



Die Stadt Wendlingen am Neckar

Beteiligungsbericht

für das Jahr 2021

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 Kirchheim- Plochingen eG, Sitz Kirchheim unter Teck
- 2.5. Bau- und Wohnungsgenossenschaft 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 2021:
 - 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 2021:
 - 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 unsere Eigenbetriebe „Wasserwerk“ und „Abwasserentsorgung“ aufgeführt.

Grundlage für den Beteiligungsbericht sind die festgestellten Jahresabschlüsse 2021 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 Bauträgersgeschäftes sollten genügend Mittel zum Neubau und zur Modernisierung von Sozialwohnungen erwirtschaftet werden. Das Bauträgersgeschäft wurde in die BUV ausgelagert und dort dann auch aufgrund Risikoerwägungen eingestellt.

Beteiligungsverhältnis

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist alleinige Gesellschafterin der GmbH. Das Stammkapital beträgt aktuell 511.300 €. Die Kapitalrücklage wurde 2021 um 350.000 € erhöht und beläuft sich zum Jahresende auf 2.261.405,90 €.

Beteiligungsbericht der Stadt Wendlingen a. N. 2021

Besetzung der Organe

Organe der Gesellschaft sind nach § 6 des Gesellschaftsvertrages

- die Gesellschafterversammlung,
- 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 2021 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 verschiedene Bauvorhaben im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau durchgeführt und Gebäude der Stadt Wendlingen am Neckar übernommen.

Derzeit verwaltet die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH 146 Wohneinheiten in eigenen Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche in Höhe von 8.874 qm Wohnfläche.

Im Jahr 2021 wurden keinen nennenswerten Sanierungen aufgrund der Corona Situation angegangen.

Die wichtigsten Kennzahlen des Jahres 2021

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

- Die GmbH beschäftigte im Berichtsjahr 2021 im Durchschnitt 3 Hausmeister und 1 Aushilfe.
- Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich im Jahr 2021 auf 728 €. 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 2021

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

- Die GmbH beschäftigte im Berichtsjahr 2021 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 2021 entwickelten sich deutlich besser als im Corona Vorjahr (+13,89%). Das Jahr schloss mit einem Gesamtumschlag von 1.260.533 Tonnen ab. Dieser teilt sich auf in 459.306t Schiffsumschlag, 345.130t Bahnumschlag und 456.097t LKW Umschlag. Die Hauptgüter im Jahr 2021 waren Schrott, Düngemittel, Sand/Kies, Walzdraht und Kohle.

Die finanzielle Situation der GmbH ist geordnet. Die GmbH verfügt über eine sehr hohe Eigenkapitalquote, des Weiteren wurde im Jahr 2021 ein Jahresüberschuss von rund 96.165,76 € erwirtschaftet.

Mit einer Stammeinlage von 22.000 € hält sich das finanzielle Engagement der Stadt in überschaubaren Grenzen. Auch mit der ausgeschütteten Nettodividende von 3,5% kann man in der momentanen Niedrigzinsphase sehr zufrieden sein.

2.4. Kreisbaugenossenschaft Kirchheim –Plochingen eG (Anteil < 1%)

2.5. Bau- und Wohnungsgenossenschaft 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. 2021

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 €. Die ehemalige Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG hat sich 2012 mit der Kreisbaugenossenschaft Plochingen eG zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verschmolzen. An der Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG (ehemals 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 31.12.2021 über mehr als (1685 / 1036) 2.700 Mietwohnungen. Die Kreisbaugenossenschaft hat in unserer Stadt einen Bestand von 10 Mietwohnungen, die Siedlungsbau Neckar-Fils vermietet in Wendlingen am Neckar noch 64 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.

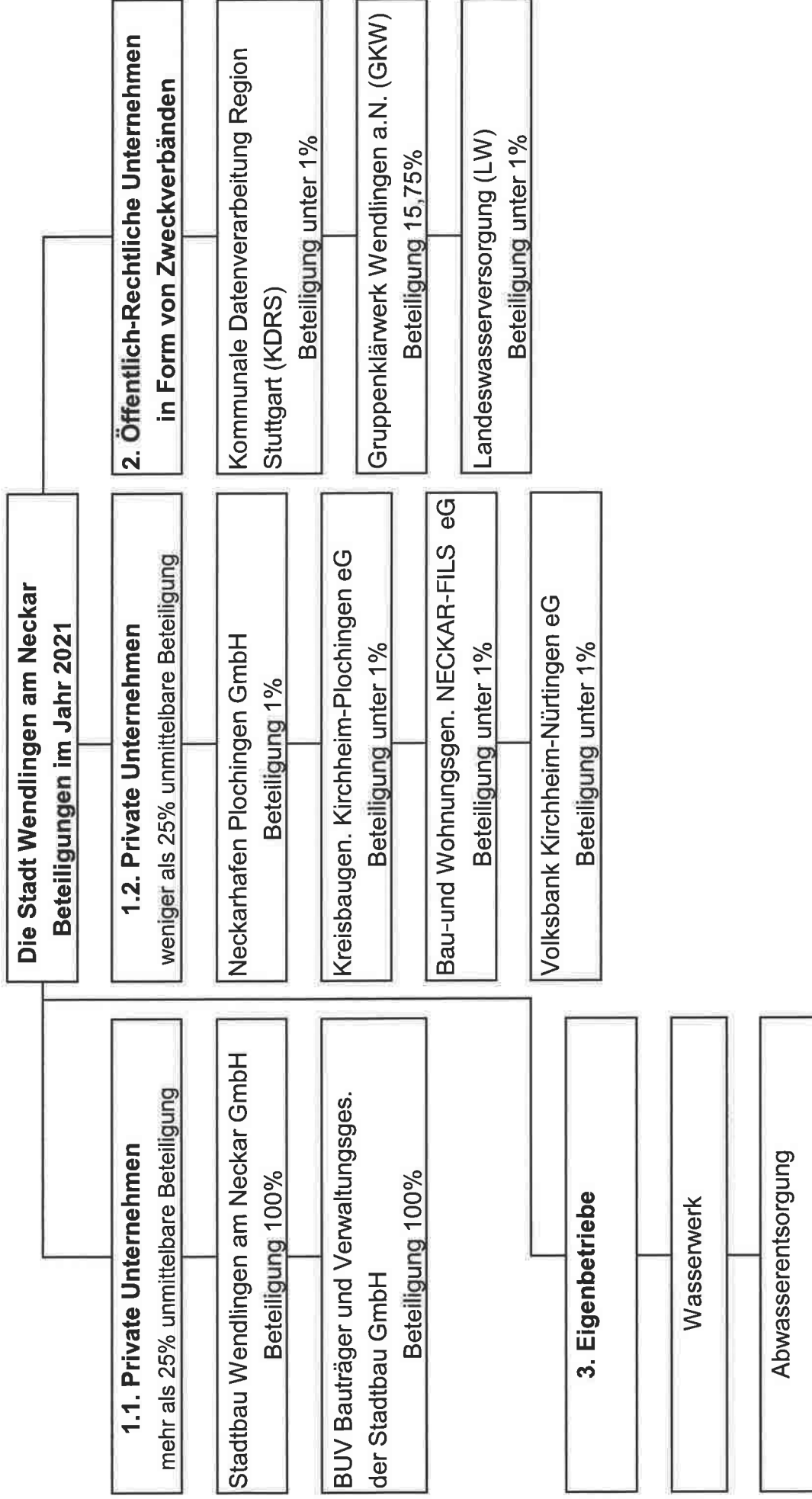
2.7. Energieagentur Landkreis Esslingen gemeinnützige GmbH

Die Energieagentur wurde 2021 aufgelöst. Dafür hat der Landkreis und seine beteiligten Kommunen die Klimaschutzagentur des Landkreises Esslingen gegründet (01.09.2021). Daran sind direkt der Landkreis und die großen Kreisstädte beteiligt. 20% der Anteile hält der Kommunale Klimaschutzverein Landkreis Esslingen e. V. in dem sich nahezu alle anderen Gemeinden zusammengeschlossen haben, so auch die Stadt Wendlingen am Neckar. Da es sich um die Beteiligung an einen Verein handelt, ist hierfür kein Bericht zu fertigen. Für den Beteiligungsbericht 2022 wird diese Position daher nicht mehr enthalten sein.

Weitere Ausführungen sind aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig.

Aufgestellt
Wendlingen am Neckar, den 29.01.2024

Matthias Essig
Stadtkämmerer



Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Lagebericht zum 31. Dezember 2021

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das Bruttoinlandsprodukt 2021 noch um 2 % niedriger. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht (destatis vom 14.1.2022).

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als ZUVOR (destatis vom 14.1.2022).

Im Jahr 2021 fiel die Arbeitslosenquote in Deutschland fast kontinuierlich. Nach 6,3 Prozent im Januar lag die Arbeitslosenquote im November und Dezember 2021 bei 5,1 Prozent (Bundesagentur für Arbeit vom 1.2.2022).

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 0,5 % gelegen. Eine höhere Jahressteuerungsrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %) (destatis vom 19.1.2022).

Nachdem sich im Vorjahr die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen (einschließlich Kenntnisgabeverfahren) für neu errichtete Wohnungen in Baden-Württemberg um 2.909 erhöht hat, ist im Jahr 2021 sogar ein noch höherer Anstieg (4.704) 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 2021 war der Geschäftsverlauf der Gesellschaft besser als im Vorjahr und endete aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr sehr viel höheren Verlustübernahme durch die Stadt Wendlingen mit einem Jahresüberschuss von TEUR 183. Ursache dafür sind die im Wirtschaftsplan genehmigten Sanierungsaufwendungen von rd. 250 TEUR eines Objektes, die dann aber im Berichtsjahr nicht ausgeführt wurden, lt. Verlustübernahmevertrag dennoch von der Stadt Wendlingen am Neckar zu übernehmen sind. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr um 2 % (TEUR 19) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, gleichzeitig reduzierten sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 23,4% (TEUR 291), insbesondere aufgrund der um TEUR 267 gesunkenen Instandhaltungskosten, so dass sich das Hausbewirtschaftungsergebnis insgesamt um TEUR 310 gegenüber dem Vorjahr verbesserte. Die betrieblichen Aufwendungen verminderten sich etwas. Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 13 und das neutrale Ergebnis um TEUR 16. Gleichzeitig erhöhte sich die Verlustübernahme der Stadt Wendlingen am Neckar um TEUR 210, so dass sich insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 183 (i.Vj. Jahresfehlbetrag von TEUR 445) ergab. Gemäß Verlustübernahmevertrag werden von der Stadt Wendlingen am Neckar

TEUR 100 direkt in die Kapitalrücklage bezahlt. Zudem wurde im Berichtsjahr eine weitere Zuführung zur Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 250 zur Stärkung der Liquidität der Gesellschaft beschlossen.

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 positiv und hat sich im Berichtsjahr um rd. TEUR 310 verbessert. Der Gewinn belief sich auf rd. TEUR 34 (i.Vj. TEUR -276), bei einem Anstieg der Mieteinnahmen um insgesamt TEUR 19 und gleichzeitiger Verminderung der Gesamtaufwendungen um TEUR 210 (die Betriebskosten stiegen um TEUR 8, die Instandhaltungskosten sanken um TEUR 267 und der Zinsaufwand verringerte sich um TEUR 31). Aufgrund eines Verlustübernahmevertrages wurden von der Stadt Wendlingen am Neckar die nach diesem Vertrag berechneten Verluste in Höhe von rd. TEUR 218, 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 2021 der Tochtergesellschaft in Höhe von EUR 23.689,31 (i.Vj. EUR 13.395,95) übernommen wurde.

Jahresergebnis

Durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 34 und der zum Vorjahr deutlich höheren Verlustübernahme von TEUR 218 durch die Stadt Wendlingen am Neckar belief sich das Ergebnis auf TEUR 183 (im Vorjahr auf TEUR -445).

II.3.2 Finanzlage

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war im Berichtsjahr stabil. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR 215 (i.Vj. TEUR -175). Aufgrund des positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zusammen mit der Tilgung von Finanzkrediten und der Einzahlungen in die Kapitalrücklage sowie der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr führte dies zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum Ende der Periode.

Die Liquidität war im Berichtsjahr stets gesichert und kann auch für die kommenden Jahre als sichergestellt betrachtet werden, da der Verlustübernahmevertrag unter Berücksichtigung der Kostenstruktur angepasst wurde. Zum Jahresende verfügte die Gesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität von TEUR 157 (i.Vj. TEUR 33) und nicht ausgeschöpfte Bankkreditlinien von TEUR 207 (i.Vj. TEUR 105), somit konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt über langfristige Darlehen. Durch planmäßige Tilgungen konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtsjahr um TEUR 425 (i.Vj. TEUR 299) 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	7.669	94,8	7.858	97,2	-189
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	418	5,2	223	2,8	+195
	<u>8.087</u>	<u>100,0</u>	<u>8.081</u>	<u>100,0</u>	<u>+6</u>

Anlage 4

	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
KAPITAL					
Eigenkapital	3.256	40,3	2.723	33,7	+533
Langfristiges Fremdkapital	2.577	31,8	2.901	35,9	-324
Langfristige Finanzierung	5.833	72,1	5.624	69,6	+209
Mittelfristige Finanzierung	1.236	15,3	1.218	15,1	+18
Kurzfristige Finanzierung	1.018	12,6	1.239	15,3	-221
	8.087	100,0	8.081	100,0	+6

Die Erhöhung der Bilanzsumme um TEUR 6 wurde im Wesentlichen durch die Abnahme des Anlagevermögens um TEUR 189 bei gleichzeitiger Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 124 und der sonstigen kurzfristigen Vermögensgegenstände um TEUR 71 verursacht. Analog dazu verminderten sich auf der Passivseite die langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 324 gleichzeitig stieg das Eigenkapital um TEUR 533 aufgrund der erfolgten Kapitaleinlagen von TEUR 350 zzgl. des Jahresüberschusses 2021 von TEUR 183. Zudem ging die kurz- und mittelfristige Finanzierung um TEUR 203 zurück.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich von 33,7% auf 40,3 % erhöht.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

III.1 Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung:

Die Corona-Pandemie hat sich aktuell etwas abgeschwächt, durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 und der daraus resultierenden Energiekrise sind die politischen und wirtschaftlichen Reaktionen derzeit nicht vorhersehbar.

Der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung ist daher weiterhin unsicher.

Für das Jahr 2022 wird für Deutschland ein Wirtschaftswachstum (BIP) erwartet vom Sachverständigenrat von 1,8 % im Jahr 2022 und 3,4 % im Jahr 2023 (Sachverständigenrat 30.03.2022), bei Inflationsraten von 6,1 % und 3,4 %. Das Ifo Institut für Wirtschaftsforschung hat seine Wachstumsprognose im Herbst 2022 angepasst, das BIP wird in 2022 noch um 1.6 % zulegen und im kommenden Jahr um 0,3 % schrumpfen. Die Inflationsrate wird in diesem Jahr bei durchschnittlich 8,1 % liegen und im kommenden Jahr auf 9,3 % steigen (ifo konjunkturprognose vom 12.9.2022).

Für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft gilt:

Im Wesentlichen wird sich das Tätigkeitsfeld der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH auch in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin auf die Hausbewirtschaftung beschränken. Auch im Jahr 2022 ist mit Mietausfällen, schleppenden Zahlungseingängen und Ausfällen bei Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen durch die wirtschaftliche Gesamtsituation zu rechnen.

Die Kosten im Geschäftsjahr 2022 werden sich durch weiterhin notwendige Instandhaltungsaufwendungen auf hohem Niveau bewegen. Viele Wohnungen der Gesellschaft sind noch hinsichtlich der Ausstattung nicht zeitgemäß und durch gestiegene Kosten bei den Handwerkerleistungen sind weiterhin hohe Kosten zu erwarten.

Die Umsatzerlöse werden im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 voraussichtlich leicht steigen aufgrund von Mieterhöhungen und Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen.

Durch die Weiterführung der Bädersanierungen werden im Geschäftsjahr 2022 außerdem zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. € 250.000,- zu erwarten sein. Die gesamten Aufwendungen werden somit weiterhin hoch sein. Das Geschäftsjahr 2022 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 weiterhin aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage ein erhöhtes Risiko bezüglich von Mietausfällen. 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, Mieterhöhungen durchzusetzen und somit die Umsatzerlöse zu erhöhen.

IV. Risikoberichterstattung in Bezug auf 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 10. Oktober 2022



Harald Wirsing
Geschäftsführer

Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite				Passivseite			
	EUR	EUR	Vorjahr TEUR		EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	511.300,00		511
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche	7.563.913,59		7.757	II. Kapitalrücklage	2.261.405,90		1.911
Rechte mit Wohnbauten	26.331,53		26	III. Gewinnvortrag	300.762,13		746
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten				IV. Jahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)	182.863,19		-445
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.764,00		50				
	<u>7.644.009,12</u>		<u>7.833</u>				
II. Finanzanlagen		25.000,00	25		<u>3.256.331,22</u>		<u>2.723</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen				B. Rückstellungen			
		<u>7.669.009,12</u>	<u>7.858</u>	Sonstige Rückstellungen	27.615,80		94
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.263.321,45		4.688
1. Forderungen aus Vermietung	118.799,48		123	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.483,43		64
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.947,23		3	3. Sonstige Verbindlichkeiten	498.429,88		508
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>106.356,34</u>		<u>190</u>		<u>4.796.234,76</u>		<u>5.260</u>
II. Flüssige Mittel		260.103,05		D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		156.889,81	33			6.395,00	4
		<u>416.992,86</u>	<u>223</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		574,80	0		<u>8.086.576,78</u>		<u>8.081</u>
	<u>8.086.576,78</u>		<u>8.081</u>				

Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, Wendlingen am Neckar

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr TEUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		983.865,43	965
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>6.264,48</u>	<u>6</u>
		990.129,91	971
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>70.963,91</u>	<u>1</u>
		1.061.093,82	972
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		516.586,71	776
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	13.060,00		13
b) Soziale Abgaben	<u>4.113,20</u>		<u>4</u>
		17.173,20	17
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		205.067,16	208
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>176.519,86</u>	<u>200</u>
		145.746,89	-229
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	26.878,31		15
- davon aus von Organgesellschaften abgeführten Steuerumlagen EUR 3.189,00 (i.Vj. TEUR 2)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,00		0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>181.083,70</u>		<u>213</u>
		<u>-154.185,39</u>	<u>-198</u>
		-8.438,50	-427
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
- tatsächliche Ertragsteuern	0,00		0
- latente Ertragsteuern	<u>0,00</u>		<u>-</u>
		<u>0,00</u>	<u>0</u>
11. Ergebnis nach Steuern		-8.438,50	-427
12. Sonstige Steuern		<u>26.784,85</u>	<u>26</u>
		-35.223,35	-453
13. Erträge aus Verlustübernahme		<u>218.086,54</u>	<u>8</u>
14. Jahresüberschuss (i.Vj. -fehlbetrag)		<u>182.863,19</u>	<u>-445</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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. 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 14. Oktober 2022

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 2021

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das Bruttoinlandsprodukt 2021 noch um 2 % niedriger. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht (destatis vom 14.1.2022).

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor (destatis vom 14.1.2022). Im Jahr 2021 fiel die Arbeitslosenquote in Deutschland fast kontinuierlich. Nach 6,3 Prozent im Januar lag die Arbeitslosenquote im November und Dezember 2021 bei 5,1 Prozent (Bundesagentur für Arbeit vom 1.2.2022).

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %) (destatis vom 19.1.2022).

Nachdem sich im Vorjahr die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen (einschließlich Kenntnisgabeverfahren) für neu errichtete Wohnungen in Baden-Württemberg um 2.909 erhöht hat, ist im Jahr 2021 sogar ein noch höherer Anstieg (4.704) 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 2021 konnte die Gesellschaft einen guten Geschäftsverlauf verzeichnen. Die Erlöse erhöhten sich leicht zum Vorjahr. Da sich die Personalkosten aufgrund tariflicher Gehaltserhöhungen nur um 1 TEUR erhöhten und sich die übrigen Kosten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5 verminderten, konnte aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ein höherer Gewinn (TEUR 24; i.Vj. TEUR 13) an die Gesellschafterin abgeführt werden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr mit der Erstellung eines Blockheizkraftwerkes begonnen. Das Blockheizkraftwerk wird nach Fertigstellung Strom und Wärme produzieren. Die Wärme wird zukünftig an ein im fremden Eigentum befindlichen Gebäude geliefert.

II.3 Lage

II.3.1 Ertragslage

Wohnungsverwaltung

Im Berichtsjahr stiegen die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 TEUR (+2,7 %). Die Personalkosten zur Vornahme dieser Betreuungstätigkeit erhöhten sich um 1 TEUR (+0,5 %).

Verbundene Unternehmen

Mit der Gesellschafterin, der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH, wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, so dass der Gewinn des Jahres 2021 in Höhe von EUR 23.689,31 (i.Vj. EUR 13.395,95) 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 -91 (i.Vj. TEUR -28). Dieser Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde neben den Auszahlungen an die Gesellschafterin aus einer Kreditaufnahme 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 20 (i.Vj. TEUR 26). Im Geschäftsjahr 2021 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					
Langfristig gebundenes Vermögen	11	5,1	-	0,0	+11
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	205	94,9	70	100,0	+135
	<u>216</u>	<u>100,0</u>	<u>70</u>	<u>100,0</u>	<u>+146</u>
KAPITAL					
Eigenkapital	25	11,6	25	35,7	0
Langfristige Finanzierung	25	11,6	25	35,7	0
Kurz- bis mittelfristige Finanzierung	191	88,4	45	64,3	+146
	<u>216</u>	<u>100,0</u>	<u>70</u>	<u>100,0</u>	<u>+146</u>

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 146, insbesondere verursacht durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 120 TEUR auf der Passivseite. Gleichzeitig stiegen die sonstigen Vermögensgegenstände um 120 TEUR auf der Aktivseite.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme von 35,7 % auf 11,6 % vermindert.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

III.1 Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung:

Die Corona-Pandemie hat sich aktuell etwas abgeschwächt, durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 und der daraus resultierenden Energiekrise sind die politischen und wirtschaftlichen Reaktionen derzeit nicht vorhersehbar.

Der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung ist daher weiterhin unsicher.

Für das Jahr 2022 wird für Deutschland vom Sachverständigenrat ein Wirtschaftswachstum (BIP) von 1,8 % im Jahr 2022 und 3,4 % im Jahr 2023 (Sachverständigenrat 30.03.2022) erwartet, bei Inflationsraten von 6,1 % und 3,4 %. Das Ifo Institut für Wirtschaftsforschung hat seine Wachstumsprognose im Herbst 2022 angepasst, das BIP wird in 2022 noch um 1,6 % zulegen und im kommenden Jahr um 0,3 % schrumpfen. Die Inflationsrate wird in diesem Jahr bei durchschnittlich 8,1 % liegen und im kommenden Jahr auf 9,3 % steigen (ifo konjunkturprognose vom 12.9.2022).

Für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft gilt:

Die Nachfrage nach WEG-Verwaltern ist unverändert hoch. Grundsätzlich könnte diese Tätigkeit ausgebaut werden, sofern die personellen Ressourcen vorhanden wären.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zu 2021 leicht steigende Umsatzerlöse, nachdem in der WEG – Verwaltung einige Vergütungen erhöht werden konnten und ein weiteres Objekt übernommen wurde. Die Umsatzerlöse aus Verwaltergebühren der Stadt Wendlingen am Neckar werden in etwa gleichbleiben.

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 Ertragsituation 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. Die Verwaltervergütungen sollen konsequent angepasst werden, sodass die Umsatzerlöse mindestens gleichbleiben und kleinere, unrentable Gemeinschaften abgegeben werden können.

IV. Risikoberichterstattung in Bezug auf 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 nur durch ein verzinsliches Darlehen finanziert und ansonsten keine entsprechenden Finanzanlagen besitzt, besteht nur ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Wendlingen am Neckar, den 7. Oktober 2022


Harald Wirsing
Geschäftsführer

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

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	Aktivseite		Passivseite	
	EUR	EUR	EUR	EUR
				TEUR
A. Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.479,54			0
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.180,26	44		-
2. Sonstige Vermögensgegenstände	120.000,00			7
	<u>185.180,26</u>			7
II. Guthaben bei Kreditinstituten				
	19.632,12	26		3
	204.812,38	70		9
	<u>216.291,92</u>	70		19
				<u>70</u>
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
			25.000,00	25
II. Gewinnvortrag			17,45	0
			<u>25.017,45</u>	25
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			25.700,00	26
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			120.000,00	-
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.949,04	7
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			34.947,23	3
4. Sonstige Verbindlichkeiten			8.678,20	9
			<u>165.574,47</u>	19
			<u>216.291,92</u>	70
				<u>70</u>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> TEUR
1. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		228.554,37		223
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>2.012,91</u>		<u>0</u>
			230.567,28	<u>223</u>
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	158.656,88			159
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>33.548,79</u>			<u>32</u>
		192.205,67		191
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>9.571,99</u>		<u>15</u>
			<u>201.777,66</u>	<u>206</u>
			28.789,62	17
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			1.355,76	1
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Steuerumlagen an Organträger: EUR 3.189,00 (i.Vj. TEUR 2)			3.189,00	2
			<u>24.244,86</u>	<u>14</u>
7. Ergebnis nach Steuern				
8. Sonstige Steuern			555,55	1
9. Aufgrund eines Gewinnabführungs- vertrages abgeführte Gewinne			<u>23.689,31</u>	<u>13</u>
10. Jahresüberschuss			<u>0,00</u>	<u>0</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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 14. Oktober 2022

WPG WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNGS- UND TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Höfer
Wirtschaftsprüfer



Maier
Wirtschaftsprüfer