wohnbau wiesloch

Geschäftsbericht 2022

Willkommen daheim.

INHALTSVERZEICHNIS

Unternehmensdaten	Seite	2
Lagebericht	Seite	3
Bilanz	Seite	12
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	14
Anhang	Seite	15
Organe der Gesellschaft	Seite	20
Bestätigungsvermerk	Seite	21
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	27

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 367 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

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung der Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. Euro, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %), wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des

Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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. 201.300,00 Euro angefallen. Durch Schadensfälle sind Instandhaltungsaufwendungen von ca. 29.000,00 Euro entstanden, die überwiegend durch Leistungen der Versicherer erstattet wurden.

In die außerordentliche Instandhaltung wurden ca. 170.800,00 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.

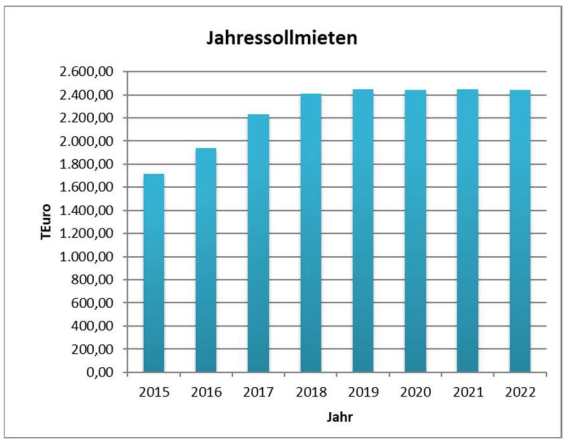
Im Geschäftsjahr wurden 3 Wohnungen in der Schlossstr. 70-76 in Wiesloch für ca. 85.800,00 Euro saniert. In der Sofienstr. 39-51 in Wiesloch mussten die Terrassen saniert werden. Hier entstanden Aufwendungen in Höhe von ca. 41.100,00 Euro. Die Kosten für die Restarbeiten der Erneuerung der Heizanlage in der Schlossstr. 70- 76 in Wiesloch, betrugen ca. 21.500,00 Euro.

Vermietung

Der Bestand von 367 eigenen Mietwohnungen hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

Im Jahr 2022 betragen die Jahressollmieten 2.441.101,79 Euro (Vorjahr: 2.447.675,83 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 statt.

Im Berichtsjahr wurden 31 Wohnungen (Vorjahr: 15 Wohnungen) durch Mieter gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt 8,4 % (Vorjahr: 4,0 %). Bis Juli 2023 sind 18 Wohnungskündigungen eingegangen. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen betragen 12.136,30 Euro (Vorjahr: 24.953,45 Euro). Mietforderungen in Höhe von 1.267,45 Euro (Vorjahr: 108,98 Euro) mussten als uneinbringlich abgeschrieben werden.

Hausverwaltung für Dritte

Zum Jahresende 2022 verwalteten wir 158 Einheiten (Vorjahr: 141 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 2022 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 2022 detailliert dargestellt und im Anhang erläutert.

Geprägt ist die Vermögenslage der Gesellschaft durch das Anlagevermögen. Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 367.007,21 Euro auf 28.965.117,59 Euro verringert. Dies ist hauptsächlich auf die planmäßigen Abschreibungen bzw. auf die planmäßigen Rückzahlungen von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Auf Grund des Jahresüberschusses hat sich das Eigenkapital um 360.721,02 Euro auf 9.421.697,47 Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 32,5 % (Vorjahr: 30,9 %).

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 31.12.2022 einen Jahresüberschuss von 360.721,02 Euro aus. In der Gesamtbetrachtung bestimmt die Hausbewirtschaftung das Ergebnis.

Durch die Anpassung der Grundmieten bei einer Neuvermietung und den leerstehenden Gebäuden in der Schwetzinger Str. 29 und Horrenberger Str. 18 haben sich die Umsatzerlöse der Sollmieten um 6.574,04 Euro auf 2.441.101,79 Euro verringert.

Der Jahresüberschuss 2022 von 360.721,02 Euro liegt über der Prognose von 235.100,00 Euro. Grund dafür ist, dass der Abbruch des 5-Familienhauses in der Schwetzinger Str. 29, wegen der fehlenden Abbruch- und Baugenehmigung, auf das Geschäftsjahr 2023 verschoben werden musste. In den Planzahlen 2022 der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 214.600,00 Euro waren hierfür Abbruchkosten in Höhe von 70.000,00 Euro enthalten. Diese Kosten werden erst in 2023 anfallen. Durch die derzeitigen Kostensteigerungen werden für das kommende Geschäftsjahr allerdings Abbruchkosten in Höhe von 110.000,00 Euro erwartet. Der Restbuchwert des Objektes Schwetzinger Str. 29 war in den Planzahlen der Abschreibungen in Höhe von 44.400,00 Euro enthalten. Der Restbuchwert wird nun in den Jahren 2022 und 2023 anteilig abgeschrieben.

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

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

		2022	2021
Jahresüberschuss	Euro	360.721,02	129.354,42
Eigenkapitalquote	%	32,53	30,9
Instandhaltungsaufwendungen /qm/Jahr	Euro	13,64	19,13
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	%	3,83	1,4

Organisation und Personal

Im Aufbau der Unternehmensorganisation und der Stellenbeschreibung hat sich im Geschäftsjahr 2022 keine Veränderung ergeben.

Zum 16.01.2022 wurde, zur Unterstützung der technischen Abteilung, ein Mitarbeiter für die Überwachung der Verkehrssicherung unserer Objekte in einem geringfügigen Arbeitsverhältnis eingestellt.

Ein weiterer Mitarbeiter unterstützt uns ebenfalls seit 01.04.2022 im Bereich der Technik.

Seit 01.07.2022 beschäftigen wir eine Teilzeitkraft, die die Hausreinigung und Hausmeistertätigkeiten in unserem Bürogebäude in der Schwetzinger Str. 59 übernimmt.

Auch im Berichtsjahr 2022 haben die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen wieder an Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen teilgenommen.

Als Folgen der Pandemie haben wir 3 Homeoffice Arbeitsplätze dauerhaft eingerichtet.

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 2023 einen Jahresüberschuss von ca. 153.400,00 Euro. Daher erwarten wir auch im kommenden Jahr eine Eigenkapitalquote von ca. 32 %.

Für die laufende Instandhaltung sind 170.000,00 Euro und für die außerordentliche Instandhaltung 195.000,00 Euro angesetzt.

Aufgrund der in 2022 geplanten Instandhaltungsaufwendungen erwarten wir, wie im vergangenen Jahr, Instandhaltungsaufwendungen von ca. 13,00 Euro/qm/Wohnfläche.

Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern wird für das Geschäftsjahr 2023 mit ca. 1,6 % prognostiziert und liegt damit unter dem Vorjahresniveau von 3,8 %.

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.

Grundsätzlich ist die Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 als positiv zu beurteilen.

Das bestehende Fünf-Familienhaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch wurde im Juli 2023 abgerissen. Auf dem Abrissgrundstück wird ein Neubau mit 12 kleineren Wohnungen entstehen.

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.

Mit der Generalsanierung 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.

Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

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

Chancen und Risikobericht

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

Der noch anhaltende Einfluss der seit Anfang 2020 weltweiten Pandemie hat allerdings durch gestörte Lieferketten und den dadurch verursachten Mangel an Baustoffen zunehmend Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und das Geschäftsmodell. Darüber hinaus belastet der seit Februar 2022 anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine die gesamtwirtschaftliche Lage und ist mitverantwortlich für die hohe Inflation und die Steigerung der Finanzierungskosten. Insbesondere die Investitionstätigkeit in Neubau und Bestand gerät durch die steigende Preise weiter unter Druck. Wir gehen aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Lage zukünftig von einem höheren Risiko als vor der COVID-19-Pandemie und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine aus.

Dabei muss beim Vermietungsgeschäft künftig mit höheren Leerstandszeiten und einer veränderten Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, gerechnet werden.

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

Unternehmensintern wird das Risiko aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen (zum Beispiel in Folge einer COVID-19-Erkrankung) als sehr gering eingestuft. Durch den sehr hohen Grad der Digitalisierung ist sichergestellt, dass der geregelte Geschäftsbetrieb auch aus dem Homeoffice aufrechterhalten werden kann.

Die Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards im Zuge der regelmäßigen Anpassung der Energieeinsparverordnung sowie der Anpassung an EU-Richtlinien werden zu weiter steigenden Baukosten führen. Zudem führte die Rohstoffknappheit, verursacht durch beispielsweise Transportprobleme und den Ukraine-Krieg, zu einer Verschärfung der Entwicklung. Die neuerlichen Gesetze und Vorhaben der deutschen Bundesregierung im Zusammenhang mit der Einsparung von Energie, dem Klimaschutz und dem drohenden Verbot von neuen Öl- und Gasheizungen erhöhen den Investitionsdruck zusätzlich und erzeugen eine branchenweit höhere Ungewissheit.

Im Zuge des anhaltenden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, der hohen Inflation, steigenden Finanzierungskosten und der fiskalpolitischen Regelung zur CO2-Bepreisung stiegen die Preise für Heizöl und Gas deutlich an. Nach aktuellen Regelungen sind die Kostensteigerungen noch mehrheitlich durch den Mieter zu tragen. Dies wird sich in den kommenden Jahren ändern und die Vermietung von energieineffizienten Gebäuden erschweren. Eine Verschiebung der verbrauchsabhängigen Kosten hin zum Vermieter wird eine deutliche Kostenbelastung für die Unternehmen hervorrufen und bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz zu Leerstand führen. Dieses Risiko besteht, trotz des grundsätzlich guten Modernisierungsstandards, auch bei unserer Gesellschaft. Zudem wird durch die steigenden Energiekosten in den kommenden Jahren im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mit deutlichen Nachzahlungen zu rechnen sein. Weiterhin werden Vermieter zunehmend mit mehr gesetzlichen Regularien konfrontiert, die organisatorisch und personell bewerkstelligt werden müssen. Hierbei sind zum Beispiel die neu eingeführte unterjährige Verbrauchsinformation und weitreichende Informationspflichten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu nennen. Dies wird zukünftig einen erhöhten Verwaltungsaufwand nach sich ziehen. Die im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossene Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird sich auch zukünftig aufgrund unserer Mietpreispolitik nicht unmittelbar auf die Ertragslage auswirken.

Es könnte eventuell mittel- bis langfristig zu einer verlangsamten Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Diese Entwicklung muss beobachtet werden. Die Situation der Baukostensteigerungen, die deutlich über den regulierten Mietpreissteigerungen liegen sowie die extrem gestiegenen Finanzierungskosten, werden insbesondere in der Neubautätigkeit zukünftig dazu führen, dass geplante Investitionsvorhaben aufgrund von nicht ausreichenden Renditen verschoben oder abgesagt werden müssen.

Für die nächsten Jahre wird von einer exponentiell steigenden Nachfrage nach Elektromobilität ausgegangen. Dabei sorgen vor allem der schnelle technische Fortschritt und die steigenden Preise für herkömmliche Treibstoffe für eine schnellere Entwicklung der Thematik. Darüber hinaus erzeugen die derzeit diskutierten Verbote für die Neuzulassung von Fahrzeugen mit Verbrennermotoren ab 2035 für eine Verschärfung der Diskussion. Es gilt auch aufseiten des Vermieters, sich entsprechend vorzubereiten, um den Mietern, soweit möglich, die entsprechende technische Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können.

Die Risiken, die sich aus der gesamtwirtschaftlichen Lage (Inflation, Fachkräftemangel, steigende Zinsen und strengere Regularien) sowie den konjunkturellen und demografischen Veränderungen ergeben, werden durch steuerliche und gesetzliche Vorschriften, die für weiter steigende Investitionskosten sorgen, verschärft.

Aufgrund der unsicheren europäischen Wirtschafts- und Finanzlage, die durch die aktuelle globale Situation noch verstärkt wird, besteht für die Zukunft ein steigendes Leerstands- und Mietausfallrisiko, insbesondere wenn die Krisen speziell den deutschen Arbeitsmarkt belasten, die Inflation weiter auf dem sehr hohen Niveau bleibt und sich die Zahlungsfähigkeit der Mieter weiter einschränken sollte. Gerade der strukturelle Wandel der Automobilindustrie sowie die Auswirkungen durch die Digitalisierung und Automatisierung auf den Arbeitsmarkt können besonders in Baden-Württemberg zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen.

Die Liquidität und Finanzierung stehen bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH auf einer gesicherten Basis. Das Risiko von steigenden Finanzierungskosten im Rahmen von Neuvalutierungen und Refinanzierungen ist im Verhältnis zu den Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen deutlich gestiegen. Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt. Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet. Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind daher derzeit 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, 30.06.2023

wohnbau wiesloch

Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Wiesloch mit beschränkter Haftung

gez. Bonk

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.028.857,77		23.590.196,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.516.294,20		2.578.587,74
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.612,02		162.330,02
4. Bauvorbereitungskosten	62.214,36	25.800.978,35	3.951,24
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		468,00	468,00
Anlagevermögen insgesamt		**25.801.446,35**	**26.335.533,77**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.830,70		1.830,70
2. Unfertige Leistungen	818.284,37		856.896,83
3. Andere Vorräte	7.896,27	828.011,34	10.892,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.444,41		13.871,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	53.683,11	66.127,52	16.031,81
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		780.311,26	681.348,90
2. Bausparguthaben		1.489.221,12	1.415.718,74
Bilanzsumme		**28.965.117,59**	**29.332.124,80**

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	825.718,11		789.646,00
davon im Geschäftsjahr eingestellt:			
36.072,11 Euro (Vorjahr: 12.935,96 Euro)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.721.246,42		2.601.246,42
3. Andere Gewinnrücklagen	647.662,65	4.194.627,18	647.662,65
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.843,55		7.425,09
2. Jahresüberschuss	360.721,02		129.354,42
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-36.072,11	328.492,46	-12.935,96
Eigenkapital insgesamt		**9.421.697,47**	**9.060.976,45**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		73.765,19	60.466,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.152.484,28		16.929.948,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.563.634,20		1.712.032,48
3. Erhaltene Anzahlungen	900.048,50		802.925,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	503.843,47		490.343,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	74.658,91		151.513,37
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	271.217,40		120.101,14
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	19.465.886,76	1.810,25
davon aus Steuern: 0,00 Euro (Vorjahr: 1.810,25 Euro)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.768,17	2.007,04
Bilanzsumme		**28.965.117,59**	**29.332.124,80**

GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.298.149,96		3.263.670,68
b) aus Betreuungstätigkeit	53.050,00		53.050,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	260,79	3.351.460,75	439,12
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-38.612,46	24.002,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		100.561,65	51.753,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.130.378,40		1.369.269,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.825,33	1.135.203,73	3.372,22
Rohergebnis		**2.278.206,21**	**2.020.273,52**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	490.828,07		450.156,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	156.066,65		135.517,45
davon für Altersversorgung: 43.569,89 Euro (38.117,91 Euro)		646.894,72	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		659.667,11	645.119,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Guthabengebühren: 11,87 Euro (197,63 Euro)		141.325,12	150.395,97
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		13,79	27,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.507,03	1.320,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		396.510,26	436.541,12
Ergebnis nach Steuern		**435.329,82**	203.891,26
11. Sonstige Steuern		74.608,80	74.536,84
Jahresüberschuss		**360.721,02**	**129.354,42**
12. Gewinnvortrag		3.843,55	7.425,09
13. Einstellung in Gewinnrücklagen		-36.072,11	-12.935,96
Bilanzgewinn		**328.492,46**	**123.843,55**

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 Be-stimmungen im Gesellschaftsvertrag, hat die Jahresabschlusserstellung nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 (Gesamtkostenverfahren) wurden nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen erstellt.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten *andere Finanzanlagen, 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 % – 4 %
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 zwei 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: 8.061,16 Euro) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position *Guthaben bei Kreditinstituten* sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 287.269,83 Euro (Vorjahr: 516.276,65 Euro) enthalten.

Rückstellungen

In den *Sonstigen Rückstellungen* werden im wesentlichen Kosten der Hausbewirtschaftung 20.340,00 Euro, Prüfungskosten 21.000,00 Euro, Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 13.000,00 Euro und Kosten für Urlaubsrückstellungen 13.700,00 Euro ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

In den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von 2.319.574,41 Euro (Vorjahr: 2.421.986,66 Euro) enthalten.

Die *Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern* enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 125.714,23 Euro (Vorjahr: 78.835,44 Euro) und Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 145.983,56 Euro (Vorjahr: 41.265,70 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 52.500,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten.

In den *Anderen Zinsen und ähnlichen Erträgen* werden 36,90 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) aus der Abzinsung der Archivierungskosten ausgewiesen.

In den *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* werden 0,00 Euro (Vorjahr: 20,58 Euro) ausgewiesen.

E. Weitere Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen:

Die Haftsumme für das Geschäftsguthaben bei der Volksbank Kraichgau eG beträgt 0,00 Euro (Vorjahr: 900,00 Euro).

Es bestehen Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 1.810.620,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

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

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

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 18.733,22 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 2.368,00 Euro (Vorjahr: 3.148,00 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	300.000,00 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	28.492,46 Euro
Bilanzgewinn	**328.492,46 Euro**

Anlage 1 - Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	34.378.912,58	0,00	0,00	34.378.912,58	10.788.715,81	561.339,00	0,00	11.350.054,81	23.028.857,77	23.590.196,77
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.256.974,13	0,00	0,00	3.256.974,13	678.386,39	62.293,54	0,00	740.679,93	2.516.294,20	2.578.587,74
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	354.127,81	67.316,57	14.393,38	407.051,00	191.797,79	36.034,57	14.393,38	213.438,98	193.612,02	162.330,02
Bauvorbereitungs-kosten	3.951,24	58.263,12	0,00	62.214,36	0,00	0,00	0,00	0,00	62.214,36	3.951,24
	37.993.965,76	**125.579,69**	**14.393,38**	**38.105.152,07**	**11.658.899,99**	**659.667,11**	**14.393,38**	**12.304.173,72**	**25.800.978,35**	**26.335.065,77**
Andere Finanzanlagen	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**468,00**
Anlagevermögen insgesamt	**37.994.433,76**	**125.579,69**	**14.393,38**	**38.105.620,07**	**11.658.899,99**	**659.667,11**	**14.393,38**	**12.304.173,72**	**25.801.446,35**	**26.335.533,77**

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	16.152.484,28 *16.929.948,84*	874.953,95 *851.899,41*	3.269.323,57 *3.198.308,47*	12.008.206,76 *12.879.740,96*	16.152.484,28 *16.929.948,84*	GPR/ KB*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.563.634,20 *1.712.032,48*	155.339,43 *148.398,28*	697.494,55 *666.327,89*	710.800,22 *897.306,31*	1.563.634,20 *1.712.032,48*	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	900.048,50 *802.925,00*	900.048,50 *802.925,00*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	503.843,47 *490.343,55*	503.843,47 *490.343,55*			471.081,01 *465.213,97*	BB*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.658,91 *151.513,37*	74.658,91 *151.513,37*				
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	271.217,40 *120.101,14*	271.217,40 *120.101,14*				
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 *1.810,25*	0,00 *1.810,25*				
Gesamtbetrag	**19.465.886,76** *20.208.674,63*	**2.780.061,66** *2.566.991,00*	**3.966.818,12** *3.864.636,36*	**12.719.006,98** *13.777.047,27*	**18.187.199,49** *19.107.195,29*	

* 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	
Filsinger, Jochen		Gärtner	
Heneka, Norbert		IT-Koordinator	ab 06.07.2023
Hilswicht, Jutta		Selbständige Floristin	
Merkel-Grau, Susanne		Physiotherapeutin	
Rüger, Klaus		Fabrikdirektor i.R.	
Seewöster, Stefan		Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)	bis 05.07.2023
Zander, Matthias		Bankvorstand	

Wiesloch, 30.06.2023

Die Geschäftsführung
gez. Bonk

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31.Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 not- wendig 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 da- für 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 zu- treffend 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 Um- ständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 1. September 2023

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

Jung
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 drei Aufsichtsratssitzungen statt, an denen auch der Geschäftsführer teilnahm. Themen der Beratungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2021, der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 sowie die Genehmigungen der Protokolle vorangegangener Aufsichtsratssitzungen. Auch wurde über die Ausstattung der Dachflächen der Gebäude der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH mit Photovoltaikanlagen diskutiert.

Darüber hinaus fand eine Rundfahrt mit dem Aufsichtsrat statt. Besucht wurden die Objekte Nusslocher Str. 117 und 119 in Walldorf, da hier eine Modernisierung stattfinden wird, Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch, da hier ein Abriss und Neubau stattfinden wird sowie die Objekte in der Horrenberger Str. 16/1, 16/2 und 18 in Wiesloch-Baiertal für die Vorbesprechung des geplanten Projektes im Jahr 2024.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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
1. September 2023 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 24. Oktober 2023 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis des Prüfungsberichtes zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen sowie den Geschäftsführer für das Jahr 2022 zu entlasten.

Dem Vorschlag des Geschäftsführers, den Bilanzgewinn in Höhe von 328.492,46 Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 360.721,02 Euro sowie dem Gewinnvortrag von 3.843,55 Euro und abzüglich einer Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von 36.072,11 Euro zusammensetzt, mit 28.492,46 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und 300.000,00 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, 24. Oktober 2023
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Dirk Elkemann
Oberbürgermeister