

Geschäftsbericht 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Unternehmensdaten	Seite	2
Lagebericht	Seite	3
Bilanz	Seite	14
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	16
Anhang	Seite	17
Organe der Gesellschaft	Seite	22
Bestätigungsvermerk	Seite	23
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	24

UNTERNEHMENSDATEN

Gegründet	6. Februar 1970		
Sitz der Gesellschaft	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

Vorwort:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

1. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn 2021 befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar.

Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemie Jahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

2. Geschäftsverlauf

Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

Für die Durchführung laufender Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bei den Bestandsgebäuden sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von ca. 203.700,00 Euro angefallen. Durch Schadensfälle sind Instandhaltungsaufwendungen von ca. 20.200,00 Euro entstanden, die zum Großteil durch Leistungen der Versicherer erstattet wurden.

In die außerordentliche Instandhaltung wurden ca. 297.800,00 Euro investiert. Davon entfielen ca. 179.300,00 Euro auf die Erneuerung einer defekten Gasheizung auf eine Pelletheizung.

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.

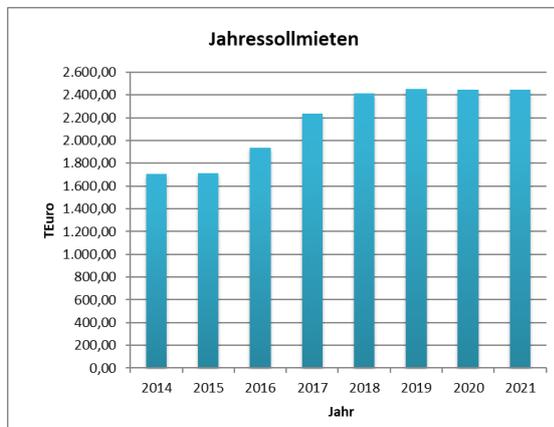
Im Geschäftsjahr wurden 3 Wohnungen im Alemannenweg 11-15 in Walldorf und eine Wohnung im Uhlandweg 4 in Leimen-St. Ilgen für insgesamt ca. 90.300,00 Euro saniert.

Vermietung

Der Bestand der eigenen Mietwohnungen hat sich im Geschäftsjahr 2021 nicht verändert.

Im Jahr 2021 betragen die Jahressollmieten 2.447.675,83 Euro (Vorjahr: 2.443.552,74 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 14 Wohnungen (Vorjahr: 35 Wohnungen) durch Mieter und eine Wohnung (Vorjahr: keine) durch die Gesellschaft gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt 4,0 % (Vorjahr: 9,4 %). Bis Juni 2022 sind 16 Wohnungskündigungen eingegangen. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen betragen 24.953,45 Euro (Vorjahr: 38.812,30 Euro). Mietforderungen in Höhe von 108,98 Euro (Vorjahr: 1.840,72 Euro) mussten als uneinbringlich abgeschrieben werden.

Hausverwaltung für Dritte

Zum Jahresende 2021 verwalteten wir 141 Einheiten (Vorjahr: 143 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 auch weiterhin übernehmen.

Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2021 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 2021 detailliert dargestellt und im Anhang erläutert.

Geprägt ist die Vermögenslage der Gesellschaft durch das Anlagevermögen. Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 1.095.461,79 Euro auf 29.332.124,80 Euro verringert. Dies ist hauptsächlich auf die planmäßigen Abschreibungen bzw. auf die planmäßigen Rückzahlungen von Verbindlichkeiten zurückzuführen. Zwei Darlehen, deren Zinsbindung ausgelaufen war, wurden vollständig zurückgezahlt.

Auf Grund des Jahresüberschusses hat sich das Eigenkapital um 129.354,42 Euro auf 9.060.976,45 Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 30,9 % (Vorjahr: 29,4 %).

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

Unsere Zahlungsverpflichtungen 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 Instandhaltungstau vorhanden.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH waren im Berichtsjahr geordnet und stabil.

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.

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

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2021 einen Jahresüberschuss von 129.354,42 Euro aus. In der Gesamtbeurteilung bestimmt die Hausbewirtschaftung das Ergebnis.

Durch die Anpassung der Grundmieten bei einer Neuvermietung haben sich die Umsatzerlöse der Sollmieten um 4.123,09 Euro auf 2.447.675,83 Euro erhöht.

Der Jahresüberschuss 2021 von 129.354,42 Euro liegt, auf Grund der im Geschäftsjahr notwendig gewordenen Investitionen in die Instandhaltung/Instandsetzung, unter der Prognose von 312.300,00 Euro. Bei den Instandhaltungsaufwendungen und den sonstigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung stehen den Planzahlen des Vorjahres von 395.000,00 Euro Aufwendungen in Höhe von ca. 521.700,00 Euro entgegen. Der Einbau der neuen Heizanlage in der Schlossstr. 70-76 ist der Grund für diesen Mehraufwand.

In den Planungen für die kommenden Jahre war die Erneuerung dieser Heizanlage bereits berücksichtigt. Auf Grund ihrer Dringlichkeit wurde die Maßnahme ins Geschäftsjahr 2021 vorgezogen werden.

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

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

		2021	2020
Jahresüberschuss	Euro	129.354,42	447.049,27
Eigenkapitalquote	%	30,9	29,4
Instandhaltungsaufwendungen /qm/Jahr	Euro	19,13	8,90
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	%	1,4	5,0

Organisation und Personal

Im Aufbau der Unternehmensorganisation und der Stellenbeschreibung hat sich im Geschäftsjahr 2021 eine Veränderung ergeben.

Unser Hausmeister ist zum 31.12.2020 in den Ruhestand gegangen. Seit Anfang des Jahres 2021 gibt es die Stelle des Hausmeisters, der als Handwerker mit weiteren Aufgaben betraut war, nicht mehr. Ein Objektbetreuer mit geänderter Aufgabenstellung übernimmt nun diese Tätigkeiten. Ein weiterer Mitarbeiter im Bereich der Technik wurde zum 01.04.2022 eingestellt.

Um die Umgestaltung der Aufgaben gewährleisten zu können, wurde der Bereich Instandhaltung umstrukturiert.

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

Auch im Berichtsjahr 2021 haben die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen wieder an Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen teilgenommen.

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 2022 einen Jahresüberschuss von ca. 235.100,00 Euro. Daher erwarten wir für das kommende Jahr eine Eigenkapitalquote von ca. 32 %.

Für die laufende Instandhaltung sind 165.000 Euro und für die außerordentliche Instandhaltung 158.000,00 Euro angesetzt.

Aufgrund der geplanten Instandhaltungsaufwendungen werden sich die Instandhaltungsaufwendungen pro qm-Wohnfläche von ca. 19,00 Euro in 2021 auf voraussichtlich 12,00 Euro in 2022 verringern.

Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern wird für das Geschäftsjahr 2022 mit ca. 2,5 % prognostiziert und liegt damit über dem Vorjahresniveau von 1,4 %

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 2022 als positiv zu beurteilen.

Für das bestehende Fünf-Familienhaus in der Schwetzingen Str. 29 in Wiesloch ist ein Abriss mit einer Neubebauung geplant. Der Neubau wird 12 Wohnungen mit kleinen Grundrissen haben. Die im Aufsichtsrat beschlossenen Pläne wurden bereits dem Baurechtsamt zur Genehmigung eingereicht.

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.

Ebenfalls den Klimazielen untergeordnet haben wir die defekte Heizanlage des 16 Familienhauses in der Schlossstraße 70-76 in Wiesloch durch eine Pellet-Anlage ersetzt.

Für das 12-Familienhaus in der Nusslocher Str. 117-119 in Walldorf planen wir aktuell eine Generalsanierung. Auch hier werden regenerative Energien genutzt um dadurch einen möglichst hohen Grad an Autarkie zu erreichen.

Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

- Einbau einer Luftwärmehheizung
- Erneuerung des Dachs und Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage
- Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Fenster
- Errichtung von Balkonen
- Überarbeitung der Gebäudehülle

Chancen und Risikobericht

Die gute Positionierung unserer Neubauten der letzten Jahre, sowohl in Bezug auf die Lage im Kernbereich der Stadt Wiesloch und der Qualität in Ausstattung und Nutzerfreundlichkeit, tragen zu einer guten Vermietbarkeit dieser Immobilien bei.

Die Bestandsimmobilien aus den 60er-, 80er- und 90er-Jahren sind auf Grund der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierungen in einem modernen und zeitgemäßen Zustand. Auch hier ist die Nachfrage als sehr gut zu bezeichnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise.

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnten die dadurch steigenden Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, beeinflussen. Ein fehlender Eingang liquider Mittel wäre das Resultat und damit einhergehend ein Anstieg der Forderungen aus Vermietung.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und Betriebskosten der Mieter führen.

Darüber hinaus ist, durch die steigenden Zinsen, mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung des Finanzsektors.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Weg zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas reduzieren.

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

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, 30.06.2022

wohnbau wiesloch

Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Wiesloch mit beschränkter Haftung

gez. Bonk

BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.590.196,77		24.143.938,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.578.587,74		2.633.748,14
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.330,02		186.182,02
4. Bauvorbereitungskosten	3.951,24	26.335.065,77	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		468,00	468,00
Anlagevermögen insgesamt		26.335.533,77	26.964.336,62
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.830,70		1.830,70
2. Unfertige Leistungen	856.896,83		832.894,71
3. Andere Vorräte	10.892,41	869.619,94	4.660,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.871,64		15.206,73
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		7,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.031,81	29.903,45	8.224,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		681.348,90	1.359.529,32
2. Bausparguthaben		1.415.718,74	1.240.896,30
Bilanzsumme		29.332.124,80	30.427.586,59

BILANZ ZUM 31.12.2021

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	789.646,00		776.710,04
davon im Geschäftsjahr eingestellt:			
12.935,96 Euro (Vorjahr: 44.704,93 Euro)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.601.246,42		2.201.246,42
3. Andere Gewinnrücklagen	647.662,65	4.038.555,07	647.662,65
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.425,09		5.080,75
2. Jahresüberschuss	129.354,42		447.049,27
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-12.935,96	123.843,55	-44.704,93
Eigenkapital insgesamt		9.060.976,45	8.931.622,03
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		60.466,68	58.805,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.929.948,84		18.076.251,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.712.032,48		1.853.799,78
3. Erhaltene Anzahlungen	802.925,00		777.093,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.343,55		486.761,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	151.513,37		79.973,27
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	120.101,14		162.834,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.810,25	20.208.674,63	0,00
davon aus Steuern: 1.810,25 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.007,04	445,00
Bilanzsumme		29.332.124,80	30.427.586,59

GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.263.670,68		3.206.341,22
b) aus Betreuungstätigkeit	53.050,00		50.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	439,12	3.317.159,80	417,78
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.002,12	45.270,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		51.753,35	163.507,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.369.269,53		1.021.664,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.372,22	1.372.641,75	2.154,55
Rohergebnis		2.020.273,52	2.441.718,45
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	450.156,78		501.764,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	135.517,45		149.552,18
davon für Altersversorgung:			
38.117,91 Euro (40.497,56 Euro)		585.674,23	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		645.119,30	650.675,13
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		150.395,97	117.326,82
davon Guthabengebühren: 197,63 Euro (402,99 Euro)			
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		27,57	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.320,79	1145,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		436.541,12	501.476,80
Ergebnis nach Steuern		203.891,26	522.069,28
11. Sonstige Steuern		74.536,84	75.020,01
Jahresüberschuss		129.354,42	447.049,27
12. Gewinnvortrag		7.425,09	5.080,75
13. Einstellung in Gewinnrücklagen		-12.935,96	-44.704,93
Bilanzgewinn		123.843,55	407.425,09

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 Jahresabschlussstellung nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 (Gesamtkostenverfahren) wurden nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen erstellt.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten *andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Forderungen und 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

Eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. haben 8.061,16 Euro (Vorjahr: 10.036,94 Euro) bei den *Forderungen aus Vermietung*

In der Position *Guthaben bei Kreditinstituten* sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 516.276,65 Euro (Vorjahr: 1.012.907,21 Euro) enthalten.

Verbindlichkeiten

In den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von 2.421.986,66 Euro (Vorjahr: 2.805.160,95 Euro) enthalten.

Die *Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern* enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 78.835,44 Euro (Vorjahr: 81.467,24 Euro) und Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 41.265,70 Euro (Vorjahr: 81.367,62 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* sind Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 42,02 Euro (Vorjahr: 124.156,56 Euro) enthalten.

In den *Anderen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen* werden 20,58 Euro (Vorjahr: 28,20 Euro) aus der Abzinsung der Archivierungskosten ausgewiesen.

E. Weitere Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
kaufm. Mitarbeiter/innen	4	2	0
Hausmeister	0	0	2
Gesamt	4	2	2

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 20.496,08 Euro (Vorjahr: 20.486,06 Euro). Von der Ausnahmeregelung nach § 286 Abs. 4 HGB (Bezüge des Geschäftsführers) wurde Gebrauch gemacht.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt 3.148,00 Euro (Vorjahr: 2.108,00 Euro).

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

Ergebnisverwendung:

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Vortrag auf neue Rechnung	3.843,55 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	120.000,00 Euro
Bilanzgewinn	123.843,55 Euro

Anlage 1 - Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021		Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021		Abschreibungen des Geschäftsjahres		Abschreibungen Abgänge		Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021		Buchwert am 31.12.2021		Buchwert am 31.12.2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	19.149,48		0,00		19.149,48		0,00		19.149,48			0,00		19.149,48		0,00		0,00		0,00
Sachanlagen																				
Grundstücke mit Wohnbauten	34.378.912,58		0,00		0,00		34.378.912,58		10.234.974,12		553.741,69		0,00	0,00		10.788.715,81		23.590.196,77		24.143.938,46
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.249.841,53		7.132,60		0,00		3.256.974,13		616.093,39		62.293,00		0,00	0,00		678.386,39		2.578.587,74		2.633.748,14
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	375.057,58		5.232,61		26.162,38		354.127,81		188.875,56		29.084,61		26.162,38		191.797,79		162.330,02		186.182,02	
Bauvorbereitungs- kosten	0,00		3.951,24		0,00		3.951,24		0,00		0,00		0,00		0,00		3.951,24		0,00	
	38.003.811,69		16.316,45		26.162,38		37.993.965,76		11.039.943,07		645.119,30		26.162,38		11.658.899,99		26.335.065,77		26.963.868,62	
Anderer Finanzanlagen	468,00		0,00		0,00		468,00		0,00		0,00		0,00		0,00		468,00		468,00	
Anlagevermögen insgesamt	38.023.429,17		16.316,45		45.311,86		37.994.433,76		11.059.092,55		645.119,30		45.311,86		11.658.899,99		26.335.533,77		26.964.336,62	

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

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	16.929.948,84 <i>18.076.251,44</i>	851.899,41 <i>848.367,23</i>	3.198.308,47 <i>3.227.256,80</i>	12.879.740,96 <i>14.000.627,41</i>	16.929.948,84 <i>18.076.251,44</i>	GPR/ KB*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.712.032,48 <i>1.853.799,78</i>	148.398,28 <i>141.767,30</i>	666.327,89 <i>636.553,85</i>	897.306,31 <i>1.075.478,63</i>	1.712.032,48 <i>1.853.799,78</i>	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	802.925,00 <i>777.093,12</i>	802.925,00 <i>777.093,12</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.343,55 <i>486.761,84</i>	490.343,55 <i>486.761,84</i>			465.213,97 <i>461.635,79</i>	BB*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.513,37 <i>79.973,27</i>	151.513,37 <i>79.973,27</i>				
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	120.101,14 <i>162.834,86</i>	120.101,14 <i>162.834,86</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.810,25 <i>0,00</i>	1.810,25 <i>0,00</i>				
Gesamtbetrag	20.208.674,63 <i>21.436.714,31</i>	2.566.991,00 <i>2.496.797,62</i>	3.864.636,36 <i>3.863.810,65</i>	13.777.047,27 <i>15.076.106,04</i>	19.107.195,29 <i>20.391.687,01</i>	

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

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Organe der Gesellschaft:			
<u>Geschäftsführung:</u>			
Bonk, Dieter		Geschäftsführer	
<u>Mitglieder des Aufsichtsrates:</u>			
Elkemann, Dirk	Vorsitzender	Oberbürgermeister	
Thomeier, Michael	Stellvertretender Vorsitzender	Bankdirektor	
Dr. Aly, Christoph		Biologe	ab 30.11.2021
Filsinger, Jochen		Gärtner	
Hilswicht, Jutta		Selbständige Floristin	
Merkel-Grau, Susanne		Physiotherapeutin	
Rothenhöfer, Klaus		Studiendirektor i.R.	bis 30.11.2021
Rüger, Klaus		Fabrikdirektor i.R.	
Seewöster, Stefan		Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)	
Zander, Matthias		Bankvorstand	

Wiesloch, 30.06.2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

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

Stuttgart, 20. Juli 2022

vbw

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

gez.

Jung
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die vom Geschäftsführer vorgetragene wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Fragen wurden mit diesem beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, an denen auch der Geschäftsführer teilnahm. Themen der Beratungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2020, des vorgelegten Wirtschaftsplans 2021, sowie die Genehmigungen der Protokolle vorangegangener Aufsichtsratssitzungen.

Darüber hinaus wurde in den Sitzungen über den Abriss der Schwetzingen Str. 29 und die Entwicklung des dann freiwerdenden Grundstücks diskutiert. Insbesondere die Gestaltung des entstehenden Neubaus, der Abschluss des Architekten- und Darlehensvertrages waren Themen der Diskussionen.

Die Wiederwahl des Geschäftsführers wurde beraten und beschlossen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit Lagebericht wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, 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 20. Juli 2022 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 13. September 2022 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis des Prüfungsberichtes zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form festzustellen sowie den Geschäftsführer für das Jahr 2021 zu entlasten.

Dem Vorschlag des Geschäftsführers, den Bilanzgewinn in Höhe von 123.843,55 Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 129.354,42 Euro sowie dem Gewinnvortrag von 7.425,09 Euro und abzüglich einer Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von 12.935,96 Euro zusammensetzt, mit 3.843,55 Euro auf neue Rechnung vorzutragen und 120.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

Wiesloch, 13. September 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Dirk Elkemann
Oberbürgermeister