



**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2024 und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2024 der**

**Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung**

Coburg

**Jahresabschluss: 31.12.2024
Berichtsnummer: 10931-24K
Elektronisches Original**

Qualifiziert elektronisch signiert mit



Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	4
Lage der Gesellschaft/Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	4
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	6
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	15
3. Aufgliederung und Erläuterungen	16
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	19
F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG	20
G. Schlussbemerkung	21
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2024	
2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	

- 3 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 4 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Bilanzanalyse zum 31.12.2024
- 8 Kapitalflussrechnung
- 9 Erfolgsanalyse für 2024
- 10 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

- 1 In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 7.10.2024 der

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung,

Coburg

- im Folgenden kurz WBG oder Gesellschaft genannt -

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 7.10.2024 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 gemäß den §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen nach § 53 HGrG.

- 2 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig gemäß den §§ 316 ff. HGB. Die Prüfung erfolgt auf freiwilliger Basis.
- 3 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 (Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) und Nr. 2 (Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse) des Haushaltsgesetzes (HGrG) und die hierzu veröffentlichten Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wird in einem gesonderten Bericht dargestellt.
- 4 Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (10.2021) und IDW PS 720 erstellt.
- 5 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Gesellschaft gerichtet.
- 6 Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1.1.2024 maßgebend.
- 7 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 8 Unser Prüfungsbericht gliedert sich in drei Teilbände; ergänzend verweisen wir auf die Ergänzungsbände mit den Erläuterungen und Aufgliederungen zum Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie auf den Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG im Rahmen der Erweiterung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Lage der Gesellschaft/Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

- 9 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt eine mittelfristige Unternehmensplanung, gültig bis 2029, zugrunde, die vom Aufsichtsrat am zum Prüfungszeitpunkt noch nicht genehmigt wurde. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht durch die **Geschäftsführung** werden nachfolgend wiedergegeben:

- 10 Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist aufgrund der guten Vermietungssituation und der weiter geführten Modernisierungen mit der Geschäftsentwicklung 2024 zufrieden.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.069 (Vj.: T€ 921). Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Die Gesamtinvestitionen (Instandhaltung und Modernisierung) in Höhe von € 4,0 Mio. (Vj.: € 3,4 Mio.) wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch künftig Kernpunkt der Unternehmensstrategie ist. Die Finanzierung erfolgte durch geeignetes langfristiges Fremdkapital und durch Eigenkapital.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Liquiditätslage ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Insbesondere konnten die geplanten Investitionen in den Bestand und damit dessen Modernisierung durchgeführt werden. Die Nachfrage blieb bisher auf verhältnismäßig hohem Niveau konstant. Finanz- und Vermögenslage sind geordnet.

In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotenzial für die Wohnungsbaugesellschaft trotz zurzeit noch nicht abschätzbarer Folgen der schwierigen Situation als überschaubar an. Gravierende Risiken für die längerfristige zukünftige Entwicklung, oder gar den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

- 11 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentlichen Chancen und Risiken ist eingegangen worden.

Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 27.05.2025) erscheinen aus heutiger Sicht und unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume plausibel. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die gegen eine Fortführung der Unternehmenstätigkeit sprechen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

- 12 Zu den Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht bzw. unsere Ausführungen in Anlage 4 dieses Berichts.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 13 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, zum 31.12.2024 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 2. September 2025

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Prausch)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Sparn)
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 14 Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das zum 31.12.2024 endende Geschäftsjahr geprüft. Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften angewandt.
- 15 Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.
- 16 Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie unsere Verantwortung als Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind ausführlich im Bestätigungsvermerk beschrieben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Abschnitt C. unseres Berichts.
- 17 Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.
- 18 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 19 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 6.9.2024 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2023, der in der Gesellschafterversammlung am 7.10.2024 festgestellt wurde.
- 20 Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens für die Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht stellen wir im Folgenden dar. Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellungen im Bestätigungsvermerk, welcher unter Abschnitt C. dieses Berichts wiedergegeben ist.
- 21 Die Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (GoA) vorgenommen.

- 22 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 23 Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Zu diesem Zweck haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung der relevanten internen Kontrollen und der ggf. für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.
- 24 Auf Grundlage der Risikobeurteilung wurden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen wurden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant.
- 25 Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Funktionsprüfungen ausgewählter relevanter interner Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt.
- 26 Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Bei prognostischen Angaben haben wir uns von der Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit des relevanten unternehmensinternen Planungssystems überzeugt sowie die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Wir haben die Angaben im Lagebericht unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, dahingehend beurteilt, ob sie in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.

- 27 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.
- 28 Prüfungsschwerpunkte im Sinne einer besonders intensiven Prüfung einzelner Teilbereiche und einer weniger intensiven Prüfung anderer Teilbereiche werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet.
- Bei dieser Prüfung haben wir folgende Schwerpunkte gesetzt:
- Angemessenheit und Plausibilität der Unternehmensplanung sowie
 - Ordnungsgemäße Bilanzierung der Kostenzugänge im Anlagevermögen.
- 29 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten (mit Ausnahme von Kreditinstituten) wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen (insbesondere durch die Prüfung des Zahlungsausgleichs im Folgejahr, die Einsichtnahme in vertragliche Grundlagen und Saldenmitteilungen anderer Kreditgeber sowie die Prüfung des internen Kontrollsystems) vom Bestehen und von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 30 Von allen Kreditinstituten (mit Ausnahme der Bayerische Landesboden Kreditanstalt), mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen angefordert. Soweit wir keine Bestätigung erhalten haben, haben wir uns durch alternative Prüfungshandlungen (insbesondere Abstimmung mit Saldenmitteilungen, Kontoauszüge, Analytische Prüfungshandlungen) von der vollständigen Erfassung der Geschäftsbeziehungen überzeugt.
- 31 Eine Bestätigung der für die Gesellschaft tätigen Notare haben wir eingeholt. Darüber hinaus haben wir Befragungen durchgeführt und in vertragliche Unterlagen Einsicht genommen.
- 32 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwalts haben wir eingeholt. Aufgrund des fehlenden Rücklaufs haben wir alternative Prüfungshandlungen (Befragungen, Einsichtnahme in Sitzungsprotokolle sowie kritische Durchsicht der relevanten Konten bis zum Prüfungszeitpunkt) vorgenommen.
- 33 Eine Bestätigung der für die Gesellschaft tätigen Steuerberatungsgesellschaft haben wir eingeholt. Über den aktuellen Stand der steuerlichen Verhältnisse haben wir uns darüber hinaus durch Einsichtnahme in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.
- 34 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.

- 35 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Tätigkeiten Dritter genutzt. Diese betreffen im vorliegenden Fall versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellungen sowie Altersteilzeitrückstellungen.
- 36 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 16.6. bis zum 2.9.2025 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in unseren Büroräumen.
- 37 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

- 38 Wir haben im Ergebnis unserer Prüfung festgestellt, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 39 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.
- 40 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Buchung der Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfolgt. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Belege sind übersichtlich und geordnet abgelegt.
- 41 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, die hinsichtlich der von der Gesellschaft eingesetzten Software WOWIPOINT zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der rechnungslegungsrelevanten Verarbeitungsfunktionen bzw. deren Ergebnisse geführt haben.
- 42 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

2. Jahresabschluss

- 43 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Anlage 1) ist nach den geltenden Vorschriften des HGB und GmbHG für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.
- 44 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss wurde auf freiwilliger Basis nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt. Der Lagebericht wurde aufgrund gesellschaftsvertraglicher Verpflichtung aufgestellt.
- 45 Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

- 46 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 47 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Die Gesellschaft hat unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet, da ansonsten die Gesamtbezüge des hauptberuflichen Geschäftsführers annähernd verlässlich geschätzt werden könnten.

3. Lagebericht

- 48 Unsere Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 (Anlage 2) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 49 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 50 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 51 Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

- 52 Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sind die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt worden. Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Anhang dargestellt.
- 53 Das Jahresergebnis wird durch Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 570,0 (Vj.: T€ 80,0) positiv beeinflusst.

3. Aufgliederung und Erläuterungen

- 54 Zur Aufgliederung und Erläuterungen der Jahresabschlussposten verweisen wir auf unseren gesonderten Teilbericht.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 55 Die Vermögenslage, die wir anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet haben (vgl. Anlage 7), zeigt folgendes Bild:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristige Investitionen	56.406,3	84,6	56.763,2	86,8	-356,9	-0,6
Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen	982,6	1,5	982,6	1,5	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	<u>9.302,3</u>	<u>13,9</u>	<u>7.622,6</u>	<u>11,7</u>	<u>1.679,7</u>	<u>22,0</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>66.691,2</u>	<u>100,0</u>	<u>65.368,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.322,8</u>	<u>2,0</u>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenmittel	21.754,1	32,6	20.684,9	31,6	1.069,2	5,2
Langfristiges Fremdkapital	39.754,9	59,6	39.792,9	60,9	-38,0	-0,1
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>5.182,2</u>	<u>7,8</u>	<u>4.890,6</u>	<u>7,5</u>	<u>291,6</u>	<u>6,0</u>
Gesamtkapital/Bilanzsumme	<u>66.691,2</u>	<u>100,0</u>	<u>65.368,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.322,8</u>	<u>2,0</u>

- 56 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.322,8 erhöht.

Vermögensstruktur

- 57 Der Rückgang der langfristigen Investitionen ist insbesondere auf die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie auf von den Herstellungskosten abgesetzte Investitionszuschüsse zurückzuführen. Die Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die Zuschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Die Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen blieben unverändert.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus höheren flüssigen Mitteln. Dem stehen geringere Vermögensgegenstände und Bausparguthaben gegenüber.

Kapitalstruktur

- 58 Die Eigenmittel erhöhten sich aufgrund des Jahresüberschusses des Berichtsjahres.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen bedingt; dadurch werden die Valutierungen des Berichtsjahres nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund gestiegener sonstiger Rückstellungen sowie erhaltener Anzahlungen.

Gesamtaussage

- 59 Das Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 30,4 % (Vj.: 29,3 %) der Bilanzsumme.
- 60 Die Eigenmittel betragen 32,6 % (Vj.: 31,6 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapital-/Eigenmittelausstattung der Gesellschaft liegt am unteren Rand der durchschnittlichen Bandbreite von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.
- 61 Zum 31.12.2024 sind die Mietwohnanlagen und sonstigen langfristigen Investitionen - einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen - mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 4.120,1.
- 62 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

63 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 (Anlage 8) dar.

64 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	T€	2024 T€	2023 T€
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)		2.982,3	3.674,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	3.121,8		2.070,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.902,2		-1.689,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>1.134,1</u>	<u>2.353,7</u>	<u>-1.072,9</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		<u>5.336,0</u>	<u>2.982,3</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>2.260,6</u>	<u>2.513,6</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>1.218,2</u>	<u>1.426,2</u>

65 Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit gedeckt; entsprechend erhöhte sich der Finanzmittelfonds.

66 Die planmäßigen Tilgungen (T€ 1.218,2) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 317,3) wurden im Berichtsjahr durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 3.121,8) gedeckt.

Gesamtaussage

67 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Nach den Planungsunterlagen der Gesellschaft ist deren Zahlungsfähigkeit auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 27.5.2025) weisen zum 31.12.2025 einen erwarteten Finanzmittelbestand von rd. € 5,8 Mio. aus.

68 Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

3. Ertragslage

- 69 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen (vgl. Anlage 9):

	2024 T€	2023 T€	Veränd. T€
Bewirtschaftungstätigkeit	464,5	805,9	-341,4
Betriebsergebnis	464,5	805,9	-341,4
Kapital- und sonstiger Bereich	604,7	115,2	489,5
Jahresüberschuss	1.069,2	921,1	148,1

- 70 Bezüglich der von uns ermittelten Kennzahlen zur Ertragslage verweisen wir auf Anlage 6 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

Bewirtschaftungstätigkeit

- 71 Das **Ergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 341,4 vermindert. Gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf den Hausbesitz stehen insbesondere höhere Sollmieten gegenüber.
- 72 Die **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung** (Anlage 9), die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von T€ 1.308,5 ab.

Kapital- und sonstiger Bereich

- 73 Das Ergebnis resultiert im Berichtsjahr insbesondere aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen; dem stehen im Wesentlichen zugeordnete Personalkosten aus dem Betriebsabrechnungsbogen der Gesellschaft gegenüber.

Gesamtaussage

- 74 Die Ertragslage wird durch das Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Dieses ist weiterhin durch relativ niedrige Sollmieten und hohe Mietausfälle gekennzeichnet, welche insbesondere aus den Verwertungsobjekten in der ehemaligen Passchendaele-Kaserne resultieren. Die Ertragslage wird durch Zuschreibungen auf das Anlagevermögen positiv beeinflusst.

Insgesamt ist die Ertragslage unter Berücksichtigung der marktbedingten Beschränkungen zufrieden stellend.

Wir weisen darauf hin, dass der uns vorgelegte Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2026 -2029 Jahresfehlbeträge ausweist.

F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG

- 75 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGrG beachtet.
- 76 Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt.
- 77 Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.
- 78 Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- 79 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung verweisen wir auf den Fragenkatalog zu § 53 HGrG in unserem gesonderten Teilbericht.

G. Schlussbemerkung

- 80 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsbau-gesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das Geschäfts-jahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)).
- 81 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Über-schrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 82 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 2. September 2025

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband



Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2024
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- 3 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 4 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Bilanzanalyse zum 31.12.2024
- 8 Kapitalflussrechnung
- 9 Erfolgsanalyse für 2024
- 10 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

JAHRESABSCHLUSS

der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH

für das
Geschäftsjahr 2024

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz per 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	16.127,00 €	14.899,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.521.624,22 €	54.823.417,45 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	580.593,57 €	594.914,57 €
3. Grundstücke ohne Bauten	982.563,72 €	982.563,72 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,00 €	1,00 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.300,02 €	93.251,06 €
6. Bauvorbereitungskosten	24.770,35 €	31.192,13 €
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	142.587,81 €	142.587,81 €
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	75.140,12 €	75.759,48 €
3. Sonstige Ausleihungen	134.753,52 €	153.627,81 €
4. Andere Finanzanlagen	260,00 €	260,00 €
Anlagevermögen	56.550.721,33 €	56.912.474,03 €
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.490.010,49 €	3.526.441,60 €
2. Andere Vorräte	37.320,68 €	46.381,78 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	44.375,41 €	20.391,43 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.011.167,85 €	1.350.398,61 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.336.041,88 €	2.982.262,91 €
2. Bausparguthaben	218.739,04 €	527.497,47 €
Umlaufvermögen	10.137.655,35 €	8.453.373,80 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.799,76 €	2.557,16 €
Bilanzsumme	66.691.176,44 €	65.368.404,99 €

Bilanz per 31.12.2024

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	900.000,00 €	847.210,65 €
II. Kapitalrücklage	80.620,50 €	80.620,50 €
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	892.503,12 €	892.503,12 €
2. Bauerneuerungsrücklage	11.690.000,00 €	10.660.000,00 €
3. Andere Gewinnrücklagen	6.654.732,54 €	6.623.618,94 €
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.069.205,46 €	921.113,60 €
2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.030.000,00 €	-890.000,00 €
Eigenkapital	20.257.061,62 €	19.135.066,81 €
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen*	0,00 €	52.789,35 €
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.385.184,00 €	2.329.212,00 €
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.497.115,46 €	1.497.115,46 €
3. Sonstige Rückstellungen	949.871,00 €	825.406,00 €
Rückstellungen	4.832.170,46 €	4.651.733,46 €
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.705.704,92 €	27.561.518,85 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.405.167,85 €	9.618.432,58 €
3. Erhaltene Anzahlungen	3.999.533,36 €	3.745.077,33 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.164,22 €	33.107,20 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	394.961,19 €	502.173,42 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.425,55 €	20.750,74 €
davon aus Steuern: 10.281,23 €		
Vorjahr: 16.525,31 €		
i.R.d. soz. Sicherheit: 5.144,32 €		
Vorjahr: 4.225,43 €		
Verbindlichkeiten	41.554.957,09 €	41.481.060,12 €
E. Rechnungsabgrenzungsposten	46.987,27 €	47.755,25 €
Bilanzsumme	66.691.176,44 €	65.368.404,99 €

*Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 28.02.2024

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.158.096,99 €	8.148.988,55 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.724,02 €	54.472,67 €
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-36.435,58 €	925.508,04 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	120.000,00 €	100.000,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	855.885,33 €	445.254,09 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-5.272.033,07 €	-5.084.218,68 €
6. Rohergebnis	4.852.237,69 €	4.590.004,67 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.046.865,58 €	-1.033.341,93 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 125.141,25 € Vorjahr: 75.647,19 €	-334.076,10 €	-274.566,47 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-1.824.574,18 €	-1.796.324,17 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-331.293,39 €	-316.920,50 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.906,45 €	6.933,66 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.475,92 €	106.927,21 €
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-619,36 €	-2.895,50 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-360.399,22 €	-357.917,76 €
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,12 €	0,21 €
15. Ergebnis nach Steuern	1.069.792,11 €	921.909,42 €
16. Sonstige Steuern	-586,65 €	-795,82 €
17. Jahresüberschuss	1.069.205,46 €	921.113,60 €
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die Bauerneuerungsrücklage	-1.030.000,00 €	-890.000,00 €
19. Bilanzgewinn	39.205,46 €	31.113,60 €

Anhang zum Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, Coburg ist beim Amtsgericht Coburg unter Nummer HRB 62 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist eine kleine Gesellschaft i. S. d. § 267 HGB. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude linear abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 Jahren neu festgelegt.

Das Wahlrecht für die Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital während des Herstellungszeitraumes wurde nicht wahrgenommen.

In den nachträglichen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen enthalten. Die in 2013/2014 zurückerworbenen Objekte aus dem Leasingmodell wurden mit einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren unterlegt.

Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01.01.2010 für neun von zehn betroffenen Objekten kein Gebrauch gemacht.

Ansonsten werden die planmäßigen Abschreibungen mit folgenden Sätzen vorgenommen:

Wohngebäude Neubauten bis 1990	1,25%
Wohngebäude Altbauten	2,00%
Wohngebäude ab Baujahr 1991 bis 1995 degressiv nach § 7 Abs. 5 EStG (ab 2010 linear)	
Wohngebäude ab 1996	2,00%
Außenanlagen	6,67%/5,26%
Garagengebäude	5,00%
Verwaltungsgebäude	2,00%

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Ansonsten wird bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren angenommen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die **Sonstigen Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Anderen Vorräten** (Heizöl- und Pelletsvorräte) erfolgte nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 2 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf der Basis versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Deckungskapitalverfahren (Wahl Passivprimat) und unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Für die Umbewertung des Aktivwertes wurde die Sterbetafel DAV 1994 R verwendet.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung (in der Regel 10 Jahre) abgeschrieben.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,88 % (Stand November 2024) und 1,82 % (Stand November 2023). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 3,0 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p. a. unterstellt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art 67 Abs. 3 EGHGB teilweise beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultierten ausschließlich **aktive latente Steuern** im Wesentlichen aus den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und sonstige Rückstellungen. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand per 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand per 31.12.2024	Stand per 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abgänge	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	136.053,68	11.442,30	0,00	0,00	147.495,98	121.154,68	10.214,30	0,00	0,00	131.368,98	14.899,00	16.127,00
II. Sachanlagen		1.)										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.181.232,84	902.082,92	2.811,23	6.421,78	93.086.926,31	37.357.815,39	1.777.486,70	0,00	570.000,00	38.565.302,09	54.823.417,45	54.521.624,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.690.705,27	0,00	0,00	0,00	1.690.705,27	1.095.790,70	14.321,00	0,00	0,00	1.110.111,70	594.914,57	580.593,57
Grundstücke ohne Bauten	982.563,72	0,00	0,00	0,00	982.563,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	982.563,72	982.563,72
Technische Anlagen und Maschinen	10.638,60	0,00	0,00	0,00	10.638,60	10.637,60	0,00	0,00	0,00	10.637,60	1,00	1,00
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.394,49	1.607,18	109.483,43	0,00	347.518,24	362.143,43	22.552,18	109.477,39	0,00	275.218,22	93.251,06	72.300,02
Bauvorbereitungskosten	31.192,13	0,00	0,00	-6.421,78	24.770,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.192,13	24.770,35
Summe Sachanlagen	95.351.727,05	903.690,10	112.294,66	0,00	96.143.122,49	38.826.387,12	1.814.359,88	109.477,39	570.000,00	39.961.269,61	56.525.339,93	56.181.852,88
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	142.587,81	0,00	0,00	0,00	142.587,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.587,81	142.587,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	80.580,55				80.580,55	4.821,07	619,36			5.440,43	75.759,48	75.140,12
3. Sonstige Ausleihungen	153.627,81	0,00	18.874,29	0,00	134.753,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.627,81	134.753,52
4. Andere Finanzanlagen	260,00	0,00	0,00	0,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	260,00
Summe Finanzanlagen	377.056,17	0,00	18.874,29	0,00	358.181,88	4.821,07	619,36	0,00	0,00	5.440,43	372.235,10	352.741,45
Anlagen gesamt	95.864.836,90	915.132,40	131.168,95	0,00	96.648.800,35	38.952.362,87	1.825.193,54	109.477,39	570.000,00	40.098.079,02	56.912.474,03	56.550.721,33

1.) Inklusive Investitionskosten- und Tilgungszuschüsse:

1.213,3 T€

2.) Inklusive Pool 2024

1,6 T€

3.) Inklusive Pool 2019

0,6 T€

Sachanlagen

In den nachträglichen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 120 T€ enthalten. Weiterhin wurden die nachträglichen Herstellungskosten um Investitionskosten- und Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.213 T€ gemindert.

In 2024 wurden bei 15 Objekten Zuschreibungen in Höhe von 570 T€ vorgenommen.

Finanzanlagen

Bei dem unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteil an einem verbundenen Unternehmen, an dem die Gesellschaft direkt i. S. d. § 271 HGB beteiligt ist, handelt es sich um die:

WBG Wohnen GmbH, Coburg
Höhe am Kapital: 90 %
Eigenkapital: 282,0 T€
Jahresüberschuss: 28,6 T€
Stichtag der Informationen: 31.12.2024

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens werden mit einem Buchwert von 75 T€ (VJ: 76 T€) ausgewiesen. Der Kurswert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag 112 T€.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 3.490 T€ (VJ: 3.526 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Vermögensgegenstände	838 T€	833 T€

Eigenkapital

In 2023 erfolgte eine Erhöhung des Stammkapitals gegen Bareinlage um 53 T€. Da die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erst am 28.02.2024 erfolgte, wurde der Betrag der Kapitalerhöhung auf der Passivseite der Bilanz nach dem Eigenkapital gesondert unter dem Posten „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ in 2023 ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt - 17 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben. Da der Unterschiedsbetrag negativ ist, besteht im Berichtsjahr keine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2024	31.12.2023
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (inkl. Altersteilzeit)	95 T€	162 T€
Ausstehende Rechnungen	165 T€	155 T€
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	37 T€	39 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	28 T€	28 T€
Erstellung Betriebskostenabrechnung/Jahresabschluss	109 T€	106 T€
Grundwassersanierung Kaserne Dörfles-Esbach	316 T€	335 T€
Unterlassene Instandhaltung	200 T€	0 T€

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeiten			gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	27.705.704,92 (27.561.518,85)	863.300,27 (1.030.926,43)	3.548.333,76 (3.457.391,45)	23.294.070,89 (23.073.200,97)	27.705.704,92 (27.561.518,85)	GPR/BÜ (GPR/BÜ)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	9.405.167,85 (9.618.432,58)	213.873,76 (213.264,73)	861.654,77 (859.183,88)	8.329.639,32 (8.545.983,97)	9.405.167,85 (9.618.432,58)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.999.533,36 (3.745.077,33)	3.999.533,36 (3.745.077,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	34.164,22 (33.107,20)	34.164,22 (33.107,20)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	394.961,19 (502.173,42)	394.961,19 (502.173,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	15.425,55 (20.750,74)	15.425,55 (20.750,74)				
Summe (Vorjahr)	41.554.957,09 (41.481.060,12)	5.521.258,35 (5.545.299,85)	4.409.988,53 (4.316.575,33)	31.623.710,21 (31.619.184,94)	37.110.872,77 (37.179.951,43)	

* GPR=Grundpfandrecht, SU=Sicherungsübereignung, Zess=Forderungsabtretung, Bü=Bürgschaft, Pf=Verpfändung

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4.929 T€.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige betriebliche Erträge**

Im Geschäftsjahr erfolgten Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 18 T€ (VJ: 48 T€). Weiterhin wurden Zuschreibungen in Höhe von 570 T€ (VJ: 80 T€) vorgenommen und Erträge aus Anlageverkäufen von 20 T€ (VJ: 10 T€) erzielt. Bei diesen Vorgängen handelt es sich um außergewöhnliche Erträge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier haben sich im Geschäftsjahr keine außergewöhnlichen Aufwendungen ergeben.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultierten in Höhe von 41 T€ (VJ: 57 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 43 T€ (VJ: 42 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 1 T€ (VJ: 3 T€) auf Wertpapiere des Anlagevermögens vorgenommen.

E. Sonstige Angaben**Arbeitnehmer**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	7
Technische Mitarbeiter	1	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	7	3
	13	14

Aufsichtsrat

Sebastian Straubel – Vorsitzender	Landrat Landkreis Coburg, Lautertal
Marco Steiner 1. stellv. Vorsitzender	1. Bürgermeister, Rödental
Martin Finzel 2. stellv. Vorsitzender	1. Bürgermeister, Ahorn
Tobias Ehrlicher	1. Bürgermeister, Bad Rodach
Michael Fischer	Verwaltungsrat, Bad Rodach
Ulrich Leicht	Technischer Angestellter i.R., Rödental
Thomas Lesch	Versicherungsangestellter/2. Bürgermeister, Rödental
Julia Lützelberger	Maler-/Lackiermeisterin, Lautertal
Rainer Marr	Bürgermeister a.D., Sonnefeld
Martin Mittag	MdL, Seßlach
Elke Protzmann	Finanzfachkraft i.R., Neustadt b. Coburg
Renate Schubart-Eisenhardt	Hochbautechnikerin/2. Bürgermeisterin, Seßlach
Wolfgang Schultheiß	Landwirtschaftsmeister, Großheirath

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,6 T€.

Geschäftsführung

Eric Schüürmann -Vorsitzender-	Kaufmännischer Angestellter, Coburg
Georg Hofmann (bis 27.09.2024)	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) i.R., Neustadt b. Coburg
Manfred Schilling	Verwaltungsrat i.R., Sonnefeld
Christian Kern	Verwaltungsobersinspektor, Rödental

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben könnten, noch solche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die WBG führt in der Liegenschaft ehemalige Passchendaele Kaserne in Dörfles-Esbach Grundwassersanierungsmaßnahmen zur Abreinigung von Chrom VI und LHKWs (leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) aus einem ehemaligen galvanischen Betrieb durch. Der Verursacher ist nicht mehr zu belangen.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden geeignete Maßnahmen ergriffen, um die Kosten der Sanierung und Überwachung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die gebildete Rückstellung deckt die voraussichtlichen Sanierungsaufwendungen für die nächsten ca.20 Jahre.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 33 T€ als Rückstellung erfasst. Das Gesamthonorar betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Ergebnisverwendungsbeschluss bzw. -vorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.069,2 T€. Mit Beschluss der Geschäftsführung am 27.05.2025 und gemäß § 20 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurden 1.030,0 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 39,2 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, den 27.05.2025

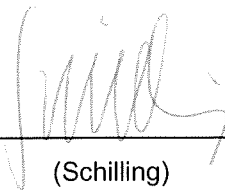
Die Geschäftsführung



(Schüürmann)



(Kern)



(Schilling)

L A G E B E R I C H T

**der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH**

**für das
Geschäftsjahr 2024**

INDEX

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 1.1 Standorte
 - 1.2 Zweck der Gesellschaft
 - 1.3 Geschäftsfelder
 - 1.4 Beteiligungen
2. Ziele und Strategien

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2024
 - 1.2 Regionale Rahmenbedingungen
 - 1.3 Stellung des Unternehmens am Markt
 - 1.4 Nachfrage
2. Geschäftsverlauf
 - 2.1 Bestandsbewirtschaftung
 - 2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2024
 - 2.3 Verkaufsmaßnahmen
 - 2.4 Erwerbsmaßnahmen
 - 2.5 Zusammenfassung
3. Lage
 - 3.1 Ertragslage
 - 3.2 Finanzlage
 - 3.3 Vermögenslage
4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 4.2 Personal
 - 4.3 Wechsel in den Organen

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht
2. Risikobericht
 - 2.1 Branchenrisiken
 - 2.2 Bauwirtschaft
 - 2.3 Sonstige Risiken
3. Chancenbericht
4. Gesamtaussage

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH wurde am 11.09.1951 gegründet. Die Eintragung erfolgte am 05.10.1951 in das Handelsregister des Amtsgerichts Coburg unter HRB 62.

Mit der öffentlichen Betrauung hat der Landkreis Coburg die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung des Landkreises Coburg beauftragt. Geschäftsgebiet ist die Stadt und der Landkreis Coburg.

1.1 Standorte

Die Wohnungsbaugesellschaft besitzt Objekte an den Standorten im Landkreis Coburg:

Bad Rodach
Dörfles-Esbach
Lautertal
Rödental
Seßlach
Sonnefeld

1.2 Zweck der Gesellschaft

Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 22.03.1990, zuletzt geändert am 07.12.2023, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

1.3 Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit sind das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes stellen sowohl energetische und Dekarbonisierungsaspekte als auch aufgrund der demographischen Entwicklung in der Region Coburg seniorengerechte Modernisierungen zentrale Handlungsfelder dar.

Soweit wirtschaftlich vertretbar wird der Wohnungsbestand um Neubauten oder Ersatzneubauten ergänzt. Wie bei allen Baumaßnahmen der WBG stehen die Barrierefreiheit, Energieeinsparung, gepaart mit einem möglichst geringen CO₂-Ausstoß, und ein angemessenes Mietniveau dabei im Fokus des Handelns.

Dabei bleiben auch weiterhin die in der Region spürbaren Auswirkungen des demographischen Wandels und die niedrige Marktmiete im Umland Coburgs wichtige Aspekte, die es auch künftig zu berücksichtigen gilt.

1.4 Beteiligungen

Die Gesellschaft ist Hauptgesellschafter der WBG Wohnen GmbH Coburg. Weiterer Gesellschafter ist die Stadt Bad Rodach.

Die WBG Wohnen GmbH Coburg errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Wohnbauten unter anderem im Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und verwaltet Immobilien für Kommunen.

Sie übernimmt als Dienstleister die Heizkostenabrechnung für die Mieter der Wohnungsbaugesellschaft.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf andere Landkreiskommunen und die Verwaltung weiterer kommunaler Immobilien ist beabsichtigt.

2. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft hochwertigen, aber dennoch bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in der Region Coburg anzubieten.

Die Gesellschaft wird sich dabei in den Themenfeldern Kundenorientierung und Optimierung innerer Abläufe weiter entwickeln, um ihre Stellung am Markt zu behaupten und sich neuen Möglichkeiten, z.B. durch neue Kommunikationsmöglichkeiten (Mieterportal) mit den Kunden anzupassen.

Strategisches Ziel der Gesellschaft ist es, den dauerhaft tragfähigen Kernbestand kontinuierlich an sich verändernde Rahmenbedingungen (Wohnungsausstattung, energetische Vorgaben, Co₂-Einsparziele) anzupassen und entsprechend der Portfolio-Strategie weiterhin in wirtschaftlich vertretbarem Umfang zu modernisieren.

Für kleine, wirtschaftlich nicht mehr sanierbare Teile des Bestandes verfolgt die Gesellschaft eine Verwertungsstrategie und plant auf den Grundstücken in moderatem Umfang Neubauten. Ob und wann diese Neubauten realisiert werden können wird in entscheidendem Maße davon abhängen, welche dauerhaften Folgen auf dem Arbeits- und Immobilienmarkt die derzeitige multiple Krisensituation in der Region Coburg zeigt.

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2024

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+ 0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Angesichts des demografischen

Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

1.2 Regionale Rahmenbedingungen

Aus den Konjunkturberichten der IHK zu Coburg geht hervor, dass sich die angespannte konjunkturelle Lage fortsetzt. Anhaltende Strukturprobleme bremsen weiterhin und der erhoffte Aufschwung ist nicht eingetreten. So ist in dem Herbstbericht der IHK-Konjunkturklimaindikator für die Region Coburg nach bereits mäßigem Wert von 95 Punkten im Frühjahr 2024 auf 84 Punkte gefallen. Damit liegt er weiter unter dem Niveau seines langjährigen Durchschnitts von 110 Punkten.

Die Lagebeurteilung der produzierenden Industriebetriebe, insbesondere die in der Region wichtigen Autozulieferbetriebe und der Maschinenbau haben sich weiter eingetrübt. Die nach wie vor hohen Energiepreise schmälern die Wettbewerbsfähigkeit. Zudem drückt insbesondere die Absatzschwäche der Automobilindustrie die Auftragslage. Im Einzelhandel hat sich die Stimmung wieder verschlechtert. Die Handelsunternehmen leiden unter anhaltender Kaufzurückhaltung in der Bevölkerung und gestiegenen Preisen. Zudem ist die Kostenbelastung beim Personal hoch. Das hier wichtige Versicherungs- und Finanzgewerbe zeigt sich zufrieden mit seiner aktuellen Geschäftslage. Die Branche erwartet ein robustes Beitragswachstum und damit weniger Druck auf der Kostenseite, jedoch bleiben geopolitische Konflikte, Wachstumsschwäche sowie die anhaltend hohe Unsicherheit über die weitere makrofinanzielle Entwicklung weiterhin Risikofaktoren. Zwar hat sich die Stimmung in der Tourismusbranche grundsätzlich etwas aufgehellt, dennoch blickt sie wieder pessimistischer auf die kommenden Monate.

Zum Jahresbeginn 2025 bleibt die Stimmung in der Coburger Wirtschaft stark angespannt. Der IHK-Konjunkturklimaindikator stieg zwar um 2 Punkte auf 86, bleibt jedoch weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt. Insbesondere bei den Autozulieferern, im Handel, im Tourismus sowie in der Polstermöbelindustrie bleibt die Stimmung verhalten. Hauptgründe sind hohe Energie- und Arbeitskosten, eine erhebliche Steuerlast und wachsende Bürokratie. Lediglich das Versicherungs- und Finanzgewerbe zeigt sich mit der aktuellen Geschäftslage zufrieden, rechnet jedoch in den kommenden Monaten mit einer Eintrübung.

Nach den Veröffentlichungen der Agentur für Arbeit Bamberg-Coburg ist die Arbeitslosenquote 2024 wieder leicht angestiegen. So wurde für den Landkreis Coburg im Dezember eine Arbeitslosenquote von 4,4 % festgestellt. Im Vorjahreszeitraum waren es 3,8 %. Auch bis zum April 2025 war hier nur ein leichter Anstieg auf 4,5 % zu verzeichnen. Der Arbeitsmarkt in der Region ist nach wie vor recht stabil.

Am Ausbildungsmarkt war nach der Jahresbilanz der Agentur für Arbeit wieder ein Rückgang der gemeldeten Ausbildungsstellen festzustellen, nachdem die Bewerberzahl im letzten Jahr erstmalig nach sieben Jahren wieder angestiegen war. Den im Agenturbezirk gemeldeten 5.312 Ausbildungsstellen standen 2.672 bei der Berufsberatung gemeldete Bewerber gegenüber. Im Berichtsjahr blieben 961 Ausbildungsstellen unbesetzt. Die seit Jahren andauernde Entwicklung zum Bewerbermarkt setzt sich in allen Regionen des Agenturbezirkes fort.

Der trotz der nun seit zwei Jahren andauernden Rezession ungebrochen hohe Fachkräftebedarf ist und bleibt das Thema Nummer 1 für die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft. Ursache ist die demografische Entwicklung, die erstmals in 2022 zu einem Schrumpfen der deutschen Erwerbstätigen in der Region führte. Gut jeder vierte Beschäftigte ist mindestens 55 Jahre alt und scheidet voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren aus dem Erwerbsleben aus. Ein wichtiger Faktor ist daher der Zuzug von Fachkräften aus dem Ausland.

Für den Landkreis Coburg wird ein Bevölkerungsrückgang von 1,3 % bis 2043 (Basis 2024) erwartet – deutlich moderater, als noch vor wenigen Jahren. Dennoch wohnt diesen Zahlen aus Sicht der Wirtschaft zunehmende Brisanz inne, wenn man die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Abwanderungstendenzen jüngerer Bevölkerungsschichten in die Ballungszentren ins Kalkül zieht. Gute Schulen, gute, hochwertige Ausbildungsmöglichkeiten und die Zugkraft der Hochschule Coburg stellen in dieser Situation adäquate Mittel dar, um dieser Entwicklung entgegen zu wirken.

Die Bevölkerungsentwicklung generell und die sich nach wie vor überdurchschnittlich entwickelnde Überalterungsthematik in der Region Coburg stellen Themen dar, mit denen sich die Wohnungsunternehmen

des Landkreises Coburg bereits seit Jahren auseinandersetzen. Die mit der Alterung der Gesellschaft verbundenen Themenkreise Barrierearmut, aber auch Vereinsamung und das Wegbrechen sozialer Unterstützungsstrukturen in den Quartieren bleiben wichtiges Handlungsfeld für die Zukunft.

Die Wohnungsnachfrage ist im Berichtsjahr 2024 und auch im 1. Quartal 2025 in allen Kommunen des Landkreises recht gut geblieben. Insbesondere kleinere 2- und 3-Zimmer Wohnungen stehen im Fokus des Interesses. Die Vermietungssituation entwickelt sich gut.

1.3 Stellung des Unternehmens am Markt

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH und Baugenossenschaft des Landkreises Coburg eG, beide mit Sitz in der Wiesenstraße 11 in Coburg, bewirtschaften rund 2.700 Wohnungen im Landkreis. Die Wohnungsunternehmen decken damit einen erheblichen Anteil des Mietwohnungsmarktes im Landkreis Coburg ab.

Die Wohnungsunternehmen passen ihren Bestand neben den grundlegenden Modernisierungen mit einem speziell aufgelegten mehrjährigen energetischen Sanierungsprogramm und mit der senioren- und familiengerechten Anpassung von Wohnraum dem sich ändernden Markt fortwährend an. Soziale Projekte mit Schwerpunkten auf Senioren- und Nachbarschaftsbetreuung ergänzen die Bestandsentwicklung.

1.4 Nachfrage

In den letzten Jahren entwickelt sich die Nachfrage gut. Im Fokus stehen dabei kleinere Zwei- und Dreizimmerwohnungen, für die inzwischen ein konstanter Nachfrageüberhang besteht.

Es ist noch zu früh, die konkreten Folgen der inzwischen multiplen Krisen in der Region abzuschätzen. Langfristig und aufgrund der bisher nur moderaten Implikationen auf dem Arbeitsmarkt gehen wir aber davon aus, dass unsere auf gutem Standard modernisierten und oft zentral in den Landkreis-Kommunen gelegenen Wohnungsbestände gut vermietbar bleiben werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasste am Ende des Geschäftsjahres 2024: 1.519 Wohnungen in 245 Häusern mit einer Wohnfläche von 103.887 m² sowie 9 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 763 m². Die Gesellschaft verfügt weiterhin über 198 Garagen und 187 Carports und Stellplätze.

EIGENER BESTAND	31.12.2024	31.12.2023
Wohnungen	1.519	1.520
Gewerbe	9	8
davon modernisiert oder mit marktgängigem Standard	1.326	1.326

FLUKTUATION/LEERSTAND	2024	2023
Mieterwechsel	112	127
Leerstehende Wohnungen	153	140
davon zur Verwertung vorgesehen	95	91
davon modernisierungsbedingt	25	25
davon strukturell	33	24

Daneben besitzt die Gesellschaft noch einen 65 %igen Miteigentumsanteil am selbstgenutzten Bürogebäude in der Wiesenstr. 11 in 96450 Coburg.

2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2024

Am Melm 1 a+b+c, Rödental (energetische Modernisierung)

Anzahl WE	Finanzierung	Baukosten
18	BAFA Zuschüsse Bayern Labo Förderdarlehen Bayern Labo Zuschüsse Eigenkapital	2.280 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2024	
Fertigstellung:	Frühjahr 2025	

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden auch 2024 laufend und turnusmäßig durchgeführt. Der Gesamtaufwand für das Geschäftsjahr betrug 1.884 T€ (VJ: 1.638 T€). Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Erneuerung von Heizzentralen und Schönheitsreparaturen, die auf hohem Niveau ausgeführt wurden sowie auf der Sanierung von Bädern und der Elektroinstallation in den Bestandsgebäuden.

2.3 Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Grundstücksteilfläche von 180 m² verkauft.

2.4 Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke oder Gebäude erworben.

2.5 Zusammenfassung

Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist aufgrund der guten Vermietungssituation und der weiter geführten Modernisierungen mit der Geschäftsentwicklung 2024 zufrieden.

3. Lage

3.1 Ertragslage

ERFOLGSANALYSE	2024	2023
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	464	806
Betriebsergebnis	464	806
Kapital und sonstiger Bereich	605	115
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	1.069	921

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr von 8.149 T€ auf 9.158 T€ an. Steigerungen im Bereich der Sollmieten resultierten aus allgemeinen Mieterhöhungen und Modernisierungen von Wohngebäuden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 167 T€ (VJ: 188 T€) aus Versicherungserstattungen enthalten.

Kapitalbereich und sonstiger Bereich

Dem Ergebnis wurden Zuschreibungen auf Sachanlagen von 570 T€ (VJ: 80 T€) und Erträge aus Auflösung von Rückstellungen von 18 T€ (VJ: 48 T€) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen mit 20 T€ (VJ: 10 T€) zugeordnet. Ebenfalls sind hier übrige sonstige Erträge mit 80 T€ (VJ: 235 T€) und sonstige betriebliche Aufwendungen mit 26 T€ (VJ: 27 T€) ausgewiesen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024 T€	Anteil in %	31.12.2023 T€	Anteil in %
Eigenmittel	21.754	33	20.685	32
Langfristiges Fremdkapital	39.755	60	39.793	61
Kurzfristiges Fremdkapital	5.182	7	4.890	7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	66.691	100	65.368	100

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Im langfristigen Fremdkapital sind Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 37.087 T€ (VJ: 37.158 T€) enthalten, welche ausschließlich der langfristigen Objektfinanzierung dienen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch den Zugang von Investitionsdarlehen in Höhe von 1.490 T€ (VJ: 528 T€) erhöht und um die planmäßigen Tilgungen von 1.218 T€ (VJ: 1.426 T€) bzw. Sondertilgungen von 343 T€ (VJ: 234 T€) vermindert.

Das kurzfristige Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 4.000 T€ (VJ: 3.745 T€) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen mit 395 T€ (VJ: 502 T€).

Investitionen

Die Gesamtinvestitionen (Instandhaltung und Modernisierung) in Höhe von 4,0 Mio. € (VJ: 3,4 Mio. €) wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch künftig Kernpunkt der Unternehmensstrategie ist. Die Finanzierung erfolgte durch geeignetes langfristiges Fremdkapital und durch Eigenkapital.

Liquidität

Neben der langfristig (Planungszeitraum 5 Jahre) eingereichten Finanz- und Investitionsplanung ist ein aktives Finanzmanagement mit laufender Liquiditätskontrolle und –steuerung etabliert.

Für die in 2024 getätigten Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 1.490 T€ (VJ: 528 T€) valuiert. Ebenso wurden in 2024 Investitionskostenzuschüsse in Höhe von 1.068 T€ (VJ: 324 T€) vereinnahmt. Dem standen Ausgaben für Baukosten (inkl. Instandhaltungsanteil aus Modernisierungen) in Höhe von 2.258 T€ (VJ: 1.905 T€) gegenüber.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 beträgt 5.336 T€ (VJ: 2.982 T€). Aus der Kapitalflussrechnung für 2024 ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von + 3.122 T€ (VJ: + 2.070 T€). Aus der Investitionstätigkeit ergibt sich ein Cashflow von - 1.902 T€ (VJ: - 1.689 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit ein Cashflow von + 1.134 T€ (VJ: - 1.073 T€).

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Liquiditätslage ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen 2024 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Diese mussten zu keiner Zeit in Anspruch genommen werden.

3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024 T€	Anteil in %	31.12.2023 T€	Anteil in %
Langfristige Investitionen	56.406	85	56.763	87
Grundstücksvorräte	983	1	983	1
Kurzfristiges Vermögen	9.302	14	7.622	12
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	66.691	100	65.368	100

Langfristige Investitionen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 56.551 T€ (VJ: 56.912 T€). Die Veränderungen im Anlagevermögen sind zum einen auf aktivierte Modernisierungskosten von 902 T€ (VJ: 1.459 T€) sowie planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 1.778 T€ (VJ: 1.748 T€) und Zuschreibungen von 570 T€ (VJ: 80 T€) zurückzuführen.

Kurzfristiges Vermögen

Das Kurzfristige Vermögen setzt sich bei der Gesellschaft im Wesentlichen aus den „Unfertigen Leistungen“ in Höhe von 3.490 T€ (VJ: 3.526 T€) sowie den „Flüssigen Mitteln“ über 5.336 T€ (VJ: 2.982 T€) zusammen.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Insbesondere konnten die geplanten Investitionen in den Bestand und damit dessen Modernisierung durchgeführt werden. Die Nachfrage blieb bisher auf verhältnismäßig hohem Niveau konstant. Finanz- und Vermögenslage sind geordnet.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt unter anderem unter Beachtung folgender Kennzahlen:

1a.) Durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten)

$$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} \setminus 12}{\text{Wohnfläche}}$$

1b.) Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)

2.) Mietausfallquote

$$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen} + \text{Erlösschmälerungen} + \text{Kosten Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Umlagen}}$$

3.) Investitionen in den Bestand

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$$

4.) Kapitaldienstdeckung

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen}}$$

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	Ist-Werte 2023	Ist-Werte 2024	Prognose-Werte 2024
1a.)	4,57 €/m ²	4,65 €/m ²	4,60 €/m ² - 4,70 €/m ²
1b.)	4,90 €/m ²	4,99 €/m ²	4,95 €/m ² - 5,05 €/m ²
2.)	5,0%	5,0%	4,5 % - 5,5 %
3.)	32,76 €/m ²	38,22 €/m ²	35,00 €/m ² - 45,00 €/m ²
4.)	31,5%	27,4%	27,0 % - 29,0 %

1a.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten) liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2024.

Zu 1b.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte) liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2024.

Zu 2.)

Die Mietausfallquote liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2024.

Zu 3.)

Die Investitionen in den Bestand liegen innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2024.

Zu 4.)

Die Kapitaldienstdeckung liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2024.

4.2 Personal

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 waren neben der Geschäftsführung elf kaufmännische Mitarbeiter/innen, davon sieben in Teilzeit sowie fünf technische Mitarbeiter/innen, davon vier in Teilzeit beschäftigt.

Weiterhin waren zum 31.12.2024 sieben Hausmeister in Vollzeit angestellt sowie drei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. Die Mitarbeiter/innen nehmen regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

4.3 Wechsel in den Organen

Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2024 gab es einen Wechsel in der Geschäftsführung. Herr Georg Hofmann schied zum 27.09.2024 turnusmäßig aus der Geschäftsführung aus.

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Änderungen im Aufsichtsrat.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukraine- und Palästina-Kriegs sowie deren wirtschaftliche Auswirkungen machen es schwierig, konkrete Einflüsse oder gar negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der multiplen weltpolitischen Unwägbarkeiten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Bisher wahrnehmbare Einflüsse sind überschaubar.

Einschlägige negative Abweichungen werden für den überschaubaren Zeitraum nicht erwartet, sind aber nicht gänzlich auszuschließen.

Für die Gesellschaft sind die demografische Entwicklung und energiepolitische Ziele und Vorgaben Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage nach barrierearmem und modernisiertem Wohnraum nach wie vor auch in unserer Region ungebrochen groß ist.

Modernisierungen 2025

Am Melm 2, Rödental (energetische Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	9
Geplantes Baukostenvolumen:	1.200 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2025
Fertigstellung:	Frühjahr 2026

Berliner Straße 2, Rödental (grundlegende Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	9
Geplantes Baukostenvolumen:	1.600 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2025
Fertigstellung:	Frühjahr 2026

Pommernweg 11, Rödental (grundlegende Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	24
Geplantes Baukostenvolumen:	3.000 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2025
Fertigstellung:	Frühjahr 2026

Finanzielle Leistungsindikatoren 2025

Durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten)	4,70 €/m ² - 4,80 €/m ²
Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)	5,05 €/m ² - 5,15 €/m ²
Mietausfallquote	4,5 % - 4,5 %
Investitionen in den Bestand	55,00 €/m ² - 65,0 €/m ²
Kapitaldienstdeckung	24,0 % - 26,0 %

Die Prognosewerte für das Folgejahr wurden aus den Daten der vorliegenden Wirtschafts- und Liquiditätsplanung entwickelt.

Für 2025 wird mit einem deutlichen Rückgang des Jahresergebnisses gerechnet.

2. Risikobericht

2.1 Branchenrisiken

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Aus dem anhaltenden Ukraine- sowie Palästina-Krieg und einem nicht auszuschließenden Aufkeimen neuer Corona-Varianten ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen, vor allem bei den Energiepreisen.

Die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen und der Anstieg der Baukosten haben sich inzwischen abgeschwächt, ein deutlicher Rückgang ist jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund der in den letzten Jahren konstant guten Nachfrage erwartet die Wohnungsbaugesellschaft aber keinen längerfristigen strukturellen Leerstand. Längerfristige Leerstände verzeichnet die Gesellschaft bisher nur in Verwertungsobjekten oder modernisierungsbedingt.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz, insbesondere § 559 (3a) BGB, wirkt sich vor allem auf Vermieter bezahlbarer Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten aus und engt die Realisierungsmöglichkeiten für energetische Modernisierungen, den altersgerechten Umbau und die Digitalisierung im Wohngebäudebereich deutlich ein.

Die stark gestiegenen Energiepreise haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Dennoch übersteigen die Bruttowarmmieten in Einzelfällen die Zahlungsfähigkeit – insbesondere bei Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden. Dies kann zu Erlösausfällen führen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Wohnungsbaugesellschaft daher konsequent das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten langfristig zu begrenzen. Trotz Einsparmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen weiter zunimmt.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgung im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Die Gesellschaft wird gesteuert auf Basis einer auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittenen Portfolioanalyse und einer langfristig implementierten Wirtschafts- und Liquiditätsplanung.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat langfristige Investitionen langfristig und auf der Basis von mehreren Angeboten festverzinslich finanziert. Klumpenrisiken in Bezug auf die Finanzinstitute konnten damit weitgehend ausgeschlossen werden. Die wesentlichen mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen hat die Gesellschaft vertraglich geregelt.

Für die Wohnungsbaugesellschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken sind auch für 2025 nicht zu erkennen.

2.2 Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Im Jahr 2025 wird – wie in den Vorjahren – mit leichten Baupreissteigerungen gerechnet. Wir rechnen auch in Zukunft mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung, die sich aus der sehr guten Auslastung der regionalen Handwerksbetriebe, aus Liefer- und Personalproblemen sowie aus verschärften Umweltauflagen und weiteren Normierungen ergeben wird.

Bei Modernisierungen führen die gestiegenen Baupreise zu höheren Investitionskosten, die sich auf die Mieten auswirken. Aufgrund der weiterhin niedrigen Zinsen lässt sich dieser Effekt jedoch nur teilweise abfedern. Für 2025 wird mit einer Zinssituation auf gleichbleibendem Niveau gerechnet.

Die Gesellschaft leistet keine Vorauszahlungen auf Bau- oder Planungsverträge. Ein erhöhtes Auftragnehmer-Insolvenzrisiko wird deshalb zurzeit nicht gesehen.

2.3 Sonstige Risiken

Die Wohnungsbaugesellschaft hat geeignete Maßnahmen und interne Regelungen ergriffen, um Risiken aus den Bereichen Compliance, Datenschutz und IT-Sicherheit zu minimieren sowie alle weiteren Aspekte des internen Kontrollsystems zu berücksichtigen.

Diese internen Prozesse unterliegen einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Die internen Abläufe und externen Kunden- und Geschäftspartnerkontakte wurden an neue Hygienestandards angepasst.

Wie die lokale Wirtschaft, die geprägt vom Maschinenbau und Autozulieferern ist, aus der zumindest temporär sich abzeichnenden Rezession heraus kommt, bleibt abzuwarten und kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

3. Chancenbericht

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH hat seit dem Jahr 2000 insgesamt 569 Wohnungen auf einen marktgängigen Standard grundlegend modernisiert. Darüber hinaus wurden mittlerweile 208 Wohnungen energetisch sowie 36 Wohnungen basis saniert. Dabei wird den Modernisierungsentscheidungen eine Portfolioanalyse zugrunde gelegt, die auch die zukünftige Vermietbarkeit als wesentliches Bewertungskriterium mit einschließt. Für kleinere, nicht wirtschaftlich modernisierbare oder nicht zukunftssträchtige Teilbestände erarbeitete die Gesellschaft eine langfristige Verwertungsstrategie.

Bei allen Modernisierungen wurde auf energetische Aspekte in Form einer hervorragenden Wärmedämmung und auf modernste Heiztechnik besonders Wert gelegt. Häufig konnte bei den Modernisierungen der Neubaustandard der jeweils gültigen GEG erreicht oder unterboten werden. Die Versorgungsmöglichkeit mit regenerativen Energieträgern wird bei jedem Modernisierungsvorhaben geprüft und, wo wirtschaftlich möglich, umgesetzt.

Als weiterer Modernisierungsschwerpunkt wird auf Seniorengerechtigkeit bis hin zur Barrierefreiheit, soweit sie wirtschaftlich vertretbar realisiert werden kann, großer Wert gelegt.

Darüber hinaus befinden sich viele Wohnanlagen in zentralen Lagen der Landkreis-Städte und Gemeinden, oft in gut eingegrüntem Wohnumfeld mit geringem Verdichtungsgrad.

Langfristig wird auch künftig die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor als groß eingeschätzt.

Es wird deshalb langfristig von einer guten Vermietbarkeit des marktgerechten Bestandes der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ausgegangen.

4. Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist ein fortlaufender Prozess, der Risikopositionen und -änderungen qualitativ und quantitativ erfasst und ggf. Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht, den Risiken frühzeitig entgegen zu steuern und sich bietende Chancen zu nutzen.

Mittel- und langfristig belasten die Wohnungsbaugesellschaft die deutlich spürbaren Kostensteigerungen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung, die nicht äquivalent dazu steigenden Mieten gegenüber stehen.

Sich verschlechternde Modernisierungsbedingungen und erhebliche staatliche Klimaschutz-anforderungen und Energiepreissteigerungen werden auch in unserer Region deutlich ansteigende Wohnkosten zur Folge haben.

In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotential für die Wohnungsbaugesellschaft trotz zurzeit noch nicht abschätzbarer Folgen der schwierigen Situation als überschaubar an. Gravierende Risiken für die längerfristige zukünftige Entwicklung, oder gar den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente – insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken, z.B. aus Zinsanpassungen. Die Finanzierungskosten werden voraussichtlich auf dem aktuellen Niveau stagnieren.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend verfolgt und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. eine Anschlussfinanzierung gesucht, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre – wenn möglich auch bis zu dreißig Jahre gesichert.

Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat keine spekulativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagement-Systems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und um diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Die Gesellschaft hat eine konservative Anlagestrategie formuliert und beschlossen.

Coburg, den 27.05.2025

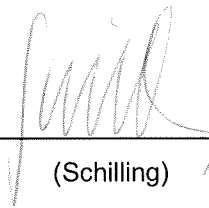
Die Geschäftsführung



(Schüürmann)



(Kern)



(Schilling)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung,
Coburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 2. September 2025

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Prausch)
Wirtschaftsprüfer

(Sparn)
Wirtschaftsprüfer



Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

1. Bestandsangaben

- 1 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2024

**245 Häuser mit 1.519 Wohnungen, 264 Garagen und Carports
sowie neun gewerbliche Einheiten**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 104.650 m².

- 2 Von den Gebäuden befinden sich 22 Häuser mit 141 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten auf Erbbaurechtsgrundstücken von Gemeinden; der restliche Bestand befindet sich auf gesellschaftseigenen Grundstücken. Die Laufzeit der Erbbauverträge endet zwischen 2054 und 2085.
- 3 Von den Wohnungen waren zum 31.12.2024 noch 595 (Vj.: 595) Einheiten preisgebunden.

2. Bewirtschaftung

2.1 Allgemeine Angaben

- 4 Die Gesellschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mustermietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.
- 5 Zur Sicherung von Ansprüchen gegen Mieter erhebt die Gesellschaft Kautionen i.S.v. § 551 BGB in Höhe von drei Monatsmieten.
- Die Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen auf einem Treuhandkonto angelegt.
- 6 Die Mieten werden beim preisgebundenen Wohnraum laufend an die Kostensituation angepasst. Beim nicht preisgebundenen Wohnraum werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen der Marktverhältnisse ausgeschöpft.

2.2 Einnahmen

7 Das Unternehmen hat 2024 Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 5.603,8 (Vj.: T€ 5.525,8) erzielt. Insgesamt betrugen die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüssen T€ 9.158,1 (Vj.: T€ 8.149,0).

8 Die Erlösschmälerungen (T€ 448,0), die Forderungsausfälle (T€ 27,6) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,9) betragen zusammen 5,0 % (Vj.: 5,0 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 244,4 (Vj.: T€ 237,2) auf leerstehende Wohnungen, die zur Modernisierung/Verwertung vorgesehen sind. Die um verwertungs- bzw. modernisierungsbedingt leer stehende Wohnungen bereinigte Mietausfallquote beträgt 2,4 % (Vj.: 2,2 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

9 Zum 31.12.2024 betrug die Leerstandsquote 10,1 % (Vj.: 9,2 %). Nach den Angaben im Lagebericht standen 153 Wohnungen leer, davon 120 modernisierungs- oder verwertungsbedingt.

10 Im Berichtszeitraum waren 112 (Vj.: 127) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,4 % (Vj.: 8,4 %).

2.3 Ausgaben

11 Zu den Bewirtschaftungskosten geben wir folgenden Überblick (vgl. Anlage 9):

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€	%
Verwaltungskosten	934,6	882,5	52,1	5,9
Betriebskosten	1.899,3	1.827,5	71,8	3,9
Instandhaltungskosten	1.884,1	1.638,2	245,9	15,0

12 Die Verwaltungskosten betragen rd. € 597,00 je VE (Vj.: rd. € 564,00 je VE). Die Verwaltungskosten liegen weiterhin im branchenüblichen Rahmen.

13 Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 18,10 je m² (Vj.: rd. € 17,50 je m²).

14 Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 rd. € 18,00 je m² (Vj.: rd. € 15,70 je m²) ausgegeben.

- 15 Für das Geschäftsjahr 2025 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. T€ 1.950,0 erwartet.
- 16 Hinsichtlich einer ausführlicheren Darstellung der von uns ermittelten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 6 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

II. Modernisierungstätigkeit

- 17 Die Gesellschaft setzte im Berichtsjahr ihre Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit weiter fort.
- Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf Anlage 10 (Modernisierungsmaßnahmen) unseres Berichts.

III. Verbundene Unternehmen

- 18 Die **WBG Wohnen GmbH** errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Bauten unter anderem in Kommunalen Wohnungsbauförderprogrammen und verwaltet Immobilien ihrer Gesellschafter. Außerdem erstellt die Gesellschaft als Dienstleister die Heizkostenberechnungen für die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.
- Zur Sicherstellung eines angemessenen Einflusses der WBG bzw. des Gesellschafters ist die Geschäftsführung in den Händen des hauptamtlichen Geschäftsführers der WBG, der Aufsichtsrat der WBG entsendet drei Mitglieder in den vorgesehenen Aufsichtsrat.
- 19 Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist bei einem Jahresüberschuss von T€ 28,6 ein Eigenkapital von T€ 282,0 aus.

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung
Sitz:	Coburg
Gründung:	am 11.9.1951
Registereintrag:	HRB 62 Amtsgericht Coburg am 5.10.1951
Gesellschaftsvertrag:	Neufassung vom 18.4.2024 (Handelsregistereintrag am 10.6.2024). Letzte Änderung am 7.12.2023 (Handelsregistereintrag am 28.2.2024).
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Ferner kann die Gesellschaft auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienlich sind.
Stammkapital: (§ 3 des Gesellschaftsvertrags)	€ 900.000,00
Geschäftsführer: (§§ 7, 8 des Gesellschaftsvertrags)	Der Gesellschaftsvertrag bestimmt, dass die Gesellschaft mindestens zwei Geschäftsführer hat; sie werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von vier Jahren berufen. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen die Gesellschaft.

Die Geschäftsführung setzt sich zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Eric Schüürmann, kaufmännischer Angestellter HR-
Eintrag am 6.12.2023

Christian Kern, Verwaltungsoberinspektor, HR-Eintrag
am 5.2.2024

Manfred Schilling, Verwaltungsamtsrat i.R., HR-Eintrag
am 5.1.2015

Aufsichtsrat:
(§ 9 des Gesellschaftsvertrags)

Der Aufsichtsrat besteht aus dem Landrat als Vorsitzen-
den und zwölf weiteren Mitgliedern des Kreistages des
Landkreises Coburg.

Die Berufung der weiteren Aufsichtsratsmitglieder gilt je-
weils für die Amtsdauer des Kreistages (sechs Jahre).
Durch Beschluss des Kreistages kann die Bestellung vor-
her widerrufen werden.

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Berichtsjahr
verweisen wir auf die Angabe im Anhang des Jahresab-
schlusses.

Gesellschafterversammlung:
(§ 13 des Gesellschaftsver-
trags)

In der Gesellschafterversammlung vom 18.4.2024 wurde
die Satzung neu gefasst.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom
7.10.2024 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2023
festgestellt. Daneben wurde der Geschäftsführung und
dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2023
erteilt. Der Bilanzgewinn 2023 wurde den Anderen Ge-
winnrücklagen zugeführt. Weiterhin wurden wir zum Ab-
schlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 bestellt.

Erlaubnis nach § 34c GewO:

Durch Bescheid vom 23.11.1994 wurde dem Unterneh-
men die Erlaubnis zum Ausüben eines Gewerbes nach
§ 34c GewO erteilt.

Auf die am 8.2.2019 erteilte Erlaubnis nach § 34c Abs. 1
S. 1 Nr. 4 GewO (Wohnimmobilienverwalter) hat die Ge-
sellschaft mit Wirkung zum 20.10.2021 verzichtet.

Veröffentlichungen:
(§ 24 des Gesellschaftsvertrags)

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk, des Lageberichts des Berichts des Aufsichtsrats, des Ergebnisverwendungsvorschlags und -beschlusses sind die §§ 325 ff. HGB anzuwenden.

Der (verkürzte) Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde (fristgerecht) am 9.10.2024 beim Unternehmensregister eingereicht.

Beteiligungen:

WBG Wohnen GmbH, Coburg (90 %; Stammkapital T€ 135,0); HRE 30.9.2001

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird vom Finanzamt Coburg unter der Steuernummer 212/118/80608 veranlagt. Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.

Die Gesellschaft erstellt neben der Handelsbilanz eine gesonderte Steuerbilanz. Abweichungen ergeben sich insbesondere beim Wertansatz für das Grundvermögen und durch den Nichtansatz von Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die letzten uns vorgelegten Steuerbescheide sind für den Veranlagungszeitraum 2022 ergangen; sie sind nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig.

Die Steuererklärungen für 2023 waren zum Prüfungszeitpunkt erstellt und eingereicht. Bei erklärungsgemäßer Veranlagung ergeben sich ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag von T€ 34.263,4 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlustr von T€ 29.501,0.

Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2024 waren zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht eingereicht; es wird mit keiner Ertragsteuerbelastung gerechnet.

Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

**Gesellschafter
nach dem Stand vom 31.12.2024**

Name	Sitz	Stammeinlage €
Landkreis Coburg	Coburg	900.000,00
		900.000,00

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Eigenkapitalquote	%	25,9	27,8	28,0	29,3	30,4
<u>Eigenkapital am 31.12.</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Eigenmittelquote	%	28,8	30,5	30,4	31,6	32,6
<u>Eigenkapital am 31.12. + RfB</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Eigenmittelrentabilität	%	2,9	7,0	0,6	4,3	4,9
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenmittel am 31.12.						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	3,0	0,8	1,9	2,1
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern +</u> <u>Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.984,2	2.167,2	1.985,2	2.513,6	2.260,2
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	19,6	17,8	19,3	14,8	16,4
<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Cashflow nach DVFA/SG						
Tilgungskraft	Faktor	1,3	1,4	1,3	1,8	1,9
<u>Cashflow nach DVFA/SG</u> planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel						
EBITDA	T€	2.807,8	3.780,4	2.464,0	3.075,3	3.254,2
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	1.530	1.530	1.523	1.520	1.519
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	1.594	1.592	1.566	1.566	1.566
Wohn- und Nutzfläche	m²	109.605	109.172	104.650	104.650	104.650
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	4,17	4,31	4,37	4,57	4,56
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche						
Durchschnittliche Miete	€/m²	4,11	4,26	4,46	4,65	4,74
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	5,5	5,8	5,0	5,0	5,0
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	6,2	6,4	5,5	5,4	5,8
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete						
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,5	0,3	0,6	0,2	0,5
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Fluktuationsrate	%	9,8	8,5	7,2	8,4	7,4
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Leerstandsquote	%	9,0	9,6	9,1	9,2	10,1
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,31	0,29	0,24	0,25	0,25
<u>Fremdkapitalzinsen der</u> <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Verwaltungskosten je VE	€/VE	483,00	540,00	538,00	564,00	597,00
<u>Verwaltungskosten der</u> <u>Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten						
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	14,60	14,30	14,73	15,65	18,00
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	2,06	2,17	2,14	2,86	2,88
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,31	1,33	1,40	1,46	1,51
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m ²	0,76	0,84	0,74	1,40	1,37
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	33,28	24,62	35,03	32,76	38,22
<u>Instandhaltungskosten +</u> <u>nachträgliche HK</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	470,00	469,00	489,00	491,00	489,00
<u>Buchwert der Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche						

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m²	506,00	507,00	532,00	530,00	527,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m²	355,00	353,00	366,00	355,00	354,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Erlösschmälerungen	%	5,11	5,49	4,80	4,70	4,66
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> <u>Jahressollmiete + Umlagen</u>						
Zinsdeckung	%	8,02	7,16	5,69	5,72	5,66
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Kapitaldienstdeckung	%	38,70	36,79	34,68	31,53	27,40
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	10,94	10,59	10,51	10,03	9,83
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m²	21,00	21,00	24,00	28,00	31,00
<u>geldrechnungsmäßiges Ergebnis</u> <u>der Hausbewirtschaftung +</u> <u>Instandhaltungskosten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						

Bilanzanalyse zum 31.12.2024

Aktivseite

	31.12.2024 T€	Lang- fristige Investitio- nen T€	Grund- stücksvor- räte/Bau- vorleis- tungen T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,1	16,1		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	54.521,6	54.521,6		
Grundstücke mit Geschäftsbauten	580,6	580,6		
Grundstücke ohne Bauten	982,6		982,6	
Andere Anlagen, Betriebs- und				
Geschäftsausstattung	72,3	72,3		
Bauvorbereitungskosten	24,8	24,8		
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	142,6	142,6		
Wertpapiere des Anlagevermögens	75,1	75,1		
Sonstige Ausleihungen	134,8	134,8		
Andere Finanzanlagen	0,3	0,3		
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	3.490,0			3.490,0
Andere Vorräte	37,3			37,3
Forderungen und sonstige				
Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	44,4			44,4
Sonstige Vermögensgegenstände	1.011,2	838,1		173,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei				
Kreditinstituten	5.336,0			5.336,0
Bausparguthaben	218,7			218,7
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,8			2,8
Bilanzsumme	<u>66.691,2</u>	<u>56.406,3</u>	<u>982,6</u>	<u>9.302,3</u>

Passivseite

	31.12.2024 T€	Eigen- mittel T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	900,0	900,0		
Kapitalrücklage	80,6	80,6		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	892,5	892,5		
Bauerneuerungsrücklage	11.690,0	11.690,0		
Andere Gewinnrücklagen	6.654,7	6.654,7		
Bilanzgewinn	39,2	39,2		
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.385,2		2.324,2	61,0
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.497,1	1.497,1		
Sonstige Rückstellungen	949,9		343,9	606,0
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.705,7		27.681,6	24,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.405,2		9.405,2	
Erhaltene Anzahlungen	3.999,5			3.999,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34,2			34,2
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	395,0			395,0
Sonstige Verbindlichkeiten	15,4			15,4
Rechnungsabgrenzungsposten	47,0			47,0
Bilanzsumme	<u>66.691,2</u>	<u>21.754,1</u>	<u>39.754,9</u>	<u>5.182,2</u>

Kapitalflussrechnung

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	1.069,2	921,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.825,3	1.799,1
Aktiviert Eigenleistungen	-120,0	-100,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	56,0	-27,2
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	0,1	0,6
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	<u>-570,0</u>	<u>-80,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	2.260,6	2.513,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	124,5	45,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-17,6	-10,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	360,2	-1.239,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	143,8	494,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>250,3</u>	<u>266,2</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit/Übertrag	3.121,8	2.070,2

	2024 T€	2023 T€
Übertrag	3.121,8	2.070,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11,4	-8,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,4	10,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.997,0	-1.758,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,8	18,7
Erhaltene Zinsen	<u>67,0</u>	<u>50,0</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.902,2	-1.689,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.490,0	528,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.218,2	-1.426,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-342,5	-233,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.213,3	324,4
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	52,8
Einzahlungen aus Bausparguthaben	308,8	0,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	-1,9
Gezahlte Zinsen	<u>-317,3</u>	<u>-316,2</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.134,1</u>	<u>-1.072,9</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.353,7	-691,7
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)	<u>2.982,3</u>	<u>3.674,0</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)	<u>5.336,0</u>	<u>2.982,3</u>

Erfolgsanalyse für 2024

	GuV	Bewirtschaf- tungstätigkeit	Bewirtschaf- tungstätigkeit (geldmäßig)	Kapital- und sonstiger Bereich
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.158,1	9.158,1	9.158,1	
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	26,7			26,7
Bestandsveränderungen	-36,5	-36,5	-36,5	
Andere aktivierte Eigenleistungen	120,0			120,0
Sonstige betriebliche Erträge	855,9	167,4	167,4	688,5
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-5.272,0	-5.272,0	-5.062,0	
Personalaufwand	-1.380,9	-1.104,2	-1.104,2	-276,7
Abschr. immat. VG/Sach- anlagen/planm. Tilgungen (geldmäßig)	-1.824,6	-1.824,6	-1.218,3	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-331,3	-305,8	-278,1	-25,5
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,9			6,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108,5			108,5
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-0,6			-0,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-360,4	-317,3	-317,3	-43,1
Sonstige Steuern	-0,6	-0,6	-0,6	
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.069,2	464,5	1.308,5	604,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0			
Jahresüberschuss	1.069,2			

Erläuterungen zur Erfolgsanalyse

1. Bezugsgrößen

	2024 VE	2023 VE
Wohnungen	1.519	1.520
Gewerbliche Einheiten	9	8
264 Garagen *)	<u>38</u>	<u>38</u>
	<u>1.566</u>	<u>1.566</u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	<u>104.650</u>	<u>104.650</u>

*) 7 Garagen = 1 VE

2. Verwaltungskosten

	2024 T€	2023 T€
Personalkosten	629,5	573,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Geschäftsausstattung	19,5	20,8
Sächliche Aufwendungen und freiwillige soziale Aufwendungen	278,1	274,9
Abschreibung auf Bürogebäude	<u>7,5</u>	<u>13,5</u>
	<u>934,6</u>	<u>882,5</u>
d.s. je VE in € rd.	<u>597,00</u>	<u>564,00</u>

3. Betriebskosten
(ohne Heizkosten)

	2024 T€	2023 T€
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	1.524,0	1.469,9
Personalaufwand	234,7	219,8
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	13,3	9,9
Grundsteuer	127,3	127,9
	<u>1.899,3</u>	<u>1.827,5</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>18,10</u>	<u>17,50</u>

4. Instandhaltungskosten

	2024 T€	2023 T€
Fremdkosten lt. GuV	1.810,9	1.627,1
Personalkosten	240,1	198,3
Kfz-Steuer	0,6	0,8
Erstattungen	<u>-167,5</u>	<u>-188,0</u>
	<u>1.884,1</u>	<u>1.638,2</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>18,00</u>	<u>15,70</u>

Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahmen	Baubeginn	Bezug	Anzahl WE	Kosten				Fremdkapital			
				geschätzte Kosten	angefallene Kosten zum 31.12.2024	noch erwartete Kosten ab 1.1.2025	erwartete Kosten in 2025	geplante Darlehensaufnahmen	valutiert zum 31.12.2024	noch ausstehend	ausstehend für 2025
				T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Maßnahmen früherer Jahre											
Rödental 31 (Am Melm 3 a, b, c)	2023	2024	18	2.175,4	2.175,4	0,0	0,0	1.691,0	1.050,0	641,0	641,0
Rödental 36 (Gnaileser Str. 31 + 33)	2022	2022	9	1.170,0	1.170,0	0,0	0,0	962,3	962,3	0,0	0,0
Sonnefeld 1-3 (Heckenweg 2)	2023	2024	29	671,5	671,5	0,0	0,0	553,6	457,6	96,0	96,0
			56	4.016,9	4.016,9	0,0	0,0	3.206,9	2.469,9	737,0	737,0
Baubeginn 2024											
Rödental 32 (Am Melm 1 a, b, c)	2024	2025	18	2.273,9	1.410,2	863,7	863,7	1.842,0	800,0	1.042,0	1.042,0
			18	2.273,9	1.410,2	863,7	863,7	1.842,0	800,0	1.042,0	1.042,0
Gesamt			74	6.290,8	5.427,1	863,7	863,7	5.048,9	3.269,9	1.779,0	1.779,0
Baubeginn 2025											
Rödental 34 (Am Melm 2)	2025	2026	9	1.140,0	0,0	1.140,0	680,0	500,0	0,0	500,0	200,0
Rödental 22 (Berliner Straße 2)	2025	2026	9	1.460,0	0,0	1.460,0	1.170,0	860,0	0,0	860,0	520,0
Rödental 15 (Pommernweg 11)	2025	2026	24	2.790,0	0,0	2.790,0	2.230,0	1.680,0	0,0	1.680,0	1.000,0
Gesamt			42	5.390,0	0,0	5.390,0	4.080,0	3.040,0	0,0	3.040,0	1.720,0

Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung	ERP-System	Enterprise Resource Planning-System (Software zur Steuerung der im Unternehmen vorhandenen Ressourcen)
AB	Anfangsbestand		
Abs.	Absatz		
Abschn.	Abschnitt	ESG	Environment, Social, Governance (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung)
abzügl./abzgl.	abzüglich		
AfA	Absetzung für Abnutzung	Est	Einkommensteuer
AG	Aktiengesellschaft	ESTDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	ESTG	Einkommensteuergesetz
AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz	ESTR	Einkommensteuerrichtlinien
AK/HK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	etc.	et cetera
AktG	Aktiengesetz	ETG	Eigentümergeinschaft
AltTZG	Altersteilzeitgesetz	ETW	Eigentumswohnung
Anm.	Anmerkung	EU-APrVO	EU-Abschlussprüferverordnung
AO	Abgabenordnung	e.V.	eingetragener Verein
ArbG	Arbeitsgesetz	EW	Einheitswert
ArbN	Arbeitnehmer	EWB	Einzelwertberichtigung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft	f.	folgende
Art.	Artikel	FA	Finanzamt
Aufl.	Auflage	FAIT	Fachausschuss für Informationstechnologie (FAIT) des IDW
AV	Anlagevermögen		
BA	Bauabschnitt	ff.	fortfolgende
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	FGO	Finanzgerichtsordnung
BauGB	Baugesetzbuch	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung		
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	FK	Fremdkapital
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	Gar.	Garage
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude	GBK	Geldbeschaffungskosten
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
BewG	Bewertungsgesetz		
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GEG	Gebäudeenergiegesetz
BezO	Bezirksordnung für den Freistaat Bayern	gem.	gemäß
BFH	Bundesfinanzhof	GenG	Genossenschaftsgesetz
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	GenR	Genossenschaftsregister
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	GewSt	Gewerbesteuer
BGH	Bundesgerichtshof	GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	GewStG	Gewerbesteuergesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	GewStR	Gewerbesteuerrichtlinien
Bj.	Baujahr	gez.	gezeichnet
BK	Betriebskosten	Gf.	Geschäftsführer
BM	Baumaßnahme	ggf.	gegebenenfalls
BSI	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	ggü.	gegenüber
BStBl	Bundessteuerblatt	Gj.	Geschäftsjahr
BV	Bauvorhaben	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
bzw.	beziehungsweise	GmbHG	GmbH-Gesetz
ca.	circa	GO	Gemeindeordnung
cbm	Kubikmeter	GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
CO2	Kohlenstoffdioxid	GOBD	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive (EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung)		
d.h.	das heißt	grds.	grundsätzlich
d.s.	das sind	Grdst	Grundstück
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung (Organ- bzw. Manager-Haftpflichtversicherung)	GrEst	Grunderwerbsteuer
DHH	Doppelhaushälfte	GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
DM	Deutsche Mark	GrSt	Grundsteuer
Dr.	Doktor	GrStG	Grundsteuergesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.	GV	Generalversammlung
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung	GwG	Geldwäschegesetz
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
DV	Datenverarbeitung	HB	Handelsbilanz
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	HFA	Hauptfachausschuss des IDW
€	Euro	HGB	Handelsgesetzbuch
EB	Eröffnungsbilanz	HGrG	Haushaltsgrundsatzgesetz
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization (Betriebsergebnis vor Abzug von Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte)	HK	Herstellungskosten
		HKVO	Heizkostenverordnung
		HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
		HR	Handelsregister
		HRA	Handelsregister - Abteilung A
		HRB	Handelsregister - Abteilung B
		HRE	Handelsregister-Eintrag
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	i.Allg.	im Allgemeinen
EFH	Einfamilienhaus	i.d.F.	in der Fassung
eG	eingetragene Genossenschaft	i.d.R.	in der Regel
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	i.S.v.	im Sinne von
einschl.	einschließlich	i.V.m.	in Verbindung mit
EK	Eigenkapital	IAS	International Accounting Standard(s)
entspr.	entsprechend, entspricht	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Abkürzungsverzeichnis:

IDW PH	IDW Prüfungshinweis	RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen - Rückstellungsabzinsungsverordnung
IDW PS	IDW Prüfungsstandard	s.	siehe
IDW PS 400 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: Bildung eines Prüfungs-urteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks	S.	Seite, Satz
IDW PS 450 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungs-mäßiger Erstellung von Prüfungsberichten	SABl	Sonderausschuss Bilanzrichtliniengesetz
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG	SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen
IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard	SächsLkro	Landkreisordnung für den Freistaat Sachsen
IHK	Instandhaltungskosten	SB	Schlussbilanz
IKS	Internes Kontrollsystem	SoIZ	Solidaritätszuschlag
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	so.ME	sonstige Mieteinheit
Ing.	Ingenieur	StB	Steuerberater
ISA [DE]	International Standards on Auditing (Internationale Prüfungsstandards in einer für Deutschland modifizierten Fassung)	StBil	Steuerbilanz
IT	Informationstechnologie	Stpl.	Stellplatz
JA	Jahresabschluss	TDM	Tausend Deutsche Mark
JAbschlWUV	Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen	T€	Tausend Euro
KapG	Kapitalgesellschaft	TG	Tiefgarage
KapCoRiLiG	Kapitalgesellschaften und Co-Richtliniengesetz	TG-Stpl.	Tiefgaragenstellplatz
KESSt	Kapitalertragsteuer	ThürKo	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung / Thüringer Kommunalordnung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau	Tz	Textziffer
KG	Kommanditgesellschaft	THG	Treibhausgas
KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich	u.a.	unter anderem
KSt	Körperschaftsteuer	UmwG	Umwandlungsgesetz
KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung	USt	Umsatzsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz	UStDV	Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung
KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	UStG	Umsatzsteuergesetz
Kto.	Konto	UStR	Umsatzsteuerrichtlinien
KWVG	Gesetz über das Kreditwesen	USV	Unterbrechnungsfreie Stromversorgung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	UV	Umlaufvermögen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	v.a.	vor allem
LHM	Landeshauptstadt München	VE	Verwaltungseinheit
lin.	linear	Veränd.	Veränderung/-en
LkrO	Landkreisordnung	VGA	verdeckte Gewinnausschüttung
LSt	Lohnsteuer	vgl.	vergleiche
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	Vj.	Vorjahr
LStR	Lohnsteuerrichtlinien	VO	Verordnung
lt.	laut	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
ME	Mieteinheit	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
mind.	mindestens	WE	Wohneinheit
MiLoG	Mindestlohnsgesetz	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Mio.	Million	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
mtl.	monatlich	WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
MuSchG	Mutterschutzgesetz	WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
m ²	Quadratmeter	WP	Wirtschaftsprüfer
m ³	Kubikmeter	z.B.	zum Beispiel
n.F.	neue Fassung	z.T.	zum Teil
NMV	Neubaumietenverordnung	zz./zzt.	zurzeit
nom.	nominal	Ziff.	Ziffer
Nr.	Nummer	zzgl.	zuzüglich
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen	II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
OHG	Offene Handelsgesellschaft		
p.a.	jährlich		
PC	Personal Computer		
Prof.	Professor		
PSV	Pensionssicherungsverein		
PublG	Publizitätsgesetz		
qm	Quadratmeter		
RA	Rechtsanwalt		
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten		
rd.	rund		
REH	Reiheneigenheim		
RfB	Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)		
RfI 1	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 HGB)		
RfI 2	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 3 Ziff. 1 HGB a.F.)		
RH	Reihenhaus		

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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