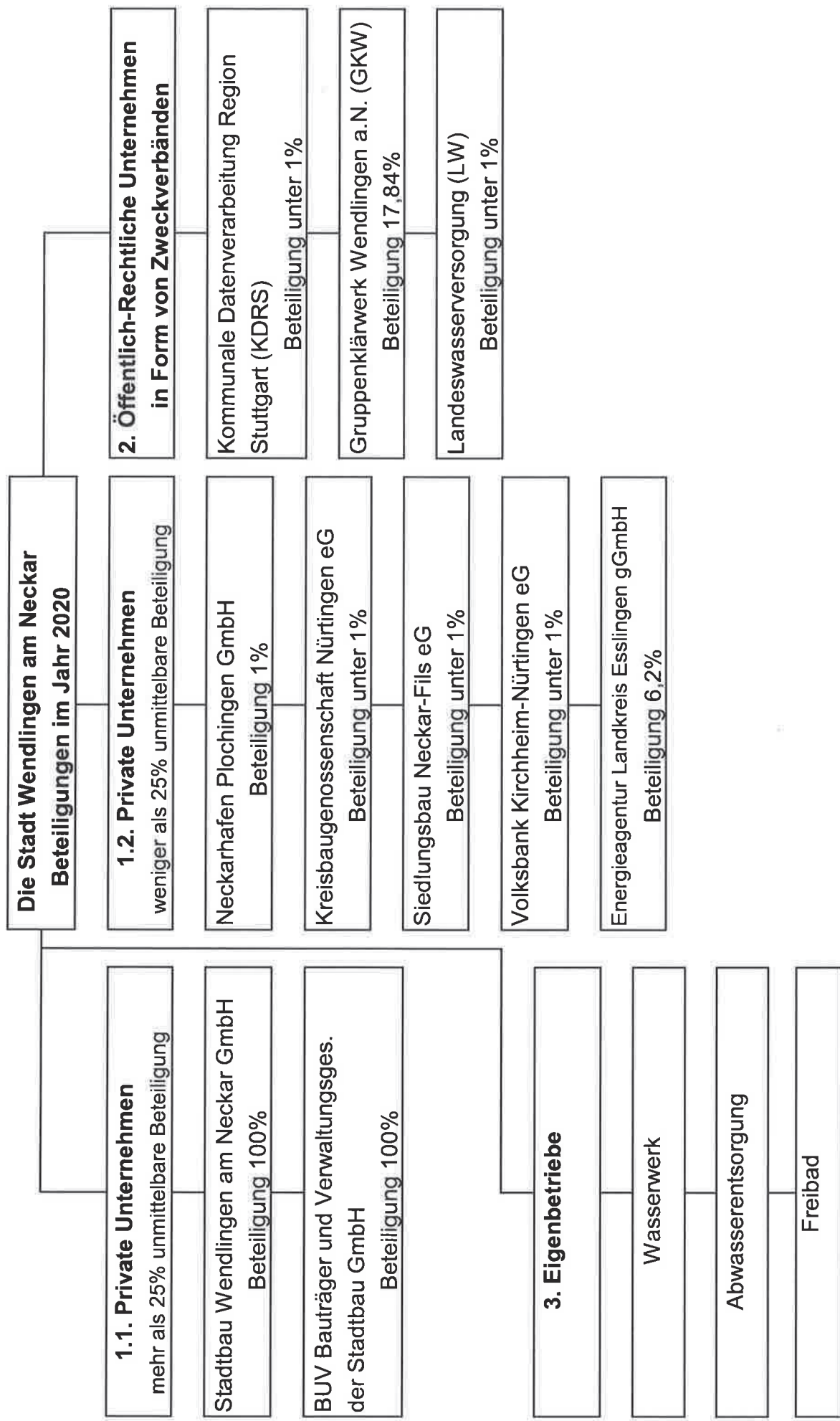
- der Förderverein Energiesparen e.V. mit 12.500 € = 50%
- die Stadt Nürtingen mit 1.650 € = 6,6%
- der Landkreis Esslingen, die Städte Esslingen a.N., Kirchheim u.T., Wernau und die Gemeinden Oberboihingen und Unterensingen mit jeweils 1.550 € = 6,2%.

Weitere Ausführungen sind aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig.

Aufgestellt

Wendlingen am Neckar, den 29.08.2023

Matthias Essig
Stadtkämmerer



Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Lagebericht zum 31. Dezember 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

I.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breitere Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Erfüllung dieser Zwecke kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, sowie Erbbaurechte ausgeben, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Verwaltungs- und Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist ausschließlich in Wendlingen am Neckar tätig.

II. Wirtschaftsbericht

II.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Deutschland sank gemäß dem statistischen Bundesamt das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 5,0 % und somit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend mit 1,5 % zu.

Nachdem sich im Vorjahr die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen (einschließlich Kenntnisgabeverfahren) für neu errichtete Wohnungen in Baden-Württemberg leicht erhöht hat (788), ist im Jahr 2020 sogar ein höherer Anstieg (2.909) zu verzeichnen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, statistik-bw.de).

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen übertrifft nach wie vor das Angebot.

II.2 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befasste sich die Gesellschaft überwiegend mit der Bewirtschaftung des eigenen Grundstücksbestandes und den damit zusammenhängenden Tätigkeiten, insbesondere der Instandhaltung und Sanierung der Objekte. Im Jahr 2020 war der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wie erwartet viel schlechter als im Vorjahr und endete aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr sehr viel geringeren Verlustübernahme durch die Stadt Wendlingen mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 445. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr um 3,8 % (TEUR 35) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, gleichzeitig erhöhten sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 10,7 % (TEUR 120), insbesondere aufgrund der um TEUR 117 gestiegenen Instandhaltungskosten, so dass sich das Hausbewirtschaftungsergebnis insgesamt um TEUR 85 gegenüber dem Vorjahr verschlechterte. Die betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich (rd. TEUR 16) aufgrund der um TEUR 16 gestiegenen anderen Aufwendungen. Das Finanzergebnis verminderte sich um TEUR 17, das neutrale Ergebnis ging um TEUR 13 zurück. Gleichzeitig verminderte sich die Verlustübernahme der Stadt Wendlingen am Neckar um TEUR 163, so dass sich insgesamt ein Jahresfehlbetrag von TEUR 445 (i.Vj. Jahresfehlbetrag von TEUR 147) ergab. Gemäß Verlustübernahmevertrag werden von der Stadt Wendlingen am Neckar TEUR 100 direkt in die Kapitalrücklage bezahlt.

II.3 Lage

II.3.1 Ertragslage

Grundstücksbevorratung

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke erworben. Die Gesellschaft besitzt somit keine unbebauten Grundstücke.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Objekte für den Verkauf geplant oder begonnen.

Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist weiterhin negativ und hat sich im Berichtsjahr um rd. TEUR 85 verschlechtert. Der Verlust belief sich auf rd. TEUR -276 (i.Vj. TEUR -191), bei einem Anstieg der Mieteinnahmen um insgesamt TEUR 35 und gleichzeitiger Erhöhung der Gesamtaufwendungen um TEUR 120 (die Betriebskosten erhöhten sich um TEUR 11, die Instandhaltungskosten stiegen um TEUR 117 und der Zinsaufwand verringerte sich um TEUR 12). Aufgrund eines Verlustübernahmevertrages wurden von der Stadt Wendlingen am Neckar die nach diesem Vertrag berechneten Verluste in Höhe von rd. TEUR 8, davon TEUR 60 für allgemeine Verwaltungskosten, übernommen.

Verbundene Unternehmen

Im Jahr 2003 wurden die Zwischenvermietung, die Bauträgertätigkeit sowie die Verwaltungstätigkeit auf die Ende 2002 gegründete BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar, ausgegliedert. Es wurde gleichzeitig ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, so dass der Gewinn des Jahres 2020 der Tochtergesellschaft in Höhe von EUR 13.395,95 (i.Vj. EUR 24.059,69) übernommen wurde.

Jahresergebnis

Durch das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung von TEUR -276 und der zum Vorjahr deutlich niedrigeren Verlustübernahme von TEUR 8 durch die Stadt Wendlingen am Neckar belief sich das Ergebnis auf TEUR -445 (im Vorjahr auf TEUR -147).

II.3.2 Finanzlage

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war im Berichtsjahr stabil. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR -175 (i.Vj. TEUR 257). Aufgrund des negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zusammen mit der Tilgung von Finanzkrediten und der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr führte dies zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds zum Ende der Periode.

Die Liquidität war im Berichtsjahr stets gesichert und kann auch für die kommenden Jahre als sichergestellt betrachtet werden, wenn der Verlustübernahmevertrag unter Berücksichtigung der Kostenstruktur angepasst wird. Zum Jahresende verfügte die Gesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität von TEUR 33 (i.Vj. TEUR 297) und nicht ausgeschöpfte Bankkreditlinien von TEUR 105 (i.Vj. TEUR 220), somit konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllt werden.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt über langfristige Darlehen. Durch planmäßige Tilgungen konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtsjahr um TEUR 299 (i.Vj. TEUR 295) vermindert werden. Es wurden keine langfristigen Darlehen aufgenommen.

II.3.3 Vermögenslage

Die Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt folgende Übersicht:

	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGEN					
Langfristig gebundenes Vermögen	7.858	97,2	8.043	94,9	-185
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	223	2,8	432	5,1	-209
	<u>8.081</u>	<u>100,0</u>	<u>8.475</u>	<u>100,0</u>	<u>-394</u>

	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
KAPITAL					
Eigenkapital	2.723	33,7	3.068	36,2	-345
Langfristiges Fremdkapital	2.901	35,9	3.208	37,9	-307
Langfristige Finanzierung	5.624	69,6	6.276	74,1	-652
Mittelfristige Finanzierung	1.218	15,1	1.214	14,3	+4
Kurzfristige Finanzierung	1.239	15,3	985	11,6	+254
	8.081	100,0	8.623	100,0	-394

Die Verminderung der Bilanzsumme um TEUR 394 wurde im Wesentlichen durch die Abnahme des Anlagevermögens um TEUR 185 bei gleichzeitiger Verminderung der flüssigen Mittel um TEUR 264 verursacht. Analog dazu verminderten sich auf der Passivseite die langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 307 sowie das Eigenkapital um TEUR 345 aufgrund der Kapitaleinlage von TEUR 100 abzgl. des Verlustes 2020 von TEUR 445. Zudem stiegen die kurz- und mittelfristige Finanzierung um TEUR 258.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich von 36,2% auf 33,7 % vermindert.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

III.1 Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung:

Die Konjunkturprognosen für Deutschland für das Jahr 2021 der verschiedenen Institutionen wiesen zum Jahresbeginn 2021 eine Bandbreite für das BIP-Wachstum (im Vergleich zum Vorjahr) von +2,8 % bis +4,9 % auf (Übersicht tagesschau.de 31.12.2020), die Bundesregierung hat Ende Januar 2021 ihre Wachstumsprognose auf +3,0 % gesenkt (BMWi 27.1.2021) und Ende April 2021 wieder auf 3,5% erhöht (BMWi 27.4.2021). Aktuell rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum für Deutschland für 2020 von +3,1 % (Sachverständigenrat 17.3.2021) und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Stand September 2021 mit einem BIP-Wachstum für Deutschland von +2,1 %.. Für die Weltwirtschaft erwartet der IWF ein BIP-Wachstum in 2021 von +6,0 % und für die Euro-Zone von +4,4 % (statista 6.4.2021), die OECD erwartet hingegen für 2021 ein BIP-Wachstum für die Welt von 5,6 %, für die Euro-Zone von 3,9 % und für Deutschland von 3,0 % (OECD 9.3.2021).

Gemäß dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt heterogen. Im Wohnbereich ist eine Trendwende bei der Preisentwicklung kaum absehbar. Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin attraktiv, Verdiensteinbußen sind temporärer Natur. Teilweise konnten Haushalte coronabedingt auch hohe Ersparnisse bilden. Fortbestehende Kapazitätsbeschränkungen in der Bauwirtschaft, lange Planungs- und Genehmigungsverfahren und fehlendes Bauland in Ballungsgebieten verteuern die Immobilienobjekte ebenso wie höhere Anforderungen an die Energieeffizienz, komplexe Regulierungen für Neubauten oder Maßnahmen wie die Mietpreisbremse.

Demgegenüber sind Wirtschaftsimmobilien deutlich von der Corona-Krise betroffen und Mieten und Preise dürften sich kurzfristig kaum noch so stark wie in den vergangenen Jahren entwickeln. Liquiditätssteigernde Hilfen federten bislang die kurzfristigen Effekte der Pandemie ab, so dass sich noch kein erheblicher Rückgang der Miet- und Immobilienpreise bei Wirtschaftsimmobilien zeigte. Insolvenzen im Unternehmenssektor könnten aber zu Ausfällen von Wirtschaftsimmobilienkrediten führen, insbesondere im stationären Einzelhandel. Manifestiert sich der Leerstand, würde das auch auf die Banken durchschlagen.

Für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft gilt:

Das Tätigkeitsfeld der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH wird sich auch in den kommenden Geschäftsjahren im Wesentlichen weiterhin auf die Hausbewirtschaftung beschränken und es wird auch im Jahr 2021 mit Mietausfällen und schleppenden Zahlungseingängen hinsichtlich von Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen als Folgewirkungen der Corona-Pandemie zu rechnen sein.

Die Kosten im Geschäftsjahr 2021 werden sich weiterhin auf hohem Niveau bewegen, nachdem viele Wohnungen der Gesellschaft hinsichtlich der Ausstattung nicht mehr zeitgemäß und bei Mieterwechseln regelmäßig hohe Instandsetzungsaufwendungen zu erwarten sind.

Die Umsatzerlöse werden sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Jahr 2020 voraussichtlich um etwa 9,5% aufgrund von Mieterhöhungen und Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen erhöhen.

Im Geschäftsjahr 2021 werden außerdem zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. € 250.000,- durch den Beginn der Sanierung der Bäder des Objektes Eisenbahnweg 8 zu erwarten sein. Die gesamten Aufwendungen werden somit weiterhin hoch sein. Das Geschäftsjahr 2021 wird deshalb wieder mit einem Verlust abschließen.

III.2 Risikobericht

Das Risikomanagementsystem sowie die Ziele und die Methoden sind der Größe der Gesellschaft angemessen. Das Risikomanagement wird insbesondere durch eine fortlaufende Kontrolle der budgetierten Ertragssituation zu den tatsächlich erreichten Zielen in regelmäßigen Abständen überprüft. Währungskursschwankungen ist die Gesellschaft nicht ausgesetzt.

Den bestehenden Liquiditätsrisiken wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesellschaft in einer sorgfältigen Finanzplanung darauf achtet, dass die bestehenden Kreditlinien eingehalten werden.

Durch langfristige Finanzierungsvereinbarungen wird das Zinsänderungsrisiko im Anlagevermögen vermindert.

Dem Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Vermietung wird durch eine zeitnahe Überwachung des termingerechten Zahlungseingangs Rechnung getragen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch die vorgenommenen Wertberichtigungen für Forderungsausfälle das tatsächliche Risiko abgedeckt ist.

Bedingt durch überwiegend sozial schwache Mieter besteht ein erhöhtes Risiko bezüglich von Mietausfällen. Die Kürzung von derzeit gewährten Sozialleistungen könnte dieses Risiko ebenso vergrößern wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie infolge von Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit. Die Geschäftsleitung wird die Entwicklung beobachten und erforderlichenfalls auf eine Erhöhung der Verlustübernahme durch die Stadt Wendlingen am Neckar in Bezug auf die Höhe des zu ersetzenden Mietausfallwagnisses (derzeit 2% der Rohmiete) drängen.

III.3 Chancenbericht

Neben diesen Risiken sieht die Geschäftsführung für das nächste Geschäftsjahr insbesondere Chancen darin, nach der Modernisierung freigewordener Wohnungen, Mieterhöhungen durchzusetzen und somit die Umsatzerlöse zu erhöhen.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst auch die Risikosteuerung in Bezug auf Finanzinstrumente. Ziel des Risikomanagements in Bezug auf Finanzinstrumente ist es, diesbezügliche Risiken, soweit wirtschaftlich sinnvoll, zu beseitigen, wobei der Geschäftsführung bewusst ist, dass bestimmte Risiken nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu vermeiden sind. Dabei wird durch die fortlaufende Risikoidentifikation, -bewertung und -bewältigung insbesondere hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren. Den Ausfallrisiken aus finanziellen Vermögensgegenständen, insbesondere bei den Forderungen aus Vermietung, wird durch eine zeitnahe Überwachung des termingerechten Zahlungseingangs der Mieten Rechnung getragen. Es finden Besprechungen zwischen der Buchhaltung und der Geschäftsführung statt, um auf eine Verschlechterung der Zahlungsmoral unverzüglich zu reagieren. Auch in persönlichen Gesprächen mit säumigen Mietern werden Mietschulden konsequent angesprochen und die Bezahlung angemahnt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen überwiegend aus Betriebskosten, die an die Mieter weiterbelastet werden, so dass hier keine wesentlichen Risiken gegeben sind. Die Gesellschaft vermietet nur im Inland und somit ausschließlich in Euro, so dass bei den Forderungen aus Vermietung keine Währungsrisiken bestehen. Dasselbe gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Das Zinsänderungsrisiko wird durch die unter Punkt III.2 genannten Maßnahmen gemindert.

Wendlingen am Neckar, den 24. September 2021


Harald Wirsing
Geschäftsführer

Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite		Passivseite			
	EUR	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.756.961,59	7.950		511.300,00	511
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	26.331,53	26		1.911.405,90	1.812
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.955,00	42		745.680,50	892
		7.833.248,12	8.018	-444.918,37	-147
II. Finanzanlagen		25.000,00	25	2.723.468,03	3.068
Anteile an verbundenen Unternehmen		7.858.248,12	8.043		
		7.858.248,12	8.043	93.793,44	47
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	122.913,20	111			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.092,52	-		4.687.844,37	4.854
3. Sonstige Vermögensgegenstände	63.573,25	23		64.322,54	58
		189.578,97	134		
II. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	32.867,62	297		0,00	61
	222.446,59	431		507.596,90	381
		255,57	1	5.259.763,81	5.354
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
		8.080.950,28	8.475	3.925,00	6
		8.080.950,28	8.475	8.080.950,28	8.475

Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		964.674,32	930
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>6.254,40</u>	<u>14</u>
		970.928,72	944
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.447,13</u>	<u>14</u>
		972.375,85	<u>958</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		775.760,65	648
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.685,00		12
b) Soziale Abgaben	<u>3.969,93</u>		<u>4</u>
		16.654,93	<u>16</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		208.106,77	207
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>200.467,23</u>	<u>184</u>
		-228.613,73	<u>-97</u>
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	15.195,95		<u>27</u>
- davon aus von Organgesellschaften abgeführten Steuerumlagen EUR 1.800,00 (i.Vj. TEUR 3)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,87		0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>213.405,33</u>		<u>220</u>
		-198.208,51	<u>-193</u>
		-426.822,24	-290
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
- tatsächliche Ertragsteuern	-0,78		0
- latente Ertragsteuern	<u>0,00</u>		<u>-</u>
		-0,78	<u>0</u>
11. Ergebnis nach Steuern		-426.821,46	-290
12. Sonstige Steuern		<u>25.869,37</u>	<u>28</u>
		-452.690,83	-318
13. Erträge aus Verlustübernahme		<u>7.772,46</u>	<u>171</u>
14. Jahresfehlbetrag		<u>-444.918,37</u>	<u>-147</u>

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen

Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend

und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 1. Oktober 2021

WPG WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNGS- UND TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Höfer
Wirtschaftsprüfer

Maier
Wirtschaftsprüfer

**BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der
Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar**

Lagebericht zum 31. Dezember 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

I.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Erfüllung dieser Zwecke kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, sowie Erbbaurechte ausgeben, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Verwaltungs- und Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

II. Wirtschaftsbericht

II.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Deutschland sank gemäß dem statistischen Bundesamt das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 5,0 % und somit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend mit 1,5 % zu.

Nachdem sich im Vorjahr die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen (einschließlich Kenntnisgabeverfahren) für neu errichtete Wohnungen in Baden-Württemberg leicht erhöht hat (788), ist im Jahr 2020 sogar ein höherer Anstieg (2.909) zu verzeichnen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, statistik-bw.de).

Die gestiegene Neubautätigkeit, insbesondere hinsichtlich Wohnungen, wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertiger WEG-Verwaltung grundsätzlich erhöhen.

II.2 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr befasste sich die Gesellschaft überwiegend mit der Wohnungs- und Mietverwaltung für diverse Eigentümergemeinschaften bzw. Hausbesitzer. Im Jahr 2020 konnte die Gesellschaft einen guten Geschäftsverlauf verzeichnen. Die Erlöse blieben nahezu konstant zum Vorjahr. Da sich die Personalkosten aufgrund tariflicher Gehaltserhöhungen um 5 TEUR erhöhten und sich auch die übrigen Kosten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7 erhöhten, konnte aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ein etwas niedrigerer Gewinn (TEUR 13; i.Vj. TEUR 24) an die Gesellschafterin abgeführt werden.

II.3 Lage

II.3.1 Ertragslage

Wohnungsverwaltung

Im Berichtsjahr stiegen die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um rd. 1 TEUR (+0,4 %). Die Personalkosten zur Vornahme dieser Betreuungstätigkeit erhöhten sich um 5 TEUR (+2,7 %).

Verbundene Unternehmen

Mit der Gesellschafterin, der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, so dass der Gewinn des Jahres 2020 in Höhe von EUR 13.395,95 (i.Vj. EUR 24.059,69) an die Muttergesellschaft abgeführt wurde.

II.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Berichtsjahr stabil. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR -28 (i.Vj. TEUR 34). Dieser Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde neben den Auszahlungen an die Gesellschafterin aus den liquiden Mitteln finanziert.

Die Liquidität war stets gesichert und kann auch für die kommenden Jahre als sichergestellt betrachtet werden. Zum Jahresende verfügte die Gesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität von TEUR 26 (i.Vj. TEUR 67). Im Geschäftsjahr 2020 konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden.

II.3.3 Vermögenslage

Die Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt folgende Übersicht:

	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
VERMÖGEN					
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	70	100,0	146	100,0	-76
	<u>70</u>	<u>100,0</u>	<u>146</u>	<u>100,0</u>	<u>-76</u>
KAPITAL					
Eigenkapital	25	35,7	25	17,1	0
Langfristige Finanzierung	25	35,7	25	17,1	0
Kurzfristige Finanzierung	45	64,3	121	82,9	-76
	<u>70</u>	<u>100,0</u>	<u>146</u>	<u>100,0</u>	<u>-76</u>

Die Bilanzsumme verminderte sich um TEUR 76, verursacht durch die Verminderung der flüssigen Mittel (TEUR 41) und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 61), bei gleichzeitiger Zunahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit (TEUR 26). Analog dazu verminderten sich auf der Passivseite die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 87 bei gleichzeitigem Anstieg der sonstigen Rückstellungen um TEUR 2, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 6 und der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 3.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Verminderung der Bilanzsumme von 17,1 % auf 35,7 % erhöht.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

III.1 Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung:

Die Konjunkturprognosen für Deutschland für das Jahr 2021 der verschiedenen Institutionen wiesen zum Jahresbeginn 2021 eine Bandbreite für das BIP-Wachstum (im Vergleich zum Vorjahr) von +2,8 % bis +4,9 % auf (Übersicht tagesschau.de 31.12.2020), die Bundesregierung hat Ende Januar 2021 ihre Wachstumsprognose auf +3,0 % gesenkt (BMWi 27.1.2021) und Ende April 2021 wieder auf 3,5% erhöht (BMWi 27.4.2021). Aktuell rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum für Deutschland für 2020 von +3,1 % (Sachverständigenrat 17.3.2021) und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Stand September 2021 mit einem BIP-Wachstum für Deutschland von +2,1 %.. Für die Weltwirtschaft erwartet der IWF ein BIP-Wachstum in 2021 von +6,0 % und für die Euro-Zone von +4,4 % (statista 6.4.2021), die OECD erwartet hingegen für 2021 ein BIP-Wachstum für die Welt von 5,6 %, für die Euro-Zone von 3,9 % und für Deutschland von 3,0 % (OECD 9.3.2021).

Gemäß dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt heterogen. Im Wohnbereich ist eine Trendwende bei der Preisentwicklung kaum absehbar. Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin attraktiv, Verdiensteinbußen sind temporärer Natur. Teilweise konnten Haushalte coronabedingt auch hohe Ersparnisse bilden. Fortbestehende Kapazitätsbeschränkungen in der Bauwirtschaft, lange Planungs- und Genehmigungsverfahren und fehlendes Bauland in Ballungsgebieten verteuern die Immobilienobjekte ebenso wie höhere Anforderungen an die Energieeffizienz, komplexe Regulierungen für Neubauten oder Maßnahmen wie die Mietpreisbremse.

Demgegenüber sind Wirtschaftsimmobilien deutlich von der Corona-Krise betroffen und Mieten und Preise dürften sich kurzfristig kaum noch so stark wie in den vergangenen Jahren entwickeln. Liquiditätssteigernde Hilfen federten bislang die kurzfristigen Effekte der Pandemie ab, so dass sich noch kein erheblicher Rückgang der Miet- und Immobilienpreise bei Wirtschaftsimmobilien zeigte. Insolvenzen im Unternehmenssektor könnten aber zu Ausfällen von

Wirtschaftsimmobilienkrediten führen, insbesondere im stationären Einzelhandel. Manifestiert sich der Leerstand, würde das auch auf die Banken durchschlagen.

Für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft gilt:

Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch, was auch durch die anhaltende Niedrigzinsphase verstärkt wird, da dies zu Investitionen in sichere Wertanlagen wie Immobilien führt. Deswegen geht die Geschäftsführung davon aus, dass in Zukunft auch weiterhin die Nachfrage nach WEG-Verwaltern hoch ist und die Entwicklung der Gesellschaft davon positiv beeinflusst wird.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zu 2020 leicht steigende Umsatzerlöse, nachdem in der WEG – Verwaltung einige Vergütungen erhöht werden konnten. Die Umsatzerlöse aus Verwaltergebühren der Stadt Wendlingen am Neckar werden sich ebenfalls leicht erhöhen, nachdem zwei kleinere Objekte in die Mietverwaltung für die Stadt Wendlingen am Neckar übernommen wurden.

III.2 Risikobericht

Die Gesellschaft betreibt ein permanentes Risikomanagement. Das Risikomanagementsystem sowie die Ziele und die Methoden sind der Größe der Gesellschaft angemessen. Das Risikomanagement wird insbesondere durch eine fortlaufende Kontrolle der budgetierten Ertragssituation zu den tatsächlich erreichten Zielen in regelmäßigen Abständen überprüft. Währungskurs- und Zinsschwankungen ist die Gesellschaft nicht ausgesetzt.

Risiken in der künftigen Entwicklung könnten sich dann ergeben, wenn die Gesellschaft größere WEG - Verwaltungen abgeben müsste, weil derzeit noch laufende Verwalterverträge von den Eigentümergemeinschaften nicht verlängert werden.

Durch den mit der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag ist diese jedoch bei eventuell eintretenden Verlusten verpflichtet, diese Verluste auszugleichen.

III.3 Chancenbericht

Auch im nächsten Geschäftsjahr wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertiger WEG-Verwaltung groß sein. Eventuell können neue Eigentümergemeinschaften zu besseren Konditionen gewonnen und kleinere, unrentable Gemeinschaften abgegeben werden.

Ebenso wird die Geschäftsführung weiterhin versuchen, die Verwaltervergütungen kontinuierlich anzupassen.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst auch die Risikosteuerung in Bezug auf Finanzinstrumente. Ziel des Risikomanagements in Bezug auf Finanzinstrumente ist es, diesbezügliche Risiken, soweit wirtschaftlich sinnvoll, zu beseitigen, wobei der Geschäftsführung bewusst ist, dass bestimmte Risiken nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu vermeiden sind. Dabei wird durch die fortlaufende Risikoidentifikation, -bewertung und -bewältigung auch hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren. Den Ausfallrisiken aus finanziellen Vermögensgegenständen, beispielsweise bei den Forderungen, wird durch eine zeitnahe Überwachung des termingerechten Zahlungseingangs Rechnung getragen. Zudem werden die Verwaltervergütungen in der Regel per Lastschriftverfahren von den Eigentümern direkt eingezogen, so dass es kaum zu Rückständen kommt und die Forderungsausfälle gering sind. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen überwiegend aus Lieferungen von Büromaterial oder Leistungen für Gehaltsabrechnungen, so dass hier keine wesentlichen Risiken gegeben sind. Die Gesellschaft berechnet die Verwaltervergütungen ausschließlich in Euro, so dass bei den Forderungen aus Betreuungstätigkeit keine Währungsrisiken bestehen. Dasselbe gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Da die Gesellschaft sich nicht durch verzinsliche Darlehen finanziert und auch keine entsprechenden Finanzanlagen besitzt, besteht kein Zinsänderungsrisiko.

Wendlingen am Neckar, den 24. September 2021


Harald Wirsing
Geschäftsführer

**BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH
Wendlingen am Neckar**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktivseite</u>		<u>Passivseite</u>			
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr TEUR</u>
<u>Umlaufvermögen</u>					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				25.000,00	25
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit <i>Luftw. Stadt</i>	44.022,83			17,45	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00			25.017,45	25
	44.022,83				
II. Guthaben bei Kreditinstituten	25.534,39			26.210,00	24
	69.557,22				
	<u>69.557,22</u>			<u>69.557,22</u>	<u>146</u>
<u>A. Eigenkapital</u>					
I. Gezeichnetes Kapital					
II. Gewinnvortrag	18				
	61				
	79				
<u>B. Rückstellungen</u>					
Sonstige Rückstellungen	67				
	146				
<u>C. Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			6.300,59		1
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			3.092,52		-
3. Sonstige Verbindlichkeiten			8.936,66	18.329,77	96
			<u>18.329,77</u>	<u>18.329,77</u>	<u>97</u>
			<u>69.557,22</u>	<u>69.557,22</u>	<u>146</u>

**BUV Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH
Wendlingen am Neckar**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit		222.843,04		222
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>46,87</u>		<u>1</u>
			222.889,91	<u>223</u>
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	158.647,33			154
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>32.893,26</u>			<u>32</u>
		191.540,59		186
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>14.673,28</u>		<u>8</u>
<i>Anschaffung Briefpapier, Ristellung, gestügere Rechtshafen</i>			<u>206.213,87</u>	<u>194</u>
			16.676,04	29
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			673,60	1
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.800,00	3
- davon Steuerumlagen an Organträger: EUR 1.800,00 (i.Vj. TEUR 3)				
7. Ergebnis nach Steuern			<u>14.202,44</u>	<u>25</u>
8. Sonstige Steuern			806,49	1
9. Aufgrund eines Gewinnabführungs- vertrages abgeführte Gewinne			13.395,95	24
10. Jahresüberschuss			<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0</u></u>

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BUV Bauräger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BUV Bauräger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BUV Bauräger- und Verwaltungsgesellschaft der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.


Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 1. Oktober 2021

WPG WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNGS- UND TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Höfer
Wirtschaftsprüfer



Maier
Wirtschaftsprüfer