



Sitzungsvorlage

(zur Beschlussfassung im Aufsichtsrat)

Jahresabschluss 2018 mit Prüfungsbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 zu beschließen.
2. Der Jahresverlust in Höhe von 130.149,76 € erhöht den bestehenden Bilanzverlust von 546.925,23 € auf 677.074,99 €. Dieser wird auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen.
3. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zu beschließen.

Begründung:

Der Jahresabschluss 2018 mit Anhang und Lagebericht wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) geprüft.

Die gesetzliche Prüfung erstreckte sich auf die folgenden Bereiche:

- Rechnungswesen für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018
- Jahresabschluss zum 31.12.2018
- Lagebericht 2018
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens
- Erweiterter Prüfungsauftrag nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 HGrG

Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Einwendungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Jahresabschluss 2018 mit Anhang und Lagebericht sowie der Entwurf des Prüfungsberichtes des vbw sind angefügt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG wurden bestätigt. Eine endgültige, gebundene Fassung des Prüfungsberichtes erhalten die Aufsichtsratsmitglieder spätestens bis November 2019.

Eine zusätzliche Prüfung des Zahlungsverkehrs, der Buchhaltung und der Bauvergaben erfolgte durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Backnang. Auch diese Prüfungen führten zu keinen nennenswerten Feststellungen, der Prüfungsbericht ist als Anlage beigelegt.

Das geplante Jahresergebnis mit einer schwarzen Null konnte nicht erreicht werden. Aufgrund zahlreicher Mieterwechsel mussten neun Wohnungen mit Baujahren zwischen 1966 und 1970 erstmals vollständig modernisiert werden, um Leerstände zu vermeiden. Die betreffenden Wohnungen wurden in einen modernen und zeitgemäßen Zustand versetzt sowie durch bauliche Veränderungen barrierearm gestaltet. Der Mehrwert dieser Verbesserungsmaßnahmen wird sich nachhaltig durch höhere Mieterträge und reibungslose Vermietbarkeit bemerkbar machen.

Entgegen der im Wirtschaftsplan veranschlagten Kosten für fünf Wohnungsmodernisierungen für 150.000,- €, sind tatsächliche Kosten in Höhe von 337.495,63 € angefallen. Die Mehrkosten in Höhe von 187.495,63 € konnten teilweise durch Einsparungen bei den Personalkosten sowie bei Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 130.149,76 € kompensiert werden. Dennoch war es unvermeidbar einen Verlust auszuweisen. Die Geschäftsführung beabsichtigt den Verlust in den kommenden 2 – 3 Jahren wieder auszugleichen.

Backnang, den 15. Oktober 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2018**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		+ 15.787.481,63	+ 15.546.182,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		+ 183.258,91	+ 1.101.297,61
Bauten auf fremden Grundstücken		+ 591.341,32	+ 628.399,56
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung		+ 124.605,15	+ 93.508,05
Anlagen im Bau		+ 3.946.952,23	+ 0,00
Bauvorbereitungskosten		+ 49.036,79	+ 866.359,50
Geleistete Anzahlungen		+ 0,00	+ 42.148,45
Anlagevermögen insgesamt		+ 20.682.676,03	+ 18.277.895,51
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		+ 458.508,39	+ 451.178,30
Andere Vorräte		+ 7.489,46	+ 5.982,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	+ 24.779,69		+ 23.922,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 9.835,45		+ 8.397,53
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	+ 0,00		+ 206.362,00
Sonstige Vermögensgegenstände	+ 17.327,10	+ 51.942,24	+ 54.422,39
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		+ 1.730.426,81	+ 727.845,61
Umlaufvermögen insgesamt		+ 2.248.366,90	+ 1.478.110,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		+ 1.708,91	+ 451,50
Bilanzsumme		+ 22.932.751,84	+ 19.756.457,20

Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		+ 9.538.000,00	+ 9.538.000,00
Kapitalrücklage		+ 2.756.172,83	+ 1.756.172,83
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	+ 67.985,13		+ 67.985,13
Andere Gewinnrücklagen	+ 82.661,06	+ 150.646,19	+ 82.661,06
Bilanzverlust			
Verlustvortrag	-546.925,23		-639.543,56
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-130.149,76	-677.074,99	+ 92.618,33
Eigenkapital insgesamt		+ 11.767.744,03	+ 10.897.893,79
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		+ 80.561,00	+ 176.431,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	+ 8.987.170,81		+ 5.491.503,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	+ 1.065.500,00		+ 2.481.000,00
Erhaltene Anzahlungen	+ 473.557,80		+ 462.160,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	+ 7.498,64		+ 3.199,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	+ 532.723,41		+ 225.817,02
Sonstige Verbindlichkeiten	+ 3.334,82	+ 11.069.785,48	+ 2.996,82
davon aus Steuern:	3.327,07 €		
Vorjahr:	2.992,57 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		+ 14.661,33	+ 15.454,26
Fremdkapital insgesamt		+ 11.084.446,81	+ 8.682.132,06
Bilanzsumme		+ 22.932.751,84	+ 19.756.457,20

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		+ 1.826.959,66	+ 1.753.697,31
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 7.330,09	+ 25.644,25
Sonstige betriebliche Erträge		+ 102.659,87	+ 286.399,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.066.061,33	-945.910,12
Rohergebnis		+ 870.888,29	+ 1.119.830,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-216.978,18		-212.310,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-62.199,06	-279.177,24	-59.908,54
davon für Altersversorgung:	17.945,97 €		
Vorjahr:	16.918,34 €		
Abschreibung			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-433.256,72	-414.765,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-161.248,21	-222.184,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 168,45	+ 131,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-97.882,66	-90.464,50
Ergebnis nach Steuern		-100.508,09	+ 120.329,15
Sonstige Steuern		-29.641,67	-27.710,82
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-130.149,76	+ 92.618,33
Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-546.925,23	-639.543,56
Bilanzverlust		-677.074,99	-546.925,23

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 84 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (**Anlage 1**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (**Anlage 2**) der Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

Stuttgart, 27. September 2019



vbw

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

K. W. W.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

7. Ergebnisse der Prüfung

Bei der Belegprüfung ergaben sich keine Feststellungen.

8. Zusammenfassung

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die Prüfung des Abschlusses 2018 durchgeführt. Ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk liegt im Entwurf vor.

Nach unserer Prüfung können wir der Städtischen Wohnbau Backnang GmbH erfolgreiches Wirtschaften und eine gute und ordnungsgemäße Buchführung entsprechend den geltenden Vorschriften bescheinigen.

Backnang, den 27.09.2019



Thomaier

Verteiler:

Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper

Aufsichtsräte

Städtische Wohnbau Backnang GmbH