

**GWG - Wohnungsgesellschaft
Reutlingen mbH
Reutlingen**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Gründung und Aufgabe

Die Gesellschaft wurde am 11. Mai 1951 gegründet.

Das Stammkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 20.000.000,00 €. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

a) Stadt Reutlingen	15.543.600,00 Euro (77,7 %)
b) WGR - Wohnungsgenossenschaft Reutlingen eG	4.456.400,00 Euro (22,3 %)

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

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

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend GWG genannt) hat das Geschäftsjahr 2020 positiv abgeschlossen. Der Jahresüberschuss betrug 8.997.360,42 € (Vorjahr 6.839,297,80 €). Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan 2020 in Höhe von 1,5 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus Gewinnen im Zusammenhang mit dem Verkauf und Tausch von unbebauten und bebauten Grundstücken. Die nach Geschäftsfeldern aufgegliederte Ertragslage ist in den weiteren Ausführungen unter der Überschrift „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ ausführlich dargestellt.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Verwalteter Bestand insgesamt

Zum 31. Dezember 2020 betreute die GWG insgesamt rund 11.000 Wohnungen, Häuser und gewerbliche Einheiten, 296 Plätze in Studentenwohnheimen sowie mehrere tausend Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze und oberirdische Kfz-Abstellplätze.

Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag stellt sich der eigene zur Vermietung bestimmte Bestand der GWG wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
Wohnungen und Häuser	7.460	520.611 m ² Wfl.	7.466	518.539 m ² Wfl.
Plätze in Studentenwohnheimen	296	4.395 m ² Wfl.	296	4.395 m ² Wfl.
Geschäfts- und andere Bauten	242	68.127 m ² Nfl.	206	66.856 m ² Nfl.
Garagen, TG-Stellplätze und oberirdische Stellplätze	7.813		7.461	

Als gewerbliche Zwischenvermieterin hat die GWG zum 31. Dezember 2020 insgesamt folgende Objekte angemietet:

	31.12.2020		31.12.2019	
Wohnungen und Häuser	42	3.240 m ² Wfl.	51	3.415 m ² Wfl.
gewerbliche Einheiten	0	0 m ² Nfl.	2	449 m ² Nfl.
Garagen, TG-Stellplätze und oberirdische Stellplätze	41		52	

Die Vermietungssituation ist für das Unternehmen weiterhin zufriedenstellend. Die vom Unternehmen erhobene durchschnittliche Miete liegt weit unter den derzeit gültigen Mietspiegeln von Reutlingen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich der abgerechneten Gebühren und Umlagen (ohne Strom- und Wärmeverkauf BHKW) haben sich mit 56,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (55,7 Mio. €) um insgesamt rund 0,4 Mio. € erhöht. Die Miet- und Pachteinahmen haben sich um 1,2 Mio. € erhöht, die Gebühren und Umlagen haben sich um 0,8 Mio. € vermindert.

In 2020 fanden planmäßig Mieterhöhungen nach Modernisierungen und im Zuge von Mieterwechseln statt. Daneben ergaben sich Erlössteigerungen auf Grund erstmalig bezogener Objekte. Weiterhin wirkten sich in 2020 die im Laufe des Geschäftsjahres 2019 vorgenommenen Mieterhöhungen und Erstbezüge von Neubauwohnungen erstmalig ganzjährig aus.

Den erzielten Mieterlösen aus dem Zugang neuer Objekte standen in geringem Umfang Mietminderungen aus Entmietungen und dem Verkauf einzelner Objekte gegenüber.

Der Wohnungsbestand war im Wesentlichen, abgesehen von kurzfristigen fluktuations- und modernisierungsbedingten „Leerständen“, voll vermietet. Mehrere Einfachwohnungen werden freigehalten, um diese bei erforderlichen Zwangsräumungen belegen zu können. Einige Wohnungen wurden nicht mehr vermietet, da diese in nächster Zeit zum Abbruch bestimmt sind. Für diese Objekte liegen konkrete Planungen für eine Neubebauung in naher Zukunft vor.

Die Unterbringung von Flüchtlingen erfolgt in drei an die Stadt Reutlingen vermieteten Wohnheimen für Flüchtlinge sowie in diversen Bestandswohnungen, die direkt an die jeweiligen Personen vermietet wurden. Weiterhin wird das Gebäude Ringelbachstraße 195 von der Stadt Reutlingen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Die Fluktuationsrate betrug bei 321 Mieterwechseln (Vorjahr 308) ohne Tauscher innerhalb des von der GWG verwalteten Wohnungsbestands 4,3 % (Vorjahr 4,1 %). Diese liegt damit nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Stand.

Unter Berücksichtigung der Tauscher innerhalb der Gesellschaft, ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 365 Mieterwechsel (Vorjahr 330). Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,9 % (Vorjahr 4,4 %).

Daneben wurden 40 Neubauwohnungen 2020 erstmalig bezogen.

Nach der Interessentenliste für Mietwohnungen waren zum 31. Dezember 2020 insgesamt 2.587 Interessenten für eine Mietwohnung registriert. Weitere 318 GWG-Kunden haben sich für eine Tauschwohnung registriert.

Unter Berücksichtigung der für drohende Forderungsausfälle gebildeten Wertberichtigung belaufen sich die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2020 auf 0,6 Mio. €. Im Vorjahr betragen diese unter Berücksichtigung der gebildeten Wertberichtigung 1,05 Mio. €.

Die vom Unternehmen zu tragenden Mietausfälle beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,41 Mio. €). Wir gehen davon aus, dass sich aufgrund der sozialen Aufgabenstellung der GWG sowie der aktuellen wirtschaftlichen Lage im Zusammenhang mit der Corona Pandemie, die Forderungsausfälle ebenso wie die Mietrückstände in den nächsten Jahren, bezogen auf den langfristigen Mittelwert, erhöhen werden.

Um die Werthaltigkeit und somit auch eine nachhaltige Vermietbarkeit des Unternehmensbestands zu sichern, wurde seit 1998 die umfassende Modernisierung des Gebäudebestandes der 1950er und 1960er Jahre durchgeführt. Die großen Modernisierungsprogramme sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Umfassende Modernisierungen sind in den nächsten Jahren im Wesentlichen nur noch bei ausgesuchten Objekten erforderlich, da sich der Mietwohnungsbestand der GWG durch die laufende Instandhaltung und Modernisierung einzelner Gewerke (z. B. Fenster, Fassaden, Dächer etc.) insgesamt in einem guten Zustand befindet.

Bei allen Baumaßnahmen wird der energetischen Optimierung der Gebäude und der Bestandserhaltung bzw. nachhaltigen Vermietung eine besondere Bedeutung beigemessen. Dementsprechend werden die Investitionen in die Bauunterhaltung, Modernisierung und Sanierung des Bestands der GWG systematisch fortgesetzt.

Für die Instandhaltung und Modernisierung der GWG-Bestandsobjekte wurden seit 1998 rund 371 Mio. € aufgewendet, davon im Geschäftsjahr 2020 rund 15,4 Mio. € (Vorjahr 11,1 Mio. €).

Nach dem aktuellen Modernisierungsplan werden in den nächsten Jahren weitere, unter anderem denkmalgeschützte Einzelobjekte modernisiert. Die Modernisierung des denkmalgeschützten Gebäude Metzgerstraße 67 ist abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der „Wohnbauflächenoffensive 2025“ der Stadt Reutlingen im Jahr 2017, die von einem Bedarf von jährlich 500 Neubauwohnungen ausgeht, war auch eine Anpassung der strategischen Ziele der GWG angezeigt. Die Geschäftsführung der GWG hat daraufhin die im Strategiepapier der GWG definierten 10 Ziele aktualisiert, um den Rahmen zu schaffen, die Stadt Reutlingen bei der Erreichung der Ziele der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive bestmöglich zu unterstützen.

Als ein wesentliches Ziel ist die Belegung von mindestens 27 % des GWG-Wohnungsbestandes an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein zu Sozialmieten im aktualisierten Strategiepapier festgeschrieben. Dabei werden, neben den auf Grund der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel belegungs- und preisgebundenen Wohnungen, weitere Wohnungen im Wege einer freiwilligen Selbstverpflichtung an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein zu Sozialmieten vergeben.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Reutlingen nach wie vor hoch. Die GWG hat daher auch in 2020 ihre Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen fortgesetzt.

Im aktualisierten Strategiepapier, das im Jahr 2018 von der Gesellschafterversammlung der GWG verabschiedet wurde, ist als Ziel die deutliche Erhöhung der o. g. Fertigstellungszahl auf mindestens 1.400 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren aufgeführt. Durch den festgelegten Zeitraum führen Schwankungen der jährlichen Fertigstellungszahlen, die auf Grund von Verzögerungen in der Projektentwicklungs- und Bauphase entstehen, nicht zwangsläufig zur Nichterfüllung des jährlichen Ziels.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden in der Donaustraße 18 in Altenburg insgesamt 18 Mietwohnungen, in der Weingärtnerstraße 22 insgesamt 5 Mietwohnungen und in der Kurt-Schumacher-Straße 31 - 33 insgesamt 6 Reihenhäuser und 4 Wohnboxen fertiggestellt und in die Vermietung übergeben.

Zum 31. Dezember 2020 befinden sich 1 Mietwohnung sowie 1 gewerbliche Einheit in der Donaustraße 18 in Altenburg, 182 Studierendenzimmer und 1 gewerbliche Einheit in der Pestalozzistraße 35 sowie 76 Mietwohnungen im Pentaquartier im Bau.

Auch im Bauträgersgeschäft engagiert sich die GWG, trotz des schwierigen Marktumfelds, nach wie vor.

In der Kirchstraße 16 in Gönningen wurde im Geschäftsjahr 2020 die letzte der 6 Wohnungen fertig gestellt und übergeben. Im Leni-Mathaei-Weg 33 - 39 wurden 4 Einfamilienhäuser fertig gestellt und an die Erwerber übergeben.

Zusammengefasst ergibt sich für das Berichtsjahr im Gebäudebestand ein Neubauprogramm mit:

Art	Bauüberhang 2019/2020	Neubauprogramm 2020	Bezüge/ Fertigst. 2020	Bauüberhang per 31.12.2020
Mietwohnungen	33	259	32	260
Eigentumswohnungen	1	0	1	0
Eigenheime	4	0	4	0
insgesamt / Zwischen- summe Wohneinheiten	38	259	37	260
gewerbliche und sonstige Einheiten	0	2	0	2
Summe aller Einheiten	38	261	37	262

Um breiten Schichten der Bevölkerung Eigentumsbildung zu ermöglichen, betreibt das Unternehmen seit vielen Jahren die behutsame und sozialverträgliche Privatisierung von ausgewählten freiwerdenden Mietobjekten. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 2 Bestandsobjekte sowie das Kinderhaus August-Lämmle-Straße 9 verkauft.

Im Geschäftsjahr 2013 hat das Unternehmen 244 Anteile an einer Parkhaus BGB-Gesellschaft im Dienstleistungspark Orschel erworben. Die Anteile entsprechen je einem Stellplatz. Diese sind zum Verkauf im Rahmen der Verwertung der im genannten Areal ebenfalls erworbenen unbebauten Grundstücke vorgesehen. Zudem ist es im Hinblick auf das Wohnquartier Orschel-Hagen eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios. Bis zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 42 Anteile (entspricht 42 Stellplätzen) veräußert.

Betreuungstätigkeit

Verwaltung Wohneigentum

Die Umsätze aus der WEG-Verwaltung betragen 0,42 Mio. € (Vorjahr 0,48 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2020 war das Unternehmen bei 79 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 2.437 Eigentumswohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten sowie diversen Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Abstellplätzen zum Verwalter nach WEG bestellt. Zum Jahresende 2020 wurde die Verwaltung einer weiteren Eigentümergemeinschaft abgegeben.

Sonstige Verwaltungen, Dienstleistungen sowie Lieferungen und Leistungen

Das Unternehmen führt Geschäftsbesorgungen für die WGR - Wohnungsgenossenschaft Reutlingen eG (nachfolgend WGR), die HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend HBG) und das Jugendwerk Reutlingen Gemeinnützige Stiftung (nachfolgend JW) auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen aus.

Die Erlöse einschließlich der Verwaltungsgebühren für Immobilien Dritter (gewerbliche Zwischenvermietung), sonstiger Dienstleistungen, sonstiger Betreuungen und Lieferungen und Leistungen (Kabelgebühren u. a.) einschließlich Erbbauzinsenträge beliefen sich auf 0,60 Mio. € (Vorjahr 0,61 Mio. €).

Energiemanagement

Die GWG hat schon in den 60er-Jahren mit der Erstellung und dem Betrieb von Fernheizwerken begonnen und somit die zentrale Versorgung ganzer von der GWG erstellter Wohngebiete mit Wärme und Warmwasser sichergestellt. Die Fernheiznetze der GWG wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und vom Unternehmen neu erstellte Gebäude an die bestehenden Fernheizwerke angeschlossen. Daneben wurden weitere Neubau- und modernisierte Bestandsgebäude der GWG an das Fernheiznetz der FairEnergie GmbH angeschlossen.

Die Fernheizwerke werden an die HBG verpachtet und von dieser betrieben. Die technischen Einrichtungen der Heizwerke werden laufend unter Berücksichtigung der neuesten energetischen Entwicklungen modernisiert.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2004 beim Heizwerk Orschel-Hagen ein Blockheizkraftwerk durch die GWG erstellt und in Betrieb genommen. In 2012 erfolgte die Remotorisierung dieses BHKW und im Geschäftsjahr 2014 die Erstellung und Inbetriebnahme eines weiteren BHKW neben dem bestehenden BHKW in Orschel-Hagen durch die GWG.

Der erzeugte Strom wird von beiden BHKW in das Versorgungsnetz der FairEnergie GmbH eingespeist. Die in den beiden BHKW erzeugte Wärme wird in das Heizwerk Orschel-Hagen eingespeist.

Die Förderung nach dem KWKG für die von der GWG betriebenen BHKW I und II in Orschel-Hagen ist im März 2019 ausgelaufen. Seitdem erfolgt der Betrieb, wie in den vergangenen Jahren nach KWK-Index, das heißt überwiegend wärmegeführte Fahrweise. Bei sehr niedrigen Strompreisen unter 20,00 € pro MWh werden die beiden BHKW außer Betrieb genommen. Eine komplette Stilllegung der BHKW ist nicht sinnvoll, da bei Anschluss von Neubauvorhaben wie Orschel-Hagen Süd aufgrund der Anforderungen des EEWärmeG mind. 50 % der Wärme aus KWK erzeugt werden müssen.

Weitere kleinere Blockheizkraftwerke wurden in den letzten Jahren ebenfalls erstellt, einige davon auch in Kooperation mit der FairEnergie GmbH.

Daneben betreibt die GWG insgesamt 15 Photovoltaikanlagen. Der erzeugte Strom wird ebenfalls in das Netz der FairEnergie GmbH eingespeist.

Die Umsatzerlöse aus Strom- und Wärmeverkauf betragen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 2,78 Mio. € (Vorjahr 2,93 Mio. €). Hierbei handelt es sich gemäß § 6b Abs. 3 EnWG ausschließlich um andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors.

In den nächsten Jahren ist der sukzessive Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des GWG-Wohnungsbestandes vorgesehen. Ebenso wird bei jedem Neubauvorhaben geprüft, inwiefern eine CO₂ neutrale Beheizung umsetzbar ist. Inwieweit die Belieferung der Mieter mit Eigenstrom wirtschaftlich umgesetzt werden kann, hängt wesentlich von den gesetzgeberischen Rahmenbedingungen ab. Beim Neubauvorhaben Pentaquartier ist die Belieferung mit Eigenstrom an die Mieter vorgesehen. Die Erfahrungen aus diesem Leuchtturmprojekt der GWG werden bei zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt. Die weitere Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bleibt abzuwarten.

Für den Erfahrungs- und Wissensaustausch ist die GWG Mitglied im Verein „Initiative Wohnen 2050“. Gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen wird ein klimaneutraler Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050 angestrebt.

Die dem Geschäftsfeld Energiemanagement zugeordneten Erträge betragen einschließlich der Pachterträge für Fernheizwerke und Ökosteuernerstattungen insgesamt 4,2 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €).

Beteiligungsunternehmen

Die GWG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 80 % an der HBG. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird der von der HBG erzielte Gewinn - nach Abzug der garantierten Dividendenausschüttung an den Minderheitengesellschafter FairEnergie GmbH - an die GWG abgeführt.

Einschließlich der „Organschaftsumlage für Steuern“ betrug die Gewinnabführung der HBG für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt 57.770,38 € (Vorjahr 77.044,85 €).

Mit Gesellschaftsvertrag vom 1. September 2005 hat die GWG (Kaufmännische Geschäftsführung) mit der Firma Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH mit Sitz in Stuttgart (Technische Geschäftsführung) die Gesellschaft Lindach-Quartier GbR gegründet. Beide Unternehmen sind mit je 50 % beteiligt.

Zweck der GbR-Gesellschaft ist der Erwerb, die Überbauung und die Vermarktung des „Lindach-Quartiers“. Nach Fertigstellung und Übergabe des III. und IV. Bauabschnitts im Geschäftsjahr 2014 an die Erwerber ist das genannte Areal komplett überbaut. Mit Verwirklichung des Gesellschaftszwecks endet die Geschäftstätigkeit der GbR und die GbR kann wie im Gesellschaftsvertrag festgelegt aufgelöst werden. Der Gesellschafterbeschluss bezüglich der Auflösung der Lindach-Quartier GbR wurde am 17. Dezember 2020 mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 gefasst und die Restabwicklung zwischen den Gesellschaftern geregelt.

Die GbR-Beteiligung ist unter den Finanzanlagen in Höhe der variablen Gesellschaftereinlage der GWG zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 77.978,03 € (Vorjahr 77.978,03 €) bilanziert. Der Jahresüberschuss der Lindach-Quartier GbR betrug 524.254,42 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 7.577,81 €). Hiervon entfallen 50 % auf die GWG. Die Auszahlung der zu erwartenden Restguthaben und die Auflösung der Lindach-Quartier GbR erfolgt in 2021 nach Feststellung des Jahresergebnisses durch Gesellschafterbeschluss.

Daneben ist die GWG an der im Jahr 2008 gegründeten Klimaschutz-Agentur im Landkreis Reutlingen gemeinnützige GmbH mit Sitz in Reutlingen mit einer Einlage von 5.000,00 € beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt entsprechend Gesellschaftsvertrag vom 2. Juli 2019 nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und der Ausgabe neuer Geschäftsanteile insgesamt 120.000,00 €. Die Beteiligung der GWG beträgt nunmehr nominal 10.000,00 €. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wies einen Jahresüberschuss in Höhe von 94.374,28 € aus (Vorjahr 16.156,73 €).

Weiterhin ist das Unternehmen an der BHKW Sickenhäuser Straße 101/103 GbR zu 246/9.898 Anteilen beteiligt. Die GWG ist mit 2 Wohnungen an der Eigentümergemeinschaft beteiligt. Die Aktivierung des GbR-Anteils in Höhe der Anschaffungskosten von 591,00 € wurde im Geschäftsjahr 2016 erstmalig vorgenommen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich als sehr solide und stabil dar. Für die Zukunft gehen wir von einer konstanten und gesicherten Unternehmensfortführung aus. Nicht zuletzt durch die laufende Bestandspflege und die sozialorientierte Mietpolitik sowie unser Engagement im Mietwohnungsneubau und in geringem Umfang im Bauträgersgeschäft, sehen wir uns auf dem richtigen Weg, uns auch weiterhin erfolgreich am Markt zu behaupten.

Die Bewertung der Bilanzposten erfolgte mit der gebotenen und üblichen Vorsicht unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse zum Jahresabschluss lassen sich zusammengefasst durch folgende Bilanzpositionen darstellen:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<u>Vermögensstruktur</u>				
Anlagevermögen	329,37	87,28	328,17	86,71
Umlaufvermögen	47,84	12,67	50,11	13,24
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,20	0,05	0,17	0,05
Gesamtvermögen	377,41	100,00	378,45	100,00
<u>Kapitalstruktur</u>				
Eigenkapital	308,24	81,67	304,25	80,39
Rückstellungen	2,93	0,78	2,87	0,76
Verbindlichkeiten	66,22	17,54	71,31	18,84
Passive Rechnungsabgrenzung	0,02	0,01	0,02	0,01
Gesamtkapital	377,41	100,00	378,45	100,00

Finanzlage

Unseren Zahlungsverpflichtungen sind wir in 2020 in vollem Umfang nachgekommen. Aufgrund der guten Kapitalausstattung gehen wir davon aus, auch in Zukunft unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Die Flüssigen Mittel der GWG wurden auch im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der mittelfristigen Liquiditätsplanungen im Wesentlichen auf kurzfristig verfügbaren Konten angelegt, um den kurzfristigen Kapitalbedarf jederzeit decken zu können.

Die Wertpapiere wurden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und auf Grundlage der Anlagerichtlinien im Anlage- bzw. Umlaufvermögen bilanziert. Die Anlagerichtlinien wurden letztmals in der Aufsichtsratssitzung am 11. November 2020 angepasst.

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere sind dazu bestimmt, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Es handelt sich im Wesentlichen um festverzinsliche Pfandbriefe, Inhaberschuldverschreibungen (Institutsschutz) und Schuldscheindarlehen von Großbanken (Einlagensicherungsfonds), die mündelsicher bzw. deckungsstockfähig sind. Bei einigen Wertpapieren ändert sich der Zinssatz in Abhängigkeit bestimmter Parameter (z.B. 12-Monats-Euribor). Neben diesen Wertpapieren sind Gelder in festverzinslichen Unternehmensanleihen (Einzeltitel und Fonds) und Rentenfonds angelegt.

Um dem Unternehmen langfristig noch mehr Sicherheit, unter anderem durch eine breite Diversifikation, zu gewährleisten, hat die GWG in geringem Umfang Aktien deutscher Unternehmen, die im DAX 30 notiert sind, erworben.

Bei der Auswahl der Aktien stand die Nachhaltigkeit der ausgewählten Unternehmen im Vordergrund. Neben dem realen Sachwert der Aktien ergeben sich Dividendenrenditen die weit über den Renditen festverzinslicher Wertpapiere liegen.

Daneben wurden mehrere langfristige Darlehen an stadtnahe Unternehmen und Eigenbetriebe ausgegeben. Teilweise wurden diese vorzeitig getilgt und an die GWG zurückgezahlt.

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten und Termingeschäfte wurden vom Unternehmen nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft die Schlussrate eines im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm zur Schaffung von Sozialwohnungen gewährtes zinsloses Darlehen erhalten. Weitere öffentliche Mittel im Zusammenhang mit Neubauvorhaben wurden im Geschäftsjahr 2020 beantragt, die Bewilligung bzw. der Abruf der Gelder erfolgt jedoch entsprechend Baufortschritt in 2021.

Zukünftig werden Neubauvorhaben zur Schaffung von Mietwohnungen, neben dem Eigenkapitalanteil, zu einem Teil mit Fremdkapital (öffentliche Mittel bei Sozialwohnungen oder Kapitalmarktdarlehen bei nicht gebundenen Mietwohnungen) finanziert.

Ertragslage

Gesamtumsatz	2020 <u>Mio. €</u>	2019 <u>Mio. €</u>
Hausbewirtschaftung	56,06	55,75
Verkauf von Grundstücken	5,77	4,82
Betreuungstätigkeit	0,83	0,89
Andere Lieferungen und Leistungen	<u>2,97</u>	<u>3,13</u>
Umsatzerlöse insgesamt	<u>65,63</u>	<u>64,59</u>

Ertragslage aufgegliedert nach Geschäftsfeldern	2020 <u>Mio. €</u>	2019 <u>Mio. €</u>
Bestandsverwaltung	9,71	9,78
Immobilienverkauf	2,41	1,77
Projektentwicklung	- 0,17	- 2,57
WEG-Verwaltung	- 0,14	- 0,28
<i>nachrichtlich:</i> unter Berücksichtigung ersparter Verwaltungskosten für GWG-eigene Objekte in ETG	(0,03)	(- 0,11)
Dienstleistungen	0,28	0,31
Energiemanagement	-0,38	0,30
Finanzergebnis	0,73	1,03
Allgemeine Geschäftskosten	- 2,95	- 3,27
Steuern	<u>- 0,49</u>	<u>- 0,23</u>
Jahresüberschuss	<u>9,00</u>	<u>6,84</u>

Neben den nachfolgenden Ausführungen verweisen wir auf die Erläuterungen im Kapitel „Geschäftsverlauf des Unternehmens“.

Das Ergebnis der Sparte Bestandsverwaltung ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Sollmieten stiegen auf Grund erstmaliger Vermietung von Neubauobjekten, Mietanpassungen bei Mieterwechseln sowie der ganzjährigen Auswirkung von im Vorjahr erfolgten Mietanpassungen um 0,42 Mio. €. Wie im Vorjahr mussten bei mehreren Objekten auf Grund der aktuellen Marktsituation und der dadurch erzielbaren Erlöse außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert wegen dauernder Wertminderung vorgenommen werden.

Das Ergebnis des Geschäftsfelds Immobilienverkauf unterliegt aufgrund der unterschiedlichen jährlichen Fertigstellungszahlen gewissen Schwankungen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 1 Eigentumswohnung und 4 Einfamilienhäuser nach Fertigstellung an die Erwerber übergeben. Daneben wurden diverse unbebaute Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens, einschl. von Grundstücken im Dienstleistungspark Orschel-Hagen, 1 Kinderhaus sowie 2 vermietete Bestandshäuser aus dem Bauträgesgeschäft früherer Jahre veräußert.

Bei einem Grundstückstausch wurde ebenfalls ein Buchgewinn erzielt. Insgesamt liegt das Ergebnis deutlich über dem Planansatz.

Im Bereich der Projektentwicklung waren in 2020 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf nicht zur Ausführung kommende verworfene Planungen erforderlich (Vorjahr 2,35 Mio. €).

Die Konsolidierungsphase der WEG-Verwaltung ist inzwischen abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Verwaltergebühren, die bei einer Verwaltung unserer eigenen Wohnungen in Eigentümergeinschaften durch Dritte in Rechnung gestellt würden, hat das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Im Geschäftsfeld Dienstleistungen sind im Wesentlichen die Geschäftsbesorgungsgebühren im Unternehmensverbund und die Verwaltungsgebühren für Objekte Dritter nachgewiesen. Hier ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen.

Das Geschäftsfeld Energiemanagement beinhaltet die an die HBG verpachteten Fernheizwerke sowie die von der GWG betriebenen Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen. Auf Grund der hohen Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Sanierung des Fernheiznetzes in Orschel-Hagen ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 ein negatives Ergebnis.

Aufgrund des seit mehreren Jahren an den Finanzmärkten anhaltenden historisch niedrigen Zinsumfeldes hat sich das Finanzergebnis gegenüber dem Vorjahr wiederum planmäßig verringert.

Die Allgemeinen Geschäftskosten haben sich, unter Berücksichtigung der direkt den einzelnen Geschäftsfeldern zurechenbaren Aufwendungen, gegenüber dem Planansatz deutlich verringert und liegen unter dem Vorjahresbetrag.

Die Ertragssteuern sind maßgeblich beeinflusst durch den hohen steuerlichen Abschreibungsaufwand aus der steuerlichen Eröffnungsbilanz zum 01.01.1991 (Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) sowie der anteiligen Verrechnung des Verlustvortrages nach 2020.

**Kennzahlen zur Vermögensstruktur,
Finanz- und Ertragslage**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Vermögensstruktur</u>			
Eigenkapitalquote	(in %)	81,67	80,39
Anlagenquote	(in %)	87,27	86,71
Anlagendeckungsgrad (EK/AV)	(in %)	93,62	92,71
<u>Finanzlage</u>			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(in Mio. €)	17,60	17,11
<u>Ertragslage</u>			
Eigenkapitalrentabilität	(in %)	2,91	2,24

Chancen- und Risikobericht

Im Allgemeinen treten beim unternehmerischen Handeln Risiken auf, aber auch Chancen. Um die Risiken zu minimieren und vor allem frühzeitig zu erkennen, besteht innerhalb der Unternehmen GWG und HBG ein Planungs-, Kontroll- und Steuerungssystem.

Ein Risikomanagementsystem mit entsprechenden Risikofeldern wurde in 2017 unter Hinzuziehung eines externen Beraters eingerichtet. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen abzuwenden.

Die Geschäftsführung lässt seit mehreren Jahren die Bonität der GWG durch die Deutsche Bundesbank beurteilen. Die Deutsche Bundesbank hat der GWG im Geschäftsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, das Testat „notenbankfähig“ ausgestellt. Daneben wird der GWG von diversen Banken und Inkassounternehmen regelmäßig eine gute Bonität bestätigt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens liegt in der Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Hier sind als Risikofaktoren die Investitionen in den Bestand, die Leerstände, die Fluktuation, die Bevölkerungsentwicklung, die Ansprüche an das Wohnumfeld und die Zahlungsmoral der Mieter zu definieren. Bei der GWG werden alle Risiken permanent dokumentiert, untersucht und wenn notwendig, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die Risiken im Bereich der Bestandsverwaltung/Hausbewirtschaftung spielen, nicht zuletzt aufgrund der großen Anzahl der Mietwohnungsinteressenten sowie des auf Grund der umfangreichen Bestandspflege guten Zustands des Gebäudebestandes, eine untergeordnete Rolle und werden als nicht bestandsgefährdend erachtet. Durch die regelmäßige Überprüfung des vermieteten Gebäudebestandes auf Werthaltigkeit (Vergleich Ertragswert/Buchwert/Impairmenttest) werden Überbewertungen beim Sachanlagevermögen sofort erkannt und gegebenenfalls durch außerplanmäßige Abschreibungen beseitigt.

Wie sich die Corona-Pandemie auf die gesamte deutsche Wirtschaft und insbesondere auf das Geschäftsfeld der GWG langfristig auswirkt, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass sich die Mietforderungen ebenso wie die Forderungsausfälle in den nächsten Monaten und Jahren erhöhen werden, dies aber keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der GWG haben wird.

Im Neubaubereich sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Neue Entwicklungen und gesetzliche Vorgaben wie Mietpreispbremse, Pflicht zur Installation von Rauchmeldern, HOAI neu u. a. werden auch künftig bei der Umsetzung der Strategie berücksichtigt und gegebenenfalls zu Anpassungen führen. Insbesondere die seit 2020 geltende Vorschrift, Sozialwohnungen bei Inanspruchnahme von öffentlichen Baudarlehen entsprechend dem Landeswohnraumförderungsprogramm, zwingend im energetischen Standard KfW 55 oder besser erstellen zu müssen, wird zu einer deutlichen Erhöhung der Herstellungskosten von Sozialwohnungen führen. Existenzielle Risiken für unsere Gesellschaft sind durch die Neubautätigkeit nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der „Wohnbauflächenoffensive 2025“ der Stadt Reutlingen aus 2017, die von einem Bedarf von jährlich 500 Neubauwohnungen ausgeht, war auch eine Anpassung der strategischen Ziele der GWG angezeigt. Die Geschäftsführung der GWG hat daraufhin die im Strategiepapier der GWG definierten 10 Ziele aktualisiert, um den Rahmen zu schaffen, die Stadt Reutlingen bei der Erreichung der Ziele der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive bestmöglich zu unterstützen.

Neben weiteren Anpassungen ist insbesondere die Erstellung von 1.400 Neubaumietwohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre durch die GWG vorgesehen.

Als weiteres wesentliches Ziel ist die Belegung von mindestens 27 % des GWG-Wohnungsbestandes an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein zu Sozialmieten im aktualisierten Strategiepapier festgeschrieben. Dabei werden, neben den auf Grund der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel belegungs- und preisgebundenen Wohnungen, weitere Wohnungen im Wege einer freiwilligen Selbstverpflichtung an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein zu Sozialmieten vergeben.

Die Anpassung des Strategiepapiers der GWG ist am 12. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat der GWG genehmigt worden, die Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung der GWG ist am 16. November 2018 erfolgt.

Die Umsetzung der Ziele des Strategiepapiers ist in die mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanungen eingeflossen.

Neben der Steigerung der Kundenzufriedenheit wird eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbestandes der GWG in den nächsten 10 Jahren angestrebt. Dies wird zu einer positiven Entwicklung des Geschäftsfelds Bestandsverwaltung beitragen und gleichzeitig durch den Abbau der freien Liquidität, das Finanzergebnis strukturiert verringern.

Die GWG wird ihren Beitrag, insbesondere bei der Erstellung von preiswerten Mietwohnungen und Sozialwohnungen, in enger Kooperation mit der Stadt Reutlingen leisten. Auch im Bereich der Flüchtlingsunterbringung und Sonderwohnformen wird sich das Unternehmen weiterhin verstärkt engagieren.

In Kooperation mit der WGR werden Quartiersentwicklung und -management mit dem Ziel weiterentwickelt, die Attraktivität der Quartiere und damit die Zufriedenheit unserer Kunden zu steigern. Um die Maßnahmen an den Bedarfen der Kunden zu orientieren, wird die GWG die Umsetzung der Erkenntnisse aus der Mieterbefragung 2019 fortführen.

Im Bereich des Energiemanagements hat das Unternehmen zwei Blockheizkraftwerke in Betrieb. Die erzeugte Wärme der beiden BHKW wird in das Fernheizwerk Orschel-Hagen eingespeist. Die Förderung nach dem KWKG ist für die beiden BHKW ausgelaufen. Der Betrieb wird zukünftig, ebenso wie im vergangenen Jahr, nach KWK-Index, das heißt überwiegend wärmegeführte Fahrweise, erfolgen.

Bei sehr niedrigen Strompreisen unter 20,00 € pro MWh werden die beiden BHKW außer Betrieb genommen. Eine komplette Stilllegung der BHKW ist nicht sinnvoll, da bei Anschluss von Neubauvorhaben wie Orschel-Hagen Süd auf Grund der Anforderungen der EEWärmeG mind. 50 % der Wärme aus KWK erzeugt werden müssen.

Weitere kleinere Blockheizkraftwerke (auch in Kooperation mit der FairEnergie GmbH) wurden in den letzten Jahren ebenfalls erstellt.

Daneben betreibt die GWG insgesamt 15 Photovoltaikanlagen. Der erzeugte Strom wird ebenfalls in das Netz der FairEnergie GmbH eingespeist. Das Unternehmen plant in den nächsten Jahren den sukzessiven Ausbau der Photovoltaikanlagen auf den Dächern der GWG. Regelmäßig wird bei jedem Neubauvorhaben geprüft, inwiefern eine CO₂ neutrale Beheizung umsetzbar ist. Inwieweit die Belieferung der Mieter der GWG mit Eigenstrom wirtschaftlich umgesetzt werden kann, hängt wesentlich von den gesetzgeberischen Rahmenbedingungen ab. Hier sind insbesondere auch die weiteren gesetzgeberischen Entwicklungen abzuwarten.

Das Unternehmen wird die bereits 1998 begonnene Modernisierung des kompletten Gebäudebestandes, insbesondere im energetischen Bereich, sukzessive fortsetzen. Begleitend wird der Ausbau der erneuerbaren und umweltfreundlichen Energien wie Photovoltaik, KWK-Anlagen, Einsatz neuer Technologien wie Brennstoffzelle, Erdwärmespeicher u.a. vorgenommen.

Ziel ist es, die Klimaneutralität des Unternehmens GWG mit ihrem Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Für den Erfahrungs- und Wissensaustausch sind wir Mitglied im Verein „Initiative Wohnen 2050“.

Risiken bei den Finanzanlagen bestehen grundsätzlich durch die Entwicklung der Zinsen, der Kurse und der Inflation. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir das Risiko der Zinsbindungsfristen breit gestreut. Wir erwarten deshalb, auch unter Berücksichtigung der aktuell erzielbaren historisch niedrigen Renditen, keine gravierenden Auswirkungen in den nächsten Jahren auf unsere Jahresergebnisse.

Aufgrund der konservativen Auswahl der Fonds und der Aktien kann das Ausfallrisiko als überschaubar und nicht bestandsgefährdend betrachtet werden.

Sämtliche Finanzanlagen werden unter Beachtung der Anlagerichtlinien und der konservativen Anlagepolitik des Unternehmens breit gestreut angelegt.

Bei einer konsequenten Umsetzung der im Strategiepapier festgelegten Ziele, insbesondere der Erstellung von mindestens 1.400 Neubauwohnungen in den nächsten 10 Jahren, der Steigerung des barrierefreien Wohnungsbestands und der energetischen Sanierung der Bestandsobjekte, werden sich die freien Finanzreserven weiterhin planmäßig deutlich verringern. Im Hinblick auf das Inflationsrisiko und die insgesamt unsichere Lage an den Finanzmärkten trägt diese Strategie, freie Finanzreserven in Sachwerte zu investieren, zu einer deutlichen Verringerung der, auch bei der sehr konservativen Anlagenpolitik, in den Finanzanlagen enthaltenen Restrisiken bei.

Wir gehen davon aus, dass das Unternehmen auch in Zukunft trotz kurzfristiger, teils heftiger Schwankungen an den Finanzmärkten, insgesamt positive Finanzergebnisse erwirtschaften wird. Diese werden jedoch aufgrund des aktuellen Zinsniveaus und der Abnahme des Finanzanlagevolumens in den nächsten Jahren deutlich niedriger ausfallen als in der Vergangenheit.

Auch zukünftig wird das Unternehmen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen genau verfolgen und soweit möglich, angemessen darauf reagieren.

Rechtliche Bestandsgefährdungen und Auseinandersetzungen, welche die Unternehmensfortführung beeinträchtigen würden, sind bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

Schlussfolgernd kann festgehalten werden:

- Wirtschaftliche Bestandsgefährdungen bestanden am Abschlussstichtag nicht und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar.
- Konjunkturelle Risiken von wesentlicher Bedeutung für unser Unternehmen sind derzeit nicht festzustellen. Wir gehen derzeit davon aus, dass die wirtschaftlichen Folgen im Zusammenhang mit der Corona-Krise keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der GWG haben werden.
- Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen auch während einer Rezession gegeben sein. Die von unserem Unternehmen derzeit benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die zur Verfügung stehenden Eigenmittel aufgebracht werden. Bei Neubauvorhaben ist die teilweise Finanzierung durch Fremddarlehen vorgesehen.
- Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse des Unternehmens sind geordnet. Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft spiegelt sich in einer günstigen Liquiditätslage wieder. Für die im Geschäftsjahr begonnenen bzw. geplanten Investitionen, insbesondere für Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen, stehen adäquate Finanzmittel zur Verfügung.

Voraussichtliche Entwicklung **(Prognosebericht)**

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zeigt sich weiterhin solide und stabil und wird sich aller Voraussicht nach auch künftig so darstellen.

So ist auch für das Geschäftsjahr 2021 und die Folgejahre ein zufriedenstellendes Ergebnis entsprechend dem mittelfristigen Wirtschaftsplan zu erwarten. Für das Geschäftsjahr 2021 ist ein Jahresüberschuss von 5,9 Mio. € bei Umsatzerlösen von 60,2 Mio. € geplant. In diesen Planansatz sind Maßnahmen, im Zuge der Neuorganisation die Kundenzufriedenheit und Effizienz zu steigern, ebenso wie die Umsetzung der im aktualisierten Strategiepapier festgelegten Ziele, jedoch keine Erlöse aus dem Grundstücksverkauf eingeflossen. Zusätzlich wurden die im Zusammenhang mit dem Ziel der Klimaneutralität der GWG-Wohnungsbestände verbundenen Maßnahmen in den mittelfristigen Wirtschaftsplanungen 2021 ff. mit den voraussichtlichen Kosten berücksichtigt.

Wie sich die aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung im Zuge der Corona-Pandemie auf die gesamte deutsche Wirtschaft und insbesondere auf das Geschäftsfeld der GWG auswirken, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass sich diese mittelfristig nicht wesentlich auf das Ergebnis der GWG auswirken.

Das Wohnungsmodernisierungsprogramm wird unter Beachtung des jeweiligen energetischen Standards zum Erhalt der Bestände zu moderaten Mietpreisen fortgesetzt, soweit wirtschaftlich vertretbar und marktkonform.

Im Zuge der Portfoliobetrachtungen ist vorgesehen, dass das Unternehmen wie seither ausgewählte Objekte sozialverträglich veräußert bzw. abbricht und einer Neubebauung zuführt.

Um dem prognostizierten jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen, entsprechend der „Wohnbauflächenoffensive 2025“ der Stadt Reutlingen gerecht zu werden, wird die GWG ihre Investitionen im Neubaubereich ausweiten. Die GWG soll ihren Beitrag, insbesondere bei der Erstellung von preiswerten Mietwohnungen und Sozialwohnungen, in enger Kooperation mit der Stadt Reutlingen leisten.

Die GWG wird sich auch weiterhin im Bereich der innerstädtischen Entwicklung betätigen und zu einer Verbesserung des Wohnumfelds in der Altstadt Reutlingens ihren Beitrag leisten. Daneben beabsichtigt die Geschäftsführung die in den vergangenen Jahren erworbenen Areale, unter Einbeziehung der Belange der Stadt Reutlingen, städtebaulich zu entwickeln, mit dem Ziel, das Portfolio der GWG sinnvoll zu ergänzen und somit ihrem satzungsmäßigen Auftrag gerecht zu werden.

Die vorgesehenen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die sozialorientierte Mietpolitik werden die Position der GWG auf dem örtlichen Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen. Die monatlichen Mieteinnahmen können als konstante Ertragsposition betrachtet werden, zumal auch aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage der Mietwohnungsinteressenten mit keinen größeren Leerständen zu rechnen ist.

Neben den zum Bilanzstichtag in Bau befindlichen Objekten ist im Geschäftsjahr 2021 bei mehreren Bauvorhaben im Miet- und Eigentumsbereich der Baubeginn vorgesehen. Weitere, zum Teil große Projekte, sind in der Planung und sollen in den nächsten Jahren realisiert werden.

Die GWG ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und wird für zukünftige Herausforderungen Lösungen erarbeiten

Neben anderen Maßnahmen wird die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Umstellung auf ein neues ERP-System und der sukzessive Ausbau der digitalisierten Geschäftsprozesse zu einer zukunftsgerechten Ausrichtung des Unternehmens beitragen. Die GWG wird als innovatives, modernes Immobilienunternehmen und als erste Adresse der Reutlinger Wohnungswirtschaft wahrgenommen und wertgeschätzt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Die vorliegenden Daten lassen erwarten, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln wird. Daher wird von einer nachhaltigen und gesicherten Fortsetzung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Reutlingen, 18. Mai 2021

GWG - Wohnungsgesellschaft
Reutlingen mbH

Ralf Güthert

ppa. Gerhard Schumacher

Aktivseite

Passivseite

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR		EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		20.000.000,00	20.000
Entgeltlich erworbene Software, Lizenzen		1.172.836,39	958	II. Kapitalrücklage		11.031.437,77	11.031
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.254.282,82		190.432	1. Satzungsmäßige Rücklage	2.729.167,52		2.729
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.025.400,42		76.635	2. Bauerneuerungsrücklage	35.790.431,69		35.790
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.546.852,05		8.200	3. Andere Gewinnrücklagen	229.694.125,98		227.855
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	582.144,96		582			268.213.725,19	266.374
5. Bauten auf fremden Grundstücken	581.340,07		618	IV. Jahresüberschuss		8.997.360,42	6.840
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.468,25		10			308.242.523,38	304.245
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.292.881,87		2.579	B. Rückstellungen			
8. Anlagen im Bau	8.199.271,93		6.256	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	748.502,00		791
9. Bauvorbereitungskosten	1.381.290,12		4.078	2. Steuerrückstellungen	27.395,56		55
10. Geleistete Anzahlungen	5.187.547,97		3.181	3. Sonstige Rückstellungen	2.150.297,43		2.026
		295.062.480,46	292.571			2.926.194,99	2.872
III. Finanzanlagen				C. Verbindlichkeiten			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.600,00		41	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.696.332,36		41.621
2. Beteiligungen	83.569,03		84	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	171.037,05		185
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	17.695.685,82		17.696	3. Erhaltene Anzahlungen	12.461.527,61		16.801
4. Sonstige Ausleihungen	15.272.800,00		16.779	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.738.462,25		1.977
5. Andere Finanzanlagen	38.000,00		38	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.816.641,91		4.906
		33.131.654,85	34.638	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.088,64		0
		329.366.971,70	328.167	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.152.003,20		5.656
B. Umlaufvermögen				8. Sonstige Verbindlichkeiten	89.084,87		163
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				davon aus Steuern: EUR 88.053,75 (Vj. EUR 93.834,09)			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.309.521,72		3.863	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		66.223.177,89	71.309
2. Bauvorbereitungskosten	1.864.261,25		1.041	D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.559,88	19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		1.236				
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		216				
5. Unfertige Leistungen	9.480.529,07		9.145				
6. Andere Vorräte	709.095,65		690				
		14.363.407,69	16.191				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	602.643,67		1.053				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	27.528,71		127				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.004,84		0				
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.095,47		9				
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		441				
6. Forderungen gegen Gesellschafter	239.921,66		160				
7. Sonstige Vermögensgegenstände	5.719.914,36		5.133				
		6.623.108,71	6.923				
III. Wertpapiere							
Sonstige Wertpapiere		14.256.248,02	6.513				
IV. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.600.661,89	20.480				
		47.843.426,31	50.107				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
1. Geldbeschaffungskosten	1,00		0				
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	197.057,13		171				
		197.058,13	171				
		377.407.456,14	378.445			377.407.456,14	378.445

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit von
1. Januar bis 31. Dezember 2020



	2020	2019
	EUR	EUR
		Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.057.748,95	55.748
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.770.874,49	4.821
c) aus Betreuungstätigkeit	831.260,79	896
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.972.585,44</u>	<u>3.128</u>
		65.632.469,67
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-285.850,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.194.267,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-29.478.367,09	-26.869
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.547.449,10	-3.872
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.865.497,51</u>	<u>-2.869</u>
		-35.891.313,70
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.466.329,94	-6.113
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 448.427,31 (Vj. TEUR 488)	<u>-1.668.942,24</u>	<u>-1.626</u>
		-8.135.272,18
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.072.173,60
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.495.529,35
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00
9. Erträge aus Gewinnabführung		57.770,38
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	740.007,73	730
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: EUR 17.317,91 (Vj. TEUR 3) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)	<u>133.839,61</u>	<u>138</u>
		873.847,34
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-11.444,64	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 55.362,14 EUR (Vj. TEUR 66) davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)	<u>-297.128,58</u>	<u>-232</u>
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	<u>-3.788,91</u>	<u>0</u>
		-312.362,13
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-486.506,36</u>
		-230
16. Ergebnis nach Steuern		9.079.346,46
17. Sonstige Steuern		-81.986,04
18. Jahresüberschuss		6.839
	8.997.360,42	

**Anhang
für das
Geschäftsjahr 2020**

Allgemeine Angaben

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH hat ihren Sitz in Reutlingen und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart, HRB Nr. 350105 mit Datum vom 7. Juni 1951 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend GWG) ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Das Unternehmen (beherrschende Gesellschaft) hat im Geschäftsjahr 1991 mit der Firma HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH mit Sitz in Reutlingen (beherrschte Gesellschaft) einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 1. September 2005 hat das Unternehmen mit der Firma Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH mit Sitz in Stuttgart die Gesellschaft Lindach-Quartier GbR gegründet. Beide Unternehmen sind mit je 50 % beteiligt. Zweck der GbR-Gesellschaft ist der Erwerb, die Überbauung und die Vermarktung des „Lindach-Quartiers“. Die Gesellschaftereinlage der GWG wird unter der Bilanzposition „Beteiligungen“ in Höhe von 77.978,03 € (Vorjahr 77.978,03 €) ausgewiesen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto werden i. S. v. § 6 Abs. 2a EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Als Herstellungskosten sind neben Fremdkosten gegebenenfalls auch eigene Architekten- und Bauleiterleistungen in den Herstellungskosten enthalten. Allgemeine Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen sind nicht aktiviert worden.

Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Bei Wohngebäuden, einschließlich der dazu gehörenden Räume die nicht Wohnzwecken dienen, sowie Garagen beträgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG jährlich 2,0 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Bei den unter den Grundstücken mit Wohnbauten ausgewiesenen Objekten mussten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.100.000,00 € auf den niedrigeren Ertragswert vorgenommen werden. Zuschreibungen wegen Werteaufholung erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

Die unter der Bilanzposition Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesenen Läden und sonstigen Einheiten, Wohnheime, Garagen, Stellplätze und Heizwerke werden, soweit es sich um Gebäude handelt, entsprechend § 7 Abs. 4 EStG linear abgeschrieben. Sofern es sich nicht um Gebäude handelt, erfolgt die Abschreibung linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die, bei den unbebauten Grundstücken aktivierten Nebenkosten eines Erbbaurechts, werden auf die Laufzeit von 99 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den Bauten auf fremden Grundstücken erfolgt die Abschreibung linear über die jeweilige Nutzungsdauer.

Die Technischen Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert, um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend den amtlichen Abschreibungstabellen bewertet worden.

Anlagegüter mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € werden sofort als Aufwand erfasst.

Die Anlagen im Bau sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert vorgenommen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen für nicht realisierbare Bauvorhaben sowie nicht zur Ausführung kommenden Planungskosten, bewertet.

Die geleisteten Anzahlungen des Anlagevermögens sind gegebenenfalls mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen sind zu den fortgeschriebenen Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Gesellschaft besitzt 80 % der Kapitalanteile an der HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH. Dieser Anteilsbesitz dient einer dauernden Verbindung. Unter den Beteiligungen wird die Beteiligung an der Lindach-Quartier GbR in Höhe von 50 % ausgewiesen. Daneben wird hier die Beteiligung an der GbR BHKW Sickenhäuser Straße 101/103 mit den anteiligen Anschaffungskosten von 591,00 € ausgewiesen. An dem von der Eigentümergemeinschaft Sickenhäuser Str. 101/103 betriebenen Blockheizkraftwerk ist die GWG mit 246/9898 Miteigentumsanteilen (2 Wohnungen) beteiligt.

Im Übrigen wird auf die Angabe der Beteiligungen im Abschnitt „Sonstigen Angaben“ verwiesen.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte unter Anwendung des gemilderten Niederstwertprinzips. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert vorgenommen. Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Die unter den Sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen Darlehen an die Eigenbetriebe bzw. 100%-igen Beteiligungen der Gesellschafterin Stadt Reutlingen SER, TBR, SWR und GER sind zum Nominalwert bilanziert. Die Aufteilung auf Darlehensschuldner ist innerhalb der Erläuterungen zur Bilanz dargestellt.

Beim Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 2020 Zuschreibungen, auf in Vorjahren vorgenommene Abschreibungen entsprechend § 253 Abs. 4 HGB, in Höhe von 45.294,55 € vorgenommen.

Neben Fremdkosten sind gegebenenfalls auch eigene Architekten- und Bauleiterleistungen in den Herstellungskosten enthalten. Allgemeine Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen sind nicht aktiviert worden.

Unter den Unfertigen Leistungen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Unter den Anderen Vorräten sind seit dem Geschäftsjahr 2013 auch Anteile an einer Parkhaus-BGB-Gesellschaft ausgewiesen, die im Rahmen der Verwertung der zum Verkauf vorgesehenen unbebauten Grundstücke im Areal Dienstleistungspark Orschel ebenfalls zum Verkauf vorgesehen sind. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren beizulegenden Wert unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Vermarktungsdauer und der in den nächsten Jahren anfallenden voraussichtlichen Sanierungskosten. Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf Grund von Wertaufholung in Höhe von 20.452,00 € vorgenommen.

Daneben sind hier die Heizöl- und Gasvorräte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen gebildet, diese wurden aktivisch abgesetzt.

Die Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgte unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips (§ 253 Abs. 4 HGB). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen auf die Kurswerte zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.000,00 € und Abschreibungen mit 4.375,00 € vorgenommen. Die Flüssigen Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Geldbeschaffungskosten werden gegebenenfalls über die Zinsfestschreibungsfrist der Darlehen abgeschrieben. Andere Rechnungsabgrenzungsposten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt. Als Bewertungsmethode wurde die projizierte Einmalbeitragsmethode (Projected Unit Credit-Methode gemäß IAS 19) angewandt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G (Verlag Heubeck-Richttafeln-GmbH) verwendet. Als Rechnungszinssatz wurde der durchschnittliche Marktzins der letzten 10 Jahre in die Berechnungen einbezogen (Wahlrecht).

Der Berechnung wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Rechnungszins	
(durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre)	2,30 %
- Dynamik der anrechenbaren Bezüge	n. a.
- Dynamik der Anpassung der laufenden Renten	2,00 %

Bei Anwendung des seitherigen 7-jährigen Rechnungszinssatzes von 1,60 % hätte sich eine um 59.982,00 € höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Die Steuerrückstellungen wurden aufgrund des steuerlichen Ergebnisses ermittelt. Die Steuerveranlagung ist noch nicht erfolgt.

In den Sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Soweit erforderlich, wurden bei der Bewertung des Erfüllungsbetrags Kostensteigerungen berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Zinssatz gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst worden.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zuschüsse für „Wohnungsbelegungsrechte“ werden gegebenenfalls als Rechnungsabgrenzungsposten passiviert und anteilig über die gesamte Laufzeit verteilt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der GWG von aktuell 29,13 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und den Solidaritätszuschlag.

Aufgrund der Stellung als Organträgerin werden die latenten Steuern der Organgesellschaften der GWG zugeordnet. Die Differenzen resultieren im Wesentlichen aus abweichenden Wertansätzen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohn- bzw. Geschäftsbauten und den unbebauten Grundstücken im Anlagevermögen sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen. Ein Ausweis in der Bilanz unterbleibt gemäß dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

B I L A N Z

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel im Anschluss an die Bilanzerläuterungen ersichtlich.

In der Position „Sonstige Ausleihungen“ sind langfristig gewährte Darlehen innerhalb des städtischen Unternehmensverbundes in Höhe von 15.272.800,00 € ausgewiesen. Die Tilgung der Darlehen erfolgt in vierteljährlich gleichbleibenden Raten.

Der Bilanzausweis setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen an SWR	5.572.800,00 €
Darlehen an SER	1.200.000,00 €
Darlehen an TBR	1.200.000,00 €
Darlehen an GER	7.300.000,00 €

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind als noch nicht abgerechnete Kosten

- Heizkosten	5.084.138,42 €	(Vorjahr 4.946.922,29 €)
- Betriebskosten	4.396.390,65 €	(Vorjahr 4.198.269,05 €)

ausgewiesen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr Vorjahr/€
Forderungen aus Vermietung	602.643,67	38.715,34	50.000,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	27.528,71	4.065,04	4.065,04
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.004,84	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.095,47	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	239.921,66	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	5.719.914,36	4.984.275,52	4.661.268,67
	<u>6.623.108,71</u>	<u>5.027.055,90</u>	<u>4.715.333,71</u>

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der HBG - Heizwerksbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH werden saldiert unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich Verbindlichkeiten in Höhe von 98.088,64 € (Vorjahr Forderungen von 440.641,19 €).

Es ist Mitzugehörigkeit gegeben zu:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	424.982,76 €
Sonstige Vermögensgegenstände	124.049,43 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.120,83 €
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Die Einstellung in die „Anderen Gewinnrücklagen“ im Geschäftsjahr 2020 resultiert aus der Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 laut Gesellschafterbeschluss vom 29. Oktober 2020 (1.839.297,80 €).

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Prüfungskosten	27.000,00	36.000,00
Steuerberatungskosten	26.000,00	13.000,00
Urlaubsreste	141.250,00	148.000,00
Aufbewahrungsverpflichtung	155.032,07	152.395,23
Rechtstreitigkeiten	217.640,24	75.000,00
unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	1.070.000,00	1.000.000,00
Aufwand Eigentumswohnungen	40.000,00	40.000,00
noch zu erwartende Baukosten aus Verkaufsobjekten	171.043,42	216.909,54
Leistungsorientierte Bezahlung	254.400,00	260.000,00
Erstellung Jahresabschluss	40.000,00	40.000,00
Sonstiges	7.931,70	45.400,00
	<u>2.150.297,43</u>	<u>2.026.740,77</u>

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird ein in 2018 gewährtes Darlehen der WGR in Höhe von 5.000.000,00 € ausgewiesen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte (GP) und Bürgschaften (BÜ) stellen sich wie folgt dar:

	<u>2020</u> Vorjahr insgesamt €	bis 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	davon durch Grundpfandrechte/ Bürgschaft €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	<u>40.696.332,36</u> 41.621.606,70	<u>841.091,68</u> 854.116,44	<u>3.317.684,80</u> 3.336.340,79	<u>36.537.555,88</u> 37.431.149,47	<u>40.673.418,26</u> 0,00	GP BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>171.037,05</u> 185.130,67	<u>14.093,62</u> 14.093,62	<u>42.493,01</u> 49.111,65	<u>114.450,42</u> 121.925,40	<u>106.348,68</u> 28.386,65	GP BÜ
Erhaltene Anzahlungen	<u>12.461.527,61</u> 16.800.506,10	<u>12.461.527,61</u> 16.800.506,10	- -	- -	- -	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>1.738.462,25</u> 1.977.363,94	<u>1.738.462,25</u> 1.977.363,94	- -	- -	- -	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>5.816.641,91</u> 4.905.533,29	<u>5.295.980,80</u> 4.159.112,67	<u>450.803,66</u> 746.420,62	<u>69.857,45</u> -	- -	- -
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>98.088,64</u> -	<u>98.088,64</u> -	- -	- -	- -	- -
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<u>5.152.003,20</u> 5.656.152,03	<u>152.003,20</u> 656.152,03	<u>5.000.000,00</u> 5.000.000,00	- -	- -	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>89.084,87</u> 162.709,73	<u>89.084,87</u> 162.709,73	- -	- -	- -	- -
	<u>66.223.177,89</u> 71.309.002,46	<u>20.690.332,67</u> 24.624.054,53	<u>8.810.981,47</u> 9.131.873,06	<u>36.721.863,75</u> 37.553.074,87	<u>40.779.766,94</u> 28.386,65	GP BÜ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Folgende wesentlichen und periodenfremden Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

GuV-Position „Sonstige betriebliche Erträge“

Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	1.068.689,18 € (Vorjahr 1.150.001,77 €)
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen, keine Grundstücke	0,00 € (Vorjahr 238.667,48 €)
Ökosteuererstattungen	400.248,57 € (Vorjahr 295.550,74 €)
Erstattungen/Entschädigungen von Versicherungen und Rechtstreitigkeiten	156.642,64 € (Vorjahr 500.595,18 €)
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Andere Vorräte	66.747,05 € (Vorjahr 132.719,87 €)
Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen	116.581,60 € (Vorjahr 69.655,54 €)
Zuschüsse/Fördermittel	823,17 € (Vorjahr 7.179,69 €)
Erstattungen für Vorjahre	110.614,13 € (Vorjahr 162.865,78 €)

GuV-Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“

Abschreibungen auf Miet- und andere Forderungen	331.566,34 € (Vorjahr 494.867,70 €)
Ertragskorrekturen für Vorjahre	162.748,68 € (Vorjahr 874.644,51 €)
Abbruchkosten	3.918,50 € (Vorjahr 0,00 €)

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

GuV-Position „Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens“

Abschreibung auf Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 € (Vorjahr 0,00 €)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	11.444,64 € (Vorjahr 0,00 €)

Die Abschreibungen auf die Finanzanlagen/Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgen unter Anwendung des gemilderten Niederstwertprinzips.

Die Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgen unter Anwendung des strengen Niederstwertprinzips.

Die „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Betriebskosten	8.381.154,79 €	8.485.710,02 €
Heizkosten	6.112.087,93 €	5.208.077,40 €
Instandhaltungskosten	13.454.712,43 €	11.122.621,84 €
Andere Aufwendungen einschl. Pachtaufwand	1.530.411,94 €	2.052.505,22 €
	<u>29.478.367,09 €</u>	<u>26.868.914,48 €</u>

Wesentliche außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen erfolgten bei:

Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“

- Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB		
- wegen Abbruch bzw. Abbruchabsicht	0,00 € (Vorjahr	0,00 €)
- wegen niedrigerem Ertragswert	1.100.000,00 € (Vorjahr	599.652,49 €)

Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und Anderen Bauten“

Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB wegen niedrigerem Ertragswert	0,00 € (Vorjahr	0,00 €)
---	-----------------	---------

Bilanzposition „Anlagen im Bau“

- Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB wegen niedrigerem Ertragswert	0,00 € (Vorjahr	1.500.685,67 €)
---	-----------------	-----------------

Im Zusammenhang mit der regelmäßigen Überprüfung der Werthaltigkeit des Sachanlagevermögens mussten bei mehreren Bestandsgebäuden aufgrund der aktuellen Marktsituation unter Berücksichtigung der Mietenpolitik des Unternehmens und der dadurch erzielbaren Erlöse außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wegen dauernder Wertminderung vorgenommen werden.

Die Gewinnabführung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der HBG - Heizwerksbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH beläuft sich einschließlich der „Organschaftsumlagen für Steuern“ auf 57.770,38 € (Vorjahr 77.044,85 €).

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Erträge aufgrund Gewinnabführungsvertrag	49.989,88 €	(Vorjahr	66.750,65 €)
- Gewerbeertragssteuerumlage	7.780,50 €	(Vorjahr	10.294,20 €)

Der Jahresfehlbetrag 2019 der Lindach-Quartier GbR betrug 7.577,81 €. Der auf die GWG entfallende Anteil wurde entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 3.788,91 € ausgeglichen. Der Ausweis erfolgt unter den Aufwendungen aus Verlustübernahmen.

Wegen Erfüllung des Geschäftszwecks wird die Gesellschaft in 2021 aufgelöst. Der Liquidationsüberschuss 2020 der Lindach-Quartier GbR in Höhe von 524.254,42 € wird in diesem Zusammenhang anteilig an die Gesellschafter ausbezahlt.

Aufgrund des hohen steuerlichen Abschreibungsaufwands aus den steuerlichen Eröffnungsbilanzwerten zum 1. Januar 1991 (Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) sowie der anteiligen Verrechnung des Verlustvortrages nach 2020 ergeben sich für das Unternehmen, aus dem steuerlichen Ergebnis 2020, ertragsteuerliche Belastungen in Höhe von insgesamt 512.724,18 € (Vorjahr 399.868,13 €).

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für die Ergebnisverwendung 2020 führt zu keiner weiteren Körperschaftsteuerbelastung (einschl. Solidaritätszuschlag) bei den Gesellschaftern, da die Gewinnausschüttung aus dem vorhandenen Naturalvermögen bestritten werden kann.

Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht unbedeutend sind mit

maximal	29.600.000,00 €
---------	-----------------

Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Kapitaleinsatz für Bauten des Anlagevermögens mit	29.600.000,00 €
- noch anfallende Herstellungskosten des Umlaufvermögens mit	0,00 €

Die Verpflichtungen aus dem Anlagevermögen ergeben sich aus Bauverträgen der laufenden Vorhaben sowie aus Restarbeiten der in den Vorjahren erstellten Bauvorhaben. Die Finanzierung ist durch Eigenmittel und bewilligte Zuschüsse sowie gewährte Fördermittel aus den in Anspruch genommenen Landeswohnraumförderungsprogrammen gesichert. Gegebenenfalls werden Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen.

Zur Finanzierung des Umlaufvermögens stehen Kaufpreiszahlungen entsprechend dem Baufortschritt, unter Beachtung der MaBV, zur Verfügung.

Benötigte Zwischenfinanzierungen werden vom Unternehmen aus Eigenmitteln abgedeckt.

Für Verbindlichkeiten von Käufern waren noch im rechtlichen Eigentum der Gesellschaft befindliche Wohngrundstücke mit Grundpfandrechten belastet. Es handelt sich dabei um Darlehen aus Kaufverträgen ohne Auflassung.

Dingliche Haftung	3.810.000,00 €	(Vorjahr 2.855.000,00 €)
Dingliche Haftung der Lindach-Quartier GbR insgesamt	0,00 €	(Vorjahr 0,00 €)

Da die belasteten Grundstücke noch im rechtlichen Eigentum des Unternehmens stehen, ist aus den genannten Grundpfandrechten keine Belastung der GWG zu erwarten.

Ansonsten bestehen keine weiteren, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen bzw. Haftungsverhältnisse. Wesentliche Risiken und Vorteile aus nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäften existieren ebenfalls nicht.

Das Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

Name	Eigenkapital €	Anteil der GWG Reutlingen %	Buchwert €	letztes Jahres- ergebnis €
HBG - Heizwerk- betriebsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen	374.121,98	80%	41.600,00	57.770,38 Jahres- überschuss 2020*
Lindach-Quartier GbR, Reutlingen	148.378,25	50%	77.978,03	524.254,42 Jahres- Überschuss 2020

* Jahresergebnis vor Gewinnabführung

Die Beteiligungen sind unter der Bilanzposition „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bzw. die Beteiligung an der Lindach-Quartier GbR unter der Bilanzposition „Beteiligungen“ ausgewiesen.

Da sämtliche Tochterunternehmen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 296 Abs. 2 HGB), wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses (gemäß § 290 HGB) verzichtet.

Es bestanden keine wesentlichen, zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

Aus der Berücksichtigung der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz ergibt sich im steuerlichen Organkreis der Gesellschaft ein struktureller Überhang aktiver latenter Steuern in Höhe von rund 91,0 Mio. €, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert wurde.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden steuerliche Verlustvorträge für Gewerbesteuer in Höhe von 19.730.287,00 € sowie 6.575.481,00 € für Körperschaftsteuer. Für das Geschäftsjahr 2020 liegen noch keine Steuerbescheide vor.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 46.154,16 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den beiden Geschäftsführern:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	insgesamt
Mitarbeiter	91	23	114

Weiterhin wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Außerdem waren noch 2 Hausmeister, 13 Raumpflegerinnen und 3 bei der Bundesknappschaft gemeldete geringfügig Beschäftigte (Haus- und Heizwarte) im Unternehmen tätig.

Auf die Angaben gemäß § 285 Nr. 9 HGB (Geschäftsführervergütung) wird entsprechend § 286 Abs. 4 HGB verzichtet, ebenso auf die Angabe der Bezüge früherer Organmitglieder.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 73.600,00 €.

Am Bilanzstichtag bestanden gegenüber aktiven Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung keine Forderungen.

Die Gesellschaft wird wie folgt vertreten:

Geschäftsführung

Ralf G ü t h e r t	Industriefachwirt	
Klaus K e s s l e r	Dipl.-Ing. Architekt	bis 30.07.2020

Prokuristen

Jürgen R ö h m	Immobilienökonom GdW
Gerhard S c h u m a c h e r	Bilanzbuchhalter

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

Keck, Thomas	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Janz, Gabriele	Stadträtin, Dipl. Sozialarbeiterin	stv. Vorsitzende
vom Scheidt, Andreas	Stadtrat, Hauptkommissar a.D.	stv. Vorsitzender
Adrion, Rainer	Abteilungsleiter	
Bergmann, Holger	Stadtrat, Projekt-Controller	
Doms, Ralf	Krankenpfleger	
Fritz, Erich	Stadtrat, Kriminalhauptkommissar a.D.	
Gaiser, Gabriele	Stadträtin, Dipl. Verwaltungswirtin	
Häcker, Susanne	Stadträtin, Historikerin M.A.	
Haux, Fritz	Stadtrat, Kaufmann	
Kehrer-Schreiber, Friedel	Stadträtin Bezirksbürgermeisterin	
Kober, Helmut	Stellv. Amtsleiter Feuerwehr a.D.	
Kutzbach, Karl-Heinz	Beamter	
Reetzke, Ingo Uwe	Stadtrat, Rechtsanwalt	
Sauter, Ana	Stadträtin, Studentin	
Schempp, Johannes	Stadtrat, Förster	
Treutlein, Helmut	Sonderschulrektor	
Schiller, Helga	Angestellte	
Straub, Prof. Dr. Jürgen	Stadtrat, Diplom-Ingenieur Diplom-Chemiker	
Weckmann, Rüdiger	Stadtrat, Dipl. Sozialpädagoge	
Zickler, Sarah	Stadträtin, Prokuristin	

Die Geschäftsführung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 8.997.360,42 € wird wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer Dividende von 40,0 % auf das dividendenberechtigte Kapital von 20.000.000,00 €	8.000.000,00 €
Einstellung in „Andere Gewinnrücklagen“	<u>997.360,42 €</u>
Jahresüberschuss	8.997.360,42 € =====

Reutlingen, 18. Mai 2021

GWG - Wohnungsgesellschaft
Reutlingen mbH

Ralf Güthert

ppa. Gerhard Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 eingehalten hat.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F.) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend 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 wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben. Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet. Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Nürnberg, den 18. Mai 2021

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

409C80BCCFF04EE...
(Franz Klinger)
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

6B1B2559036C44B...
(Martin Thiermann)
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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