

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

**des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichts**

**der Städtische Wohnbaugesellschaft
 Emmendingen mbH**

in Emmendingen

vom 26. August 2022



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	2
B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
C. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse	9
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
II. Jahresabschluss	9
1. Ordnungsmäßigkeit	9
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
3. Wirtschaftliche Verhältnisse	11
a) Vermögenslage	11
b) Finanzlage	14
c) Ertragslage	16
III. Lagebericht	17
D. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	18
I. Entwicklung des Hausbesitzes	18
II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	20
III. Bauabwicklung	21
IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	21
V. Betreuungstätigkeit	22
Verwaltung von Wohnungseigentum	22
E. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	24
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	25

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- 2 Lagebericht 2021
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. Prüfungsauftrag

- 1 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der

Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH

in Emmendingen

- nachstehend WBG Emmendingen, Gesellschaft oder Unternehmen genannt -

hat uns mit Schreiben vom 7. Februar 2022 aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats vom 19. Oktober 2021 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 gemäß §§ 317 ff. HGB erteilt. Auftragsgemäß haben wir auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) vorgenommen.

- 2 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW Prüfungsstandard PS 450 n. F. erstellt.
- 3 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 4 Dieser Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft.
- 5 Unserem Auftrag liegen die als **Anlage 8** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen des Institutes der Wirtschaftsprüfer vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

- 6 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Auf folgende wesentliche Darstellung zur Lage der Gesellschaft durch die **gesetzlichen Vertreter** ist hinzuweisen:

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der von der Stadt angemieteten Wohnungen beschäftigt.

Für Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt Neubronnstraße 19 sind Baukosten in Höhe von T€ 1.501,9 angefallen. Im Zuge der Modernisierung des Gebäudes Neubronnstraße 18 sind durch Grundrissänderungen drei zusätzliche Wohnungen entstanden.

Die Bauvorbereitungskosten für die Hochburger Straße 56 betrugen T€ 1.030,7.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich von 44,86 % im Vorjahr auf 43,02 % im laufenden Jahr.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von T€ 119 erwirtschaftet. Die Sollmieten sind um T€ 135,3 gestiegen. Demgegenüber sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um T€ 373 auf T€ 2.062,2 im Wesentlichen aufgrund von höheren Instandhaltungskosten gestiegen.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage als zufriedenstellend, die Finanzlage als geordnet und die Vermögenslage als positiv.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nehmen, sind für die Geschäftsführung nicht erkennbar.

- 7 Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung im Jahr 2022 ein positives Ergebnis von rund T€ 166,0.

- 8 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** halten wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, wie sie im Jahresabschluss und Lagebericht dargestellt wurde, für angemessen.
- 9 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
- 10 Die Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung des Unternehmens, deren zugrunde liegende Annahmen sowie die getroffenen prognostischen Aussagen im Lagebericht sind plausibel.

B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 11 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 12 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.
- 13 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 14 Für die Rechnungslegung und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und Lagebericht abzugeben.
- 15 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet und Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen getroffen.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 16 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 15. August 2022 bis 26. August 2022 überwiegend vor Ort vorgenommen.
- 17 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 20. August 2021 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020, der in der Gesellschafterversammlung am 7. Dezember 2021 festgestellt wurde.
- 18 Unsere Prüfung haben wir gemäß §§ 316 ff. HGB vorgenommen.
- 19 Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir die einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Die Prüfung wurde so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Gesetz und Gesellschaftsvertrag, welche eine wesentliche Auswirkung auf das sich nach § 264 Abs. 2 HGB ergebende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.
- 20 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Unternehmensleitung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

- 21 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern, soweit erforderlich, Aufbauprüfungen zur Identifizierung und Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und deren internem Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde untersucht, ob
- bedeutsame Risiken,
 - Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (beispielsweise Massentransaktionsrisiken), und
 - sonstige Risiken
- vorliegen und gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung beurteilt.
- 22 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken wurden allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele identifiziert und es wurde ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.
- 23 Soweit die Aufbauprüfungen in den relevanten Prüffeldern durchgeführt wurden und ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen dann durchgeführt, wenn dies zur Gewinnung einer ausreichenden Prüfungssicherheit angemessen und notwendig war. Nach dem Ergebnis unserer Risikobeurteilung haben wir dann – gegebenenfalls in Ergänzung zu den Funktionsprüfungen – aussagebezogene Prüfungshandlungen in Form analytischer Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden in der Regel auf Basis der bewussten Auswahl vorgenommen.
- 24 Soweit in einem wesentlichen Geschäftsfeld nur eine geringe Anzahl von Geschäftsvorfällen besteht, basieren unsere Prüfungsergebnisse auf Einzelfallprüfungen.

- 25 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden - ggf. zusätzlich zu Aufbau- und Funktionsprüfungen - ausreichende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewusst ausgewählten Stichproben vorgenommen.
- 26 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 27 Bankbestätigungen haben wir von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, und Saldenbestätigungen von sämtlichen anderen Kreditgebern einholen lassen.
- 28 Darüber hinaus wurden Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten von uns nicht eingeholt. Von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir uns durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt. Hierzu haben wir insbesondere die zugrunde liegenden Vertragswerke bzw. die gesetzlichen Vorgaben herangezogen.
- 29 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Umfang Ergebnisse und Untersuchungen Dritter verwendet. Diese betreffen im vorliegenden Fall die Prüfungsbescheinigung zur Buchhaltungssoftware "wowinex"-Release 6.3 vom Juni 2020.
- 30 Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss und den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht, die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind und ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- 31 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durchgeführt.

- 32 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufssübliche Vollständigkeitserklärung hat die Geschäftsführung abgegeben.

C. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 33 Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Kontengliederung entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft.
- 34 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt über die wohnungswirtschaftliche Software wowinex der Haufe-Lexware Real Estate AG. Die Lohnbuchhaltung erfolgt über das städtische Personalamt. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die Zweifel an der ordnungsmäßigen EDV-technischen Verarbeitung des Buchungsstoffes angebracht erscheinen lassen.
- 35 Informationen aus weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss oder Lagebericht abgebildet.
- 36 Die ordnungsgemäße Be- und Verarbeitung des Buchungsstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.

II. Jahresabschluss

1. Ordnungsmäßigkeit

- 37 Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Sie ist jedoch nach § 103 Abs. 1 Ziff. 5b) GemO in Verbindung mit § 18 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht, in entsprechender Anwendung des HGB, wie eine große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

- 38 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.
- 39 Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt. Das Gliederungsschema wurde um die Posten "Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern" sowie "Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert.
- 40 Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.
- 41 Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 42 Die Angaben im Anhang sind zutreffend und vollständig. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist zu Recht erfolgt.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 43 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- 44 Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sind im Anhang des Jahresabschlusses zutreffend dargestellt. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr unverändert fortgeführt.

- 45 Die Gesellschaft macht vom Ansatzwahlrecht gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. Gebrauch und hat vor Inkrafttreten des BilMoG eine Rückstellung für Bauinstandhaltung für das in 2005 fertiggestellte Pflegeheim gebildet. Der Bewertung liegen die nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan zu erwartenden Instandhaltungskosten zu Grunde. Die Rückstellung wurde im Jahresabschluss gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB in Höhe von T€ 99,6 beibehalten.

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

a) Vermögenslage

- 46 Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat - dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz - folgenden Aufbau:

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.690,0	93,7	30.021,5	91,9	1.668,5
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	787,8	2,3	733,7	2,2	54,1
Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	8,5	0,0	-8,5
Flüssige Mittel	981,0	2,9	1.613,8	4,9	-632,8
Übriges Umlaufvermögen	377,6	1,1	333,6	1,0	44,0
Gesamtvermögen	<u>33.836,7</u>	<u>100,0</u>	<u>32.711,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.125,3</u>

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	14.555,1	43,0	14.673,9	44,9	-118,8
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	99,6	0,3	99,6	0,3	0,0
Übrige Rückstellungen	36,6	0,1	51,0	0,2	-14,4
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	18.027,7	53,4	16.558,9	50,5	1.468,8
Erhaltene Anzahlungen	793,3	2,3	726,5	2,2	66,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	11,4	0,0	65,3	0,2	-53,9
Übrige Verbindlichkeiten	284,7	0,8	511,1	1,6	-226,4
Rechnungsabgrenzungsposten	28,3	0,1	25,1	0,1	3,2
Gesamtkapital	<u>33.836,7</u>	<u>100,0</u>	<u>32.711,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.125,3</u>

- 47 Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das **Sachanlagevermögen** bestimmt. Die Zunahme des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Zugänge aus der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen Neubronnstraße 19 (T€ 1.025,8), Investitionen für die Neubaulmaßnahme Jahnstraße 1 (T€ 1.083,8) und den Neubau Hochburger Straße 56 (T€ 352,3) sowie den Erwerb einer Eigentumswohnung Lessingstraße 30 - 34 (T€ 201,2) in Emmendingen zurückzuführen. Dem stehen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 656,6), ein Baukostenzuschuss (T€ 131,7) sowie zwei Investitionszuschüsse (T€ 252,0) gegenüber.
- 48 Die **unfertigen Leistungen** betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten, denen unter der Bilanzposition **erhaltene Anzahlungen** Abschlagszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

- 49 Zur Veränderung der **flüssigen Mittel** verweisen wir auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung.
- 50 Das **übrige Umlaufvermögen** beinhaltet insbesondere Steuerforderungen (T€ 206,8) und Forderungen aus anteiligen Instandhaltungsrücklagen in Wohnungseigentümergeinschaften (T€ 131,9).
- 51 Das **Eigenkapital** verminderte sich durch den erzielten Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres (T€ 118,9). Somit ist die Eigenkapitalquote um 1,9 Prozentpunkte gesunken und beträgt 43,0 %.
- 52 Die **Rückstellung** für Bauinstandhaltung wurde unverändert beibehalten. Die übrigen Rückstellungen wurden für Prüfungskosten und Urlaubsverpflichtungen gebildet.
- 53 Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** erhöhten sich hauptsächlich durch Valutierungen (T€ 2.681,1). Gegenläufig wirkten sich im Berichtsjahr die planmäßigen Tilgungen (T€ 967,6) sowie zwei Tilgungszuschüsse (T€ 252,0) aus.
- 54 Die **Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern** bestehen für den städtischen Verwaltungskostenbeitrag im Rahmen des städtischen Leistungsaustausches.
- 55 Die **übrigen Verbindlichkeiten** betreffen vor allem Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 193,1), aus Betriebskosten (T€ 31,8) sowie Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 38,5).

b) Finanzlage

56 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

57 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T€	T€
Jahresfehlbetrag (Vj.: Jahresüberschuss)	-118,9	88,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	656,6	598,5
Aktivierete Eigenleistungen	-15,8	-16,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	5,0	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-5,9	9,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	13,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	23,7	-158,8
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-202,8	359,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	205,0	247,5
Ertragssteueraufwand	0,3	26,9
Ertragssteuerzahlung	-127,2	-29,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>420,0</u>	<u>1.138,9</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10,4	-3,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,4	340,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.686,9	-4.871,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-2.692,9</u>	<u>-4.534,5</u>
Übertrag	-2.272,9	-3.395,6

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T€	T€
Übertrag	-2.272,9	-3.395,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.681,1	4.145,3
Planmäßige Tilgungen	-967,7	-725,8
Gezahlte Zinsen	-205,0	-247,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	131,7	65,0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	1.500,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.640,1</u>	<u>4.737,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-632,8	1.341,4
Finanzmittelfonds zum 01.01.	<u>1.613,8</u>	<u>272,4</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.	<u>981,0</u>	<u>1.613,8</u>

- 58 Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr nicht aus, um den planmäßigen Kapitaldienst vollständig zu decken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der starken Veränderung der kurzfristigen Passiva sowie dem Anstieg der Ertragssteuerzahlungen.

c) Ertragslage

- 59 Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt. Die den gebildeten Kostenstellen zugeordneten Erlöse und Aufwendungen ergeben sich im Einzelnen aus **Anlage 7**.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderung</u>
Betriebsbereiche	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
- Hausbewirtschaftung	368,4	558,2	-189,8
- Betreuungstätigkeit und Photovoltaikanlagen	52,6	53,6	-1,0
- Kapitaldienst	<u>-6,0</u>	<u>-6,3</u>	<u>0,3</u>
Summe	415,0	605,5	-190,5
Verwaltungskosten	<u>-556,5</u>	<u>-511,3</u>	<u>-45,2</u>
Betriebsergebnis	-141,5	94,2	-235,7
Übrige Rechnung	<u>22,9</u>	<u>21,1</u>	<u>1,8</u>
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	-118,6	115,3	-233,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-0,3</u>	<u>-26,9</u>	<u>26,6</u>
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	<u>-118,9</u>	<u>88,4</u>	<u>-207,3</u>

- 60 Das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 189,8. Dies ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 292,0), Abschreibungen (T€ 67,2) und gestiegene Betriebs- und Heizkosten (T€ 77,5) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Sollmieten (T€ 145,1), Umlagen (T€ 62,4) sowie geringere Zinsaufwendungen (T€ 42,5) aus.
- 61 Der Bereich **Betreuungstätigkeit und Photovoltaikanlagen** enthält Erträge aus Verwaltungsbetreuung (T€ 14,9), Erlöse für Leistungen des Regiebetriebes (T€ 17,3) sowie Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen (T€ 36,6). Darüber hinaus werden die Abschreibungen auf Photovoltaikanlagen (T€ 16,2) in diesem Bereich erfasst.

- 62 Die Sparte **Übrige Rechnung** schloss mit einem Überschuss ab. Dieser ergibt sich hauptsächlich aus Versicherungs- und Kostenerstattungen.
- 63 Der **Verwaltungsaufwand** ist in **Anlage 7** zusammengestellt. Er ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Es erhöhten sich sowohl die persönlichen (T€ 33,0) als auch die sächlichen (T€ 12,0) Aufwendungen.

III. Lagebericht

- 64 Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 geprüft.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

D. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Entwicklung des Hausbesitzes

Mietwohnungsbestand

65 Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes

	Wo	GE	Ga
Bestand am 31.12.2020	415	8	97
Zugänge im Jahr 2021			
eigene Baumaßnahmen	18	0	0
Erwerb	1	0	0
Abgänge im Jahr 2021			
andere Ursachen	5	0	0
Bestand am 31.12.2021	<u>429</u>	<u>8</u>	<u>97</u>
Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt:	28.906 m ²		
Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt:	4.524 m ²		
Wo	= Wohnungen		
GE	= Gewerbliche Einheiten		
Ga	= Garagen/Tiefgaragenstellplätze		

- 66 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2021 auf Grundlage des Pachtvertrages vom 19. November 1985 mit der Stadt Emmendingen 129 Wohnungen und vier gewerbliche Einheiten, die im oben genannten Bestand enthalten sind.

- 67 Die Stadt Emmendingen verpflichtet sich, der Gesellschaft die abzuführende Pacht als Zuschuss für große Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den angepachteten Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Der Zuschuss kann im gegenseitigen Einverständnis auch für Neubaumaßnahmen im sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Dieser Zuschuss betrug im Geschäftsjahr 2021 T€ 27,1 (2020: T€ 27,9) und wurde für Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt.

Bautätigkeit Mietwohnungsbestand

- 68 In 2019 schloss die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Emmendingen einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung mit der Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH. Die Firma BPD verpflichtete sich, auf dem erworbenen Grundstück Jahnstraße 1 ein Wohngebäude mit 15 Mietwohnungen für T€ 2.781,2 zu errichten. Vertraglich ist die Firma BPD verpflichtet, die Baumaßnahme innerhalb von 22 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Abnahme erfolgte im Oktober 2021. Damit ging das Objekt in das Eigentum der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH über. Die 15 Mietwohnungen wurden alle zum 1. Januar 2022 vermietet. Darüber hinaus sind Planungskosten für die Neubaumaßnahme Hochburgerstraße 56 mit 45 Wohnungen, wovon 40 Wohnungen öffentlich gefördert sind, in Höhe von T€ 352,1 angefallen.

II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

69 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	(Wirtschaftsplan)		
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Modernisierung	996	1.026	2.748
Instandhaltung	671	1.132	840
	<u>1.667</u>	<u>2.158</u>	<u>3.588</u>
laut Wirtschaftsplan		3.166	3.334
Abweichungen		<u>-1.008</u>	<u>254</u>

70 Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 in den angepachteten Hausbestand T€ 648,8 investiert. Die größten Ausgaben im angepachteten Bestand fielen für die Instandhaltung der Objekte Bechererstraße 2 - 23 (T€ 374,8) sowie für die Moltkestraße 1 (T€ 160,9) an.

71 Im eigenen Hausbestand wurden im Geschäftsjahr T€ 483,6 für Instandhaltungsmaßnahmen investiert, davon T€ 206,8 für die Sanierung in der Neustraße 45 - 45/2 sowie T€ 115,2 in der Lessingstraße 30 - 34.

72 Des Weiteren wurde die Sanierung des Objektes Neubronnstraße 19 a + b und der Bau des Blockheizkraftwerks sowie die Außenanlagen für das Gesamtgebiet Neubronnstraße fortgesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von T€ 1.040,7 angefallen.

73 Beim Unternehmen liegt eine technische Bestandsaufnahme der Wohngebäude vor. Diese Analyse wird zur zielgerichteten Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes eingesetzt.

III. Bauabwicklung

- 74 Bauplanung und -leitung liegen in Händen von Fremdarchitekten. Architekten- und Bauwerkverträge werden abgeschlossen. Die Auftragsvergaben erfolgen i. d. R. aufgrund beschränkter Ausschreibungen.

IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

- 75 Die Gesellschaft verwaltet den unter Abschnitt **D.I.** genannten Bestand.
- 76 Von den Wohnungen waren zum 31. Dezember 2021 keine Wohnungen aus dem eigenen und angepachteten Hausbesitz preis- oder belegungsgebunden.

- 77 Die Mieten gehen fast ausschließlich im Lastschriftverfahren ein. Wesentliche Mietausfälle waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Bezüglich der Fluktuation und der Leerstände verweisen wir auf die Kennzahlen.
- 78 Generell werden die Mieten bei Mieterwechsel neu festgesetzt. Im Berichtsjahr 2021 wurden in geringem Umfang Mieterhöhung nach § 558 BGB durchgeführt. Mieter, die bereits eine marktübliche Miete bezahlen, blieben bei der Mieterhöhung unberücksichtigt.
- 79 Die Gesellschaft erhebt Mietsicherheiten in Höhe von drei Monatsmieten. Die Gelder sind auf Sparkonten mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

V. Betreuungstätigkeit

Verwaltung von Wohnungseigentum

- 80 Die Gesellschaft war zum 31. Dezember 2021 im folgenden Umfang als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Anzahl WEG</u>	1	1
<u>Anzahl Wohnungen</u>	60	60
<u>Anzahl Gewerbeeinheiten</u>	2	2

- 81 Davon befinden sich 33 Seniorenwohnungen und die zwei gewerblichen Einheiten im Eigentum der Gesellschaft.

- 82 Die Verwaltergebühren betragen € 252,12 p.a. je Wohnung. Die Verwaltergebühren sind jeweils zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.
- 83 Die Eigentümerversammlung für das Wirtschaftsjahr 2021 ist zum Prüfungszeitpunkt bereits abgehalten worden.

E. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

- 84 Wir haben bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.
- 85 Unsere Prüfungshandlungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht ordnungsgemäß geführt wurden und dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen sind. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass gegenüber den Feststellungen und Angaben in **Anlage 7** noch weitere Erläuterungen notwendig sind.
- 86 Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die **Anlage 5**.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 87 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (**Anlage 1**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (**Anlage 2**) der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, – 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 Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, 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 bedeutende 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, 26. August 2022

vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- 2 Lagebericht 2021
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021**

A. Bilanz

B. Gewinn- und Verlustrechnung

C. Anhang

der

Städt. Wohnbaugesellschaft mbH

Emmendingen

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Städt. Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

A. Bilanz

	Aktiva	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I Immaterielle Vermögensgegenstände		9.109,50	9.109,50	5.473,33
II Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten		25.690.215,26		24.045.894,90
2. Grundstücke ohne Bauten		1.894.734,41		1.894.611,91
3. Bauten auf fremden Grundstücken		512.871,78		531.879,95
4. Technische Anlagen und Maschinen		155.218,53		171.430,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		37.538,89		26.898,79
6. Anlagen im Bau		2.245.851,05		2.408.528,02
7. Bauvorbereitungskosten		1.144.506,77		936.801,87
			31.680.936,69	30.016.045,78
III Finanzanlagen			302,00	302,00
			31.690.348,19	30.021.821,11
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT				
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		787.806,07		733.696,43
2. Andere Vorräte		7.930,64		4.781,00
			795.736,71	738.477,43
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung		8.748,38		11.322,42
2. Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		22.236,43		52.802,42
3. Forderungen geg. Gesellschafter		0,00		8.457,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände		338.646,61		264.710,58
			369.631,42	337.292,82
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		980.971,05	980.971,05	1.613.788,86
			2.146.339,18	2.689.559,11
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT				
BILANZSUMME			33.836.687,37	32.711.380,22

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Passiva		€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL				
I	Gezeichnetes Kapital		11.901.000,00	11.901.000,00
II	Kapitalrücklage		1.695.930,48	1.695.930,48
III	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	132.788,63		132.788,63
			132.788,63	132.788,63
IV	Gewinnvortrag		944.200,92	864.662,26
V	Jahresverlust/ Jahresüberschuss abzgl. zuf. Gesellsch. Vertr. Rücklage	-118.852,49		88.376,29
				-8.837,63
			-118.852,49	79.538,66
EIGENKAPITAL INSGESAMT			14.555.067,54	14.673.920,03
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1.	Rückstellung für Steuer	0,00		8.510,59
2.	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	99.614,00		99.614,00
3.	Sonstige Rückstellungen	36.617,67		42.521,21
			136.231,67	150.645,80
C. VERBINDLICHKEITEN				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.759.014,38		16.277.326,18
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.638,17		281.593,25
3.	Erhaltene Anzahlungen	793.321,61		726.466,99
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.072,76		148.949,42
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.726,86		353.019,92
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	11.350,28		65.329,67
7.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	0,00		9.030,80
				9.030,80
			19.117.124,06	17.861.716,23
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		28.264,10	25.098,16
BILANZSUMME			33.836.687,37	32.711.380,22

Städt. Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH
B. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
1. UMSATZERLÖSE			
a aus der Hausbewirtschaftung	3.306.735,85		3.097.755,18
b aus Betreuungstätigkeit	14.904,65		14.309,18
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.882,82	3.375.523,32	55.486,97
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		54.109,64	69.277,64
3. sonst. aktivierte Eigenleistungen		15.805,84	16.246,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		55.885,85	67.045,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.062.216,82		1.689.544,45
		2.062.216,82	1.689.544,45
ROHERGEBNIS		1.439.107,83	1.630.576,50
6. Personalaufwand			
a Löhne und Gehälter	367.388,14		349.414,82
b Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	113.043,27	480.431,41	100.045,22
davon für Altersversorgung	29.880,34		26.926,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		656.649,10	598.479,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.250,06	159.645,30
9. Erträge aus Finanzanlagen		0,39	0,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen u. ähnl. Aufwendungen		205.030,36	247.489,93
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		343,58	26.870,06
13. Ergebnis nach Steuern		-58.596,29	148.632,49
14. Sonstige Steuern		60.256,20	60.256,20
15. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss		-118.852,49	88.376,29
Gewinnvortrag		944.200,92	864.662,26
zuf. Gesellschaftsvertr. Rücklage		0,00	-8.837,63
Bilanzgewinn		825.348,43	944.200,92

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A) Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer HRB 260536 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft. Auf Grund der Bestimmungen im Gesellschaftervertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz) aufgestellt. Die ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter“ erweitert.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung basieren auf einer angenommenen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

- Die Abschreibungen auf Wohnbauten sowie Ein- und Umbauten auf fremden Grundstücken basieren auf einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 und 67 Jahren.
- Die Abschreibung für Technische Anlagen und Maschinen (Photovoltaik Anlage) erfolgt linear zu 5 v.H.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 12,5 und 20 v.H. linear abgeschrieben.

- Für geringwertige Wirtschaftsgüter, mit Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 €, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet und über 5 Jahre linear abgeschrieben.
- Die Abschreibungen auf Zugänge zum Sachanlagevermögen erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
- Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte jedoch noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte erfolgte anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in – First out)

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet, soweit erforderlich, wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen, wenn die Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die nach HGB in der bis 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 EGHGB beibehalten.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Darunter befindet sich, unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen, ein Darlehen der Stadt Emmendingen (Gesellschafter) mit 268.302,79 €.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert überwiegend aus Mietvorauszahlungen.

C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	AK/HK 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	AH/ HK 31.12.2021	Kumulierte Abschreibung 01.01.2021	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibung in Verbindung mit			Kumulierte Abschreibung zum 31.12.2021	Buchwert	
									Abgängen	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.024,77	10.450,68	0,00	0,00	0,00	37.475,45	21.551,44	6.814,51	0,00	0,00	0,00	28.365,95	9.109,50	5.473,33
Grundstückskosten	4.757.224,57	0,00	0,00	-2.275,00	0,00	4.754.949,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.754.949,57	4.757.224,57
Gebäudekosten	29.492.646,76	205.760,55	256.360,17	2.301.201,43	0,00	31.743.248,57	10.203.976,43	604.006,45	0,00	0,00	0,00	10.807.982,88	20.935.265,69	19.288.670,33
Grundstücke mit Wohnbauten	34.249.871,33	205.760,55	256.360,17	2.298.926,43	0,00	36.498.198,14	10.203.976,43	604.006,45	0,00	0,00	0,00	10.807.982,88	25.690.215,26	24.045.894,90
Grundstücke ohne Bauten	1.894.611,91	122,50	0,00	0,00	0,00	1.894.734,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.894.734,41	1.894.611,91
Bauten auf fremden Grundstücken	950.766,69	0,00	0,00	0,00	0,00	950.766,69	418.886,74	19.008,17	0,00	0,00	0,00	437.894,91	512.871,78	531.879,95
Technische Anlagen und Maschinen	324.236,10	0,00	0,00	0,00	0,00	324.236,10	152.805,76	16.211,81	0,00	0,00	0,00	169.017,57	155.218,53	171.430,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.654,59	21.248,26	1.661,83	0,00	0,00	222.241,02	175.755,80	10.608,16	1.661,83	0,00	0,00	184.702,13	37.538,89	26.898,79
Anlagen im Bau	2.408.528,02	2.119.941,94	131.725,00	-2.150.893,91	0,00	2.245.851,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.245.851,05	2.408.528,02
Bauvorbereitungskosten	936.801,87	355.737,42	0,00	-148.032,52	0,00	1.144.506,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.144.506,77	936.801,87
Sachanlagen insgesamt	40.967.470,51	2.702.810,67	389.747,00	0,00	0,00	43.280.534,18	10.951.424,73	649.834,59	1.661,83	0,00	0,00	11.599.597,49	31.680.936,69	30.016.045,78
Finanzanlagen	302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	302,00
Endsumme	40.994.797,28	2.713.261,35	389.747,00	0,00	0,00	43.318.311,63	10.972.976,17	656.649,10	1.661,83	0,00	0,00	11.627.963,44	31.690.348,19	30.021.821,11

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

2. Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 788 (Vorjahr T€ 734) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

4. Latente Steuern

Aus Verlustvorträgen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

5. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind die Rückstellungen für den Jahresabschluss (T€ 19, Vorjahr T€ 19), Rückstellung für den noch nicht genommenen Urlaub (rd. T€ 18, Vorjahr rd. T€ 24) enthalten.

6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeiten Spiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä.Rechte stellen sich wie folgt dar.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit					Art der Sicherung
	31.12.2021	unter 1 Jahr		1 - 5 Jahre	über	gesichert	
	€	lfd. Jahr	Vorjahr		5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.759.014,38	837.103,70	681.570,22	3.253.504,98	13.668.405,70	15.996.417,55	GBR *
						1.671.565,55	Bürgschaft **
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.638,17	13.339,06	13.290,46	52.668,98	202.630,13		
Erhaltene Anzahlungen	793.321,61	793.321,61	726.466,99				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.072,76	1.346,57	1.178,24	0,00	191.726,19		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.726,86	91.726,86	353.019,92				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	11.350,28	11.350,28	65.329,67				
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	9.030,80				
Gesamtbetrag	19.117.124,06	1.748.188,08	1.849.886,30	3.306.173,96	14.062.762,02	17.667.983,10	

* GPR = Grundpfandrecht

** Bürgschaft = Bürgschaft der Stadt Emmendingen

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestehen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von rd. T€ 11 (Vorjahr rd. T€ 65).
In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind rd. T€ 192 (Vorjahr T€ 148) Mietkautionen enthalten.

D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind die Erlöse aus der Stromlieferung in Höhe von rd. T€ 37 enthalten.

Von den Instandhaltungskosten entfallen rd. T€ 178 auf energetische Sanierungen im Bereich der Wohnungen Bechererstraße und Moltkestraße.

2. Finanzergebnis

Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten solche in Höhe von rd. T€ 6 an den Gesellschafter.

E) Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	14
Summe	6	16

2. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

Vorsitzender

Stefan Schlatterer, Oberbürgermeister Stadt Emmendingen

Stellv. Vorsitzender

Klaus Pleuler, Naturkostladner

Mitglieder

Dr. Bönning-Huber Christina, Rechtsanwältin bis 08.12.2021

Buob Benjamin, Orgelbaumeister

Dages Manfred, Zweirad-Mechanik-Meister

Fechner Thomas, Studiendirektor i.R.

Holstein Britta, Rechtsanwältin seit 09.12.2021

Michiels Susanne, Dipl. Biologin

Müller-Bütow Bernd, Richter am Oberlandesgericht i.R.

Mona Speth, Permakultur Designerin

An Aufwendungen für den Aufsichtsrat sind 766,80 € angefallen

3. Geschäftsführung

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr

Ehrhardt, Uwe, Verwaltungsbeamter

Kopp, Alexander, Verwaltungsbeamter

Nach § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Vergütung der Geschäftsführer verzichtet.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen im Bereich des Erwerbs Jahnstraße 1 Verpflichtungen in Höhe von T€ 97.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr errechnete Gesamthonorar einschließlich nicht abzugsfähiger Vorsteuer beträgt € 19.636,19.

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberfehlbetrag von rd. T€ 119. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von rd. T€ 825 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Emmendingen, den 28.06.2022

K o p p
G e s c h ä f t s f ü h r e r

E h r h a r d t
G e s c h ä f t s f ü h r e r

L A G E B E R I C H T

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

DER STÄDTISCHEN WOHNBAUGESELLSCHAFT

EMMENDINGEN MBH

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 02.08.1984 mit Nachtrag vom 16.10.1984 und 01.03.1985 mit mehreren Änderungen; zuletzt geändert am 05.06.2019 unter der HRB Nummer 260536 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen.

Nach dem Gesellschaftervertrag widmet sich die Gesellschaft im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig darum, eine ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die Kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung der genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Emmendingen ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für Wohnungen, die von der Stadt Emmendingen angemietet wurden.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen zudem regelmäßig Neubauten oder Zuerwerbe erfolgen, um für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). „Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen“, sagte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2021“ in Wiesbaden. „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“, so Thiel weiter. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkbare Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit einem Plus von 3,0 % etwas verhaltener aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowert-

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

schöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert.

Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

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. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

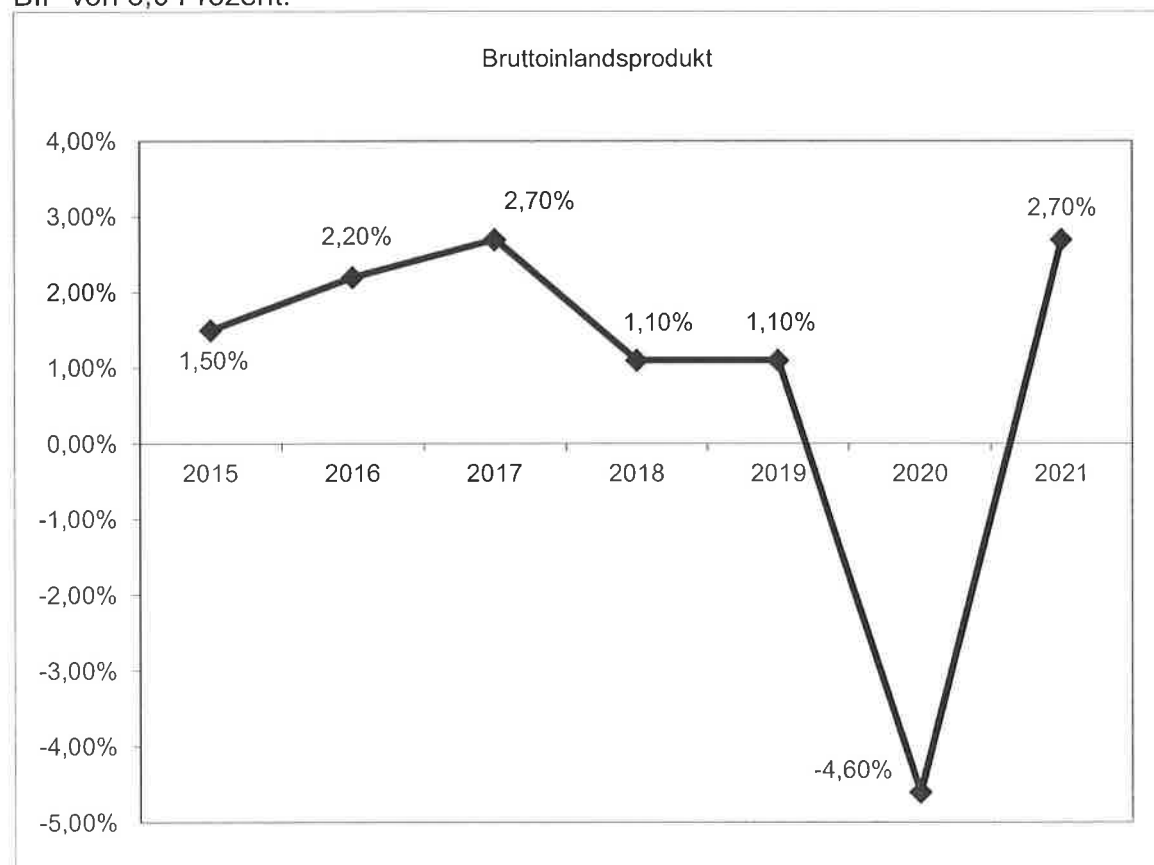
Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro. Das war noch etwas mehr als im Jahr 2020 mit 145,2 Milliarden Euro und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. Das Defizit des Bundes stieg beträchtlich und war im Jahr 2021 mit 155,3 Milliarden Euro sogar noch etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Dagegen waren die Finanzierungssalden der Länder (-1,6 Milliarden Euro) und der Sozialversicherungen (-0,1 Milliarden Euro) nur leicht im Minus. Die Gemeinden schlossen das Haushaltsjahr sogar mit einem kleinen Überschuss von 3,1 Milliarden Euro ab. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

Konjunkturdaten für Deutschland:

	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	+1,1 %	-4,6 %	2,7 %
Verbraucherpreisindex	105,30 %	105,80 %	109,10 %
Arbeitslosenquote	5,2 %	5,9 %	5,7 %

Quelle: www.Statista.com; www.Destatis.de

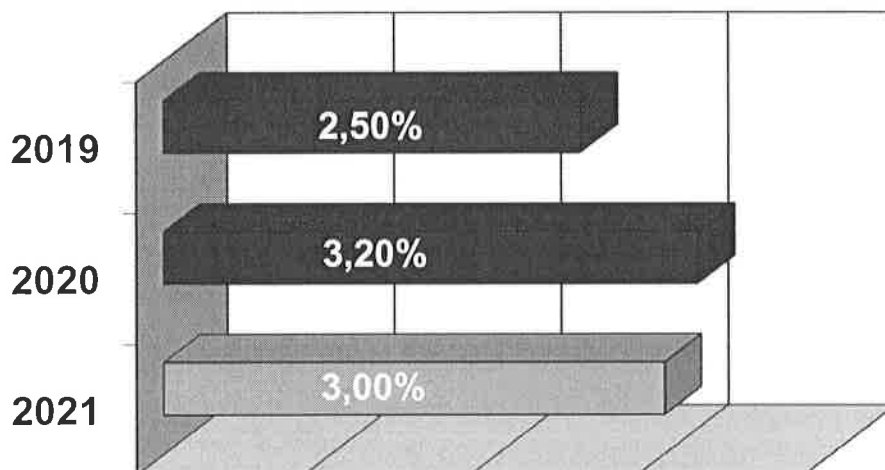
Für das Jahr 2022 prognostiziert das Statistische Landesamt einen Anstieg des BIP von 3,0 Prozent.



Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Auf das Gesamtjahr 2021 betrachtet lag die Arbeitslosenzahl im Durchschnitt bei 2,6 Millionen Menschen und damit um 82.000 niedriger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank um -0,2 Punkte auf 5,7 Prozent.

Arbeitslosenquote Landkreis Emmendingen:



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ende 2021 hatte sich die Bundesregierung im „Koalitionsvertrag 2021 - 2025“ das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland allerdings nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitgeteilt hat, waren das 4,2% oder 12.983 Baufertigstellungen weniger als 2020. Nachdem im Vorjahr erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 (2020: 306.376 neue Wohnungen; 2019: 293.002). Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 38.736 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr und war damit weiter deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen - siehe Beitrag vom 10.3.2022. Dieser Zuwachs führte nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 846.467 Wohnungen (+67.035 gegenüber 2020). Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs beschleunigte sich somit im Jahr 2021 und erreichte den höchsten Stand seit 1996 (922.343).

Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie

Ansichtsbildung nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie

die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen - siehe auch Baulinks-Magazin zu „Materialmangel / Preissteigerungen“.

Von den insgesamt 293.393 im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnungen waren 256.352 Neubauwohnungen in Wohngebäuden - das waren 4,6% weniger als im Jahr 2020. Das verteilt sich auf ...

- 78.209 Wohnungen in neuen Einfamilienhäusern, was einem Rückgang um 10,4% entspricht.
- 147.925 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-3,6%),
- 20.118 Wohnungen in Zweifamilienhäusern (-1,7%) und
- 10.100 Wohnungen in neu gebauten Wohnheimen (+32,0%).

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,4% auf 5.317. Durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden 31.724 Wohnungen, das waren 2,7% weniger als im Jahr 2021.

Bei den im Jahr 2021 fertiggestellten Nichtwohngebäuden erhöhte sich der umbaute Raum gegenüber dem Jahr 2020 um 2,8% auf 190,2 Mio. m³. Diese Zunahme ist auf einen Anstieg bei den nichtöffentlichen Bauherren (+3,9%) zurückzuführen.

3. Demographische Entwicklung

Demographischer Wandel in Deutschland steht in erster Linie für den Rückgang der Einwohnerzahl und die Alterung der Bevölkerung. Deutschland wird also in Zukunft kleiner und älter. Das belegen alle Modelle zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung (vgl. z.B. Statistisches Bundesamt 2009). Eine dritte Veränderung betrifft die Zusammensetzung der Bevölkerung: Sie wird in Zukunft bunter sein, d.h. der Anteil der Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte wird weiter zunehmen.

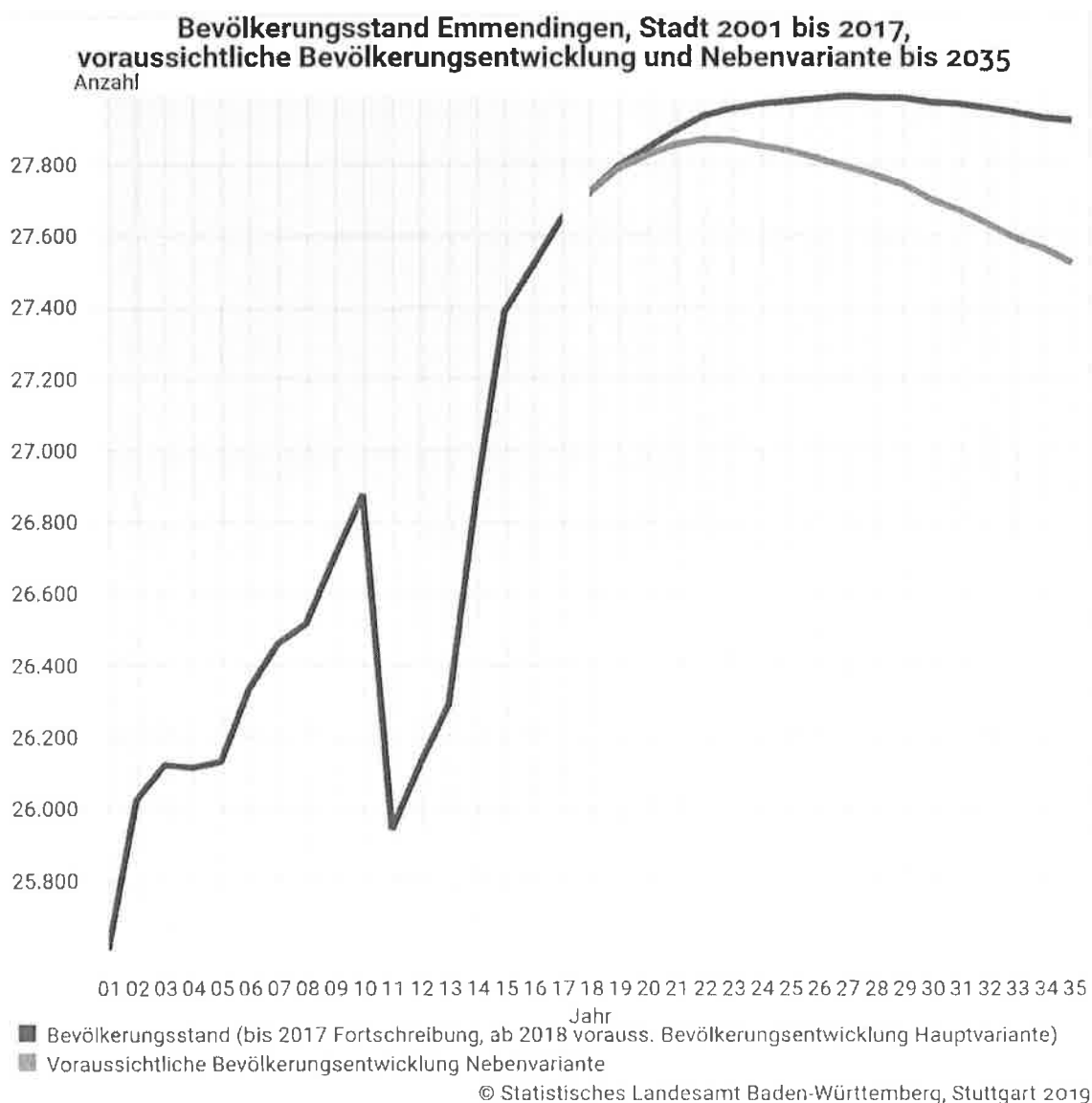
3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Einwohnerzahl einer Gemeinde wird durch die Zahl der Geburten und Sterbefälle sowie durch die Zuzüge und Fortzüge bestimmt.

In der folgenden Grafik erkennt man, die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Emmendingen bis im Jahr 2035. Hierbei bewegt sich der Entwicklungskorridor zwischen rd. 27.500 Einwohnern (unterer Rand) und 28.000 Einwohner (oberer Rand). Die Hauptvariante der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für Emmendingen von rd. 28.000 Einwohnern im Jahr 2035 aus. Besonders schwierig ist eine Einschätzung, wie sich künftig die Zahl der Flüchtlinge entwickeln wird und welcher Anteil später wieder in ihre Heimatländer zurückkehren könnte. Angesichts der politischen Diskussion im Herbst 2015 wurde unterstellt, dass ab dem Jahr 2016 nicht mehr ganz so viele Flüchtlinge nach Baden-Württemberg kommen wie 2015. Verschärft wird die Situ-

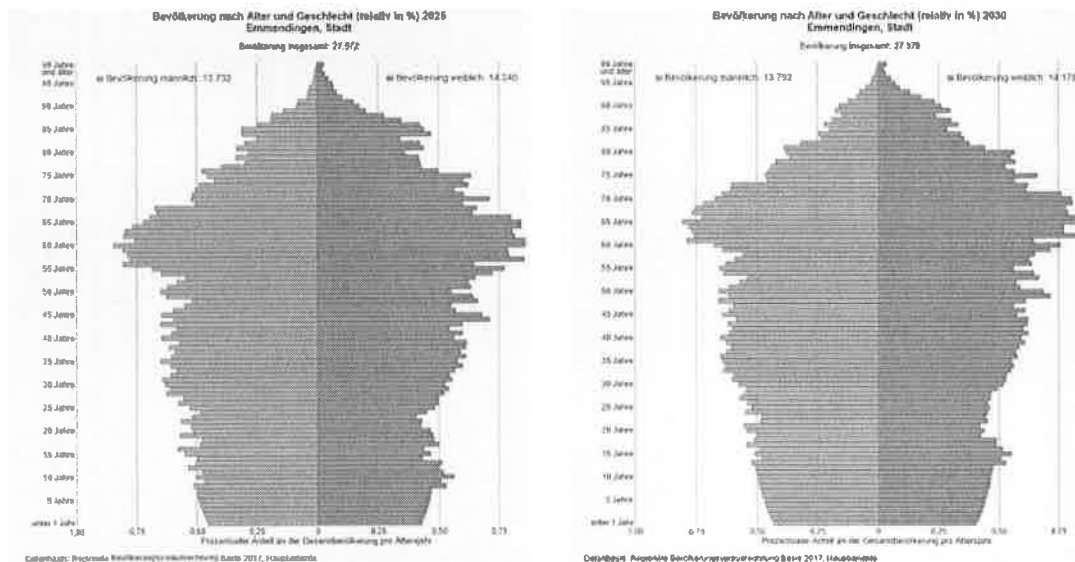
Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

ation durch den am 24.02.2022 begonnen Ukrainekrieg, welcher eine neue Flüchtlingsbewegung innerhalb Europas ausgelöst hat. Gemäß einer Auswertung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden bis Ende April 2022 bereits mehr als 610.100 Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland erfasst, die vor dem Krieg in der Ukraine geflüchtet sind. Somit ist der Zahl der gekommenen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine deutlich höher als bislang angenommen und an den einzelnen Tagen angegeben. Allerdings sind auch die nun neu ausgegebenen Zahlen laut BAMF nur bedingt aussagekräftig, weil in vielen Fällen unklar ist, wie viele Flüchtlinge nach der Erfassung in Deutschland in ein anderes europäisches Land weitergereist sind oder trotz der Kampfhandlungen in die Ukraine zurückgekehrt sind. Mittelfristig wird auch ein deutlicher Rückzug in die Herkunftsländer erwartet. Die Grafik zeigt eindrucksvoll, dass in Emmendingen, entgegen der Entwicklung in Baden-Württemberg, noch bis ins Jahr 2027 mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist (Hauptvariante).



3.2 Altersstruktur

Neben der reinen Bevölkerungsentwicklung ist es jedoch auch wichtig, einen Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur zu werfen. Betrachtet man die aktuelle Altersstruktur der Einwohner von Emmendingen (Stand 2020) und die prognostizierte Entwicklung bis im Jahr 2030, so erkennt man sehr schnell, dass der Anteil der Einwohner über 65 Jahre überproportional ansteigen wird.



Die erhöhte Lebenserwartung und das dadurch steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung hat Einfluss auf ganz verschiedene Lebensbereiche der Menschen. Bedingt durch die demografische Entwicklung wünschen sich immer mehr Bürgerinnen und Bürger, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu können und ihr Leben auch im Alter selbstbestimmt und unabhängig zu führen.

Das Ziel der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH muss es daher sein, optimale bauliche, technische und soziale Bedingungen zu schaffen, die es ermöglichen, diesen Wunsch zu erfüllen.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der von der Stadt angemieteten Wohnungen beschäftigt.

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 457 Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt 30.239,99 m². Davon befinden sich 300 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft, 129 Wohnungen sind von der Stadt Emmendingen angemietet, 1 Wohnung ist von einem privaten Dritten angemietet und 27 verwaltete Wohnungen anderer Eigentümer.

Des Weiteren befinden sich im Bestand der Gesellschaft insgesamt 8 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.523,74 m² von denen 4 Einheiten von der Stadt Emmendingen angemietet sind sowie 112 Tiefgaragenstellplätze.

2. Modernisierungen

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden „Neubronnstraße 17 u. 18“, begannen im Jahr 2021 die Modernisierungsarbeiten an dem Objekt Neubronnstraße 19. Für Modernisierungsmaßnahmen wurden Baukosten für die „Neubronnstraße 19“ in Höhe von 1.501.944,84 € als Anlage im Bau gebucht. Durch Grundrissänderungen im Zuge der Modernisierung des Gebäudes „Neubronnstrasse 18“ entstanden 3 zusätzliche Wohnungen.

3. Neubautätigkeit

Die Bauvorbereitungskosten für die „Hochburger Straße 56“ betrugen 1.030.692,30 €.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Jahr 2021 wurden keine Wohnungen aus dem Bestand der Stadt Emmendingen verkauft.

5. Erwerbsmaßnahmen

Mit Notarvertrag vom 10.02.2021 erwarb die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH eine Eigentumswohnung in der Senioren Wohnanlage „Bürkle-Bleiche“ in der Lessingstraße in Emmendingen zum Kaufpreis von 190.000 €. Diese Eigentumswohnung wurde bis dahin, von der Städtischen Wohnbaugesellschaft im Zuge Ihrer Verwaltungstätigkeit mitverwaltet. Durch den Kauf der Wohnung verringerte sich somit der Bestand an verwalteten Wohnungen.

2019 schloss die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung mit der Firma BPD Immobilienentwicklung

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

GmbH. Dabei erwarb die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH das Grundstück Flst.- Nr. 760/3 von der Firma BPD. In gleichem Vertrag verpflichtet sich die Firma BPD für die Städtische Wohnbaugesellschaft ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten zu errichten. Der Kaufpreis betrug insgesamt 2.781.203,-- €. Die Firma BPD hat sich verpflichtet, das Bauvorhaben 22 Monate nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung fertig zu stellen. Die Abnahme des Objekts erfolgte im Oktober 2021. Damit ging das Objekt in das Eigentum der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH über. Die insgesamt 15 Wohnungen im Objekt wurden alle zum 01.01.2022 vermietet.

6. Bauträgertätigkeit

Die Gesellschaft war im Jahr 2021 nicht als Bauträger tätig.

7. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2021 fand keine Baubetreuung für Dritte statt.

8. Verwaltungsbetreuung

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2021 wurden 27 Einheiten verwaltet. Die Anzahl hat sich um 1 Wohnung verringert, da die Städtische Wohnbaugesellschaft eine Wohnung von einem privaten Eigentümer erworben hat. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsgemäßen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres 2021 positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresverlust von rd. T€ 119 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages vom Vorjahr mit T€ 944 ergibt sich ein Bilanzgewinn von rund T€ 825, der auf die neue Rechnung vorzutragen ist.

Die Sollmiete ist um T€ 135 gestiegen. Dem gegenüber sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 373 T€ auf 2.062 T€ im Wesentlichen aufgrund von höheren Instandhaltungskosten gestiegen.

Die Personalkosten betragen T€ 480 und sind gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 31 gestiegen.

Die Abschreibungen liegen mit T€ 657 um T€ 58 über dem Vorjahresergebnis. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei T€ 155 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4 vermindert. Zinserträge wurden 2021 nicht erzielt. Für die Zinsaufwendungen mussten rund T€ 42 weniger als im Vorjahr aufgewendet werden; sie betragen rund T€ 205. Positiv wirken sich die starken Zinsreduzierungen bei den ausgelaufenen Zinsfestschreibungen von bis zu 4 %. Die Steuern vom Einkommen betragen rund T€ 0,3. An Grundsteuern waren rund T€ 60 zu zahlen. Der nach der Vereinbarung vom 19.11.1985 geregelte Zuschuss zwischen der Stadt und der Wohnbaugesellschaft wurde in diesem Kalenderjahr wieder für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubereich verwendet.

Das negative Jahresergebnis in Höhe von T€ -119 wird maßgeblich durch die Instandhaltungskosten geprägt. Im Vergleich zur Planung für das Jahr 2021, bei der mit einem Jahresergebnis von rd. T€ 1 gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis 2021 im Wesentlichen auf Grund der höheren Instandhaltungskosten in Höhe von rd. T€ 246 verschlechtert.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sank auf 43,02% gegenüber 44,86% im Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten werden sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Sanierung der Neubronnstraße und des Neubaus in der Hochburger Straße in Emmendingen und weiterer Projekte in den Folgejahren erhöhen.

Investitionen

Bauträgertätigkeit fand im Kalenderjahr 2021 keine statt.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Gebäude „Hochburger Straße“, welches durch die „ARGE K 16“, bestehend aus den Gesellschaftern „Trium Novem GmbH“ und „Peter Gross Hochbau GmbH & Co. KG“ für die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen errichtet wird, werden Abschlagszahlungen nach Baufortschritt fällig.

Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 420,0 (T€ 1.138,9 Vorjahr), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -2.692,9 (T€ -4.534,5 Vorjahr) und Zuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe T€ 1.640,1 von (T€ 4.737,0 Vorjahr) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 632,8 (Vorjahr Zufluss T€ 1.341,4). Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzierungsmittelbestand von T€ 981,0 (Vorjahr T€ 1.613,8) wird im Geschäftsjahr 2022 überwiegend für die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes verwendet. Für die 2022 anstehenden Investitionen in die Neubronnstraße 19a und b, werden Darlehen bei der L-Bank aufgenommen. Das Neubauvorhaben „Hochburger Straße 56“ soll ebenfalls zum Großteil über Kredite aus dem Landeswohnraumförderprogramm finanziert werden.

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. VermögenslageAnlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag mit T€ 31.681 oder 93,6 % der Bilanzsumme ausgewiesen. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubauten und Modernisierungskosten sowie Abschreibungen zurückzuführen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit T€ 2.146 bilanziert.

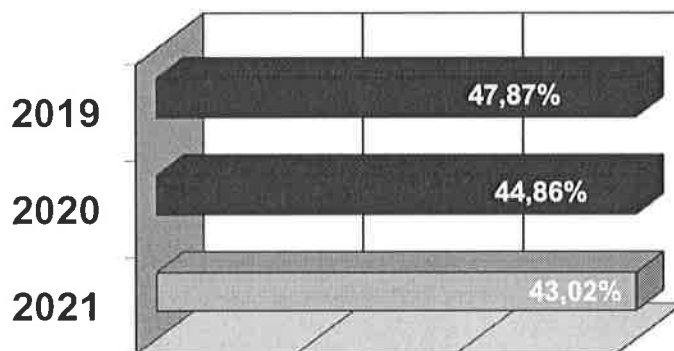
Im kurzfristigen bzw. Umlaufbereich stehen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von rund T€ 788, Vorräte mit rund T€ 8 und sonstige Vermögensgegenstände mit rund T€ 339. Diesen kurzfristigen Forderungen stehen die

noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen mit T€ 793, Verbindlichkeiten aus Vermietung mit rd. T€ 193, Verbindlichkeiten aus Liefer- und Leistungen mit T€ 92, Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Emmendingen mit T€ 11 gegenüber. Die flüssigen Kassenmittel betragen rund T€ 981. Die Kassenliquidität war jederzeit sichergestellt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital T€ 14.555.067,54 (Vorjahr T€ 14.674.) der Gesellschaft beträgt 43,02 % (Vorjahr 44,86 %) der Bilanzsumme.

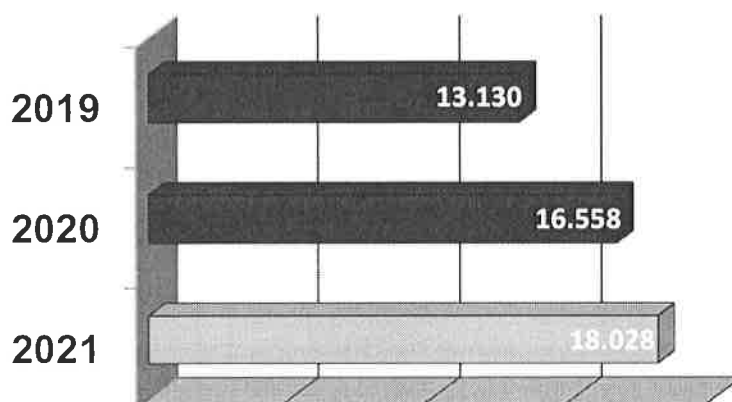
Eigenkapitalquote:



Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitut und anderen Kreditgebern in TEuro:



Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Ansichtensymbol: Das Dokument ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht, Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges und der Leitzinserhöhung durch die EZB

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Die deutsche Wirtschaft befindet sich wieder in einem Aufschwung. Für die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Sanierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Gleichzeitig plant die Gesellschaft aber auch erhebliche Investitionen in Neubauvorhaben.

Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2022 werden die Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage Neubronnstraße mit dem letzten Bauabschnitt voraussichtlich abgeschlossen. Öffentliche Fördermittel wurden hierfür beantragt. Für die Fortführung der Sanierung der Neubronnstraße sind Investitionen in Höhe von T€ 916 veranschlagt.

Nach dem sich der Baubeginn für das Neubauvorhaben „Hochburger Straße 56“ in 2020 und 2021 auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen (Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg) verzögert hatten, sind Investitionen in Höhe von T€ 9.270 in 2022 eingeplant. Der Baubeginn soll im ersten Quartal 2022 erfolgen. Hierdurch soll der Wohnungsbestand um 45 neue Wohnungen aufgestockt werden.

Im Bereich der Gebäudeunterhaltung sind im Jahr 2022 beim Pflegeheim in der Lessingstraße 36 größere Unterhaltungsmaßnahmen geplant. Für Brandschutzmaßnahmen sind T€ 50 und für die Fassadenrenovierung T€ 110 veranschlagt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung im Jahr 2022 ein positives Ergebnis von rund T€ 166.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus zunehmender Fluktuation und Leerstand. Diese globale Betrachtungsweise verdeckt allerdings, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nur sehr ungleich über die jeweiligen regionalen Teilmärkte verteilen. Nicht alle Marktsegmente und Regionen sind gleichermaßen durch Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung kommt in seiner Broschüre über das "Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030" zur Erkenntnis, dass in Baden-Württemberg für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein zu erwartender Wohnungsersatzbedarf von rund 329.200 Wohnungen entsteht. Für Emmendingen wurde ein Wohnungsersatzbedarf von 5 % bis 6 % ermittelt.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Im Bereich Wohnungsneubau wird für den Zeitraum ein Nachfragepotenzial von rund 604.000 neu zu bauenden Wohnungen in Baden-Württemberg prognostiziert. Das für den Landkreis Emmendingen ausgewiesene Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2030 beläuft sich auf 10.000 bis 15.000 neue Wohnungen.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg hat zur Entspannung des Mietwohnungsmarkts eine Rechtsverordnung zur Einführung der Mietpreisbremse auf Landesebene erlassen. In der Folge des Erlasses einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB darf die Miete über Wohnraum, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Die Voraussetzung für die Anwendung der Rechtsverordnung ist das Vorliegen einer besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, woraus sich die Notwendigkeit der Ermittlung einer entsprechenden Gebietskulisse für das Landesgebiet ergibt.

Mit Wirkung vom 04. Juni 2020 hat die Landesregierung Baden-Württemberg eine neue Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) erlassen. In der Folge darf die Miete in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, die sogenannte „Gebietskulisse“ der Verordnung, wurden in einem aufwändigen Verfahren nach landesweit einheitlichen Kriterien gutachterlich ermittelt. Dazu hatte ein Gutachterbüro umfangreiche Daten aller 1.101 Städte und Gemeinden erhoben und anhand von fünf Indikatoren ausgewertet:

- (1) dem Wohnungsversorgungsgrad
(Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
- (2) der Wohnungsversorgung für Neubürger
(Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung),
- (3) der Mietbelastungsquote
(Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
- (4) der Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018 sowie
- (5) der Mietpreisdifferenz
(Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) bzw. absoluten Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Diese Auswertung hat zu dem Ergebnis geführt, dass in der Stadt Emmendingen ein Wohnungsversorgungsgrad von **93,5 %** besteht. Dieser Wohnungsversorgungsgrad beruht auf den vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft berechneten Einzelwerten von **13.198 Wohnungen** und **13.713 Haushalten**.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurde in einem zweiten Schritt das folgende - flächendeckend verfügbare - ergänzende Kriterium miteinbezogen:

Vergleich der Warmmietenbelastungsquote, d.h. Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, in der Stadt/Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 19,6 Prozent zum 31. Dezember 2017.

Für die Berechnung der Warmmietenbelastungsquote in der Stadt Emmendingen ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft von folgenden Werten ausgegangen:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat für die Stadt Emmendingen eine Warmmietenbelastungsquote von 21,8 Prozent festgestellt.

Diese beiden Kriterien lassen in insgesamt 89 Städten und Gemeinden des Landes (u. a. die Stadt Emmendingen) den Wohnungsmarkt als angespannt und infolgedessen diese Kommunen als Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ansehen. Für eine Aufnahme in die Gebietskulisse ist sowohl ein Wohnungsversorgungsgrad von unter 100 Prozent als auch eine über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent liegende Warmmietenbelastungsquote erforderlich.

Auch wenn wir mit unseren vergleichsweise komfortablen Standortbedingungen eine gute Ausgangssituation für die Zukunft haben, wird die Marktentwicklung zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen zunehmend auch über den Verkauf, das Abwohnen sowie Rückbau / Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand nachgedacht werden muss.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2022 und 2023 stehen wir aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Gesellschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung auf Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Plandaten abweichen können.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Ansichtsbildung in der Bilanzierungsprüfung in Papierform

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit grundsätzlich 10-jähriger Zinsbindung aus. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht.

Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen.

Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleistet dem Unternehmen eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Für 2022 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen rund T€ 589. Hinzukommen T€ 80 für energetische Maßnahmen in Wohnungen und Gebäuden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

II. Chancen-/ Risikobericht

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist in Emmendingen hoch. Angesichts des Wohnraummangels und der hohen Mieten sind einkommensschwache Haushalte in Emmendingen oft auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt bzw. der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, haben Probleme, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen.

Die Wohnbau GmbH investiert in den letzten Jahren wieder verstärkt in den Bau von Sozialmietwohnungen, den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Ein Indikator dafür, dass insbesondere günstige Wohnungen fehlen, ist die Vormerkdatei der Wohnbau GmbH für Wohnungssuchende. Das sich in diesem Bereich in den letzten Jahren wenige private Investoren engagiert haben, bietet insbesondere für soziale Wohnbauunternehmen auch in Zukunft eine große Chance.

Zur Risikofrüherkennung werden wohnungswirtschaftliche Kennzahlen regelmäßig geprüft und bewertet. Ein Risikofrühwarnsystem ist eingerichtet, wohnungswirtschaftliche Kennzahlen werden regelmäßig geprüft und bewertet. Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche Werte enthält.

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis wird voraussichtlich übertroffen werden, wenn das Instandhaltungsbudget insbesondere bzgl. der Neubronnstraße eingehalten werden kann.

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Im Jahr 2022 wird mit Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die in der Vergangenheit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können. Auf Grund

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum u. a. durch Neubauten bereitstellen. Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Wohnungen der Gesellschaft zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH sein.

Dieses Ziel verfolgen wir nachhaltig durch die Sanierung des Wohnungsbestandes mit folgenden Prämissen:

- senken des Energieverbrauchs und schonen der Ressourcen,
- Reduzierung des CO₂ Ausstoßes und schonen der Umwelt,
- Senken der Nebenkosten für unsere Mieter,
- Steigern der optischen und baulichen Qualität unserer Wohnanlagen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund des geringen Gesamtvolumens, der Streuung der Fälligkeiten sowie der Zinsfestschreibungen ist der Umfang von Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungsrisiken unbedeutend. Um einem möglichen Zinsanstieg entgegenzuwirken, werden nunmehr langfristige Darlehen aufgenommen, um die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen aktiv zu steuern.

III. Auswirkungen der Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Durch die entwickelten Impfstoffe zeichnet sich ab, dass Auswirkungen der Pandemie im Jahr 2021 abgeschwächt werden können. Bis Mitte des Jahres soll allen Bürgern ein Impfangebot unterbreitet werden. Daher geht man von einer Erholung der gesamtwirt-

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

schaftlichen Lage im Jahr 2021 aus. Immer wieder auftretende Virusvarianten machen es jedoch schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

IV. Auswirkungen des Ukrainekrieges

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft/Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen ihre Klimastrategie weiter überarbeiten bzw. anpassen.

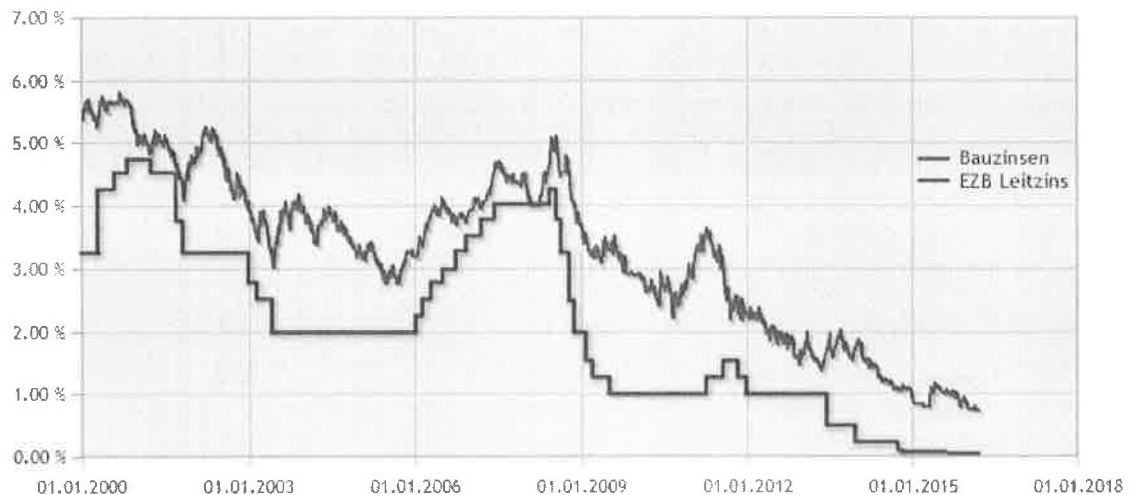
Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau und weiter steigenden Kosten kommen.

V. Auswirkungen Leitzinserhöhung durch die EZB

Im Juni kündigte die Europäische Zentralbank an, dass sie im Juli eine Zinswende einleiten und ihre Leitzinsen um 0,25 % erhöhen will. Der Leitzins beeinflusst die Bauzinsen nicht direkt, im Gegenteil: Meist eilen die Bauzinsen ihm sogar in der

Ansicht des Plans, in dem sich sowohl die Kosten der Finanzierung als auch die Erlöse der

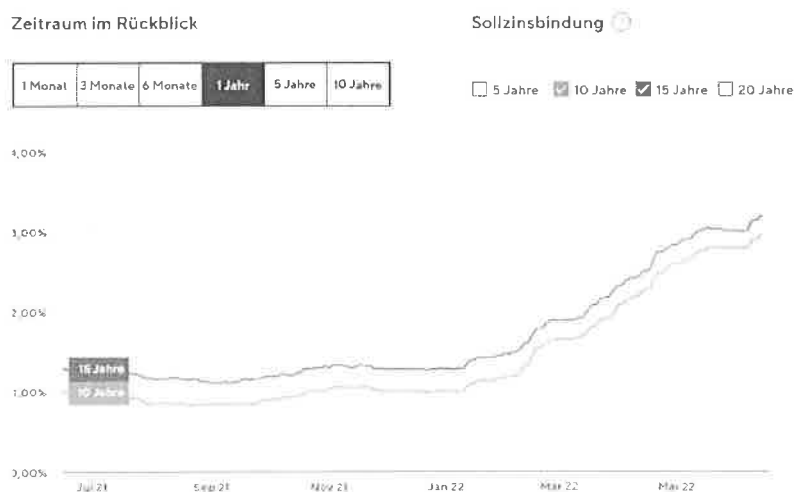
Entwicklung voraus. Legt man einmal die Bauzinsenkurve mit der Leitzinskurve auf eine gemeinsame Zeitachse, dann lässt sich gut erkennen: In ihrer Grundtendenz entwickeln sich der Leitzins und die Baufinanzierungszinsen zwar ähnlich, aber die Baufinanzierungszinsen eilen voraus:



Quelle: drklein.de

Die beiden Linien zeigen es: Wenn eine Kettenreaktion zwischen Leitzins und Baufinanzierungszinsen zustande kommt, dann setzt sie sich bereits zum Zeitpunkt der Vorankündigung der EZB in Bewegung, und nicht erst, wenn die Änderung eintritt. Diese Entwicklung ist schon jetzt am Markt spürbar. Immobilienkredite haben sich im Mai 2022 weiter verteuert, wenn auch nicht mehr so schnell wie in den vergangenen Monaten. Aktuell findet eher eine Seitwärtsbewegung bei den Bauzinsen statt.

Seit Jahresbeginn bis Anfang Juni legten die Zinsen für zehnjährige Immobilienkredite von circa 1 % Prozent auf rund 2,8 % zu. Dadurch müssen Immobilienkaufende monatlich nun deutlich mehr Geld für ihre Darlehensraten aufbringen. Grund dafür ist laut Experten die seit Monaten anhaltende Rekordinflation, ausgelöst durch die Coronapandemie und den Ukraine-Krieg.



Quelle: www.interhyp.de

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Expertinnen und Experten gehen derzeit davon aus, dass die Zinsen bis Jahresende weiter steigen werden. Die Mehrheit erwartet Konditionen zwischen 3 und 3,5 %.

Dies Entwicklung könnte auch der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH in Zukunft die Finanzierung neuer Bauprojekte und damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deutlich erschweren.

Emmendingen, 28.06.2021

Kopp
Geschäftsführer

Ehrhardt
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, – 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 Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH, Emmendingen, 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 bedeutende 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, 26. August 2022

vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

- 88 Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	<u>9.109,50</u>
	(31.12.2020: €	<u>5.473,33</u>)

- 89 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2021	5.473,33
Zugang	10.450,68
Abschreibungen	<u>6.814,51</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>9.109,50</u></u>

- 90 Ausgewiesen werden Software-Lizenzen, die auf eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	31.12.2021: €	<u>25.690.215,26</u>
	(31.12.2020: €	24.045.894,90)

91 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		24.045.894,90
Zugänge		
Erwerb SenWo Lessingstraße 30 - 34	201.233,63	
nachträgliche Anschaffungskosten	<u>4.526,92</u>	<u>205.760,55</u>
Abgänge		
Tilgungszuschuss Neubronnstraße 17 a + b	126.000,00	
Tilgungszuschuss Neubronnstraße 18 a + b	126.000,00	
Instandhaltungsrücklage Lessingstraße 30 - 34	<u>4.360,17</u>	<u>256.360,17</u>
Umbuchung von Anlagen im Bau		
Erwerb Jahnstraße 1		<u>2.627.076,43</u>
Umbuchung auf Anlagen im Bau		328.150,00
Abschreibungen		<u>604.006,45</u>
Stand 31.12.2021		<u>25.690.215,26</u>
(davon Grundstückskosten		4.754.949,57)

92 Zugeworben aufgrund Vorkaufsrecht ist eine Wohnung in der Lessingstraße 30 - 34, Emmendingen.

93 Mit bestätigter Bezugsfertigkeit des Neubauobjekts Jahnstraße 1, Emmendingen, erfolgte die Umbuchung der 15 Wohnungen von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten.

94 Infolge der Sanierungsmaßnahmen Neubronnstraße 19 a + b wurden anteilige Grundstückskosten auf Anlagen im Bau umgebucht.

95 Bezüglich der Abschreibungsmethoden verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Anlage 4/3

Grundstücke ohne Bauten

31.12.2021: € 1.894.734,41
 (31.12.2020: € 1.894.611,91)

96 Entwicklung:

€

Stand 01.01.2021	1.894.611,91
Zugang nachträglicher Anschaffungskosten	<u>122,50</u>
Stand 31.12.2021	<u>1.894.734,41</u>

97 Angefallen sind Kosten für den Grundbucheintrag im Rahmen des Grundstückskaufs Hochburgerstraße 56.

Bauten auf fremden Grundstücken

31.12.2021: € 512.871,78
 (31.12.2020: € 531.879,95)

98 Entwicklung:

€

Stand 01.01.2021	531.879,95
Abschreibungen	<u>19.008,17</u>
Stand 31.12.2021	<u>512.871,78</u>

99 Der Ausweis betrifft die Einbauten in von der Gesellschaft angemieteten Wohnungen der Stadt Emmendingen.

100 Bezüglich der Abschreibungsmethoden verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Technische Anlagen und Maschinen	31.12.2021: €	<u>155.218,53</u>
	(31.12.2020: €	171.430,34)

101 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2021	171.430,34
Abschreibungen	<u>16.211,81</u>
Stand 31.12.2021	<u>155.218,53</u>

102 Der Ausweis betrifft die Photovoltaikanlagen in der Milchhofstraße und Wiesenstraße.

103 Die Abschreibungen erfolgen auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren.

Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.12.2021: €	<u>37.538,89</u>
	(31.12.2020: €	26.898,79)

	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	31.12.2021 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>26.898,79</u>	<u>21.248,26</u>	<u>0,00</u>	<u>10.608,16</u>	<u>37.538,89</u>
	<u>26.898,79</u>	<u>21.248,26</u>	<u>0,00</u>	<u>10.608,16</u>	<u>37.538,89</u>

104 Ein Inventarverzeichnis liegt vor. Die Abschreibungen erfolgen in Höhe von 12,5 % und 20 % der Anschaffungskosten. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Bruttoanschaffungskosten von mehr als € 250 und bis zu € 1.000 wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Die Abschreibung des Sammelpostens für geringwertige Wirtschaftsgüter erfolgt linear auf fünf Jahre.

Anlage 4/5

Anlagen im Bau

31.12.2021: € 2.245.851,05
 (31.12.2020: € 2.408.528,02)

105 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		2.408.528,02
Zugänge		
Baukosten	2.105.639,79	
Aktivierte Eigenleistungen	<u>14.302,15</u>	<u>2.119.941,94</u>
Abgang		
Baukostenzuschuss Jahnstraße 1		<u>131.725,00</u>
Umbuchungen von		
Grundstücke mit Wohnbauten	328.150,00	
Bauvorbereitungskosten	<u>148.032,52</u>	<u>476.182,52</u>
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten		<u>2.627.076,43</u>
Stand 31.12.2021		<u>2.245.851,05</u>
(davon Grundstückskosten		328.150,00)

106 Die Neubaumaßnahme Jahnstraße 1 wurde mit Bestätigung der Bezugsfähigkeit auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

107 Der Ausweis betrifft:

	€
Neubronnstraße 19 a + b	<u>2.245.851,05</u>
	<u>2.245.851,05</u>

Bauvorbereitungskosten	31.12.2021: €	<u>1.144.506,77</u>
	(31.12.2020: €	936.801,87)

108 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		936.801,87
Zugang		
Fremdkosten	354.233,73	
Aktivierte Eigenleistungen	<u>1.503,69</u>	<u>355.737,42</u>
Umbuchung auf Anlagen im Bau		<u>148.032,52</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>1.144.506,77</u></u>

109 Zugeworfen sind im Wesentlichen Planungskosten für die Neubebauung in der Hochburger Straße 56 in Emmendingen.

110 Mit Beginn der Sanierungsmaßnahme Neubronnstraße 19 a + b wurden Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgebucht.

111 Der Ausweis betrifft:

	€
Hochburgerstraße 56	1.030.692,30
Hauptstraße 7	110.216,85
Markgrafenstraße 9 - 11	<u>3.597,62</u>
	<u><u>1.144.506,77</u></u>

Finanzanlagen	31.12.2021: €	<u>302,00</u>
	(31.12.2020: €	302,00)

112 Es handelt sich um eine Einlage beim Badischen Gemeinde-Versicherungs-Verband und einen Geschäftsanteil bei der Sparda-Bank Nürnberg.

Umlaufvermögen**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und
andere Vorräte**

Unfertige Leistungen	31.12.2021: €	<u>787.806,07</u>
	(31.12.2020: €	733.696,43)

113 Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Andere Vorräte	31.12.2021: €	<u>7.930,64</u>
	(31.12.2020: €	4.781,00)

114 Der Ausweis betrifft Heizölbestände, die anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in/First out) bewertet sind.

**Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Vermietung	31.12.2021: €	<u>8.748,38</u>
	(31.12.2020: €	11.322,42)

115 Es werden rückständige Mieten und Umlagen ausgewiesen.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2021: €	<u>22.236,43</u>
	(31.12.2020: €	52.802,42)

116 Sie betreffen Hausmeisterleistungen, Einspeisevergütungen u. a.

Forderungen gegen Gesellschafter	31.12.2021: €	0,00
	(31.12.2020: €	8.457,40)

117 Es handelt sich um Personalgestellung und Kostenersatz.

Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	338.646,61
	(31.12.2020: €	264.710,58)

118 Zusammensetzung:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen Instandhaltungsrücklage	131.904,93	176.732,44
Forderungen an das Finanzamt	206.741,68	87.978,14
	<u>338.646,61</u>	<u>264.710,58</u>

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2021: €	980.971,05
	(31.12.2020: €	1.613.788,86)

119 Zusammensetzung:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Kassenbestand	1.121,35	1.473,64
Guthaben bei Kreditinstituten		
• Giroguthaben	979.849,70	1.612.315,22
	<u>980.971,05</u>	<u>1.613.788,86</u>

120 Sie sind durch eine Bestandsaufnahme und Saldenbestätigungen nachgewiesen.

Passiva**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital 31.12.2021: € 11.901.000,00
 (31.12.2020: € 11.901.000,00)

Kapitalrücklage 31.12.2021: € 1.695.930,48
 (31.12.2020: € 1.695.930,48)

Gewinnrücklagen 31.12.2021: € 132.788,63
 (31.12.2020: € 132.788,63)

	01.01.2021 €	Einstellungen €	Entnahme €	31.12.2021 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>132.788,63</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>132.788,63</u>
	<u>132.788,63</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>132.788,63</u>

Gewinnvortrag 31.12.2021: € 944.200,92
 (31.12.2020: € 864.662,26)

Jahresverlust/Jahresüberschuss 31.12.2021: € -118.852,49
 (31.12.2020: € 88.376,29)

Ergebnisverwendung 31.12.2021: € 0,00
 (31.12.2020: € -8.837,63)

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	31.12.2021: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2020: €	8.510,59)

121 Sie entwickelten sich wie folgt

	01.01.2021 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	5.764,59	5.764,59	0,00	0,00	0,00
Gewerbsteuer	<u>2.746,00</u>	<u>2.746,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.510,59</u>	<u>8.510,59</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Rückstellungen für Bauinstandhaltung	31.12.2021: €	<u>99.614,00</u>
	(31.12.2020: €	99.614,00)

122 Die Rückstellung besteht unverändert für das Pflegeheim Lessingstraße 36.

Anlage 4/11

Sonstige Rückstellungen

31.12.2021: € 36.617,67
 (31.12.2020: € 42.521,21)

123 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2021 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00	0,00	19.000,00	19.000,00
Rückstellungen für Urlaubs- verpflichtungen	<u>23.521,21</u>	<u>23.521,21</u>	<u>0,00</u>	<u>17.617,67</u>	<u>17.617,67</u>
	<u>42.521,21</u>	<u>42.521,21</u>	<u>0,00</u>	<u>36.617,67</u>	<u>36.617,67</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

31.12.2021: € 17.759.014,38
 (31.12.2020: € 16.277.326,18)

124 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		16.277.326,18
Zugänge		
Valutierungen	2.681.090,43	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	<u>7.295,74</u>	<u>2.688.386,17</u>
Abgang		
Planmäßige Tilgung	954.697,97	
Tilgungszuschuss	<u>252.000,00</u>	<u>1.206.697,97</u>
Stand 31.12.2021		<u>17.759.014,38</u>

Anlage 4/12

125 Ausgewiesen werden:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	17.718.438,36	16.244.045,90
Rückständig fälliger Kapitaldienst	<u>40.576,02</u>	<u>33.280,28</u>
	<u>17.759.014,38</u>	<u>16.277.326,18</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2021: €	<u>268.638,17</u>
(31.12.2020: €	281.593,25)

126 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		281.593,25
Abgang		
planmäßige Tilgung	12.938,91	
Veränderung der aufgelaufenen Darlehenszinsen	<u>16,17</u>	<u>12.955,08</u>
Stand 31.12.2021		<u>268.638,17</u>

127 Ausgewiesen werden:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	268.302,79	281.241,70
Rückständig fälliger Kapitaldienst	<u>335,38</u>	<u>351,55</u>
	<u>268.638,17</u>	<u>281.593,25</u>

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2021: €	<u>793.321,61</u>
(31.12.2020: €	726.466,99)

128 Es handelt sich um Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2021: €	<u>193.072,76</u>
	(31.12.2020: €	148.949,42)

129 Es werden Mietüberzahlungen und Teilzahlungen für Kautionen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2021: €	<u>91.726,86</u>
	(31.12.2020: €	353.019,92)

130 Der Ausweis betrifft:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	38.486,41	284.534,00
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	31.756,91	47.431,90
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>21.483,54</u>	<u>21.054,02</u>
	<u>91.726,86</u>	<u>353.019,92</u>

131 Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	31.12.2021: €	<u>11.350,28</u>
	(31.12.2020: €	65.329,67)

Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2021: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2020: €	9.030,80)

Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2021: €	<u>28.264,10</u>
	(31.12.2020: €	25.098,16)

132 Es werden vorausbezahlte Mieten ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

133 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2021: €	3.306.735,85
	(2020: €	3.097.755,18)

134 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Mieterlöse		
• Sollmieten für Wohnungen	2.394.818,54	2.259.515,88
• Sollmieten für gewerbliche Einheiten	10.200,00	10.200,00
• Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	88.723,00	75.537,00
• Sonstige	6.202,39	0,00
• Erlösschmälerungen	<u>-33.354,00</u>	<u>-23.770,00</u>
	2.466.589,93	2.321.482,88
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	840.008,58	778.912,57
• Erlösschmälerungen	<u>-8.492,66</u>	<u>-9.786,27</u>
	831.515,92	769.126,30
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>8.630,00</u>	<u>7.146,00</u>
	<u>3.306.735,85</u>	<u>3.097.755,18</u>

135 Die Steigerung der Mieterlöse resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der sanierten Objekte Neubronnstraße 17 a + b und 18 a + b, einigen Mieterhöhung nach § 558 BGB sowie Neuvermietungen und deren Vollausswirkung gegenüber dem Vorjahr.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2021: €	<u>14.904,65</u>
	(2020: €	14.309,18)

- 136 Der Ausweis betrifft Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2021: €	<u>53.882,82</u>
	(2020: €	55.486,97)

- 137 Der Ausweis betrifft weiterverrechnete Regiebetriebsleistungen sowie Umsatzerlöse aus Stromlieferungen.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2021: €	<u>54.109,64</u>
	(2020: €	69.277,64)

- 138 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen	787.806,07	733.696,43
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-733.696,43</u>	<u>-664.418,79</u>
	<u>54.109,64</u>	<u>69.277,64</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen	2021: €	<u>15.805,84</u>
	(2020: €	16.246,09)

- 139 Der Ausweis betrifft die Aktivierung der Bauleitungstätigkeit im Rahmen der Sanierung Neubronnstraße 19 a + b sowie der Neubaumaßnahmen Hochburgerstraße 56 und Jahnstraße 1.

Sonstige betriebliche Erträge	2021: €	55.885,85
	(2020: €	67.045,89)

140 Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Kostenerstattungen	16.623,40	15.288,49
Erträge aus früheren Jahren	0,05	13.457,35
Erträge aus Versicherungserstattungen	10.791,35	9.672,54
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
• Übrige ordentliche Erträge		
- Sonstige betr. Erträge	1.399,57	746,45
- Zuschüsse von Gesellschaftern	27.071,48	27.881,06
	<u>28.471,05</u>	<u>28.627,51</u>
	<u>55.885,85</u>	<u>67.045,89</u>

141 Die Zuschüsse der Stadt Emmendingen betreffen den jährlich gewährten Zuschuss in Höhe der geleisteten Pachtaufwendungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2021: €	2.062.216,82
	(2020: €	1.689.544,45)

142 Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	885.091,66	807.543,80
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.132.401,27	840.411,35
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.452,41	508,24
Pachtaufwendungen	<u>40.271,48</u>	<u>41.081,06</u>
	<u>2.062.216,82</u>	<u>1.689.544,45</u>

Rohergebnis	2021: €	<u>1.439.107,83</u>
	(2020: €	1.630.576,50)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	2021: €	<u>367.388,14</u>
	(2020: €	349.414,82)

143 Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Löhne und Gehälter		
• Löhne und Gehälter	262.257,37	236.328,06
• Zuführung Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	17.617,67	23.521,21
• Umlagefähige Hauswartlöhne	<u>87.513,10</u>	<u>89.565,55</u>
	<u>367.388,14</u>	<u>349.414,82</u>

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung**

2021: €	<u>113.043,27</u>
(2020: €	100.045,22)

144 Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Soziale Aufwendungen	83.154,93	73.111,09
Aufwendungen für Altersversorgung	29.880,34	26.926,13
Aufwendungen für Unterstützung	<u>8,00</u>	<u>8,00</u>
	<u>113.043,27</u>	<u>100.045,22</u>

**Abschreibungen auf immaterielle
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
und Sachanlagen**

2021: € 656.649,10
(2020: € 598.479,07)

145 Die Abschreibungen entfallen auf:

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.814,51	2.421,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	604.006,45	536.874,90
Technische Anlagen und Maschinen	16.211,81	16.211,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.608,16	6.408,90
Übriges Sachanlagevermögen		
• Bauten auf fremden Grundstücken	19.008,17	19.008,17
• Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>17.553,43</u>
	<u>656.649,10</u>	<u>598.479,07</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2021: €	155.250,06
(2020: €	159.645,30)

146 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	6.815,61	3.092,51
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	22.097,70	23.122,38
• Raumkosten für Geschäftsräume	30.611,49	0,00
• Sachversicherungen	18.414,61	17.452,87
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	4.406,18	4.034,75
• EDV-Aufwendungen	14.253,51	16.443,90
• Bewirtungskosten	2.251,45	59,25
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	766,80	613,44
• Kosten für Veröffentlichungen	42,60	42,60
• Prüfungs- und Beratungskosten	24.934,65	35.182,41
• Verbands- und andere Beiträge	4.178,78	4.842,07
• Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	16.993,85	37.453,79
	145.767,23	142.339,97
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	13.102,57
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.965,00	0,00
Übrige Aufwendungen	4.517,83	4.202,76
	155.250,06	159.645,30

Erträge aus Finanzanlagen

2021: €	0,39
(2020: €	0,39)

Anlage 4/20**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

2021: € 205.030,36
(2020: € 247.489,93)

147 Ausgewiesen werden:

	2021 €	2020 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	199.033,06	241.211,07
Avalprovision	<u>5.997,30</u>	<u>6.278,86</u>
	<u>205.030,36</u>	<u>247.489,93</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

2021: € 343,58
(2020: € 26.870,06)

148 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Körperschaftsteuer	0,00	18.494,06
Gewerbeertragsteuer	0,00	9.690,00
Steuererstattungen für frühere Jahre	0,00	-1.314,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	<u>343,58</u>	<u>0,00</u>
	<u>343,58</u>	<u>26.870,06</u>

Ergebnis nach Steuern

2021: € -58.596,29
(2020: € 148.632,49)

Anlage 4/21

Sonstige Steuern	2021: €	<u>60.256,20</u>
	(2020: €	60.256,20)

149 Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Grundsteuer	59.992,20	59.992,20
Kraftfahrzeugsteuer	<u>264,00</u>	<u>264,00</u>
	<u><u>60.256,20</u></u>	<u><u>60.256,20</u></u>

Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	2021: €	<u>-118.852,49</u>
	(2020: €	88.376,29)

Gewinnvortrag	2021: €	<u>944.200,92</u>
	(2020: €	864.662,26)

Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	2021: €	<u>0,00</u>
	(2020: €	-8.837,63)

Bilanzgewinn	2021: €	<u>825.348,43</u>
	(2020: €	944.200,92)

Rechtliche Verhältnisse

<u>Firma:</u>	Städtische Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH
<u>Sitz:</u>	Emmendingen
<u>Gründung:</u>	am 2. August 1984
<u>Registereintrag:</u>	260536 Amtsgericht Freiburg i. Br.
<u>Gesellschaftsvertrag:</u>	Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2000 mit der letzten Änderung vom 3. September 2020. Eingetragen im Handelsregister am 9. September 2020.

Gegenstand des Unternehmens:

(§ 2 des Gesellschaftsvertrages)

(1) Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

1. vorrangig eine ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2. die Kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
3. städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

(2) Soweit es zur Erfüllung der in Absatz 1 genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft

1. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
2. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.

Stammkapital:

(§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages)

€ 11.901.000,00

Erhöhung aufgrund Beschluss der Gesellschafterversammlung am 3. September 2020 um € 1.500.000,00 auf € 11.901.000,00 € beschlossen. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 9. September 2020.

Geschäftsführer:

(§ 6 und § 7 des Gesellschaftsvertrages)

Die Gesellschaft hat nach Bestimmung des Aufsichtsrates einen oder mehrere Geschäftsführer. Bei Bestellung von mehreren Geschäftsführern wird die Gesellschaft gemeinsam durch je zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Aufsichtsrat:

(§ 8 des Gesellschaftsvertrages)

Der Aufsichtsrat besteht aus dem Oberbürgermeister der Stadt Emmendingen als Vorsitzendem und mindestens acht weiteren Mitgliedern. Die Amtsdauer des Aufsichtsrates ist deckungsgleich mit der Wahlperiode des Gemeinderates.

Gesellschafterversammlung:

(§ 12 des Gesellschaftsvertrages)

In der Gesellschafterversammlung vom 7. Dezember 2021 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festgestellt. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Erlaubnis:

Durch Bescheid vom 4. Januar 1996 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO erteilt.

Veröffentlichungen:

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Emmendingen.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig.

Die Bescheide bis zum Veranlagungszeitraum 2020 liegen vor. Der Bericht über die letzte steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 wurde im Jahr 2018 erstellt.

Übersicht über die Verwaltungsorgane
(Stand zum Prüfungszeitpunkt)

Geschäftsführer

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.- Nummer	Best.vom Aufsichtsrat am	Wahldauer	Eingetragen in Reg. am	Amt in der Geschäftsführung
Ehrhardt, Uwe	Verwaltungsbeamter		wiederbestellt am 12.03.2020	12.03.2025	26.05.2011	Geschäftsführer
Kopp, Alexander	Verwaltungsbeamter		wiederbestellt am 12.03.2020	12.03.2025	26.05.2011	Geschäftsführer

Anschrift der Geschäftsstelle:

Landvogtei 10, 79312 Emmendingen

Aufsichtsrat

Anschrift des Aufsichtsratsvorsitzenden:

An der Schwelle 7, 79312 Emmendingen

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.- Nummer	Gewählt in der Versammlung am	Wahl bis zur Versammlung im Jahr	Amt im Aufsichtsrat
Schlatterer, Stefan	Oberbürgermeister		kraft Amtes		Vorsitzender, Vergabeausschuss
Pleuler, Klaus	Naturkostladner		24.09.2019	2024	stellv. Vorsitzender, Vergabeausschuss
Buob, Benjamin	Orgelbaumeister		24.09.2019	2024	Vergabeausschuss
Fechner, Thomas	Studiendirektor i.R.		24.09.2019	2024	
Michiels, Susanne	Dipl.-Biologin		24.09.2019	2024	
Müller-Bütow, Bernd	Richter am Oberlandesgericht i.R.		24.09.2019	2024	Vergabeausschuss
Dages, Manfred	Zweirad-Mechaniker-Meister		24.09.2019	2024	
Speth, Mona	Permakultur-Designerin		24.09.2019	2024	
Dr. Bönning-Huber, Christina	Rechtsanwältin		bis 08.12.2021		
Höfstein, Britta	Rechtsanwältin		07.12.2021	2024	

**Gesellschafterliste
nach dem Stand vom 31. Dezember 2021**

Name	Wohnort / Sitz	Stammeinlage €
Stadt Emmendingen	Emmendingen	11.901.000,00
		<u>11.901.000,00</u>

Betriebliche Kennzahlen**Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität**

			<u>2021</u>	<u>(2020)</u>	<u>(2019)</u>	<u>(2018)</u>	<u>(2017)</u>
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	43,0	44,9	47,9	35,8	35,3
langfristige Finanzierungsmittel	= $\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 100\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + \text{Pensionsrückstellungen} + \text{Rückst. für Bauinstandhaltung} + \text{langfr. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten} + \text{langfr. Verbindlichkeiten ggü. and. Kreditgebern} (+ 90\% \text{ Spareinlagen}) (+ 90\% \text{ Sparbriefe})}{\text{Bilanzsumme}}$	T€	32.733,5	31.347,0	26.285,7	21.382,8	18.261,1
Anlagendeckungsgrad	= $\frac{\text{langfr. Finanzierungsmittel}}{\text{Anlagevermögen}}$	%	103,4	104,5	100,6	109,1	109,9
Anlagenintensität	= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	93,7	91,8	95,6	87,4	86,6
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	-0,8	0,6	2,2	3,2	4,0
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	0,3	1,0	2,1	2,4	3,0

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			<u>2021</u>	<u>(2020)</u>	<u>(2019)</u>	<u>(2018)</u>	<u>(2017)</u>
Cashflow nach DVFA/ SG		T€	526,9	670,7	789,0	675,2	687,4
dynamischer Verschuldungsgrad	= $\frac{\text{Effektivverschuldung}}{\text{Cashflow}}$		32,5	22,9	16,6	17,2	14,4
Tilgungskraft	= $\frac{\text{Cashflow}}{\text{planm. Tilgung d. Objektfinanzierungsmittel}}$		0,5	0,9	1,4	1,3	1,4
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / - Ab-/ Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	T€	743,4	961,5	1.194,9	1.072,9	845,3
Ist-Annuität	= $\frac{\text{Kapitaldienst}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)}}$	%	6,5	5,8	6,4	6,0	6,8
Möglicher Kapitaldienst	= $\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)}}$	%	4,1	5,8	9,1	8,3	9,7

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 1:**

			<u>2021</u>	<u>(2020)</u>	<u>(2019)</u>	<u>(2018)</u>	<u>(2017)</u>
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		437	423	420	410	393
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)		33.430	32.663	32.563	31.981	30.525
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,23	5,98	5,62	5,15	5,27
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	1,3	1,1	1,3	1,4	1,1
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$	%	0,3	0,4	0,4	0,7	0,6
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	4,8	3,5	5,0	4,1	5,1
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,6	3,1	3,1	2,4	3,8
Fremdkapitalzins/m² p.m.	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.} + \text{Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,50	0,62	0,68	0,73	0,81
Betriebs- und Heiz- kosten/m² p.m.	= $\frac{\text{Betriebs-} + \text{Heizkosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	2,36	2,21	1,79	1,57	1,59

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 2:**

			<u>2021</u>	<u>(2020)</u>	<u>(2019)</u>	<u>(2018)</u>	<u>(2017)</u>
Instandhaltung/m ² p.a.	= <u>Instandhaltungsaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	33,87	25,73	14,51	15,10	14,89
Instandhaltung/m ² p.m.	= <u>Instandhaltungsaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,82	2,14	1,21	1,26	1,24
Modernisierung/m ² p.a.	= <u>aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	31,13	84,12	32,10	36,63	23,57
Modernisierung/m ² p.m.	= <u>aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,59	7,01	2,67	3,05	1,96
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m ² p.a.	= <u>Instandhaltungsaufwendungen</u> <u>+aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	65,00	109,85	46,61	51,73	38,46
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m ² p.m.	= <u>Instandhaltungsaufwendungen</u> <u>+aktivierte Modernisierungskost.</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	5,42	9,15	3,88	4,31	3,20
Abschreibungen/m ² p.m.	= <u>Abschreibungen auf</u> <u>Wohn- und andere Bauten</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,51	1,37	1,21	1,05	1,06
Tilgungen/m ² p.m.	= <u>planmäßige Tilgungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,41	1,85	1,46	1,37	1,33
Verwaltungskosten/m ² p.a.	= <u>Personal- u. Sachaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche	€	16,64	15,65	14,31	11,12	12,39
Verwaltungskosten/m ² p.m.	= <u>Personal- u. Sachaufwendungen</u> m ² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,39	1,30	1,19	0,93	1,03

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 3:**

			<u>2021</u>	<u>(2020)</u>	<u>(2019)</u>	<u>(2018)</u>	<u>(2017)</u>
Durchschnittliche Verschuldung/ME	= $\frac{\text{langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung zzgl. Zinsabgrenzung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	41.692	39.496	31.486	32.640	29.326
Durchschnittliche Buchwerte/ME	= $\frac{\text{Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	59.961	58.103	50.631	43.129	38.862
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{Sollmiete}}$	%	86,9	153,0	69,1	83,8	60,9
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	8,0	10,3	12,1	14,3	15,3
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmäl.}}$		10,6	10,6	9,8	9,1	8,0

Erfolgsanalyse für die Jahre 2021 und 2020

Hausbewirtschaftung

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Mieterlöse	2.466.589,93	2.321.482,88	145.107,05
Abgerechnete Umlagen	831.515,92	769.126,30	62.389,62
Pachten, Sondereinrichtungen u. sonst.			
Erlöse der HBW	8.630,00	7.146,00	1.484,00
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	787.806,07	733.696,43	54.109,64
Sonstige aktivierte Eigenleistungen	15.805,84	16.246,09	-440,25
Zuschüsse der Stadt Emmendingen	28.471,05	28.627,51	-156,46
	<u>4.138.818,81</u>	<u>3.876.325,21</u>	<u>262.493,60</u>
Aufwendungen			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	733.696,43	664.418,79	69.277,64
Betriebs- und Heizkosten (Fremdleistungen)	885.091,66	807.543,80	77.547,86
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.132.401,27	840.411,35	291.989,92
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.452,41	508,24	3.944,17
Pachtaufwendungen/Grundsteuer	40.271,48	41.081,06	-809,58
Hausmeisterlöhne	87.513,10	89.565,55	-2.052,45
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	604.006,45	536.874,90	67.131,55
Abschreibungen auf Bauten auf fremden Grundstücken	19.008,17	19.008,17	0,00
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0,00	17.553,43	-17.553,43
Abschreibungen auf Foderungen aus Vermietung	4.965,00	0,00	4.965,00
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	199.033,06	241.211,07	-42.178,01
Grundsteuer	59.992,20	59.992,20	0,00
	<u>3.770.431,23</u>	<u>3.318.168,56</u>	<u>452.262,67</u>
Überschuss	<u>368.387,58</u>	<u>558.156,65</u>	<u>-189.769,07</u>

Betreuungstätigkeit und Photovoltaikanlagen

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erträge aus verwaltungsmäßiger Betreuung	14.904,65	14.309,18	595,47
Erlöse aus Photovoltaikanlagen	36.596,22	36.710,96	-114,74
Weiterverrechnete Regiebetriebsleistungen	17.286,60	18.776,01	-1.489,41
	<u>68.787,47</u>	<u>69.796,15</u>	<u>-1.008,68</u>
Aufwendungen			
Abschreibungen Photovoltaikanlagen	16.211,81	16.211,81	0,00
	<u>16.211,81</u>	<u>16.211,81</u>	<u>0,00</u>
Überschuss	<u>52.575,66</u>	<u>53.584,34</u>	<u>-1.008,68</u>

Kapitaldienst

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,39	0,39	0,00
	<u>0,39</u>	<u>0,39</u>	<u>0,00</u>
Aufwendungen			
Avalprovision	5.997,30	6.278,86	-281,56
	<u>5.997,30</u>	<u>6.278,86</u>	<u>-281,56</u>
Fehlbetrag	<u>-5.996,91</u>	<u>-6.278,47</u>	<u>281,56</u>

Übrige Rechnung

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erträge aus Versicherungserstattungen	10.791,35	9.672,54	1.118,81
Kostenerstattungen	16.623,40	15.288,49	1.334,91
aus früheren Jahren	0,05	13.457,35	-13.457,30
	<u>27.414,80</u>	<u>38.418,38</u>	<u>-11.003,58</u>
Aufwendungen			
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,00	13.102,57	-13.102,57
Übrige Aufwendungen	4.517,83	4.202,76	315,07
	<u>4.517,83</u>	<u>17.305,33</u>	<u>-12.787,50</u>
Überschuss	<u>22.896,97</u>	<u>21.113,05</u>	<u>1.783,92</u>

Verwaltungskosten

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Persönliche Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	279.875,04	259.849,27	20.025,77
Soziale Aufwendungen	83.154,93	73.111,09	10.043,84
Aufwendungen für Altersversorgung	29.880,34	26.926,13	2.954,21
Aufwendungen für Unterstützung	8,00	8,00	0,00
	<u>392.918,31</u>	<u>359.894,49</u>	<u>33.023,82</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	6.814,51	2.421,86	4.392,65
Abschreibungen auf Geschäftsausstattung	10.608,16	6.408,90	4.199,26
Post- und Fernsprechkosten	6.815,61	3.092,51	3.723,10
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	22.097,70	23.122,38	-1.024,68
Raumkosten für Geschäftsräume	30.611,49	0,00	30.611,49
Sachversicherungen	18.414,61	17.452,87	961,74
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	4.406,18	4.034,75	371,43
EDV-Kosten	14.253,51	16.443,90	-2.190,39
Bewirtungskosten	2.251,45	59,25	2.192,20
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	766,80	613,44	153,36
Kosten für Veröffentlichungen	42,60	42,60	0,00
Prüfungs- und Beratungskosten	24.934,65	35.182,41	-10.247,76
Verbands- und andere Beiträge	4.178,78	4.842,07	-663,29
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	16.993,85	37.453,79	-20.459,94
Kraftfahrzeugsteuer	264,00	264,00	0,00
	<u>163.453,90</u>	<u>151.434,73</u>	<u>12.019,17</u>
Gesamt	<u>556.372,21</u>	<u>511.329,22</u>	<u>45.042,99</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Steuererstattungen			
Steuererstattungen für frühere Jahre	<u>0,00</u>	<u>-1.314,00</u>	<u>1.314,00</u>
Steueraufwand			
Körperschaftsteuer	0,00	18.494,06	-18.494,06
Gewerbeertragsteuer	0,00	9.690,00	-9.690,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	<u>343,58</u>	<u>0,00</u>	<u>343,58</u>
	<u>343,58</u>	<u>28.184,06</u>	<u>-27.840,48</u>
Gesamt	<u>343,58</u>	<u>26.870,06</u>	<u>-26.526,48</u>

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anwendendes Recht

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform