wohnbau wiesloch

Geschäftsbericht 2023

Willkommen daheim.

Unternehmensdaten	Seite	2
Lagebericht	Seite	3
Bilanz	Seite	11
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	13
Anhang	Seite	14
Organe der Gesellschaft	Seite	19
Bestätigungsvermerk	Seite	20
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	

Gegründet	6. Februar 1970		
Sitz der Gesell-schaft	Wiesloch		
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
Handelsregister	Registergericht Mannheim HRB 350098		
Stammkapital	4.675.200,00 Euro		
Gesellschafter	Stadt Wiesloch	Stammeinlage:	4.021.830,00 Euro
	Sparkasse Heidelberg	Stammeinlage:	108.900,00 Euro
	Volksbank Kraichgau eG	Stammeinlage:	86.300,00 Euro
Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH hält eigene Anteile in Höhe von 458.170,00 Euro			
Stimmrecht	je 10,00 Euro eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme		
Geschäftsjahr	Kalenderjahr		

I. Grundlage des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie übernimmt darüber hinaus auch die Hausverwaltungen für Dritte. Bewirtschaftet wird der eigene Bestand mit derzeit 362 Wohnungen. Dieser Bestand befindet sich in Wiesloch, Walldorf und Leimen - St. Ilgen. Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt auf der Grundlage des Jahresergebnisses und der Stabilisierung der EK-Quote.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO_2-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen.

Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. Geschäftsverlauf

Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

Für die Durchführung laufender Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bei den Bestandsgebäuden sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von ca. 233.700,00 Euro angefallen. Durch Schadensfälle sind Instandhaltungsaufwendungen von ca. 74.000,00 Euro entstanden, die überwiegend durch Leistungen der Versicherer erstattet wurden.

In die außerordentliche Instandhaltung wurden ca. 151.200,00 Euro investiert.

Wie auch in den Jahren zuvor, werden in unserem Wohnungsbestand bei Mieterwechsel je nach Bedarf Einzelmodernisierungen durchgeführt. Modernisierungsschwerpunkte sind hierbei die Erneuerung der Elektroinstallationen, der Zimmertürelemente sowie der Bodenbeläge und Malerarbeiten.

Mit diesen Maßnahmen erzielen wir eine Aufwertung unseres Wohnungsbestandes und können auf dem Wohnungsmarkt attraktive Wohnungen anbieten, die sich einer hohen Nachfrage erfreuen.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Wohnungen im Alemannenweg 11-15 in Walldorf und eine Wohnung im Finkenweg 12 und in der Schlossstr. 72 in Wiesloch für insgesamt ca. 112.100,00 Euro saniert bzw. modernisiert. In der Sofienstr. 39-51 in Wiesloch musste die Feuerwehrzufahrt verändert werden. Hier entstanden Aufwendungen in Höhe von ca. 40.800,00 Euro.

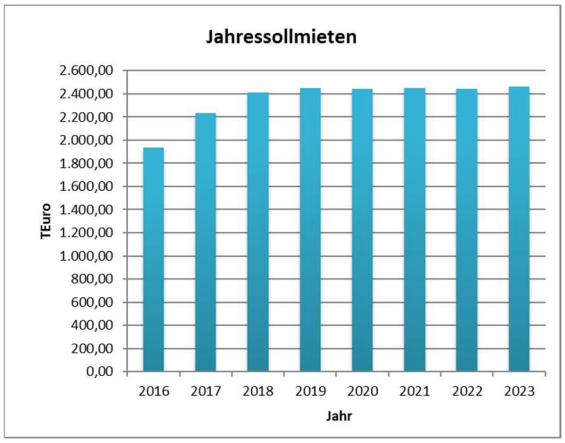
Mit der Modernisierungsmaßnahme in der Nusslocher Str. 117-119 in Walldorf wurde im Juli 2023 begonnen. Im Geschäftsjahr 2023 waren hierfür Aufwendungen in Höhe von ca. 738.000,00 Euro angefallen.

Vermietung

Der Bestand der eigenen Mietwohnungen hat sich im Geschäftsjahr um 5 Wohnungen auf 362 verringert, da das Wohngebäude in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch wurde abgerissen.

Im Jahr 2023 betragen die Jahressollmieten 2.460.217,87 Euro (Vorjahr: 2.441.101,79 Euro).

Die Jahressollmieten des eigenen Wohnungsbestandes haben sich in den vergangenen Jahren wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt entwickelt.



Mieterhöhungen fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr nur im Rahmen von Mieterwechseln oder gemäß Staffelmietvertrag statt.

Im Berichtsjahr wurden 21 Wohnungen (Vorjahr: 31 Wohnungen) durch Mieter gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt 5,7 % (Vorjahr: 8,4 %). Bis August 2024 sind 16 Wohnungskündigungen eingegangen. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen betragen 20.064,27 Euro (Vorjahr: 12.136,30 Euro). Mietforderungen in Höhe von 3.694,63 Euro (Vorjahr: 1.267,45 Euro) mussten als uneinbringlich abgeschrieben werden.

Hausverwaltung für Dritte

Zum Jahresende 2023 verwalteten wir 173 Einheiten (Vorjahr: 158 Einheiten) der Stadt Wiesloch. Die Stadt Wiesloch wird auch in den kommenden Jahren Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sowie zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung stellen müssen.

Die Verwaltung dieser Einheiten wird die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH weiterhin übernehmen.

Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2023 wurden keine neuen Baumaßnahmen begonnen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

Die wirtschaftliche Lage und die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 detailliert dargestellt und im Anhang erläutert.

Geprägt ist die Vermögenslage der Gesellschaft durch das Anlagevermögen. Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 60.841,92 Euro auf 29.025.959,51 Euro erhöht. Dies ist hauptsächlich auf die planmäßigen Abschreibungen bzw. auf die planmäßigen Rückzahlungen von Verbindlichkeiten und die Zugänge der Bau- und Modernisierungskosten im Anlagevermögen zurückzuführen.

Auf Grund des Jahresüberschusses hat sich das Eigenkapital um 168.471,27 Euro auf 9.590.168,74 Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 33,04 % (Vorjahr: 32,53 %).

Die finanziellen Verhältnisse der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH sind unverändert geordnet und sichern eine beständige Geschäftsentwicklung.

Die Zahlungsverpflichtungen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH wurden pünktlich und unter Ausschöpfung von Skontoabzug erfüllt. Alle wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen wurden mit eigenen liquiden Mitteln finanziert. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ist kein Instandhaltungsstau vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen würden, können durch den Ukraine-Krieg und den sich daraus resultierenden Lieferengpässen für benötigtes Baumaterial entstehen.

Unsere Gesellschaft vermietet Wohnungen an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Sollten die Mieten nicht von der öffentlichen Hand übernommen werden, könnte es hier zu Mietausfällen kommen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsbaugesellschaft ist weiterhin unverändert geordnet und stabil.

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 168.471,27 Euro aus. In der Gesamtbetrachtung bestimmt die Hausbewirtschaftung das Ergebnis.

Durch die Anpassung der Grundmieten bei einer Neuvermietung oder gemäß Staffelmietvertrag haben sich die Umsatzerlöse der Sollmieten um 19.116,08 Euro auf 2.460.217,87 Euro erhöht.

Der Jahresüberschuss 2023 von 168.471,27 Euro liegt über der Prognose von 153.400,00 Euro. Grund dafür sind überwiegend die Abbruchkosten der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch. Im Wirtschaftsplan 2023 waren höhere Kosten eingestellt als tatsächlich angefallen sind.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht, unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus, den Erwartungen.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

		2023	2022
Jahresüberschuss	Euro	168.471,27	360.721,02
Eigenkapitalquote	%	33,04	32,53
Instandhaltungsaufwendungen /qm/Jahr	Euro	17,02	13,64
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	%	1,76	3,83

Organisation und Personal

Im Aufbau der Unternehmensorganisation und in der Stellenbeschreibung hat sich im Geschäftsjahr 2023 keine Veränderung ergeben.

Zum 16.02.2024 wurde für eine Kollegin in Elternzeit eine Mitarbeiterin für die Abteilung Vermietung eingestellt.

Eine langjährige Mitarbeiterin konnte zum 31.03.2024 in den Ruhestand verabschiedet werden. Dieser Arbeitsplatz wurde zum 01.04.2024 wieder neu besetzt.

Auch im Berichtsjahr 2023 haben die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen wieder an Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen teilgenommen.

Auf Grund eines mittlerweile nahezu vollständig digitalen Büros können wir in den Bereichen, in denen Homeoffice möglich ist, diese Form des Arbeitens anbieten und so unsere Attraktivität als Arbeitgeber steigern.

Der Geschäftsführer spricht seinen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen seinen besonderen Dank und seine Anerkennung für ihre hohe Einsatzbereitschaft und ihrer starken Identifikation mit dem Unternehmen aus.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH ihre Rolle für die Entwicklung von Wohnraum in Wiesloch ein. Dabei ist es unsere wesentliche Aufgabe bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von ca. 186.000,00 Euro. Daher erwarten wir im kommenden Jahr eine Eigenkapitalquote von ca. 30,6 %.

Für die laufende Instandhaltung sind 175.000,00 Euro und für die außerordentliche Instandhaltung 687.000,00 Euro angesetzt.

Dies entspricht Instandhaltungsaufwendungen von ca. 33,00 Euro/qm/Wohnfläche.

Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern wird für das Geschäftsjahr 2024 mit ca. -2,0 % prognostiziert und wird damit unter dem Vorjahresniveau von 1,76 % liegen.

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

Unser Wohnungsbestand wird kontinuierlich modernisiert. Dies trägt dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Darüber hinaus sind die Maßnahmen darauf ausgerichtet den Wohnungsbestand nach den Klimazielen der Bundesregierung zu entwickeln.

Grundsätzlich ist die Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 als positiv zu beurteilen.

Das bestehende Fünf-Familienhaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch wurde im Juli 2023 abgerissen. Die Bodenverbesserungsarbeiten für die Gründung des Fundamentes begannen im Oktober 2023. Das Fundament für den Neubau mit 12 Wohnungen konnte dann im Februar 2024 entstehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes 2023 ist der Bau in vollem Gange.

Auf Grund der Kostensteigerungen während der Bauphase, die bereits eine höhere Darlehensaufnahme erforderlich machten, könnte mit einer Sonderabschreibung zu rechnen sein.

Mit der Modernisierung des 12-Familienhaus in der Nusslocher Str. 117-119 in Walldorf konnte planmäßig im Juli 2023 begonnen werden. Auch hier werden regenerative Energien genutzt um dadurch einen möglichst hohen Grad an Autarkie zu erreichen.

Folgende Maßnahmen wurden ausgeführt:

- Erneuerung des Dachs und Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage
- Überarbeitung/Dämmung der Gebäudehülle
- Einbau einer Luftwärmepumpe
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Fenster
- Errichtung neuer Balkone sowie die Erneuerungen der bestehenden Balkone

Die Inbetriebnahme der Wärmepumpe sowie der Photovoltaikanlage fand im August 2024 statt. Die gesamte Modernisierungsmaßnahme wird im Herbst 2024 abgeschlossen sein.

Noch im Jahr 2024 wollen wir die Sanierung/ Modernisierung unserer Liegenschaft im Alemannenweg 11-15 in Walldorf durchführen.

Hier wird die bestehende Heizung durch eine moderne Brennwerttherme ausgetauscht. Ergänzt wird das System durch Solarthermie für die Brauchwassererwärmung.

Darüber hinaus werden:

- die Kellerdecken gedämmt
- das Dach neu gedeckt
- die Balkone mit neuen Geländern versehen und die Balkonböden erneuert.
- die Glasbausteine im Treppenhaus durch isolierverglaste Fenster ersetzt
- die Hauseingangstüren erneuert.

Auch hier ist das Ziel, die Effizienzklasse B zu erreichen und durch den Einkauf von Biogas die Dekarbonisierung zu schaffen.

Der Mietvertrag mit der Stadt Wiesloch für die Horrenberger Str. 18 in Wiesloch ist zum 31.03.2022 ausgelaufen. Für dieses Objekt wird ebenfalls eine Neuplanung angestrebt, die den Klimazielen gerecht wird. Die aktuellen Kostenschätzungen machen es derzeit schwierig hier Planungen umzusetzen.

Derzeit wird nach Alternativen gesucht, die den Zielen der Gesellschaft, den Vorgaben der Regierung und unseren finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Die Umsetzung der Maßnahme wird daher vorerst in das Jahr 2025 verschoben.

Chancen und Risikobericht

Die Risikobeurteilung des Geschäftsführers geht im gegenständlichen Geschäftsmodell der Gesellschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus.

Für die Ertragskraft der Gesellschaft ergeben sich insgesamt gute Rahmenbedingungen, da es derzeit nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt und interne Risiken weitgehend ausgeschlossen werden können.

Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten bestehen im Prognosezeitraum nicht.

Im Jahr 2024 anstehende Prolongationen von Darlehen konnten mit nur leichten Zinsveränderungen vereinbart werden.

Für 2025 rechnen wir mit nur leichten Zinserhöhungen bei Prolongation von Darlehen.

Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel und der vorhandenen Beleihungsreserven nicht zu befürchten. Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet.

Die Strategie der vergangenen Jahre, die Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem möglichen Leerstandsrisiko entgegen.

Die Umsetzung unseres Klimafahrplans im Bestand wird weiterhin umgesetzt. Jedoch müssen die seinerzeit aufgestellten Maßnahmen bei den Sanierungen/Modernisierungen auf einen kleineren Umfang reduziert werden, da die Kostensteigerungen erheblich sind.

Ziel bleibt jedoch, bei jeder Sanierung/Modernisierung die Objekte maximal an die Dekarbonisierung heranzuführen und die Effizienzklasse B zu erreichen.

Die Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit beobachten wir. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2023 weiter zugespitzt. Der Einsatz von Ransomware bleibt wie in den Vorjahren dabei die Hauptbedrohung. Zur Risikominimierung hat die Gesellschaft eine umfassende Cyber-Versicherung abgeschlossen.

Neben diesen Einschätzungen bleibt die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Zusammenhang mit den verschiedenen Risikoherden wie dem Ukraine Krieg, der Bedrohungslage im Taiwan oder der angespannten Lage im Nahen Osten abzuwarten. Die Auswirkungen dieser Risiken und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland machen eine zutreffende Vorhersage im Hinblick auf das künftige Mieterverhalten und die bislang gute Zahlungsfähigkeit schwierig.

Grundsätzlich sind Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, nicht erkennbar.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unsere Gesellschaft verfügt über ausreichend flüssige Mittel.

Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsbindung, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagements aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Für die in der nahen Zukunft auslaufenden Zinsfestschreibungen wird eine Prolongation bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur weiteren Risikovermeidung werden die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedenen Laufzeiten verteilt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wiesloch, 30.06.2024

wohnbau wiesloch
Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Wiesloch mit beschränkter Haftung

gez. Bonk

BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.151.333,27		23.028.857,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.454.001,20		2.516.294,20
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.638,02		193.612,02
4. Bauvorbereitungskosten	0,00		62.214,36
5. Anlagen im Bau AV	787.240,84	26.564.213,33	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		468,00	468,00
Anlagevermögen insgesamt		**26.564.681,33**	25.801.446,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.830,70		1.830,70
2. Unfertige Leistungen	940.604,44		818.284,37
3. Andere Vorräte	11.787,49	954.222,63	7.896,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.053,03		12.444,41
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	286,57		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	20.425,25	35.764,85	53.683,11
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.120.009,88	780.311,26
2. Bausparguthaben		351.280,82	1.489.221,12
Bilanzsumme		**29.025.959,51**	**28.965.117,59**

BILANZ ZUM 31.12.2023

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	4.675.200,00		4.675.200,00
2. ./. Nennbetrag eigener Anteile	-458.170,00	4.217.030,00	-458.170,00
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage		681.547,83	681.547,83
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	842.565,24		825.718,11
davon im Geschäftsjahr eingestellt:			
16.847,13 Euro (Vorjahr: 36.072,11 Euro)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.021.246,42		2.721.246,42
3. Andere Gewinnrücklagen	647.662,65	4.511.474,31	647.662,65
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	28.492,46		3.843,55
2. Jahresüberschuss	168.471,27		360.721,02
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-16.847,13	180.116,60	-36.072,11
Eigenkapital insgesamt		**9.590.168,74**	**9.421.697,47**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		68.195,00	73.765,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.864.751,67		16.152.484,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.408.294,77		1.563.634,20
3. Erhaltene Anzahlungen	1.024.031,50		900.048,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	548.431,63		503.843,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	266.972,97		74.658,91
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	249.212,60		271.217,40
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.225,46	19.364.920,60	0,00
davon aus Steuern: 3.225,46 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.675,17	3.768,17
Bilanzsumme		**29.025.959,51**	**28.965.117,59**

GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.257.947,44		3.298.149,96
b) aus Betreuungstätigkeit	94.800,00		53.050,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	980,73	3.353.728,17	260,79
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		122.320,07	-38.612,46
3. Sonstige betriebliche Erträge		116.325,82	100.561,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.317.956,66		1.130.378,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21.678,10	1.339.634,76	4.825,33
Rohergebnis		**2.252.739,30**	**2.278.206,21**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	514.407,79		490.828,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	170.572,37		156.066,65
davon für Altersversorgung: 45.821,93 Euro (43.569,89 Euro)		684.980,16	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		688.204,81	659.667,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Guthabengebühren: 0,00 Euro (11,87 Euro)		237.617,65	141.325,12
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		13,79	13,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.164,57	1.507,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		394.656,45	396.510,26
Ergebnis nach Steuern		**248.458,59**	435.329,82
11. Sonstige Steuern		79.987,32	74.608,80
Jahresüberschuss		**168.471,27**	**360.721,02**
12. Gewinnvortrag		28.492,46	3.843,55
13. Einstellung in Gewinnrücklagen		-16.847,13	-36.072,11
Bilanzgewinn		**180.116,60**	**328.492,46**

A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wiesloch ist beim Registergericht Mannheim unter der Nummer HRB 350098 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Auf Grund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag, hat die Jahresabschlusserstellung nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist nach den §§ 242 ff. und nach den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB), den Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 (Gesamtkostenverfahren) wurden nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen erstellt.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten *andere Finanzanlagen, Forderungen ggü. Gesllschafter, Verbindlichkeiten aus Vermietung* sowie *Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter* erweitert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die *Sachanlagen* sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden angewandt:

Wohngebäude	1,25 % – 2,5 %
Tiefgaragenstellplätze, Garagen	4 %
Geschäftsbauten	2,5 % - 4 %
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4,35 % - 33,33 %

Die von 1990 bis 1995 fertiggestellten Wohngebäude und der Kindergartenanbau werden mit 1,25 % degressiv abgeschrieben.

Bei vier Wohngebäuden wurde die Restnutzungsdauer (nach Aktivierung) auf 40 Jahre neu festgelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die *Finanzanlagen* sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Das *Umlaufvermögen* wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den *unfertigen Leistungen* sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Bei der Bewertung der *anderen Vorräte* wurde die Fifo-Methode angewandt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben.

Das *gezeichnete Kapital* ist zum Nennwert bilanziert.

Die Bildung der *sonstigen Rückstellungen* erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die *Verbindlichkeiten* sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu Posten der Bilanz
Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 dargestellt.

Umlaufvermögen

Bei den *Forderungen aus Vermietung* haben 4.794,54 Euro (Vorjahr: 4.794,54 Euro) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position *Guthaben bei Kreditinstituten* sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 580.567,69 Euro (Vorjahr: 287.269,83 Euro) enthalten.

Rückstellungen

In den *Sonstigen Rückstellungen* werden im wesentlichen Kosten der Hausbewirtschaftung 12.200,00 Euro, Prüfungskosten 18.000,00 Euro, Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 14.500,00 Euro und Kosten für Urlaubsrückstellungen 17.000,00 Euro ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

In den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von 2.215.009,32 Euro (Vorjahr: 2.319.574,41 Euro) enthalten.

Die *Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern* enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 85.895,84 Euro (Vorjahr: 125.714,23 Euro) und Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 163.316,76 Euro (Vorjahr: 145.983,56 Euro).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte sind in Anlage 2 dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* ist eine Zuwendung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Fördermittel des Energie- und Klimafonds) in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr: 52.500,00 Euro) enthalten.

In den *Abschreibungen* ist der Restbuchwert der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch in Höhe von 24.112,00 Euro enthalten.

In den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind die Abbruchkosten für das Wohnhaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch in Höhe von 80.789,10 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten.

In den *Anderen Zinsen und ähnlichen Erträgen* werden 106,85 Euro (Vorjahr: 36,90 Euro) aus der Abzinsung der Archivierungskosten ausgewiesen.

E. Weitere Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 1.299.155,01 Euro (Vorjahr: 1.810.620,00 Euro).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Vollzeitbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**	**geringfügig Beschäftigte**
kaufm. Mitarbeiter/innen	5	1	1
Hausmeister	0	1	1
Gesamt	**5**	**2**	**2**

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 16.932,51 Euro (Vorjahr: 20.496,08 Euro). Von der Ausnahmeregelung nach § 286 Abs. 4 HGB (Bezüge des Geschäftsführers) wurde Gebrauch gemacht.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt 2.108,00 Euro (Vorjahr: 2.368,00 Euro).

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Ergebnisverwendung:

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	150.000,00 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	30.116,60 Euro
Bilanzgewinn	**180.116,60 Euro**

Anlage 1 - Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres 31.12.2023	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	34.378.912,58	767.037,54	0,00	-62.156,50	35.083.793,62	11.350.054,81	582.405,54	0,00	11.932.460,35	23.151.333,27	23.028.857,77
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.256.974,13	0,00	0,00	0,00	3.256.974,13	740.679,93	62.293,00	0,00	802.972,93	2.454.001,20	2.516.294,20
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	428.485,84	21.532,27	27.845,82	0,00	422.172,29	234.873,82	43.506,27	27.845,82	250.534,27	171.638,02	193.612,02
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	787.240,84	787.240,84	0,00	0,00	0,00	0,00	787.240,84	0,00
Bauvorbereitungs-kosten	62.214,36	662.869,98	0,00	-725.084,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.214,36
	38.126.586,91	**1.451.439,79**	**27.845,82**	**0,00**	**39.550.180,88**	**12.325.608,56**	**688.204,81**	**27.845,82**	**12.985.967,55**	**26.564.213,33**	**25.800.978,35**
Andere Finanzanlagen	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**468,00**
Anlagevermögen insgesamt	**38.127.054,91**	**1.451.439,79**	**27.845,82**	**0,00**	**39.550.648,88**	**12.325.608,56**	**688.204,81**	**27.845,82**	**12.985.967,55**	**26.564.681,33**	**25.801.446,35**

Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Vorjahreszahlen sind kursiv dargestellt

Verbindlichkeiten	**insgesamt** **Euro**	**davon Restlaufzeit** unter 1 Jahr **Euro**	**davon Restlaufzeit** 1 bis 5 Jahre **Euro**	**davon Restlaufzeit** über 5 Jahre **Euro**	davon gesichert **Euro**	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.864.751,67 *16.152.484,28*	920.100,11 *874.953,95*	3.665.587,49 *3.269.323,57*	11.279.064,07 *12.008.206,76*	15.864.751,67 *16.152.484,28*	GPR/ KB*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.408.294,77 *1.563.634,20*	133.788,70 *155.339,43*	494.789,95 *697.494,55*	779.716,12 *710.800,22*	1.408.294,77 *1.563.634,20*	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.024.031,50 *900.048,50*	1.024.031,50 *900.048,50*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	548.431,63 *503.843,47*	548.431,63 *503.843,47*			478.211,39 *471.081,01*	BB*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266.972,97 *74.658,91*	266.972,97 *74.658,91*				
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	249.212,60 *271.217,40*	249.212,60 *271.217,40*				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.225,46 *0,00*	3.225,46 *0,00*				
Gesamtbetrag	**19.364.920,60** *19.465.886,76*	**3.145.762,97** *2.780.061,66*	**4.160.377,44** *3.966.818,12*	**12.058.780,19** *12.719.006,98*	**17.751.257,83** *18.187.199,49*	

* GPR = Grundpfandrechte, KB = Kommunalbürgschaft, BB = Bankbürgschaft

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung:			
Bonk, Dieter		Geschäftsführer	
Mitglieder des Aufsichtsrates:			
Elkemann, Dirk	Vorsitzender	Oberbürgermeister	
Thomeier, Michael	Stellvertretender Vorsitzender	Bankdirektor	
Dr. Aly, Christoph		Biologe	
Bouchetob, Klaus		Bankkaufmann	ab 14.12.2023
Filsinger, Jochen		Gärtner	
Heneka, Norbert		IT-Koordinator	ab 06.07.2023
Hilswicht, Jutta		Selbständige Floristin	
Merkel-Grau, Susanne		Physiotherapeutin	bis 13.12.2023
Neubauer, Holger		Bankvorstand	ab 01.01.2024
Rüger, Klaus		Fabrikdirektor i.R.	
Seewöster, Stefan		Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)	bis 05.07.2023
Zander, Matthias		Bankvorstand	bis 31.12.2023

Wiesloch, 30.06.2024

Die Geschäftsführung
gez. Bonk

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 30. August 2024

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

Dux
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2023

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die vom Geschäftsführer vorgetragenen wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Fragen wurden mit diesem beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt, an denen auch der Geschäftsführer teilnahm. Themen der Beratungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2022, der vorgelegte Wirtschaftsplan 2023 sowie die Genehmigungen der Protokolle vorangegangener Aufsichtsratssitzungen. Über die Konstitution des neu gewählten Aufsichtsrates wurde beschlossen. Darüber hinaus waren Themen die Darlehensaufnahmen für die Modernisierung in der Nusslocher Str. 117, 119 und den Neubau in der Schwetzinger Str. 29. Des weiteren wurde die Sanierungsmaßnahme Horrenberger Str. 16/1, 16/2, 18 besprochen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit Lagebericht wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. als bestellter Abschlussprüfer geprüft.

Auftragsgemäß wurde vom Abschlussprüfer auch die Prüfung gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Der Abschlussprüfer hat festgestellt, dass die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 30. August 2024 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 22. Oktober 2024 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis des Prüfungsberichtes zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen sowie den Geschäftsführer für das Jahr 2023 zu entlasten.

Dem Vorschlag des Geschäftsführers, den Bilanzgewinn in Höhe von 180.116,60 Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 168.471,27 Euro sowie dem Gewinnvortrag von 28.492,46 Euro und abzüglich einer Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von 16.847,13 Euro zusammensetzt, mit 30.116,60 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und 150.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die erfolgreich geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Wiesloch, 22. Oktober 2024
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH
Schwetzinger Str. 59 · 69168 Wiesloch
Telefon: 06222 57380