

---

# **Bericht**

GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung  
Wiesbaden

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018

Auftrag: 0.0877634.001





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag.....	5
I. Prüfungsauftrag .....	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit.....	5
B. Grundsätzliche Feststellungen .....	6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter .....	6
II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	7
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	11
D. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen .....	15
2. Jahresabschluss .....	15
3. Lagebericht .....	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	16
III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	16
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG.....	20
F. Feststellungen zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	21
G. Schlussbemerkung.....	23

## **Anlagen** (siehe gesondertes Verzeichnis)

<p>Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von <math>\pm</math> einer Einheit (€, % usw.) auftreten.</p>
---

## Abkürzungsverzeichnis

AktG	Aktiengesetz
DKB	Deutsche Kreditbank AG, Berlin
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
ESWE	ESWE Versorgungs AG, Wiesbaden
EU	Europäische Union
GeWeGe	GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GWl	GWl Gewerbeimmobilien GmbH, Wiesbaden
GWw	GWw Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsatzgesetz
HRB	Handelsregister Abteilung B
IDW n.F.	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf neue Fassung
PS	Prüfungsstandard des IDW
SEG	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen (ausgenommen Bauleistungen)
WI Bank	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Frankfurt am Main
WiBau	WiBau GmbH, Wiesbaden
WIM LF	WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, Wiesbaden
WLW	Wasserversorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (WLW), Wiesbaden

## A. Prüfungsauftrag

### I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch die ordentliche Gesellschafterversammlung vom 24. August 2018 erteilte uns der Aufsichtsrat der

**GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden**  
(im Folgenden kurz „GeWeGe“ oder „Gesellschaft“ genannt)

den Auftrag, den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

2. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E.
3. Darüber hinaus wurden wir beauftragt, im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Einhaltung bestimmter Sachverhalte des **Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden** zu prüfen und hierüber zu berichten. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt F.
4. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart.
5. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F., dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.
6. Auftragsgemäß haben wir einen **Erläuterungsteil** erstellt, der diesem Bericht beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält gesetzlich nicht vorgeschriebene Aufgliederungen und Hinweise zu wesentlichen Posten des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

### II. Bestätigung der Unabhängigkeit

7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:
9. Die Geschäftsführung geht in ihrer Lagebeurteilung im Einzelnen auf die Grundlagen des Unternehmens, auf das wirtschaftliche Umfeld und den allgemeinen Geschäftsverlauf ein und legt wesentliche Kennzahlen und Daten dar. Der Lagebericht enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zum **Geschäftsverlauf und zur Lage** der Gesellschaft:

Die **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** und die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft wird seitens der Geschäftsführung für das abgelaufene Jahr als günstig beurteilt.

10. Das Anlagevermögen ist im Berichtsjahr leicht von T€ 259.720 auf T€ 259.462 zurückgegangen. Der Anstieg des Umlaufvermögens auf T€ 10.414 (Vorjahr: T€ 9.715) ist im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der flüssigen Mittel. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 15,5 % (Vorjahr: 15,4%). Die Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 221.600 bestehen zum Großteil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung.
11. Die **Ertragslage** zeichnet sich durch einen leichten Rückgang der Umsatzerlöse auf T€ 31.374 (Vorjahr T€ 34.343) sowie den ebenfalls rückläufigen Jahresüberschuss (von T€ 1.159 im Vorjahr auf T€ 524 im Geschäftsjahr) aus. Diese Entwicklung ist wesentlich durch geringere Umsätze aus Grundstücksverkäufen bedingt. Der Umsatz aus dem Kerngeschäft der Vermietung konnte durch Mietzinssteigerungen infolge von Sanierungsmaßnahmen sowie allgemein höhere Grundmieten leicht erhöht werden.
12. Die Entwicklung der **Finanzlage** ist durch einen Anstieg des Finanzmittelfonds um T€ 764 auf T€ 1.079 gekennzeichnet. Im Wesentlichen ist dies bedingt durch einen höheren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Lagebericht enthält zur **künftigen Entwicklung** mit ihren wesentlichen **Chancen und Risiken** unseres Erachtens folgende Kernaussagen:

13. Wesentliche Risiken mit negativer Auswirkung auf das Ergebnis des Kerngeschäfts der Gesellschaft (Vermietung) werden seitens der Geschäftsführung auch für die folgenden Jahre nicht gesehen. Aufgrund des hohen Bestandes an Darlehen gegenüber Kreditinstituten sieht die Gesellschaft ein erhöhtes Risiko für ein zukünftig höheres Zinsniveau. Diesem Risiko trägt die Gesellschaft durch den Abschluss von langfristigen Zinsbindungen Rechnung, zusätzlich sind Darlehen über rund € 50 Mio über Zinssicherungsgeschäfte (Swaps) abgesichert.

14. Chancen werden durch die Anhebung Mieten auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden, eine Reduzierung der Leerstände und Aufwertung der Wohnbestände gesehen.
15. Für das Geschäftsjahr 2019 geht die Geschäftsführung von einem leichten Anstieg der Umsätze im Kerngeschäft sowie eines ansteigenden Beitrags durch Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken aus. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss zwischen T€ 900 und T€ 1.000 erwartet.
16. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

## II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

17. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. Mai 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 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 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 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 hö-

her 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."

## C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

18. Gegenstand unserer Prüfung waren die **Buchführung**, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB), den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (z.B. § 42 GmbHG), den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie den branchenspezifischen Vorschriften (FormblattVO Wohnungsunternehmen) aufgestellte **Jahresabschluss** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und der **Lagebericht** für das Geschäftsjahr 2018. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahingehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
19. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.
20. Unsere **Prüfung** haben wir in den Monaten November und Dezember 2018 (vorbereitende Prüfungshandlungen) sowie in den Monaten Februar bis Mai 2019 in den Geschäftsräumen der GWW, die im Auftrag der Gesellschaft deren Bücher geführt und die Jahresabschlussarbeiten erledigt hat, sowie in unseren Geschäftsräumen in Frankfurt am Main durchgeführt.
21. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzli-

chen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat; der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

22. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns, ausgehend von der Organisation der Gesellschaft, mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Unternehmensleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des bei der Geschäftsbesorgerin GWW für die Verwaltung der GeWeGe eingerichteten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt (Aufbauprüfung). Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:

- Kontrollumfeld der Gesellschaft
- Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind
- Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Unternehmensleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken
- Buchführungssystem und Management-Informationssystem sowie unternehmensinterne Kommunikationsprozesse
- Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Unternehmensleitung und die Interne Revision

Im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen haben wir die Risiken festgestellt, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Die Durchführung von Funktionsprüfungen erfolgte schwerpunktmäßig in folgenden Prozessen:

- Vermietung
- Anlagevermögen

- Einkauf
- Personal
- IT-Prozesse.

Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft und der GWW in den Vordergrund.

Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gesellschaft und der GWW eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir anschließend analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen oder eine Kombination von beidem vorgenommen. Einzelfallprüfungen wurden bei wirksamen Kontrollen auf ein nach prüferischem Ermessen notwendiges Maß reduziert.

Der überwiegende Teil der Abschlussposten wurde mit einer Kombination aus Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft. Soweit wir keine Funktionsprüfungen vorgesehen haben oder nicht von wirksamen Kontrollen ausgehen konnten, haben wir im Wesentlichen aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

23. Im Rahmen der Einzelfallprüfungen von Abschlussposten der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge, Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte der Abschlussprüfer von verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen und zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Saldenbestätigungen zum 31. Dezember 2018 eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2018 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Bei der Prüfung der Pensionsrückstellungen haben uns versicherungsmathematische Gutachten von unabhängigen Sachverständigen vorgelegen, deren Ergebnisse wir verwerten konnten.

Die **Eröffnungsbilanzwerte** haben wir daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden. Wir haben zusätzliche Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass die nicht von uns geprüften Eröffnungsbilanzwerte keine wesentlichen Fehler enthalten.

24. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten **Prüfungsschwerpunkten**:

- Prüfung des Anlagevermögens (insbesondere Zu- und Abgänge)
- Prüfung der Umsatzerlöse
- Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

25. Von den gesetzlichen Vertretern und den von ihnen beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

## D. Feststellungen zur Rechnungslegung

### I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

26. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
27. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft und der GWW getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
28. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

#### 2. Jahresabschluss

29. Im Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 der GeWeGe wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in allen wesentlichen Belangen beachtet.
30. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
31. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

#### 3. Lagebericht

32. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB).

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

33. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
34. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

### **Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

35. Hinsichtlich der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang (Anlage II).

## **III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur**

36. Zum Einblick in die Vermögensstruktur haben wir die Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2018 (Anlage II) unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet und dem Vorjahr gegenübergestellt:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen	259.462	96,1	259.720	96,4	-258	-0,1
	<b>259.462</b>	<b>96,1</b>	<b>259.720</b>	<b>96,4</b>	<b>-258</b>	<b>-0,1</b>
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Vorräte	7.918	2,9	7.962	3,0	-44	-0,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	154	0,1	224	0,1	-70	-31,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.138	0,4	1.143	0,4	-5	-0,4
Sonstige Vermögensgegenstände	125	0,0	71	0,0	54	76,1
Flüssige Mittel	1.079	0,4	315	0,1	764	242,5
	<b>10.414</b>	<b>3,9</b>	<b>9.715</b>	<b>3,6</b>	<b>699</b>	<b>7,2</b>
	<b>269.876</b>	<b>100,0</b>	<b>269.435</b>	<b>100,0</b>	<b>441</b>	<b>0,2</b>
<b>Passiva</b>						
Langfristig verfügbare Mittel						
Eigenkapital	41.896	15,5	41.372	15,4	524	1,3
Sonderposten	3.224	1,2	3.230	1,2	-6	-0,2
Pensionsrückstellungen	554	0,2	517	0,2	37	7,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	165.155	61,2	167.000	62,0	-1.845	-1,1
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden	17.805	6,6	18.099	6,7	-294	-1,6
	<b>228.634</b>	<b>84,7</b>	<b>230.218</b>	<b>85,4</b>	<b>-1.584</b>	<b>-0,7</b>
Kurzfristiges Fremdkapital						
übrige Rückstellungen	2.028	0,8	2.444	0,9	-416	-17,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kreditgebern	18.195	6,7	22.259	8,3	-4.064	-18,3
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden	318	0,1	320	0,1	-2	-0,6
Erhaltene Anzahlungen	9.549	3,5	9.429	3,5	120	1,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.816	1,0	2.251	0,8	565	25,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.756	2,9	1.896	0,7	5.860	309,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	580	0,2	618	0,2	-38	-6,1
	<b>41.242</b>	<b>15,2</b>	<b>39.217</b>	<b>14,6</b>	<b>2.025</b>	<b>5,2</b>
	<b>269.876</b>	<b>100,0</b>	<b>269.435</b>	<b>100,0</b>	<b>441</b>	<b>0,2</b>

37. Die Bilanzsumme ist mit T€ 269.876 etwa auf Vorjahres-Niveau (T€ 269.435). Beim Sachanlagevermögen konnte der Effekt der Abschreibungen und Abgänge (T€ 6.165) durch entsprechende Zugänge von T€ 5.907 weitgehend ausgeglichen werden. Die flüssigen Mittel stiegen zum Stichtag auf T€ 1.079 an.

38. Die Veränderungen der Passivseite sind im Wesentlichen durch Verschiebungen im Bereich der Darlehen gekennzeichnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in Summe um T€ 6.206 gesunken. Demgegenüber sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen maßgeblich durch Kreditaufnahmen bei den verbundenen Unternehmen GWW und SEG um T€ 5.280 angestiegen.

Der Anstieg des Eigenkapitals entfällt auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

39. Die **Finanz- und Liquiditätslage** lässt sich anhand der folgenden **Kapitalflussrechnung** darstellen:

	2018	2017
	T€	T€
Periodenergebnis	524	1.159
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.794	5.679
Abnahme der Rückstellungen	-379	-99
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-653	-702
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-627	-2.511
Veränderung der übrigen Aktiva	64	-181
Veränderung der übrigen Passiva	1.240	-556
Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.505	6.307
Ertragsteueraufwand/-ertrag	160	331
Ertragsteuerzahlungen	-245	-203
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.383</b>	<b>9.224</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	987	4.194
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.907	-6.811
Erhaltene Zinsen	1	4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.919</b>	<b>-2.613</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	9.823	40.609
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-10.460	-41.272
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	69	120
Gezahlte Zinsen	-5.132	-6.033
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.700</b>	<b>-6.576</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	764	35
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	315	280
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.079</b>	<b>315</b>

40. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist aufgrund der positiven Entwicklung im Kerngeschäft angestiegen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch den Rückgang Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen. Die Veränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen durch den Rückgang der gezahlten Zinsen bedingt. Die Nettokreditaufnahme bzw. -tilgung ist auf ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. In Summe haben sich die flüssigen Mittel um T€ 764 auf T€ 1.079 erhöht.

## Ertragslage

41. Nachfolgend haben wir zum Einblick in die **Ertragslage** die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 (siehe Anlage II) nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2018		2017		Ergebnisver- änderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	31.374	235,6	34.343	233,8	-2.969	-8,6
Bestandsveränderung	-44	-0,3	103	0,7	-147	-142,7
Aktivierte Eigenleistungen	22	0,2	46	0,3	-24	-52,2
Sonstige betriebliche Erträge	1.372	10,3	1.146	7,8	226	19,7
Materialaufwand	-19.409	-145,8	-20.950	-142,6	1.541	7,4
<b>Rohertrag</b>	<b>13.315</b>	<b>100,0</b>	<b>14.688</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.373</b>	<b>-9,3</b>
Personalaufwand	69	0,5	46	0,3	-23	-50,0
Anlagenabschreibung	5.794	43,5	5.679	38,7	-115	-2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	701	5,3	613	4,2	-88	-14,4
Finanzergebnis	5.504	41,3	6.308	42,9	-804	-12,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	161	1,2	331	2,3	170	51,4
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.086</b>	<b>8,2</b>	<b>1.711</b>	<b>11,6</b>	<b>-625</b>	<b>-36,5</b>
Sonstige Steuern	562	4,2	552	3,8	-10	-1,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>524</b>	<b>3,9</b>	<b>1.159</b>	<b>7,9</b>	<b>-635</b>	<b>-54,8</b>

42. Der Rückgang der Umsatzerlöse auf T€ 31.374 entfällt auf den Rückgang der Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken. Im Vorjahr wurden noch 6 Ein- und Mehrfamilienhäuser verkauft, im laufenden Geschäftsjahr lediglich ein Mehrfamilienhaus.
43. Der Rückgang des Materialaufwands betrifft ebenfalls überwiegend die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.
44. Die Entwicklung des Finanzergebnisses ist durch den Rückgang der Zinsaufwendungen gekennzeichnet.
45. Zur Aufgliederung und Erläuterung der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir ergänzend auf unsere Darstellungen im Erläuterungsteil (Anlage IV).

## **E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG**

46. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.
47. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage III (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

## **F. Feststellungen zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden**

48. Wir haben die Einhaltung der „Grundsätze guter Unternehmensführung der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (Public Corporate Governance Kodex) für die von dem Beteiligungsmanagement der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgewählten Fragen überprüft. Dazu wurde uns von Seiten des Beteiligungsmanagements der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, in der zu den einzelnen zu überprüfenden Sachverhalten (Auszug aus den Richtlinien) Fragen formuliert sind.
49. Die Sicherstellung der Einhaltung der zu prüfenden Sachverhalte (Auszug aus den Richtlinien) liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft.
50. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäftsführung der Gesellschaft in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den zu überprüfenden Sachverhalten (Auszug aus den Richtlinien) gehandelt hätte.



## G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Frankfurt am Main, den 7. Mai 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Andreas Hellwig  
Wirtschaftsprüfer





---

# *Anlagen*



<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018.....	1
II Jahresabschluss zum 31.12.2018.....	1
1. Bilanz zum 31.12.2018.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	7
Anlagenspiegel 2018.....	21
Rückstellungsspiegel 2018.....	25
Verbindlichkeitspiegel 2018.....	27
III Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG.....	1
IV Ergänzende Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017





# **GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung**

Wiesbaden

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und Lagebericht**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell**

Die GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH – im Folgenden GeWeGe oder Gesellschaft – bewirtschaftet gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft, der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (im Folgenden: GWW), rund 13.000 Wohnungen in Wiesbaden und weist damit eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf. Hierbei steht insbesondere die langfristige Sicherung dieses Wohnungsbestandes zur sozialen Fürsorge und Grundversorgung einer breiten Bevölkerungsgruppe zu adäquaten Preisen im Vordergrund. Der Wohnungsbestand soll jedoch nicht nur verwaltet werden, vielmehr beteiligt sich die Gesellschaft auch aktiv an der Stadtgestaltung und entwickelt die Bestände sukzessive auf den aktuellen Stand der Technik, um somit die Wohnqualität innerhalb der Stadt deutlich zu verbessern.

##### **2. Ziele und Strategien**

Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag in der Vergangenheit und wird auch zukünftig auf der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes liegen. Hierzu zählen insbesondere die werterhaltende Instandhaltung und eine Bereitstellung der Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen an die Wiesbadener Bevölkerung. Zusätzlich werden ausgewählte Wohnquartiere durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und gleichzeitig die Wohnqualität in den Stadtbezirken nachhaltig erhöht. Durch Neubau von Bestandswohnungen soll zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen werden.

Auch bei diesen Sanierungen und Neubauten steht durch eine Vermietung der modernen Wohnungen zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels eine sozialverantwortliche Preispolitik an erster Stelle.

Durch kosteneffiziente Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aufgrund der langjährigen Bau erfahrung sowie günstigen Finanzierungen über Kredite der KfW-Bank bzw. öffentliche Förderdarlehen können diese Maßnahmen dennoch wirtschaftlich realisiert werden. Letztlich erfolgt ein Teil der Refinanzierung der Sanierungs- und Neubautätigkeiten über die Mieterprivatisierung und einen punktuellen Verkauf einzelner Liegenschaften, die sich aufgrund ihrer individuellen Lage bzw. ihrer Grundstruktur hierfür besonders eignen.

Hinzu kommt eine immer stärkere Ausrichtung an den sich immer mehr diversifizierenden Kundengruppen. Durch Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich des barrierearmen Wohnens, des Wohnens für junge Familien und die weiterhin gewährleistete Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Preisen wird die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes gesichert. Energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubaubereich beinhalten neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

Des Weiteren bietet die Gesellschaft durch die Mieterprivatisierung und dem Neubau von Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgergeschäfts einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben.

### **3. Steuerungssysteme**

Aufbauend auf den Detailzielen und -strategien des Unternehmens wird jährlich ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und vier weitere Jahre erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Unterjährig werden Quartalsberichte und Prognosen erstellt, um die Einhaltung der Planung zu verfolgen und ggf. neuere Einflüsse und deren Ergebnis- und Liquiditätsauswirkung darzustellen.

Darüber hinaus werden wesentliche operative Vorgänge in monatlichen Controllingberichten aufgearbeitet, analysiert und an einen breiten Empfängerkreis im Unternehmen verteilt. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität; hier erfolgt täglich ein Abgleich zwischen Soll- und Ist-Werten und hieraus abgeleitet eine aktualisierte Kurzfristplanung, um jederzeit eine ausreichende und effiziente Cash-Versorgung der Gesellschaft zu gewährleisten.

Auf Grund der hohen Volumina und der Risikointensität der Baumaßnahmen ist hier ein erhöhter Informationsbedarf vorhanden. Dies beginnt bereits sehr frühzeitig mit Wirtschaftlichkeitsanalysen und einer internen Baufreigabe; aber auch mit einer Projektvorstellung im Aufsichtsrat. Nach Baubeginn folgt monatlich eine Auswertung der aufgelaufenen Baukosten und erteilten Aufträge sowie quartalsweise eine Hochrechnung über jede einzelne Baumaßnahme, um frühzeitig negative Entwicklungen zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden**

Die hessische Wirtschaft erweist sich im ersten Halbjahr 2018 weiterhin als robust. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,4 Prozent. Das Wachstum fiel damit allerdings abermals geringer aus als im Bund. Denn in Deutschland ist das Bruttoinlandsprodukt im angegebenen Zeitraum preisbereinigt zunächst um 1,9 Prozent gewachsen. Umso überraschender war jedoch der deutliche Abschwung, der in der zweiten Jahreshälfte folgte und somit dazu beitrug, dass das Wachstum in Deutschland 2018 insgesamt nur 1,5 Prozent betrug. Das waren 0,7 Prozentpunkte weniger als 2017 und ein deutlich niedrigeres Wachstum als die Prognosen für das Jahr zunächst erwarten ließen.

Die Arbeitsmarktslosenquote in Hessen ging im Berichtsjahr abermals deutlich zurück und sank im November 2018 auf den niedrigsten Stand seit 26 Jahren. So waren im November 4,3 Prozent der zivilen Erwerbspersonen arbeitssuchend gemeldet. Das sind erneut 0,3 Prozentpunkte weniger Arbeitslose als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen hatte bereits im September 2018 mit 2,63 Millionen (2017: 2,57 Millionen) einen neuen Rekordstand erreicht. Im Unterschied zum Vorjahr wurde der höchste Beschäftigungszuwachs im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes verzeichnet (+5,4 Prozent). Darüber hinaus trug der Logistiksektor (Verkehr und Lagerei) mit einem Plus von 5,2 Prozent zum Beschäftigungswachstum bei. Der Sektor Information und Kommunikation und der Bereich Gastgewerbe kamen auf ein Plus von 4,2 Prozent bzw. 2,6 Prozent. Vom wirtschaftlichen, insbesondere den unternehmensorientierten, Dienstleistungen hingegen gingen keine Beschäftigungsimpulse aus (-0,5 Prozent). Das Beschäftigungsplus im heimischen Bau fiel im Vergleich zum Vorjahr - trotz der erhöhten Baunachfrage - geringer aus (+3,7 Prozent). Dem Finanz- und Versicherungssektor hingegen ist es nicht gelungen, expansive Beschäftigungsimpulse zu liefern (+0,2 Prozent).

Der hessischen Landeshauptstadt gelang es, in den ersten drei Quartalen 2018 vom Beschäftigungsaufbau in Hessen und innerhalb von FrankfurtRheinMain zu profitieren. Ende September waren in Wiesbaden 10.359 Arbeitsuchende gemeldet. Das entspricht einer Quote von 6,8 Prozent. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es noch 7,2 Prozent. Wiesbaden weist nach Offenbach in der Metropolregion damit immer noch die höchste Arbeitslosenquote auf.

#### **Wohnungsmarktsituation Wiesbaden**

Innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte weiterhin Bedeutungsgewinner und -verlierer. Von den 25 Städten bzw. Landkreisen, die zu diesem Wirtschaftsraum zählen, verbuchen bereits 48 Prozent abnehmende Bevölkerungszahlen. Die hessische Landeshauptstadt zählt in der Region zu den Standorten, die noch Einwohnerzuwächse verbuchen können: Zum 31.12.2017 waren insgesamt rund 290.000 Einwohner registriert, davon besitzen inzwischen 20,1 Prozent keine deutsche Staatsangehörigkeit. Erwartet wird inzwischen, dass der Bevölkerungsanstieg insgesamt noch bis 2035 anhalten und die Stadt auf über 300.000 Einwohner anwachsen kann.

Korrespondierend mit der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit und den damit verbundenen prekären Wirtschaftsverhältnissen vieler Haushalte ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Wiesbaden ungebrochen. Auch in den prosperierenden Metropolregionen wird sich die Wohnungssituation insbesondere im bezahlbaren Segment durch den anhaltenden Zuzug in den nächsten Jahren weiter verschärfen, wenn es den Kommunen nicht gelingt, zeitnah Baulandflächen für die Entwicklung größerer Wohnungsneubauvorhaben zu mobilisieren bzw. bereitzustellen. So geht der Regionalverband FrankfurtRheinMain alleine für seine 75 Mitgliedskommunen bis 2030 von einem Anstieg der Bevölkerung um 8,5 Prozent und einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von gut 184.000 Einheiten aus.

Die Wohnungssituation in der prosperierenden Metropolregion hat sich 2018 daher weiter zugespitzt. Während sich die Dynamik bei der Mietpreisentwicklung in den A-Standorten im vergangenen Jahr etwas abgeschwächt hat, gab es nochmal deutliche Preissteigerungen bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien. Mietpreise in den A-Standorten legten im Schnitt um 4,2 Prozent zu (2017: +5,9 Prozent), die Kaufpreise für Eigenheime stiegen um 9,1 Prozent und die für Eigentumswohnungen um 9 Prozent. Im deutschlandweiten Vergleich liegt Wiesbaden mit einem Quadratmetermietpreis von 12,03 € für eine Neubauwohnung inzwischen auf dem 8. Platz.

#### **Entwicklung der Baupreise**

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude haben von November 2017 bis November 2018 zum vierten Mal in Folge deutlich angezogen (+4,8 Prozent). Das ist der stärkste Preisanstieg seit November 2007. Signifikant verteuerten sich die Preise für Rohbauarbeiten. Sie stiegen im genannten Zeitraum um 5,7 Prozent. Den größten Einfluss auf die Verteuerung haben Maurer- und

Betonarbeiten (+5,7 und 6,1 Prozent) sowie Erdarbeiten (+7,6 Prozent). Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich um 4,2 Prozent. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 4,7 Prozent (Vorjahreszeitraum: +3,7 Prozent) und für gewerbliche Betriebsgebäude um 4,8 Prozent (Vorjahreszeitraum: +2,2 Prozent).

### **Entwicklung des Bauhauptgewerbes**

Das Bauhauptgewerbe in Hessen konnte in den ersten drei Quartalen 2018 eine gute Konjunktur verbuchen. Die Auftragsbücher der Bauunternehmer in Hessen waren nahezu durchweg gut gefüllt. Von Juli bis September erwirtschaftete das hessische Bauhauptgewerbe einen um 12,3 Prozent höheren Umsatz als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Zudem gelang es der Branche im dritten Quartal erneut mehr Aufträge zu akquirieren (+10,7 Prozent). Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen verharrte im Zeitraum Januar bis Oktober 2018 mit rund 22.000 genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr auf einem nahezu konstanten Niveau. Rückgänge gab es vor allem bei den Baugenehmigungen im Nichtwohnungsbau: Im dritten Quartal 2018 wurden in diesem Segment in Hessen 8,0 Prozent weniger Genehmigungen erteilt (Deutschland: +0,9 Prozent).

### **Stellung der Wohnungsgesellschaft in Wiesbaden**

Von den insgesamt rund 108.000 Mietwohnungen, die sich über das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden verteilen, hält die GWW rund 13.000 Einheiten im Bestand. Das kommunale Unternehmen nimmt damit im Interesse der Stadt eine strategische Rolle ein, um auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt dämpfend einzuwirken. Denn etwa 40 Prozent des Wohnungsbestands entfällt auf das geförderte Segment. Insgesamt sind die rund 9.100 zum Bestand zählenden Wohnungen sowie die verwalteten 3.800 Wohnungen der Schwestergesellschaft GeWeGe, was die technische Ausstattung, Baualter und Lage betrifft, im mittleren Bereich einzustufen. Eine Bestandsaufwertung wird durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich umgesetzt. Die Bestandsaufwertung beinhaltet eine substanzielle und nachhaltig energetische Sanierung der Objekte. Hinzu kommt eine immer stärkere Ausrichtung an den sich immer mehr diversifizierenden Kundengruppen. Durch Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich des barrierearmen Wohnens, des Wohnens für junge Familien und die weiterhin gewährleistete Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Preisen wird die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes gesichert. Energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubaubereich beinhalten neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

## **2. Geschäftsverlauf**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 bei Umsatzerlösen von 31,4 Mio. € (Vorjahr 34,3 Mio. €) ein Ergebnis in Höhe von 524 T€ (Vorjahr 1.159 T€) erzielt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Geschäftsjahr 2018 die Umsatzerlöse gesunken. Grund hierfür ist der gesunkene Erlös aus den Verkaufsgrundstücken. Im Vorjahr wurden Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten in Höhe von 4,193 Mio. € erzielt, in Geschäftsjahr 2018 wurde nur ein Objekt verkauft mit einem Umsatzerlös von 986,5 T€. Parallel erfolgte auch im Geschäftsjahr 2018 eine Anpassung von Mieten nach Fertigstellung von Sanierungsmaßnahmen bzw. an Neueinzügen und den damit verbundenen Anpassungen an den Mietspiegel sowie turnusmäßig durchgeführte Mieterhöhungen.

Die Sollmieten sind im Vergleich zu 2017 um 363 T€ gestiegen. Demgegenüber stehen gesunkene Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen und Nachlässen in Höhe von 17 T€.

Die Geschäftsführung kommt aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einer günstigen Beurteilung der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft entsprechen den im Vorjahr dargelegten Erwartungen.

### 3. Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft wie folgt geändert:

	2018 T€	2017 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	31.374	34.343	-2.969
Betriebsergebnis	6.752	8.350	-1.598
Finanzergebnis	-5.505	-6.308	803
Jahresüberschuss	524	1.159	-635

Die Minderung der Umsatzerlöse liegt an den Erlösen aus Anlagenverkäufen in Höhe von 0,99 Mio. € (Vorjahr 4,19 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr ist das Betriebsergebnis zusätzlich aufgrund der gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung gesunken.

Durch deutlich reduzierte Zinssätze bei in 2018 realisierten Umschuldungen und Darlehensprolongationen konnte eine Verbesserung des Finanzergebnisses erreicht werden.

### 4. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€	Abweichung T€
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	11.382	9.224	3.677
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.919	-2.613	-2.306
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.700	-6.576	-642
Veränderung Finanzmittelfonds	763	35	728
Finanzmittelfonds am 01.01.	315	280	35
Finanzmittelfonds am 31.12.	1.079	315	764

Obwohl der Jahresüberschuss gesunken ist, hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verbessert, da das bessere Jahresergebnis im Vorjahr maßgeblich durch höhere Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen geprägt war, deren Mittelzufluss sich im Cashflow aus der Investitionstätigkeit niederschlägt.

Entsprechend ist auch der Cashflow aus der Investitionstätigkeit negativer ausgefallen als im Vorjahr. Zwar blieben die Investitionen in den Bestand einigermaßen konstant, jedoch reduzierten sich die Einzahlungen aus Verkäufen deutlich.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit fällt aufgrund der Zinszahlungen für Darlehen sowie einer höheren Gesamttilgung gegenüber der Kreditneuaufnahme negativ aus.

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 764 T€ auf 1.079 T€ erhöht. Die Liquidität war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

## 5. Vermögenslage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31.12.2018 beträgt 96,1 % zu 3,9 % (Vorjahr 96,4 % zu 3,6 %). Die Vermögensstruktur zum 31.12.2018 und im Vergleich zum Vorjahr ist folgender Darstellung zu entnehmen:

AKTIVA	2018 €	%	2017 €	%
Anlagevermögen	259.462	96,1	259.720	96,4
Umlaufvermögen / ARAP	10.414	3,9	9.715	3,6
	269.876	100,0	269.435	100,0

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellkosten für Sanierungsmaßnahmen. Dem steht ein höherer abschreibungs- und veräußerungsbedingter Rückgang des Anlagevermögens gegenüber.

Die leichte Erhöhung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die gestiegenen unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten sowie auf gestiegene Forderungen aus dem Vermietungsbereich zurückzuführen.

PASSIVA	2018 €	%	2017 €	%
Eigenkapital	41.896	15,5	41.372	15,4
Sonderposten Investitionszuschüsse	3.224	1,2	3.230	1,2
Rückstellungen	2.583	1,	2.962	1,1
Verbindlichkeiten	221.600	82,1	221.262	82,1
PRAP	573	0,2	609	0,2
	269.876	100,0	269.435	100,0

Die Eigenkapitalquote hat sich auf 15,5 % (Vorjahr 15,4 %) erhöht. Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2018.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen zum weitaus größten Teil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung. Die Förderdarlehen sind niedrig verzinst. Eine Änderung der Handhabung seitens der Fördergeber ist derzeit nicht zu erwarten. Im Übrigen könnte eine Zinsänderung durch eine Anpassung der Mieten bei geförderten Objekten abgefangen werden. Für die Sanierungsmaßnahmen wurden entsprechende Darlehen zur Finanzierung der Fremdkosten aufgenommen. Dem stehen die planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber. Im Zusammenhang mit dem nach wie vor hohen Fremdmittelbedarf zur Finanzierung des mehrjährigen Modernisierungsprogramms sind das Verhalten und die Anforderungen der kreditgewährenden Banken von besonderer Bedeutung. Die Sicherung der Liquidität bedarf weiterhin der besonderen Beachtung.

Von der Schwestergesellschaft GWW wurde ein Kontokorrent-Darlehen in Höhe von 1,5 Mio. € gewährt, dass zum Bilanzstichtag (Vorjahr 0 T€) nicht in Anspruch genommen wurde. Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden.

## 6. Bedeutsame nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes erfolgt durch die Schwestergesellschaft GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH im Rahmen eines im Jahr 2008 abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

Am 31.12.2018 betrug der Wohnungsbestand 3.811 Wohnungen (Vorjahr 3.814 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 249.889,27 qm (Vorjahr 250.029,62 qm). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 65,57 qm (im Vorjahr 65,56 qm).

Am 31. Dezember 2018 betrug der Gewerbebestand 163 Einheiten (Vorjahr 163 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 17.901,91 qm (Vorjahr 17.874,22 qm). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 109,83 qm (Vorjahr 109,66 qm).

Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 286 Mieterwechsel (Vorjahr 261 Mieterwechsel), dies entspricht 7,5 % (Vorjahr 6,8 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2018 um 1,35 % (Vorjahr 2,39 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2018 auf 6,88 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 6,79 €/qm).

Die durchschnittliche Gewerbemiete abzüglich der Erlösschmälerung liegt am Jahresende 2018 bei 7,23 €/qm (Vorjahr 7,48 €/qm).

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2018 rund 222 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (Vorjahr 237 T€); dies entspricht 0,71 % (Vorjahr 0,74 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen konnten im Geschäftsjahr verringert werden und liegen bei 1.049 T€ (Vorjahr 1.077 T€).

Davon entfallen auf die Einräumung von Mietminderungen 26 T€ (Vorjahr 33 T€) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 761 T€ (Vorjahr 776 T€).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,55 % (Vorjahr 0,84 %), das entspricht 21 Wohnungen (Vorjahr 32 Wohnungen). Die Senkung der Leerstandsquote liegt an den fertiggestellten sanierten Mietwohnungen, die zum Jahresende wieder vermietet werden konnten.

Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 8.283 T€ (Vorjahr 8.127 T€) aufgewendet worden. Es erfolgte zusätzlich eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Instandhaltungsrechnungen in Höhe von 813 T€ (Vorjahr 766 T€).

### Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung)

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft war auch im Geschäftsjahr 2018 gekennzeichnet durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwerpunkten bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau.

Von besonderer Bedeutung waren die Fertigstellungen der Bau- und Sanierungsmaßnahmen

Eckernfördestraße 11 + 17  
Taubenstraße 19 - 21

mit 18 freifinanzierten Wohnungen (Vollsanierung)  
mit 6 freifinanzierten Wohnungen (Vollsanierung+DG Ausbau)

Des Weiteren wurde mit den Sanierungsmaßnahmen Westerwaldstraße 18 - 20/Georg-August-Straße 7 sowie Baumstraße 13 - 15/Eibenstraße 2, 3 begonnen, die im März 2019 bzw. Juli 2019 fertig gestellt werden sollen.

Für diese Maßnahmen entstanden in 2018 insgesamt Kosten in Höhe von 5.598 T€. Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 223 T€ an.

Im Jahr 2019 finden weitere Großsanierungsmaßnahmen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 5,2 Mio. EUR.

In den weiteren Jahren plant die Gesellschaft insgesamt Kosten für Sanierung und Modernisierungen zwischen 6,1 Mio. EUR und 8,9 Mio. EUR pro Jahr ein.

Im Geschäftsjahr 2018 sind für Einzelmodernisierungsmaßnahmen 503 T€ verausgabt worden.

Insgesamt wurden für die Instandhaltung und zur Bestandsverbesserung im Jahr 2018 Mittel in Höhe von 15.003 T€ (Investitionen 5.907 T€ und Instandhaltung 9.096 T€) eingesetzt.

### **Verkaufsmaßnahmen**

Im Geschäftsjahr wurde ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer Fläche von 364,86 qm verkauft.

## **III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **1. Prognosebericht**

Die Haupttätigkeit der GeWeGe liegt in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung und Großmodernisierung. Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GeWeGe/GWW eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Auch für das Geschäftsjahr 2019 wird trotz Objektverkäufen mit leicht steigenden Umsatzerlösen aus dem Kerngeschäft der Wohnungsvermietung gerechnet. Die Ertragserwartungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird in 2019 wieder höher ausfallen und ist geplant mit 1,9 Mio. €, so dass für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Ergebnis nach Steuern gerechnet werden muss, welches zwischen 900 T€ und 1.000 T€ liegen wird.

Diese Vorausschau wurde nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht erstellt, so dass insgesamt mehr Chancen zur Ergebnisverbesserung bestehen, als Risiken zur Ergebnisverschlechterung absehbar sind. Wesentliche Chancen auf Ergebnisverbesserung beinhaltet die Annahme der Mietsteigerungen, die mit rund 1,5 % vorsichtig angesetzt wurden, sowie durch zusätzliche Veräußerungen von Bestandsimmobilien. Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2018 durchzuführenden Großsanierungen im Bereich Waldstraße Süd. Hier können unvorhergesehene Kostensteigerungen zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Abschreibungen und Zinsaufwendungen und somit zu Ergebnisverschlechterungen führen. Ein eher geringes Risiko besteht im Bereich der laufenden baulichen Instandhaltung der Bestandsobjekte, hier könnten ggf. die vorgesehenen Mittel nicht ausreichend sein, erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Unsicherheiten bestehen darüber hinaus im sächlichen Verwaltungsaufwand, der über die Geschäftsbesorgung der Schwestergesellschaft GWW abgedeckt wird und

der auch variable Berechnungsbestandteile wie bspw. die Anzahl der durch die GWW in GeWeGe-Beständen zu betreuenden Mieterwechsel enthält. Hier können die Kosten entsprechend der tatsächlichen Anzahl von Mieterwechseln nach oben oder unten abweichen.

## **2. Chancen- und Risikobericht**

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2018 durch interne Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, besteht zurzeit eine politische Diskussion um die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse für die städtischen Immobiliengesellschaften. Sollte eine solche Einführung für die Gesellschaft beschlossen werden, würden sich hieraus Mindereinnahmen in erheblichem Umfang ergeben. Darüber hinaus sind zurzeit keine wesentlichen Risiken erkennbar. Chancen ergeben sich in diesem Geschäftsbereich durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden und durch die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebes von Bestandsimmobilien.

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet und weiterentwickelt. Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeiten unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung.

Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse - die Gesellschafter und der Aufsichtsrat werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

## **IV. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2018 183 Mio. € – Vorjahr 189 Mio. €) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (Restvaluta zum 31. Dezember 2018 18,1 Mio. € - Vorjahr 18,4 Mio. EUR). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Zinsbindungen von zehn Jahren und länger sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen.

Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken bestehen per 31. Dezember 2018 drei Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für Darlehen in Höhe von nominal rd. 50 Mio. €. Der negative Marktwert per 31.12.2018 beträgt -5.931 T€ (Vorjahr -7.160 T€). Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31. Dezember 2018 zugrunde.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Ferner erfolgt die Absicherung durch Zinsswaps lediglich bei Krediten, für die im Hinblick auf die Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko besteht. Anstehende Prolongationen von Darlehen sollen hierdurch in Niedrigzinsphasen abgesichert und eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

## V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Unter dem internen Kontrollsystem versteht die Gesellschaft die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen, die zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und der Einhaltung der für die Gesellschaft maßgeblichen rechtlichen Vorschriften eingeführt wurden.

Unter die wesentlichen Merkmale dieses Kontrollsystems fallen:

- a) Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u.a. Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.
- b) Bei allen wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- c) Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitäten überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).
- d) Es wird in allen Bereichen auf branchenübliche Standardsoftware zurückgegriffen. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugten Zugriff geschützt (zentrale Steuerung von Zugriffsrechten).

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben worden sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig, einheitlich und ordnungsgemäß erfasst werden.

Wiesbaden, den 07.05.2019



GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

---

Hermann Kremer  
(Geschäftsführer)

---

Thomas Keller  
(Geschäftsführer)

**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

## Bilanz zum 31.12.2018



AKTIVA	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.834.696,68		251.592.593,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.779.899,08		5.982.027,80
3. Anlagen im Bau	4.718.241,15		1.978.463,12
4. Bauvorbereitungskosten	128.681,74		166.716,88
		259.461.518,65	259.719.800,89
<u>III. Finanzanlagen</u>		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		259.461.588,65	259.719.870,89
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		7.917.944,01	7.961.612,93
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	153.157,47		208.404,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		15.158,83
3. Forderungen aus and. Lieferungen & Leistungen	1.829,91		834,28
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.138.085,43		1.142.690,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	124.724,92		71.174,15
		1.417.797,73	1.438.261,51
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.078.550,06	315.242,43
Umlaufvermögen insgesamt		10.414.291,80	9.715.116,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>269.875.880,45</b>	<b>269.434.987,76</b>

## Bilanz zum 31.12.2018



<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>		27.500.000,00	27.500.000,00
<u>II. Kapitalrücklage</u>		126.892,81	126.892,81
<u>III. Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.590.656,16
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>12.154.928,82</u>		<u>10.995.795,68</u>
		13.745.584,98	12.586.451,84
<u>IV. Jahresüberschuss</u>		<u>523.803,86</u>	<u>1.159.133,14</u>
Eigenkapital insgesamt		41.896.281,65	41.372.477,79
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		3.223.899,56	3.229.907,29
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	554.170,00		517.407,00
2. Steuerrückstellungen	460.219,22		545.155,62
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.568.036,54</u>		<u>1.899.065,64</u>
		2.582.425,76	2.961.628,26
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.895.764,12		185.753.133,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.454.559,51		3.506.199,81
3. Erhaltene Anzahlungen	9.549.095,12		9.429.163,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	267.908,51		213.816,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.547.570,38		2.036.902,26
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.756.183,73		1.896.107,90
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	18.122.468,78		18.419.060,25
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.480,58</u>		<u>7.959,93</u>
		221.600.030,73	221.262.343,47
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>573.242,75</u>	<u>608.630,95</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>269.875.880,45</b></u>	<u><b>269.434.987,76</b></u>



**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**



	2018 €	2018 €	2017 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.373.058,90		30.144.281,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	986.500,00		4.193.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,71		5.333,55
	<hr/>	31.374.138,61	<hr/> 34.343.115,12
<b>2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen</b>		-43.668,92	102.989,12
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		22.037,73	46.250,72
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.372.218,20	1.145.661,24
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.945.987,99		-17.119.444,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-359.977,41		-1.682.175,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.102.934,50		-2.148.590,80
	<hr/>	-19.408.899,90	<hr/> -20.950.211,06
<b>6. Rohertrag</b>		<hr/> <b>13.315.825,72</b>	<hr/> <b>14.687.805,14</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		-69.013,17	-45.885,82
<b>8. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-5.794.540,72	-5.678.975,12
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-700.802,22	-613.000,96
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		2,28	2,28
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.246,60	4.096,10
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-5.506.060,31	-6.311.589,81
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-160.174,70	-331.278,75
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<hr/> <b>1.086.483,48</b>	<hr/> <b>1.711.173,06</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>		-562.679,62	-552.039,92
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<hr/> <b>523.803,86</b>	<hr/> <b>1.159.133,14</b>





## **Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

### **Allgemeine Angaben**

#### **I. Grundlagen**

Die GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung - im Folgenden GeWeGe oder Gesellschaft genannt - wurde am 25. Februar 1932 in das Handelsregister des Amtsberichts Wiesbaden unter HRB 2114 eingetragen.

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

#### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

##### **Form der Darstellung**

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage separat erfasst.

Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen innerhalb des Konzerns Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Gesellschafter) werden unter verbundene Unternehmen ausgewiesen, ebenso in der nachfolgenden Darstellung des Zinsaufwands.

##### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) aufgestellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten sowie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten. Eigene Verwaltungs- und Honorarleistungen



werden bei der GeWeGe nicht gebucht, da die Gesellschaft kein Personal hat. Die Fremdkapitalzinsen werden aktiviert. Bei den optierten Objekten mit umsatzsteuerpflichtiger Vermietung werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten um den Anteil der Vorsteuer gekürzt. Die Modernisierungskosten werden in Anlehnung an die steuerliche Rechtsprechung aktiviert.

Zuschüsse für Anlagegüter werden in einem Sonderposten für Investitionszuschüsse passiviert und entsprechend der Zweckbindungsdauer in Höhe der Abschreibungen ertragswirksam aufgelöst.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdaueremethode.

- Gebäude Eigenbestand 75 Jahre
- Gebäude bei Baujahren nach 1924 (aus Paketkauf 1996/1997) 50 Jahre
- Gebäude bei Baujahren vor 1925 (aus Paketkauf 1996/1997) 40 Jahre

Neubauten, die in den Jahren 1991 - 1994 erstellt wurden, werden degressiv abgeschrieben.

Die Abschreibungen bei den Geschäftsbauten betragen 2 % linear.

Die Gebäude des im Jahre 1998 fertig gestellten Sauerland-Zentrums werden über eine Nutzungsdauer von 75 Jahren bzw. 50 Jahren pro rata temporis abgeschrieben.

Bei den Immobilien des Anlagevermögens erfolgt beim Verkauf der Ausweis der Verkaufserlöse und Buchwertabgänge unter den Posten „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ und „Bestandsabgänge aus dem Verkauf von Grundstücken“. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Veräußerung von Wohnungen auch zum Kerngeschäft der Gesellschaft zählt und daher die daraus resultierenden Erlöse als Umsatzerlöse auszuweisen sind.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Soweit erforderlich, ist der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind analog zu den Sachanlagen ermittelt worden.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabzuges für Leerstands- und Abrechnungsrisiken bewertet.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach Teilwertverfahren angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Der Unterschiedsbetrag aus der erstmaligen Anwendung der neuen Richttafeln beträgt T€ 3. Für die



handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31.12.2018 ein Rechnungszins von 3,21 % p.a. (Vorjahr 3,68 % p.a.) verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2018 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## **Angaben zur Bilanz**

### **I. Anlagevermögen**

#### **1. Anlagenspiegel**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Zum 31. Dezember 2018 sind vom gesamten Wohnungsbestand 2.539 (Vorjahr 2.540) Wohnungen freifinanziert und 1.272 (Vorjahr 1.274) Wohnungen preisgebunden.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das ehemalige Verwaltungsgebäude sowie das Sauerland-Zentrum ausgewiesen.

### **II. Umlaufvermögen**

#### **1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.



## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	<b>Gesamtbetrag 31.12.2018</b>	<b>RLZ über 1 Jahr 31.12.2018</b>	<b>Gesamtbetrag 31.12.2017</b>	<b>RLZ über 1 Jahr 31.12.2017</b>
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	153.157,47	13.487,36	208.404,14	24.501,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	15.158,83	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.829,91	0,00	834,28	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.138.085,43	1.131.300,00	1.142.690,11	1.131.300,00
Sonstige Vermögensgegenstände	124.724,92	0,00	71.174,15	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.417.797,73</b>	<b>1.144.787,36</b>	<b>1.438.261,51</b>	<b>1.155.801,24</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 1.131 T€ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 112 T€ aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden.

## III. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg. Nr. HRB 2114) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 27.500.000,00 € und hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht geändert. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschloss am 16.10.2017 die Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaften der WVW Wiesbaden Holding GmbH. In diesem Zuge firmierte die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH zum 08.02.2018 - mit Eintragung im Handelsregister - um in GWI Gewerbeimmobilien GmbH.

<b>Gesellschafter</b>	<b>Sitz</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Anteil</b>
GWI Gewerbeimmobilien GmbH	Wiesbaden	26.097.499,97	94,90%
Landeshauptstadt Wiesbaden	Wiesbaden	1.402.500,03	5,10%
		<b>27.500.000,00</b>	<b>100,00%</b>

## 1. Kapitalrücklage

Es handelt sich um eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 126.892,81 € aus früheren Jahren. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht geändert.



## 2. Gewinnrücklagen

Der Jahresüberschuss 2017 von 1.159 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss in voller Höhe in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Entwicklung der Rücklagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2018 €	Veränderung €	Stand 31.12.2018 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16	0,00	1.590.656,16
Andere Gewinnrücklagen	10.995.795,68	1.159.133,14	12.154.928,82
<b>Gesamt</b>	<b>12.586.451,84</b>	<b>1.159.133,14</b>	<b>13.745.584,98</b>

## IV. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse resultiert aus den von der Landeshauptstadt Wiesbaden erhaltenen Zuschüssen für die Sanierung der im Rahmen des Paketkaufs übernommenen Objekte, den von der ESWE Versorgungs AG erhaltenen Zuschüssen für energetische Sanierungen sowie von der WI-Bank für den Ankauf von Belegungsrechten. Die Sonderposten werden linear über die Restnutzungsdauer der Gebäude erfolgswirksam aufgelöst. Die Entwicklung der Position ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abschreibungen €	Stand 31.12.2018 €
Landeshauptstadt Wiesbaden	2.269.354,66	0,00	46.143,90	2.223.210,76
ESWE Versorgungs AG	960.552,63	0,00	22.036,19	938.516,44
WI-Bank (Land Hessen)	0,00	69.080,40	6.908,04	62.172,36
<b>Gesamt</b>	<b>3.229.907,29</b>	<b>69.080,40</b>	<b>75.088,13</b>	<b>3.223.899,56</b>

## V. Rückstellungen

### 1. Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 3,21 % p.a. abgezinst. Sie belaufen sich auf 554 T€ (Vorjahr 517 T€). Unter Verwendung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) hätte sich zum 31. Dezember 2018 ein Verpflichtungswert in Höhe von 615 T€ ermittelt. Der sich hieraus ergebende Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 61 T€. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre, wenn die freien Rücklagen zuzüglich Gewinnvortrag diesem Betrag nicht mindestens entsprechen. Für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen wurde ein Aufwand von T€ 47 verbucht.



## **2. Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellung in Höhe von 460 T€ betrifft die Körperschaftsteuer.

## **3. Sonstige Rückstellungen**

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Rückstellungsspiegel ersichtlich.

## **VI. Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden beinhalten vor allem 18.119 T€ Finanzverbindlichkeiten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Schwestergesellschaft GWW aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.500 T€ (Vorjahr 0 T€), der SEG in Höhe von 3.734 T€ (Vorjahr 0 T€) und 137 T€ sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr 42 T€) enthalten.

## **VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern im Berichtsjahr vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2019.



## VIII. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

	2018 €	2017 €
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	22.480.647,50	22.128.268,00
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	7.890.520,53	8.013.821,20
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	1.890,87	2.192,37
<b>Gesamt</b>	<b>30.373.058,90</b>	<b>30.144.281,57</b>

Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft im Jahr 2018 folgende weitere Umsatzerlöse:

	2018 €	2017 €
Verkauf von Grundstücken	986.500,00	4.193.500,00
sonstige Lieferungen und Leistungen	14.579,71	5.333,55
<b>Gesamt</b>	<b>1.001.079,71</b>	<b>4.198.833,55</b>

Die im Berichtsjahr 2018 realisierten Umsatzerlöse aus dem Verkauf resultieren aus der Veräußerung von einem Mehrfamilienhaus.

### 2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 22 T€ (Vorjahr 46 T€) aktiviert.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2018 €	2017 €
(periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	207.734,95	742.301,61
(periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	64.397,18	18.928,74
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.100.086,07	384.430,89
<b>Gesamt</b>	<b>1.372.218,20</b>	<b>1.145.661,24</b>

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse aus KfW Förderungen in Höhe von 695 T€ (Vorjahr 2 T€) enthalten.



#### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern:

	<b>Gesamtbetrag 2018 €</b>	<b>Gesamtbetrag 2017 €</b>
Betriebskosten	7.632.615,34	7.960.384,74
Instandhaltungskosten	9.095.812,50	8.893.053,15
Andere	217.560,15	266.006,74
<b>Gesamt</b>	<b>16.945.987,99</b>	<b>17.119.444,63</b>

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.502 T€ (Vorjahr 2.526 T€) enthalten. Hierfür waren im Jahresabschluss per 31.12.2017 in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen 2.707 T€ (31.12.2016: 2.540 T€) passiviert.

Weitere Aufwendungen fielen im Jahr 2018 an für:

	<b>Gesamtbetrag 2018 €</b>	<b>Gesamtbetrag 2017 €</b>
Verkaufsgrundstücke	359.977,41	1.682.175,63
andere Lieferungen und Leistungen	2.102.934,50	2.148.590,80
<b>Gesamt</b>	<b>2.462.911,91</b>	<b>3.830.766,43</b>

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten ausschließlich Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen im Konzernverbund.

#### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr 120 T€) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Aufwendungen im Sinne der Sponsoring-Richtlinie der Landeshauptstadt Wiesbaden angefallen.



## 6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens -davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2,28	2,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen 1.220,45 € (Vorjahr: 4.096,10 €)	1.246,60	4.096,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Landeshauptstadt Wiesbaden 474.785,76 € (Vorjahr 576.222,61) - davon an verbundene Unternehmen 16.735,82 € (Vorjahr 12.827,93 €)	-5.506.060,31	-6.311.589,81
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.504.811,43</b>	<b>-6.307.491,43</b>

## 7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen mit 152 T€ (Vorjahr 313 T€) auf Körperschaftsteuer, mit 8 T€ (Vorjahr 17 T€) auf den Solidaritätszuschlag und mit 0 T€ (Vorjahr 1 T€) auf Gewerbesteuer.

## 8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

## 9. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 524 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## IX. Sonstige Angaben

### 1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2018 in Höhe von 2.474 T€ (Vorjahr: 2.358 T€). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko aus der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

### 2. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden am Bilanzstichtag nicht.



### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt auf:

	2018 €	2017 €
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	3.543.000,00	1.066.300,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	5.654.937,05	1.756.990,30
<b>Gesamt</b>	<b>9.197.937,05</b>	<b>2.823.290,30</b>

Es bestehen keine Verpflichtungen aus Kreditverträgen gegenüber verbundenen Unternehmen.

### 4. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten nach § 285 S.1 Nr. 19 HGB (abgeschlossene Zinsswaps)

Zur Absicherung gegen steigende Zinsen werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Bei den eingesetzten Derivaten handelt es sich um 3 Zinsswaps (Vorjahr 4) mit Laufzeiten zwischen 2017 und 2027.

Das Nominalvolumen beträgt 50 Mio. € (Vorjahr 56 Mio. €). Der negative Marktwert per 31.12.2018 hierfür beträgt -5.931 T€ (Vorjahr -7.160 T€). Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2018 zugrunde.

Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurde eine Bewertungseinheit (Micro-Hedge) gebildet. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität wird anhand der Critical-Terms-Match-Methode gemessen. Der beizulegende Zeitwert entspricht grundsätzlich dem Marktwert der derivativen Finanzinstrumente.

### 5. Angaben zu latenten Steuern gemäß § 285 S. 1 Nr. 29 HGB

Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen und Pensionsrückstellungen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Der Handelsbilanzwert der Pensionsrückstellungen ist höher als der Steuerbilanzwert. Aus den beschriebenen Effekten ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern, die mit einem Gesamtsteuersatz 15,82 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) ermittelt wurden.

Gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB besteht für den Ansatz der aktiven latenten Steuern ein Wahlrecht. Von diesem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.



## 6. Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018

Name	Tätigkeitsbereich
Hermann Kremer Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmensfinanzierung</li> <li>• An- und Verkauf von Liegenschaften</li> <li>• Strategie und Unternehmensentwicklung</li> <li>• Finanz- und Rechnungswesen</li> <li>• Controlling</li> <li>• Bau/Technik</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit, Marketing</li> </ul>
Stefan Storz Wiesbaden (bis 30.04.2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation, Risikomanagement, EDV</li> <li>• Personal</li> <li>• Gremienarbeit</li> <li>• Unternehmenssteuern und WP Prüfung</li> <li>• Innenrevision</li> <li>• Bestandsverwaltung, Betriebskostenabrechnung und Forderungsmanagement</li> <li>• Portfoliomanagement</li> <li>• Wohnungseigentumsverwaltung</li> <li>• Leben und Wohnen im Alter</li> </ul>

Die Vergütung der Geschäftsführertätigkeiten erfolgte durch die Schwestergesellschaft GWW und wurde anteilig im Rahmen des im Jahre 2008 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen den Gesellschaften verrechnet.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 31 T€ (Vorjahr 31 T€). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 554 T€ am 31.12.2018 (Vorjahr 517 T€).



## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Beruf	Mandat
Christoph Manjura	Dezernent für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wolfgang Gores (stellvertretender Vorsitzender)	Erster Kriminalhauptkommissar	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sigrid Möricke (bis Januar 2018)	Dezernentin für Stadtentwicklung und Bau	Stadträtin der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Schuster	Rentner	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Axel Imholz	Dezernent für Finanzen, Schule und Kultur	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Simon Rottloff	Bürokaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Petra Vogt	Beamtin	Stadtverordnete der Landeshauptstadt Wiesbaden
André Weck	Industriekaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Robert Lambrou (bis Januar 2018)	Dipl. Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dimitri Schulz	Bachelor of Science Mechanical Engineering	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Andrea Lohrmann	Assistentin des Geschäftsführers	Stadtverordnete der Landeshauptstadt Wiesbaden
Jörg Sobek	Diplom-Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 12 T € (Vorjahr 12 T €).



## 8. Abschlussprüferhonorar

Auf die Angaben zu den Honoraren des Abschlussprüfers der Gesellschaft nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet, da diese Angaben im Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH, als einbeziehendes Mutterunternehmen, enthalten sind.

## 9. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

Die Jahresabschlüsse der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH sowie der mit ihr verbundenen Unternehmen werden in den Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH mit Sitz in Wiesbaden einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger unter Angabe der HRB-Nummer 11941 veröffentlicht wird.

Die WVV stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und den größten Kreis von Unternehmen auf.

Wiesbaden, 07.05.2019



GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

---

Hermann Kremer  
(Geschäftsführer)

---

Thomas Keller  
(Geschäftsführer)



## **Anlagenspiegel 2018**

**GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Anlagenspiegel 2018**

<b>Anlagevermögen</b>	Anschaffungs-/ Herstell.Kost. 01.01.2018 Euro	Zugänge Geschäftsjahr 2018 Euro	Abgänge Geschäftsjahr 2018 Euro	Umbuchungen 2018 Euro (+/-)	Umwidmungen 2018 Euro (+/-)	Anschaffungs-/ Herstell.Kost. 31.12.2018 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	361.943.182,58	1.216.029,88	419.737,53	1.978.463,12	0,00	364.717.938,05
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.470.052,15	0,00	0,00	0,00	0,00	10.470.052,15
Bauten auf fremden Grundstücken	165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70
Technische Anlagen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22
Anlagen im Bau	1.978.463,12	4.593.196,12	0,00	-1.853.418,09	0,00	4.718.241,15
Bauvorbereitungskosten	166.716,88	97.460,66	10.450,77	-125.045,03	0,00	128.681,74
<b>Summe</b>	<b>374.730.487,65</b>	<b>5.906.686,66</b>	<b>430.188,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>380.206.986,01</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00
<b>Summe</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>374.730.557,65</b>	<b>5.906.686,66</b>	<b>430.188,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>380.207.056,01</b>

Bei den Zugängen Grundstücke / Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau sind 22.037,73 € aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten



AfA kumuliert 01.01.2018 Euro	AfA Zugang 2018 Euro	AfA Abgang 2018 Euro	AfA Umbuchungen 2018 Euro (+/-)	Afa Umwidmungen 2018 Euro (+/-)	AfA kumuliert 31.12.2018 Euro	Buchwert 31.12.2018 Euro	Buchwert 31.12.2017 Euro
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
110.350.589,49	5.592.412,00	59.760,12	0,00	0,00	115.883.241,37	248.834.696,68	251.592.593,09
4.488.024,35	202.128,72	0,00	0,00	0,00	4.690.153,07	5.779.899,08	5.982.027,80
165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70	0,00	0,00
6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.718.241,15	1.978.463,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.681,74	166.716,88
<b>115.010.686,76</b>	<b>5.794.540,72</b>	<b>59.760,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.745.467,36</b>	<b>259.461.518,65</b>	<b>259.719.800,89</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>115.010.686,76</b>	<b>5.794.540,72</b>	<b>59.760,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.745.467,36</b>	<b>259.461.588,65</b>	<b>259.719.870,89</b>



**GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2018**



**Rückstellungsspiegel 2018**

	Stand 01.01.2018 €	Verbrauch 2018 €	Auflösung 2018 €	Einstellung in 2018 €	Zuführung 2018 €	Stand 31.12.2018 €
Sonstige Rückstellungen für:						
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	766.000,00	766.000,00	0,00	0,00	813.000,00	813.000,00
Betriebskosten	1.009.745,64	802.010,69	207.734,95	0,00	440.516,54	440.516,54
Abschluß- und Prüfungskosten	57.070,00	45.170,00	0,00	0,00	36.370,00	48.270,00
Interne Jahresabschlusskosten	36.000,00	36.000,00	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Archivierung	30.250,00	5.458,34	0,00	0,00	5.458,34	30.250,00
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	<b>1.899.065,64</b>	<b>1.654.639,03</b>	<b>207.734,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.531.344,88</b>	<b>1.568.036,54</b>



## Verbindlichkeitspiegel 2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon		davon		davon		davon	
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfandrechte €	gesichert €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfandrechte €	gesichert Bürgschaften €
gegenüber Kreditinstituten	179.895.764,12	18.124.436,47	161.771.327,65	113.485.665,55	101.321.224,24	77.957.494,77			
Vorjahr	( 185.753.133,35 )	( 22.188.894,44 )	( 163.564.238,91 )	( 111.960.958,14 )	( 105.397.515,61 )	( 80.093.436,10 )			
gegenüber anderen Kreditgebern	3.454.559,51	71.049,32	3.383.510,19	36.314,35	3.436.068,81	0,00			
Vorjahr	( 3.506.199,81 )	( 70.131,00 )	( 3.436.068,81 )	( 37.139,68 )	( 3.445.118,41 )	( 0,00 )			
erhaltene Anzahlungen	9.549.095,12	9.549.095,12							
Vorjahr	( 9.429.163,90 )	( 9.429.163,90 )							
aus Vermietung	267.908,51	267.908,51							
Vorjahr	( 213.816,07 )	( 213.816,07 )							
aus Lieferungen und Leistungen	2.547.570,38	2.547.570,38							
Vorjahr	( 2.036.902,26 )	( 2.036.902,26 )							
gegenüber verbundenen Unternehmen	7.756.183,73	7.756.183,73							
Vorjahr	( 1.896.107,90 )	( 1.896.107,90 )							
Landeshauptstadt Wiesbaden	18.122.468,78	317.640,14	17.804.828,64	16.637.801,26	17.600.249,21	0,00			
Vorjahr	( 18.419.060,25 )	( 319.644,97 )	( 18.099.415,28 )	( 16.929.529,56 )	( 17.894.665,45 )	( 0,00 )			
sonstige Verbindlichkeiten	6.480,58	6.480,58							
Vorjahr	( 7.959,93 )	( 7.959,93 )							
<b>Gesamt</b>	<b>221.600.030,73</b>	<b>38.640.364,25</b>	<b>182.959.666,48</b>	<b>130.159.781,16</b>	<b>122.357.542,26</b>	<b>77.957.494,77</b>			
Vorjahr	( 221.262.343,47 )	( 36.162.620,47 )	( 185.099.723,00 )	( 128.927.627,38 )	( 126.737.299,47 )	( 80.093.436,10 )			



## Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720)

### Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Die Aufgaben des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung ergeben sich im Einzelnen aus § 11 bzw. § 12 des Gesellschaftsvertrages.

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GWW. Bezüglich der operativen Tätigkeit gelten die dort bestehende Geschäftsordnung und der Geschäftsverteilungsplan entsprechend.

Die im Gesellschaftsvertrag und in dem oben genannten Vertrag getroffenen Regelungen sind sachgerecht. Ebenso kann die Einbindung der Organe in die Entscheidungsprozesse als sachgerecht bezeichnet werden.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr haben drei Aufsichtsratssitzungen und eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden. Ein Gesellschafterbeschluss wurde im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Niederschriften hierüber lagen uns vor.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Herr Storz war bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 30. April 2018 in folgenden Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig:

- Mitglied des Aufsichtsrats der ASW-Südwest GmbH, Frankfurt am Main
- Mitglied im Aufsichtsrat der TdW südwest mbH, Frankfurt am Main

Herr Kremer ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wird im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 HGB angegeben. Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft keine Vergütung.

## **Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Die Gesellschaft ist organisatorisch und räumlich in die Aufbau- und Ablauforganisation der GWW integriert, ein entsprechender Organisationsplan ist vorhanden. Die Gesellschaft wendet damit die für die GWW erlassenen Anweisungen und Richtlinien entsprechend an.

Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sind in einer Dienstanweisung geregelt. Auskunftsgemäß wird die Ablauforganisation laufend durch die Geschäftsführung überprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Während der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte zur Nichtbeachtung ergeben.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Es gelten die entsprechenden Regelungen der GWW als Geschäftsbesorgerin.

Zur Korruptionsvorbeugung tragen die getroffenen internen Regelungen, insbesondere das Vier-Augen-Prinzip und Zahlungsermächtigungen auf Basis einer aktuellen Unterschriftenregelung, sowie gültige Organisationspläne und Arbeitsanweisungen, insbesondere die Vergabeordnungen für Bauleistungen und Betriebskostenleistungen, bei.

Die Geschäftsführung, bekennt sich zu Gesetzestreue und ethischem Verhalten. Dies wird ergänzt durch einen Verhaltenskodex, der den Mitarbeitern Verhaltensregeln vorgibt. Zu diesen Regelungen gehören z.B. die Vermeidung von Korruption und das Einhalten von Vorgaben bezüglich des Datenschutzes. Für die GWW, mit Gültigkeit für sämtliche geschäftsbesorgten Unternehmen, gilt seit dem 1. April 2014 die Betriebsvereinbarung Compliance.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Die Gesellschaft wendet in weiten Teilen die Organisationsvorgaben der GWW als Geschäftsbesorgerin an.

Die GWW verfügt bei allen wesentlichen Entscheidungsprozessen über verschiedene Richtlinien, Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen, insbesondere zu den oben genannten Bereichen.

Ferner sind weitere wesentliche Entscheidungsprozesse im Gesellschaftsvertrag geregelt. Sie entsprechen grundsätzlich den derzeitigen Bedürfnissen der Gesellschaft.

Anhaltspunkte dafür, dass die Regelungen nicht eingehalten wurden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Verträge werden in einer elektronischen Datenbank verwaltet. Im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten haben sich keine Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Dokumentation der Verträge ergeben.

### **Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) **Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Das bestehende Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft und erfüllt die Voraussetzungen als Informations- und Steuerungsinstrument. Es existieren unterschiedliche Planungen mit Planungszeiträumen zwischen einem und fünf Jahren. Dies entspricht aus unserer Sicht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Die Einhaltung der von der Geschäftsführung genehmigten Budgets und damit des Wirtschaftsplans insgesamt werden zeitnah überprüft. Planabweichungen werden nach unserem Kenntnisstand systematisch untersucht.

- c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Die GWW ist als Geschäftsbesorgerin für die GeWeGe tätig, so dass insoweit die GeWeGe den organisatorischen Vorgaben der GWW unterliegt.

Die Kostenrechnung liefert auf Basis einer Vollkostenrechnung monatliche Kostenstellen- und Kostenartenauswertungen, die zu entsprechenden Monats- und Quartalsberichten verdichtet werden können.

Es haben sich keine Anhaltspunkte darüber ergeben, dass das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft nicht entspricht.

- d) **Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft wird täglich auf Basis der abgestimmten Bankkonten fortgeschrieben. Die Überwachung der Kreditlinien erfolgt über das Finanzmanagement der GWW, welches IT-gestützt ist.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Bei der Gesellschaft liegt ein zentrales Cash-Management vor. Es besteht ein Cash-Pooling-Kreis „Wohnungsbaugesellschaften“ (GeWeGe, GWW, WiBau und SEG) mit der GWI als Poolführerin. Die bankentechnische Abwicklung des Cash Managements erfolgt über die Nassauische Sparkasse, Wiesbaden. Von den Mitarbeitern der GWW wird täglich eine Abstimmung der Bankkonten vorgenommen.

Es haben sich im Rahmen der Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Regelungen zum Finanzmanagement nicht eingehalten werden.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Nach unseren Feststellungen ist grundsätzlich sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

Das Mahn- und Klagewesen entspricht grundsätzlich den Anforderungen des Unternehmens.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Das Unternehmenscontrolling wird von der Stabsstelle "Controlling /Finanzen" wahrgenommen.

Es bestehen Controllinginstrumente für die Bereiche Liquiditätsmanagement, Entwicklung der Mietforderungen und Leerstandsmanagement, deren Analyse jeweils monatlich durchgeführt wird. Außerdem erfolgt eine monatliche Auswertung von Soll-/Ist-Abweichungen der Planungsrechnungen.

Das Controlling entspricht nach unserer Prüfung den Anforderungen der Gesellschaft und umfasst alle wesentliche Unternehmensbereiche.

- h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Das Unternehmen hat keine Tochtergesellschaften und ist auch an anderen Unternehmen nicht wesentlich beteiligt. Aufgrund der teilweisen personellen Identität der Geschäftsführung bei der Gesellschaft und dem Mutter- und Schwesterunternehmen GWI und GWW ist dies aus unserer Sicht gewährleistet.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Das bei der Geschäftsbesorgerin GWW implementierte Risikofrüherkennungssystem wird bei der GeWeGe ebenfalls angewendet. Im Risikomanagementhandbuch werden detailliert Ziele und Schritte des Risikomanagements erläutert sowie die regelmäßige Risikoermittlung und -kommunikation definiert.

Die rechtzeitige Erfassung von Frühwarnsignalen (Risikoidentifikation) wird durch typische Risikofelder und Einzelrisiken adressiert. Die Geschäftsführung führt in einem regelmäßigen Prozess Risikobeurteilungen durch.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Siehe Ausführungen unter a). Insbesondere die Berichterstattung der Geschäftsführung im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung stellen sicher, dass den Kontrollgremien die Risiken aus der Geschäftstätigkeit bekannt sind.

Nach unserer Einschätzung sind die implementierten Maßnahmen ausreichend und geeignet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

**c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf unsere Ausführungen unter Punkt 4 a). Nach unserer Auffassung liegt mit den Quartalsberichten zum Risikomanagement eine ausreichende Dokumentation der Maßnahmen vor.

**d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf unsere Ausführungen unter Punkt 4 a). Die Abstimmung und in der Folge Anpassung von Frühwarnsignalen und Maßnahmen erfolgte zuletzt am 9. November 2018.

Das Risikomanagement kann aus unserer Sicht somit zusammen mit den vorhandenen Maßnahmen eine kontinuierliche und systematische Abstimmung mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen sicherstellen.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

**a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

Für die Gesellschaften GWI, WIM LF, GWW und GeWeGe liegt eine in 2017 aktualisierte einheitliche Dienstanweisung betreffend den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten vor. Darin sind die wesentlichen Punkte erläutert und insbesondere die Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates zu den einzelnen Geschäften festgelegt worden.

**b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Die Absicherung durch Zinsswaps erfolgt bei Krediten, für die im Hinblick auf die Erhöhung des Marktzins ein grundsätzliches Finanzrisiko besteht. Anstehende Prolongationen von Darlehen sollen hierdurch in Niedrigzinsphasen abgesichert und eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Wir verweisen hier auf die Ausführungen zu Punkt 5 a). Finanzrisiken und der Einsatz von Zinsswaps werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagement-Systems abgebildet.

**d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Im Übrigen verweisen wir hierzu auf Punkt 5 b).

**e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Wir verweisen hier auf die Ausführungen unter Punkt 5 a).

**f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Wir verweisen hier auf die Ausführungen zu Punkt 5 a). Die Dienstanweisung regelt, dass offene Positionen nicht eingegangen werden dürfen.

**Fragenkreis 6: Interne Revision**

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Die Gesellschaft verfügt über keine eigene Interne Revision. Die Aufgaben werden auskunftsgemäß durch die Konzernrevision der WVV und das Revisionsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden wahrgenommen. Ferner werden regelmäßig ergänzend externe Gesellschaften zur Durchführung von Revisionstätigkeiten beauftragt. In 2018 wurden zwei Prüfungen aus dem Vorjahr und eine aus dem Berichtsjahr durch die Konzernrevision der WVV abgeschlossen.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Im Berichtsjahr erfolgte die Durchführung durch Mitarbeiter der Konzernrevision der WVV und wurde nicht an externe Dritte weitergegeben. Da die Berichterstattung unmittelbar an die Geschäftsführung erfolgt, besteht keine Gefahr von Interessenkonflikten.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Im Berichtsjahr wurden durch die interne Revision folgende Prüfungen bei der GWW als Geschäftsbesorgerin der GeWeGe abgeschlossen und mit der Geschäftsleitung besprochen:

Prüfung der IT General Controls (ITCG) gemäß IDW PS 330– Bericht Nr. 2017  
GWW - 03 vom 5. Februar 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Erstaufnahme IT –Strategie, IT-Infrastruktur, IT Organisation und IT-Umfeld,
- IT General Controls (ITCG) mit Schwerpunkten in den Bereichen Berechtigungen und Schnittstellen,
- Überwachung der Dienstleister bei ausgelagerter IT und des ausgelagerten IT bezogenen internen Kontrollsystems,
- Anwendung PROWOH nach den Anforderungen der Ordnungsmäßigkeitskriterien

Prüfung der Angemessenheit der Prozesse im Investitionscontrolling – Bericht Nr. 2018  
GWW-01 vom 7. November 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Durchsicht der Prozessbeschreibungen,
- Durchsicht und Analyse der getätigten Investitionen in Stichproben, insbesondere anhand der Liegenschaft „Schönaustraße, Wiesbaden.“
- Durchsicht der für die Beurteilung relevanten Unterlagen und Dokumente
- Beurteilung, ob die vorgefundenen Maßnahmen und Kontrollen grundsätzlich geeignet sind, die wesentlichen Risiken zu reduzieren bzw. auszuschließen.

Prüfung der Angemessenheit der Prozesse bei dem Verkauf von Grundstücken und Immobilien – Bericht Nr. 2018 GWW und GeWeGe-02 vom 7. November 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Durchsicht der Prozessbeschreibungen,
- Durchsicht und Analyse der getätigten Immobilientransaktionen
- Durchsicht der für die Beurteilung relevanten Unterlagen und Dokumente
- Beurteilung, ob die vorgefundenen Maßnahmen und Kontrollen grundsätzlich geeignet sind, die wesentlichen Risiken zu reduzieren bzw. auszuschließen.

**d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Die von der Geschäftsführung der GWW, als Geschäftsbesorgerin, genehmigte mehrjährige Prüfungsplanung umfasst den Zeitraum 2016 bis 2021 und wurde uns vorgelegt. Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer erfolgte nicht.

**e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Die Berichte enthalten keine bemerkenswerten Mängel. Insgesamt werden die Anforderungen an ein effektiv ausgestaltetes Internes Kontrollsystem erfüllt.

**f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Nach den uns vorliegenden Auskünften wurden die Feststellungen bzw. Empfehlungen mit der Konzernrevision besprochen und die Umsetzung von Empfehlungen mittels Follow up-Terminen nachgehalten.

**Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

Im Übrigen verweisen wir auf Fragenkreis 2d).

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Im Berichtsjahr wurden nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften durch die Geschäftsführung keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Nach den uns vorliegenden Erkenntnissen und Unterlagen sind anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen keine ähnlichen, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelten Maßnahmen vorgenommen worden.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäfte nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates übereinstimmen.

**Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen mehrjährigen Investitions-/Wirtschaftsplan, der auch die Finanzierung beinhaltet. Zudem werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen (z.B. Baufreigaben) erstellt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vereinbarten oder erzielten Preise nicht angemessen waren.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Investitionen werden grundsätzlich durch den Aufsichtsrat genehmigt, wesentliche Änderungen bereits genehmigter Maßnahmen werden untersucht.

Alle Großmaßnahmen werden im Baubuch erfasst und überwacht. Bei kleineren Maßnahmen erfolgt die fortlaufende Überwachung über eine Auftrags- und Budgetkontrolle.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Nach den uns vorgelegten Unterlagen werden sich abzeichnende Budgetüberschreitungen dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht und ggf. Nachträge zum Budget zur Bestätigung vorgelegt. Darüber hinaus haben sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Überschreitungen ergeben.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Die von Kreditinstituten gewährten Kreditlinien wurden nach unseren Feststellungen nicht überschritten. Leasingverträge bestehen auskunftsgemäß derzeit nicht.

**Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen Vergaberegulungen ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Mittels Dienstanweisung ist weitgehend geregelt, dass für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote einzuholen sind. Gegenteilige Anhaltspunkte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Aufsichtsratsitzungen über die Geschäftsvorfälle der Gesellschaft Bericht erstattet.

Außerdem erfolgt eine Quartalsberichterstattung an das Beteiligungscontrolling der Landeshauptstadt Wiesbaden. Hierin werden u. a. Soll-/Ist-Vergleiche vorgenommen sowie eine Liquiditätsplanung für den Rest des Jahres erstellt.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichte vermitteln nach den uns vorliegenden Unterlagen einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und der Unternehmensbereiche.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat wurde auskunftsgemäß über die aktuelle Lage der Gesellschaft und über wesentliche Geschäftsvorfälle berichtet.

Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen lagen nicht vor.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Gesonderte schriftliche Berichte im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG wurden auskunftsgemäß nicht verlangt.

Die Geschäftsführung hat im Rahmen ihrer Kurzberichterstattung zur Lage der Gesellschaft in den Organsitzungen Fragen der Organmitglieder beantwortet.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Wir haben keine derartigen Anhaltspunkte im Rahmen unserer Prüfung festgestellt.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es besteht eine von der GWI abgeschlossene D&O Versicherung. In diesem Vertrag sind die GeWeGe, GWW, SEG, WIM LF und WiBau mitversichert.

Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Nach den uns erteilten Auskünften wurde der Aufsichtsrat über die D&O-Versicherung informiert.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Im Berichtsjahr wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Nach unseren Feststellungen ist nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang nicht vorhanden.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Die Bestände sind dem Umfang des Geschäftes angemessen.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

In den im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücken, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten, bestehen nach unserer Einschätzung stille Reserven, die nicht exakt quantifizierbar sind.

**Fragenkreis 12: Finanzierung**

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Finanzierung des Vermögens der GeWeGe erfolgt zu 15,5 % (Vorjahr 15,4 %) durch Eigenkapital und zu 84,5 % (Vorjahr 84,6 %) durch Fremdkapital inklusive Sonderposten.

Investitionen sollen zunächst vor allem aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Immobilienverkäufen und durch die Aufnahme von Finanzkrediten finanziert werden.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Entfällt, da die Gesellschaft nicht Mutterunternehmen eines Konzerns ist.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die Gesellschaft erhält zur Finanzierung preisgebundener Mietwohnungen öffentliche Mittel. Dies ist in der Regel mit einer Belegungsbindung verbunden.

Von der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden Bürgschaften in Höhe von € 70,5 Mio (Vorjahr € 73,2 Mio) gewährt (verbürgte Restschuld zum Bilanzstichtag). Hiermit verbundene Verpflichtungen und Auflagen des Bürgen sind uns im Rahmen der Prüfung nicht bekannt geworden. Fördermittel der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie des Landes Hessen (Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen) wurden der Gesellschaft in Höhe von € 48,0 Mio (Vorjahr € 50,0 Mio) (Restschuld zum Bilanzstichtag) gewährt.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 15,5 % (Vorjahr: 15,4 %). Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 524 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

#### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Zu den Komponenten des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage der Gesellschaft sowie die Ausführungen im Erläuterungsteil.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Abgesehen von den jährlich der Höhe nach schwankenden Erlösen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien ist das Jahresergebnis nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Nicht anwendbar, da die Gesellschaft kein Versorgungsunternehmen ist.

#### **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Entfällt, da es im Berichtsjahr keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte gab.

---

**Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Entfällt, die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von € 0,5 Mio (Vorjahr € 1,2 Mio) aus.

**b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht.

## Ergänzende Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### A. Bilanz

#### I. Aktiva

##### Anlagevermögen

<b>Sachanlagen</b>		€	<b>259.461.518,65</b>
	31.12.2017	€	259.719.870,89

1. Hierunter werden ausgewiesen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.834.696,68	251.592.593,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.779.899,08	5.982.027,80
Anlagen im Bau	4.718.241,15	1.978.463,12
Bauvorbereitungskosten	128.681,74	166.716,88
	<b>259.461.518,65</b>	<b>259.719.800,89</b>

2. Die Buchwerte der **Sachanlagen** haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Stand 1. Januar</b>	259.719.800,89	260.269.940,86
Zugänge	5.906.686,66	6.811.010,78
Abgänge	430.188,30	2.286.663,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	5.734.780,60	5.074.487,75
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>259.461.518,65</b>	<b>259.719.800,89</b>

3. Von den **Gesamtzugängen** (T€ 5.907) entfallen T€ 1.216 auf diverse **Grundstücke mit Wohnbauten**, T€ 4.593 auf **Anlagen im Bau** („Westerwaldstraße 18“ mit T€ 3.254 und „Baumstraße 13“ mit T€ 1.330) sowie T€ 98 auf **Bauvorbereitungskosten**.
4. Es wurden in 2018 Umbuchungen von T€ 1.978 aus den Anlagen im Bau sowie den Bauvorbereitungskosten vorgenommen. Die Umbuchungen entfallen vollständig auf das Objekt „Eckernförderstraße 15“.
5. Bei den **Abgängen** handelt es sich im Wesentlichen um den Verkauf eines Mehrfamilienhauses in der Söhnleinstraße (Abgang von T€ 420). Hierausgaben sich Umsatzerlöse von T€ 987.

**Umlaufvermögen**

<b>Unfertige Leistungen</b>		€	<b>7.917.944,01</b>
	31.12.2017	€	7.961.612,93

6. Der Ausweis beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten) für das Jahr 2018. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 9.549 (Vorjahr T€ 9.429) gegenüber, was einer Überdeckung von 20,6 % (Vorjahr 18,4 %) entspricht.

<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		€	<b>1.138.085,43</b>
	31.12.2017	€	1.142.690,11

7. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorauszahlungen von Betriebskosten T€ 1.131; Vorjahr T€ 1.131)

<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		€	<b>1.078.550,06</b>
	31.12.2017	€	315.242,43

8. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Bankguthaben	1.078.272,11	314.443,51
Kassenbestand einschließlich Freistempler	277,95	798,92
	<b>1.078.550,06</b>	<b>315.242,43</b>

## II. Passiva

<b>Eigenkapital</b>		€	<b>41.896.281,65</b>
	31.12.2017	€	41.372.477,79

### 9. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Gezeichnetes Kapital	27.500.000,00	27.500.000,00
Kapitalrücklagen	126.892,81	126.892,81
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16	1.590.656,16
Andere Gewinnrücklage	12.154.928,82	10.995.795,68
Jahresüberschuss	523.803,86	1.159.133,14
	<b>41.896.281,65</b>	<b>41.372.477,79</b>

10. Der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2017 in Höhe von T€ 1.159 wurde in die **anderen Gewinnrücklagen** eingestellt.

<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse:</b>		€	<b>3.223.899,56</b>
	31.12.2017	€	3.229.907,29

11. Es handelt sich hierbei i. W. um Investitionszuschüsse der Landeshauptstadt Wiesbaden (T€ 2.223; Vorjahr T€ 2.269) und der ESWE (T€ 939; Vorjahr T€ 961) für die Sanierung von Immobilien. Die Investitionszuschüsse werden linear über die jeweilige Restnutzungsdauer der Objekte aufgelöst.

<b>Sonstige Rückstellungen</b>		€	<b>1.568.036,54</b>
	31.12.2017	€	1.899.085,64

### 12. Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltung	766.000,00	766.000,00	0,00	813.000,00	813.000,00
Mietnebenkosten	1.009.745,64	802.010,69	207.734,95	440.516,54	440.516,54
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
Prüfungskosten	57.070,00	45.170,00	0,00	36.370,00	48.270,00
Sonstige	66.250,00	41.458,34	0,00	41.458,34	66.250,00
	<b>1.899.065,64</b>	<b>1.654.639,03</b>	<b>207.734,95</b>	<b>1.531.344,88</b>	<b>1.568.036,54</b>

13. Die Zuführung zur Rückstellung für **unterlassene Instandhaltungen** orientiert sich an den Instandhaltungsaufwendungen der ersten 3 Monate im Jahr 2018. Einfließende Prämissen sind keine wesentlichen Änderungen im Immobilien- und Wohnungsbestand sowie keine besonderen Umstände. Die Instandhaltungen werden in den folgenden drei Monaten nachgeholt.

14. Die Rückstellung für **Mietnebenkosten** beinhalten noch ausstehende Rechnungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten) für das Jahr 2018.

15. Die Rückstellung für **Prozesskosten** betrifft einen Rechtsstreit bzgl. Instandhaltungsmaßnahmen an einer Fernwärmeverteilstation der GeWeGe in früheren Jahren. Aktuell wird eine außergerichtliche Einigung angestrebt.

**Verbindlichkeiten gegenüber  
Kreditinstituten**

	€	<b>179.895.764,12</b>
31.12.2017	€	185.753.133,35

16. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** entfallen auf Darlehen aus der Objektfinanzierung (T€ 179.896; Vorjahr T€ 185.753), davon auf abgegrenzte Zinsen (T€ 617; Vorjahr T€ 262). Im Berichtsjahr erfolgten **Darlehensaufnahmen** von T€ 4.590, denen Darlehenstilgungen von T€ 4.405 gegenüberstehen.

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen  
Kreditgebern**

	€	<b>3.454.559,51</b>
31.12.2017	€	3.506.199,81

17. Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** handelt es sich im Wesentlichen um langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Versicherungen. Im Berichtsjahr erfolgten keine **Darlehensaufnahmen**. Die **Tilgungen** (T€ 350) entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen. Hierbei ergaben sich Zinsaufwendungen von T€ 17 (Vorjahr T€ 17).

**Erhaltene Anzahlungen**

	€	<b>9.549.095,12</b>
31.12.2017	€	9.429.163,90

18. Zusammensetzung:

	<b>2018</b> €	<b>2017</b> €
<b>Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten</b>		
Betriebskosten	4.934.489,09	4.920.714,19
Heizkosten/Warmwasser	3.276.190,11	3.248.648,76
Kaltwasser	1.338.415,92	1.259.800,95
	<b>9.549.095,12</b>	<b>9.429.163,90</b>

19. Den **Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten** stehen unfertige Leistungen von T€ 7.918 (Vorjahr T€ 7.962) gegenüber.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	€	<b>2.547.570,38</b>
31.12.2017	€	2.036.902,26

20. Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b> €	<b>2017</b> €
<b>Verbindlichkeiten aus</b>		
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	1.579.992,81	1.827.817,18
Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen	408.888,00	0,00
Bauleistungen	319.096,91	53.719,40
Betriebskosten	183.619,02	88.325,86
Garantieeinbehalte	50.338,18	59.882,12
Sachliche Verwaltungskosten	5.635,46	7.157,70
	<b>2.547.570,38</b>	<b>2.036.902,26</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

	€	<b>7.756.183,73</b>
31.12.2017	€	1.896.107,90

21. Zusammensetzung:

	<b>2018</b> €	<b>2017</b> €
SEG	3.733.649,59	0,00
GWW	1.740.000,00	160.999,65
ESWE	1.410.735,36	894.377,18
WLW	698.798,41	801.061,92
übrige	173.000,37	39.669,15
	<b>7.756.183,73</b>	<b>1.896.107,90</b>

22. Die **Verbindlichkeiten gegenüber ESWE und WLW** betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Strom-, Gas- und Wasserlieferungen. In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** sind darüber hinaus im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der GWW sowie der SEG enthalten.

**Verbindlichkeiten gegenüber der Landes-  
hauptstadt Wiesbaden**

	€	<b>18.122.468,78</b>
31.12.2017	€	18.419.060,25

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden** entfallen mit T€ 18.119 (Vorjahr T€ 18.419) auf Darlehen (inkl. Zinsen) im Rahmen der Wohnraumförderung.

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Umsatzerlöse</b>		€	<b>31.374.138,61</b>
	2017	€	34.343.115,12

23. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Umsatzerlöse aus</b>		
der Hausbewirtschaftung	30.373.058,90	30.144.281,57
Verkauf von Grundstücken	986.500,00	4.193.500,00
Anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,71	5.333,55
	<b>31.374.138,61</b>	<b>34.343.115,12</b>

24. Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** teilen sich auf in:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Sollmieten	23.333.602,80	23.001.740,51
Abzüglich Erlösschmälerungen	-852.955,30	-873.472,51
	<b>22.480.647,50</b>	<b>22.128.268,00</b>
Umlagen	8.086.955,44	8.216.927,26
Abzüglich Erlösschmälerungen	-196.434,91	-203.106,06
	<b>7.890.520,53</b>	<b>8.013.821,20</b>
Aufwendungszuschüsse	0,00	0,00
Sonstige Erlöse	1.890,87	2.192,37
	<b>1.890,87</b>	<b>2.192,37</b>
	<b>30.373.058,90</b>	<b>30.144.281,57</b>

25. Der Anstieg der **Mieten** ist überwiegend auf Mietzinssteigerungen bei sanierten Wohneinheiten sowie allgemeine Mieterhöhungen zurückzuführen. Der Bestand an Mieteinheiten und Gewerbeflächen ist mit 3.811 Mieteinheiten und 163 Gewerbeeinheiten etwas vermindert zum Vorjahr (Mieteinheiten 3.814, Gewerbeeinheiten 163). Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Wohnbauten) hat sich im Berichtsjahr um 1,35 % erhöht.
26. Die **Erlösschmälerungen** (T€ 1.049; Vorjahr 1.077) stellen einen Korrekturposten zu den unter den Mieten ausgewiesenen Sollmieten und Umlagen dar, und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen, insbesondere infolge baulicher Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Abriss).
27. Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** betreffen den Verkauf eines Mehrfamilienhauses.

**Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen**

	€	<b>-43.668,92</b>
2017	€	102.989,12

28. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu dem Bilanzposten „unfertige Leistungen“.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

	€	<b>19.408.899,90</b>
2017	€	20.950.211,06

29. Zusammensetzung:

	<b>2018</b> €	<b>2017</b> €
<b>Aufwendungen für</b>		
Hausbewirtschaftung	16.945.987,99	17.119.444,63
Verkaufsgrundstücke	359.977,41	1.682.175,63
andere Lieferungen und Leistungen	2.102.934,50	2.148.590,80
	<b>19.408.899,90</b>	<b>20.950.211,06</b>

30. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten:

	<b>2018</b> €	<b>2017</b> €
Betriebskosten	7.632.615,34	7.960.384,74
Instandhaltungsaufwand	9.095.812,50	8.893.053,15
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	217.560,15	266.006,74
	<b>16.945.987,99</b>	<b>17.119.444,63</b>

31. Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** entfallen ausschließlich auf Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die GWI (T€ 2.103; Vorjahr T€ 2.149).

**Abschreibungen auf Sachanlagen**

	€	<b>5.794.540,72</b>
2017	€	5.678.975,12

32. Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist im Anhang aufgegliedert (siehe Anlage II).

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		€	<b>5.506.060,31</b>
	2017	€	6.311.589,81

## 33. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Dinglich gesicherte Darlehen	2.032.308,90	2.110.560,91
Nicht dinglich gesicherte Darlehen	1.041.164,20	1.923.099,79
Zinsaufwendungen aus Swaps	1.984.787,67	1.500.906,81
Bürgschaftsprovisionen	392.969,88	492.865,61
Übrige	54.829,66	284.156,69
	<b>5.506.060,31</b>	<b>6.311.589,81</b>

<b>Jahresüberschuss</b>		€	<b>523.803,86</b>
	2017	€	1.159.133,14



# 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. unrechtmäßiger 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 rechtllichem 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 Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen 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.

