

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Schwabach

Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2018

und

des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	3
2. Grundsätzliche Feststellungen	5
2.1 Lage des Unternehmens	5
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	5
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	7
3.1 Gegenstand der Prüfung	7
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
4.1.2 Jahresabschluss	10
4.1.3 Lagebericht	11
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.2 Bewertungsgrundlagen	12
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	14
4.3.2 Ertragslage	16
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	17
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2018	21
Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	23
Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2018	24
Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	31
Anlage 5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47
Anlage 6 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	49
Anlage 7 Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 730)	52
Anlage 8 Allgemeine Auftragsbedingungen	63

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Abkürzungsverzeichnis

AktG	Aktiengesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS 400	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen"
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen"
IKS	Internes Kontrollsystem
JA	Jahresabschluss
LB	Lagebericht
PH	Prüfungshinweis des IDW
PS	Prüfungsstandard des IDW
T€	Tausend Euro
Tz.	Textziffer
UR-Nr.	Urkundenrollen-Nummer
n.F.	neue Fassung

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH zum 31. Dezember 2018 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 25. Juli 2018 der

**GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH,
Schwabach**
(im Folgenden auch "Gesellschaft" genannt)

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 freiwillig in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Nach Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (BayGO) haben Gemeinden dafür Sorge zu tragen, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht gemeindlicher Unternehmen in Privatrechtsform nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 7.

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

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. BS WP/vBP entgegen.

Wir haben die Prüfung in den Monaten April und Mai 2019 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Schwabach durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2018, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht 2018 (Anlage 4) beigelegt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 6 dargestellt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 n.F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 8 beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich die Gesellschaft, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungsunterlagen, Planungsrechnungen, wichtige Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an die für die Überwachung Verantwortlichen, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

- Der Wohnungsmarkt in Schwabach ist nach wie vor durch eine hohe Nachfrage bei knappen Angebot gekennzeichnet. Durch den laufenden Wegfall ehemals geförderter Wohnungen aus dem Vermietungsmarkt verstärkt sich die Situation gerade für Mieter mit geringen und mittleren Einkommen.
- Zum Bilanzstichtag umfasst der verwaltete eigene Wohnungsbestand 154 Mietshäuser mit 1.277 Wohnungen.
- Im Berichtsjahr wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.410 (Vorjahr TEUR 1.835) sowie aktivierte Investitionen von TEUR 5.769 (Vorjahr TEUR 2.441) vorgenommen.
- Die Investitionen in das Grundvermögen werden mit einem Eigenkapitalanteil von rund 10 bis 25 % über zinsverbilligte Darlehen aus den Bayerischen Förderprogrammen finanziert. Verbleibende Spitzen werden über Kapitalmarktdarlehen mit laufzeitlangen Zinssicherungen finanziert.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

- Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr TEUR 521 (Vorjahr TEUR 276).
- Die aufgrund hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands beanspruchte Liquidität führte zu keinerlei Einschränkungen der Zahlungsverpflichtungen. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 29 % (Vorjahr 30%)
- Das Grundvermögen einschließlich Anlagen im Bau beträgt mit 50,5 Mio. € rund 93 % der Bilanzsumme.

Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

- Die Geschäftsleitung sieht sich insbesondere Risiken aus Markt-, Zielgruppen-, Kapitalmarkt-, Bestands- und konjunktureller Entwicklung gegenüber. Im Rahmen ihres Risikomanagements werden aktuelle Entwicklungen überwacht und mittels geeigneter Maßnahmen entgegengesteuert.
- In den kommenden Geschäftsjahren wird mit einer weiter positiven Entwicklung gerechnet, die die anstehenden Kapitaldienste und Investitionen sicherstellt.

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel.

Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Bei der Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG), die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG" (Anlage zur VV zu § 68 LHO).

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Prüfungsurteile bildet.

Die nachfolgende Darstellung und Beschreibung von Prüfungsumfang und Prüfungsvorgehen ist so angelegt, dass es dem Aufsichtsgremium möglich ist, daraus Konsequenzen für die eigene Überwachungsaufgabe zu ziehen.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Wir haben unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ausgerichtet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene haben wir anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse haben wir beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Soweit nach unserer Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit ausreichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnten wir unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit uns eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, haben wir neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Entwicklung des Anlagevermögens, insbesondere die Abgrenzung zwischen nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Bewertung von Rückstellungen
- Prüfung der Anhangsangaben

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die Angaben im Lagebericht, insbesondere die prognostischen Angaben.

Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten wurden erbeten sowie eine Bestätigung des Steuerberaters.

Von der Durchführung einer Saldenbestätigungsaktion wurde angesichts der niedrigen Forderungen aus Mietverhältnissen und Verbindlichkeiten aus Hausbewirtschaftung abgesehen.

Ebenso war die Beobachtung der körperlichen Bestandsaufnahme des Vorratsvermögens angesichts der untergeordneten Bedeutung des Vorratsvermögens nicht erforderlich.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von der Kanzlei endres & wiedemann steuerberater wirtschaftsprüfer, Schwabach, geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Im Rahmen unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, sodass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden nach dem Ergebnis unserer Prüfung in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht abgebildet.

Das Rechnungswesen der Gesellschaft erfolgt auf einer eigenen EDV Anlage unter Verwendung des Programms "immotion" der Firma GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

4.1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso in allen wesentlichen Belangen beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der Mitglieder des Geschäftsführungorgans im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB zu Recht erfolgt.

4.1.3 Lagebericht

Im Rahmen unserer Prüfung zur Gesetzeskonformität des Lageberichts haben wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB festgestellt, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

4.2.2 Bewertungsgrundlagen

Der Jahresabschluss der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH zum 31. Dezember 2018 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden, die nachstehend erläutert werden:

- Die Gebäude sind zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellungskosten bewertet. Da die GEWOBAU keine eigene Bautätigkeit ausübt fallen hierbei insbesondere Fremdleistungen an. Die Gebäude werden über einen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Gebäude vor 1992 im Eigentum der GEWOBAU) und 50 Jahren (Zugängen ab 1992) abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden in der Regel auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Erhaltene Zuschüsse für die Errichtung und Vollsanierung von Gebäuden reduzieren die Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Die unfertigen Leistungen in Form der abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres werden objektbezogen erfasst und aktiviert. Die auf leerstehende Wohnungen entfallende Betriebskosten werden aufwandswirksam ausgewiesen. Den unfertigen Leistungen stehen die erhaltenen Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebskosten des Geschäftsjahres gegenüber.
- Eingesetzte Finanzinstrumente
Zum Abschlussstichtag wurden Darlehen in Höhe von 12,8 Mio € durch ergänzende Zinsswapvereinbarungen abgesichert. Die Gesellschaft sichert somit feste Zinssätze von 1,02 % bis 4,36 % bei Laufzeiten bis 2049. Grund- und Sicherungsgeschäft werden als Bewertungseinheit nach § 254 HGB als einheitliches Bilanzierungsobjekt geführt. Um Planungssicherheit bei langfristigen Finanzierungen von Investitionen in den Gebäudebestand zu erhalten, schließt die Gesellschaft Zinsswapvereinbarungen zur Sicherung der variabel verzinslichen Darlehensverbindlichkeiten ab. Die Darlehensverträge und Kreditlinienvereinbarungen bilden mit den jeweiligen Zinsswaps eine Sicherungsbeziehung. Die gegenläufigen Zahlungsströme der Darlehen und korrespondierenden Finanzinstrumente gleichen sich über die jeweilige Laufzeit aus. Aufgrund der Übereinstimmung der wesentlichen Parameter und Bedingungen von Grund- und Sicherungsgeschäft ist die Eignung des Sicherungsgeschäfts zur wirksamen Absicherung des Grundgeschäfts grundsätzlich gegeben. Das Sicherungsgeschäft ist dazu geeignet, das Zinsänderungsrisiko (Cash Flow Risiko), welches auf die Entwicklung des Grundgeschäfts Einfluss hat, hinreichend abzudecken. Die Effektivität des Sicherungszusammenhangs wird sowohl zu Beginn, für die Zukunft als auch für die Dauer des Sicherungszusammenhangs als hoch wirksam eingestuft. Da die wesentlichen Bedingungen und Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen (Critical Term Match) und es sich ferner um einen perfekten micro hedge handelt, sind die Voraussetzungen für eine Einschätzung als „hoch wirksam“ vollständig gegeben.

Im Übrigen verweisen wir auf die entsprechenden Angaben im Anhang.

4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017.

Vermögenslage	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017		Veränderung zum Vorjahr	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12	0,0	9	0,0	3	33,3
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke und Bauten	46.692	85,5	44.484	88,1	2.208	5,0
Technische Anlagen und Maschinen	106	0,2	163	0,3	-57	-35,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116	0,2	143	0,3	-27	-18,9
Geleistete Anzahlungen	4.557	8,3	2.335	4,6	2.222	95,2
<u>Finanzanlagen</u>						
Beteiligungen	407	0,7	407	0,8	0	0,0
Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen	51.890	95,1	47.541	94,2	4.349	9,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
<u>Vorräte</u>	2.497	4,6	2.431	4,8	66	2,7
<u>Kurzfristige Forderungen</u>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55	0,1	38	0,1	17	44,7
Sonstige Vermögensgegenstände	109	0,2	123	0,2	-14	-11,4
<u>Liquide Mittel</u>	16	0,0	312	0,6	-296	-94,9
Summe kurzfristig gebundenes Vermögen	2.677	4,9	2.904	5,8	-227	-7,8
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,0	26	0,1	-2	-7,7
Summe Aktiva	54.591	100,0	50.471	100,0	4.120	8,2

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Kapitalstruktur	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017		Veränderung zum Vorjahr	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	253	0,5	253	0,5	0,0	0,0
Kapitalrücklage	467	0,9	467	0,9	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	14.594	26,7	14.317	28,4	277,0	1,9
Jahresüberschuss	521	1,0	276	0,5	245,0	88,8
Summe Eigenkapital	15.835	29,0	15.313	30,3	522	3,4
mittel-/langfristig verfügbares Fremdkapital						
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11	0,0	16	0,0	-5,0	-31,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.666	61,7	30.684	60,8	2.982,0	9,7
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	8	0,0	-8,0	-100,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48	0,1	46	0,1	2,0	4,3
Summe mittel-/langfristig Fremdkapital	33.725	61,8	30.754	60,9	2.971,0	9,7
Kurzfristig verfügbares Fremdkapital						
<u>Rückstellungen</u>						
Sonstige Rückstellungen	313	0,6	353	0,7	-40,0	-11,3
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4	0,0	3	0,0	1,0	33,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.585	2,9	1.282	2,5	303,0	23,6
Erhaltene Anzahlungen	2.499	4,6	2.341	4,6	158,0	6,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	420	0,8	336	0,7	84,0	25,0
Sonstige Verbindlichkeiten	160	0,3	34	0,1	126,0	370,6
Summe kurzfristig verfügbares Kapital	4.981	9,1	4.349	8,6	632,0	14,5
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,1	55	0,1	-5,0	-9,1
Summe Passiva	54.591	100,0	50.471	100,0	4.120,0	8,2

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

4.3.2 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2018 und 2017 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2018		2017		Veränderung zum Vorjahr	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	8.549	99,4	8.365	99,5	184	2,2
Bestandsveränderungen	54	0,6	43	0,5	11	25,6
Gesamtleistung	8.603	100,0	8.408	100,0	195	2,3
Hausbewirtschaftung und bezogene Leistungen	3.746	43,5	4.083	48,6	-337	-8,3
Rohertrag	4.857	56,5	4.325	51,4	532	12,3
Sonstige betriebliche Erträge	76	0,9	137	1,6	-61	-44,5
Rohergebnis	4.933	57,3	4.462	53,1	471	10,6
Personalaufwand	1.498	17,4	1.405	16,7	93	6,6
Abschreibungen	1.421	16,5	1.379	16,4	42	3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	481	5,6	410	4,9	71	17,3
sonstige Steuern	174	2,0	174	2,1	0	0,0
Betrieblicher Aufwand	3.574	41,5	3.368	40,1	206	6,1
Betriebsergebnis	1.359	15,8	1.094	13,0	265	24,2
Finanzerträge	1	0,0	3	0,0	-2	-66,7
Finanzaufwand	839	9,8	821	9,8	18	2,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	521	6,1	276	3,3	245	88,8
Jahresergebnis	521	6,1	276	3,3	245	88,8

Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 7 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 14.05.2019 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach, zum 31. Dezember 2018 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

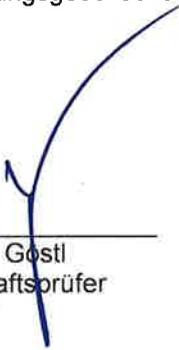
Bericht zum 31. Dezember 2018

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Schwabach, den 14.05.2019

WPH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Tobias Gostl
Wirtschaftsprüfer



Stefan Maier
Wirtschaftsprüfer



GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11.691,00	9.410,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.290.390,32	44.060.578,20
2. Grundstücke mit anderen Bauten	402.451,80	423.175,80
3. Technische Anlagen und Maschinen	106.094,51	162.796,51
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.779,00	142.808,00
5. Anlagen im Bau	3.841.506,58	1.684.243,57
6. Bauvorbereitungskosten	237.023,04	585.834,20
7. Geleistete Anzahlungen	<u>478.000,00</u>	65.374,44
	51.471.245,25	
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>406.711,60</u>	<u>406.711,60</u>
	51.889.647,85	47.540.932,32
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.436.000,00	2.382.000,00
2. Andere Vorräte	<u>60.901,41</u>	49.290,02
	2.496.901,41	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	27.573,69	15.521,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.954,49	22.391,40
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 1.230,00 (Vorjahr: € 1.950,00)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.476,72</u>	122.659,92
	164.004,90	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	15.879,58	312.242,26
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	15.290,00	18.141,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>9.088,22</u>	<u>7.883,18</u>
	24.378,22	
Bilanzsumme	<u>54.590.811,96</u>	<u>50.471.061,68</u>

Treuhandvermögen € 1.167.248,36 (Vj. € 1.128.900,23)

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	257.500,00	257.500,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-5.150,00	-5.150,00
	252.350,00	
II. Kapitalrücklage	467.472,48	467.472,48
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsm. Rücklage	128.750,00	128.750,00
2. Andere Gewinnrücklagen	14.465.067,14	14.188.774,47
- davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: € 276.292,67 (Vorjahr: € 575.573,83)		
	14.593.817,14	
IV. Jahresüberschuss	521.373,39	276.292,67
	15.835.013,01	15.313.639,62
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	313.015,00	352.669,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.250.609,04	31.965.520,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.038,13	18.519,75
3. Erhaltene Anzahlungen	2.499.122,90	2.347.636,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.072,93	2.737,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.555,82	381.477,58
6. Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	43,31	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	159.039,45	34.331,42
- davon aus Steuern: € 35.273,77 (Vorjahr: € 31.245,66)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.401,27 (Vorjahr: € 3.085,76)		
	38.392.481,58	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	50.302,37	54.529,50
Bilanzsumme	54.590.811,96	50.471.061,68

Treuhandverbindlichkeiten € 1.167.248,36 (Vj. € 1.128.900,23)

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.368.711,52	8.242.865,12
b) aus Betreuungstätigkeit	106.856,59	63.068,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>73.815,35</u>	59.895,54
	8.549.383,46	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	54.000,00	43.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	76.124,34	136.708,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.740.411,72	4.082.371,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.783,44</u>	<u>565,59</u>
	<u>3.746.195,16</u>	
Rohergebnis	4.933.312,64	4.462.600,95
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.153.669,63	1.083.994,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>344.349,15</u>	320.742,90
- davon für Altersversorgung: € 89.547,48 (Vorjahr: € 83.150,94)		
	1.498.018,78	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.420.515,59	1.379.341,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	480.855,31	410.387,20
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.669,36
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 2.669,36)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	583,70	641,42
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 74,48 (Vorjahr: € 0,00)		
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 509,22 (Vorjahr: € 641,42)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>838.738,71</u>	<u>821.227,27</u>
- davon an verbundene Unternehmen: € 224,66 (Vorjahr: € 491,26)		
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 996,77 (Vorjahr: € 1.024,93)		
Ergebnis nach Steuern	695.767,95	450.217,60
11. Sonstige Steuern	<u>174.394,56</u>	<u>173.924,93</u>
Jahresüberschuss	<u>521.373,39</u>	<u>276.292,67</u>

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Anhang des Jahresabschlusses 2018**A. Allgemeine Angaben**

Die GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH mit Sitz in Schwabach ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg (HRB 324).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB.

Gemäß Art. 94 (1) Nr. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 € (Vorjahr zwischen 150 € und 410 €) wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang aufgeführt.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Vom Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten als Rechnungsabgrenzungsposten wurde Gebrauch gemacht und über die jeweilige Laufzeit der Zins-/Belegungsbindung, mindestens jedoch über einen Zeitraum von 10 Jahren, linear verteilt. Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden über die Laufzeit des Erbbaurechts linear verteilt.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen bei dem Bilanzposten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigefügt (Seite 9).

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Immaterielle Vermögensgegenstände	4 Jahre
- Gebäude (Zugang vor 1992)	80 Jahre
- Gebäude (Zugang ab 1992)	50 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten	20 - 33 Jahre
- Technische Anlagen	10 - 12 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 - 13 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält T€ 2.436,0 (Vorjahr: T€ 2.382,0) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizölbestände erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Forderungen enthalten Forderungen gegenüber der SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH als verbundenem Unternehmen gegenüber einen Anspruch von T€ 0,1 (Vorjahr T€ 13,4).

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
unterlassene Instandhaltung	150,0
Personalverpflichtungen (Urlaub, Überstunden, etc.)	41,4
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	43,4
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	32,4

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 10).

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
sonstige betriebliche Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	T€ 0,2	T€ 64,7
Herabsetzung Wertberichtigung	T€ 10,0	T€ 28,3
sonstige betriebliche Aufwendungen		
Unternehmenswerbung/Repräsentation	T€ 44,9	T€ 55,1
Abschreibungen auf Forderungen	T€ 52,9	T€ 25,1

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers besteht aus Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 13 sowie T€ 0,5 aus anderen Bestätigungsleistungen. Für die Vorjahresprüfung wurden Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 0,2 erfolgswirksam aufgelöst.

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder der Geschäftsführung durchschnittlich 31 Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	8	5
technische Mitarbeiter	4	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	
	<hr/>	<hr/>
	20	11
	<hr/>	<hr/>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

2. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Forderungen		
Sonstige Vermögensgegenstände	30,5	31,7
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.200,0	17.341,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9,2	11,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,9	9,5
Sonstige Verbindlichkeiten	119,0	0,0

3. Durch die Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB erfolgen keine Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung.

4. Eingesetzte Finanzinstrumente

Zum Abschlussstichtag wurden Darlehen in Höhe von 12,8 Mio. € durch ergänzende Zinsswapvereinbarungen abgesichert. Die Gesellschaft sichert somit feste Zinssätze von 1,02 % bis 4,36 % bei Laufzeiten bis 2049. Grund- und Sicherungsgeschäft werden als Bewertungseinheit nach § 254 HGB als einheitliches Bilanzierungsobjekt geführt. Um Planungssicherheit bei langfristigen Finanzierungen von Investitionen in den Gebäudebestand zu erhalten, schließt die Gesellschaft Zinsswapvereinbarungen zur Sicherung der variabel verzinslichen Darlehensverbindlichkeiten ab. Die Darlehensverträge und Kreditlinienvereinbarungen bilden mit den jeweiligen Zinsswaps eine Sicherungsbeziehung. Die gegenläufigen Zahlungsströme der Darlehen und korrespondierenden Finanzinstrumente gleichen sich über die jeweilige Laufzeit aus. Aufgrund der Übereinstimmung der wesentlichen Parameter und Bedingungen von Grund- und Sicherungsgeschäft ist die Eignung des Sicherungsgeschäfts zur wirksamen Absicherung des Grundgeschäfts grundsätzlich gegeben. Das Sicherungsgeschäft ist dazu geeignet, das Zinsänderungsrisiko (Cash Flow Risiko), welches auf die Entwicklung des Grundgeschäfts Einfluss hat, hinreichend abzudecken. Die Effektivität des Sicherungszusammenhangs wird sowohl zu Beginn, für die Zukunft als auch für die Dauer des Sicherungszusammenhangs als hoch wirksam eingestuft. Da die wesentlichen Bedingungen und Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen (Critical Term Match) und es sich ferner um einen perfekten micro hedge handelt, sind die Voraussetzungen für die Einschätzung als "hoch wirksam" vollständig gegeben.

5. finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Erbbaurechten bestehen für die Jahre 2019 bis 2109 in Höhe von rund 14,1 Mio €. Sie sind in der Regel durch Mieteinnahmen gedeckt.

Verpflichtungen aus bereits begonnenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von 9,9 Mio €, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen von T€ 8,3 gegenüberstehen.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

6. Beteiligungsbesitz

Die Gesellschaft hat mit notariellem Vertrag vom 02.04.2009 die Firma "SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH" gegründet. Das Stammkapital beträgt T€ 400 und wird in voller Höhe von der Gesellschaft gehalten. An der Gesellschaft hat sich die Stadt Schwabach mit einer stillen Einlage von T€ 600 beteiligt. Sitz der Gesellschaft ist Schwabach. Das Wirtschaftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 30,4 (Vorjahr Jahresfehlbetrag T€ 4,1).

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€ 380,9 (Vorjahr T€ 393,1).

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Harald Bergmann	Geschäftsführer
-----------------	-----------------

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Thürauf - Vorsitzender	Oberbürgermeister der Stadt Schwabach
Hans-Jürgen Rohmer - stellv. Vorsitzender	Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Mittelfranken-Süd
Thomas Dann	Geschäftsführer
Ricus Kerckhoff	Stadtbaurat
Hartwig Reimann (bis 26.01.2018)	Stadtrat
Evelyn Grau-Karg	Stadträtin
Monika Heinemann	Stadträtin/kfm. Angestellte

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 521,4 ab.
Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 521,4 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schwabach, den 04.04.2019



(Der Geschäftsführer)

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Anlagevermögen
Anlagevermögen für den Zeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumuliert) Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2018		Stand 31.12.2018		Stand 01.01.2018 (kumuliert)		Stand 31.12.2018 (kumuliert)		31.12.2018	31.12.2017	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Schwere	121.804,53	6.225,42	0,00	0,00	112.489,29	4.642,42	15.985,20	0,00	0,00	11.591,02	9.410,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	121.804,53	6.225,42	0,00	0,00	112.489,29	4.642,42	15.985,20	0,00	0,00	11.591,02	9.410,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Grundstücke Rechte an Wohnbauten	70.814.126,70	1.533.281,56	0,00	0,00	74.198.277,21	1.265.239,34	0,00	0,00	0,00	27.818.835,88	44.950.578,26
2. Grundstücke mit anderen Bauten	591.206,05	0,00	0,00	0,00	591.206,08	20.724,00	0,00	0,00	0,00	178.754,28	423.175,88
3. Technische Anlagen und Maschinen	684.826,14	0,00	0,00	0,00	684.826,14	54.702,00	0,00	0,00	0,00	578.831,53	162.784,51
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.122,92	45.090,70	17.047,15	0,00	598.156,55	73.168,78	17.048,16	0,00	0,00	482.377,58	142.865,05
5. Anlagen im Bau	1.694.243,57	2.371.894,81	0,00	0,00	3.941.506,58	0,00	0,00	0,00	0,00	3.641.506,58	1.694.243,57
6. Bauverträge (Vergütungen)	565.854,22	933.033,58	0,00	0,00	27.022,04	0,00	0,00	0,00	0,00	237.022,04	565.854,22
7. gebliebene Anzahlungen	65.374,44	479.000,00	0,00	0,00	478.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	478.000,00	65.374,44
Summe Sachanlagen	74.744.840,98	5.762.200,70	17.047,15	0,00	80.530.895,61	1.415.871,17	17.048,16	0,00	0,00	29.928.852,96	47.244.112,75
III. Finanzanlagen											
Ausgabe an verbundenen Unternehmen	406.711,62	0,00	0,00	0,00	406.711,62	0,00	0,00	0,00	0,00	406.711,62	406.711,62
Summe Finanzanlagen	406.711,62	0,00	0,00	0,00	406.711,62	0,00	0,00	0,00	0,00	406.711,62	406.711,62
Anlagevermögen gesamt	75.313.440,43	5.762.200,70	17.047,15	0,00	81.045.540,16	1.420.515,89	34.031,45	0,00	0,00	29.158.992,21	47.540.922,27

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			durch Grundpfandrechte gesichert €
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.250.609,04 (31.965.520,53)	1.585.357,35 (1.281.936,33)	5.011.517,68 (4.721.087,78)	28.653.734,01 (25.962.496,42)	35.156.367,11 (31.965.520,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.038,13 (18.519,75)	3.551,61 (3.481,62)	11.486,52 (14.570,49)	(467,64)	15.038,13 (18.519,75)
Erhaltene Anzahlungen	2.499.122,90 (2.347.636,83)	2.499.122,90 (2.339.715,90)		(7.920,93)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.072,93 (2.737,45)	5.072,93 (2.737,45)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.555,82 (381.477,58)	415.295,08 (336.074,94)	48.260,74 (45.402,64)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43,31 (0,00)	43,31 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	159.039,45 (34.331,42)	159.039,45 (34.331,42)			
Gesamtbetrag	38.392.481,58 (34.750.223,56)	4.667.482,63 (3.998.277,66)	5.071.264,94 (4.781.060,91)	28.653.734,01 (25.870.884,99)	35.171.405,24 (31.984.040,28)

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Lagebericht der**zum 31.12.2018****I. Grundlagen der Gesellschaft**

Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schicht der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie ist in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, insbesondere in der Verwaltung für Dritte tätig.

II. Wirtschaftsbericht**a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Bevölkerungsanzahl in der Stadt Schwabach hat sich im Geschäftsjahr 2018 auf etwas über 42.000 bei knapp 21.000 Haushalten weiter stabilisiert. Die Attraktivität der Wohnstadt Schwabach konnte aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der hohen Lebensqualität innerhalb der Metropolregion weiter gesteigert werden. Es wird mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl gerechnet.

b) Allgemeine Marktsituation, Stellung der Gesellschaft am Markt

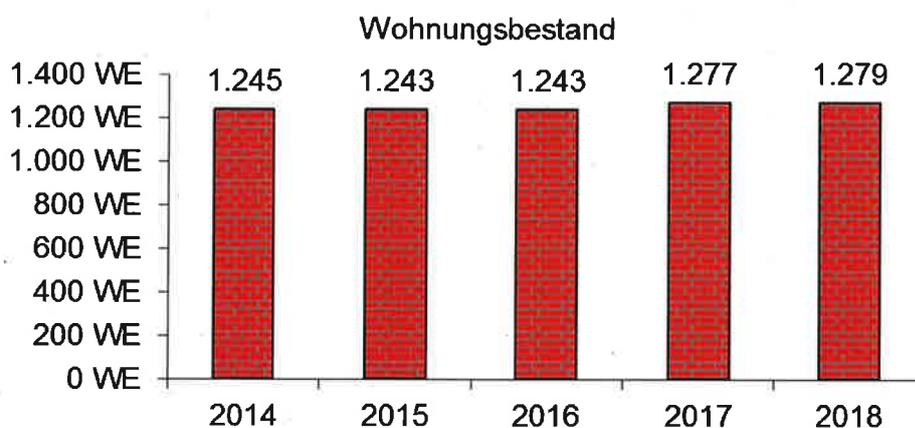
Der Wohnungsmarkt in Schwabach ist nach wie vor durch eine hohe Nachfrage bei knappen Angebot gekennzeichnet. Durch den laufenden Wegfall ehemals geförderter Wohnungen aus dem Vermietungsmarkt verstärkt sich die Situation gerade für Mieter mit geringen und mittleren Einkommen.

Die sich gut entwickelte Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau bedient über die Kapitalanleger eine andere Zielgruppe an Mietern.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Die GEWOBAU ist nach wie vor der größte Einzelvermieter in der Stadt Schwabach. Es sind keine Leerstände zu verzeichnen, bei Wohnungswechseln besteht eine hohe Nachfrage nach dem zu Verfügung stehenden Wohnraum.

Der verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 31.12.2018 154 Mietshäuser mit 1.277 Wohnungen plus zwei Eigentumswohnungen, 5 gewerbliche Einheiten, das eigene Büro, 204 Garagen, 4 Carportstellplätze, 4 Duplex - Tiefgaragenstellplätze und 642 Stellplätze. Die gesamte Wohnfläche beträgt 86.629,46 m².



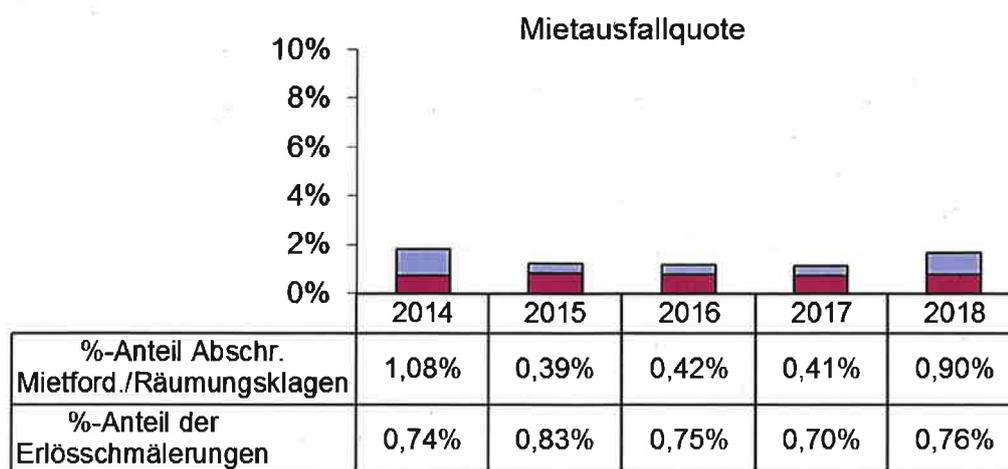
Der Bestand der gebundenen Wohnungen hatte sich in der Vergangenheit kontinuierlich abgebaut. 2006 waren noch 787 Wohnungen einer Belegungsbindung unterworfen, 2014 war ein Tiefstand mit 476 Einheiten. Zum Bilanzstichtag waren es wieder 548 Wohnungen.

Der Gesellschaft wurden durch die Stadt Schwabach, die Hospitalstiftung sowie die Waisenhausstiftung an insgesamt 70 Grundstücken Erbbaurechte eingeräumt.

Die daraus zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in 2018 insgesamt p.a. T€ 282 für alle Objekte. Die Restlaufzeiten der Erbbaurechte belaufen sich zwischen 15 und 91 Jahren.

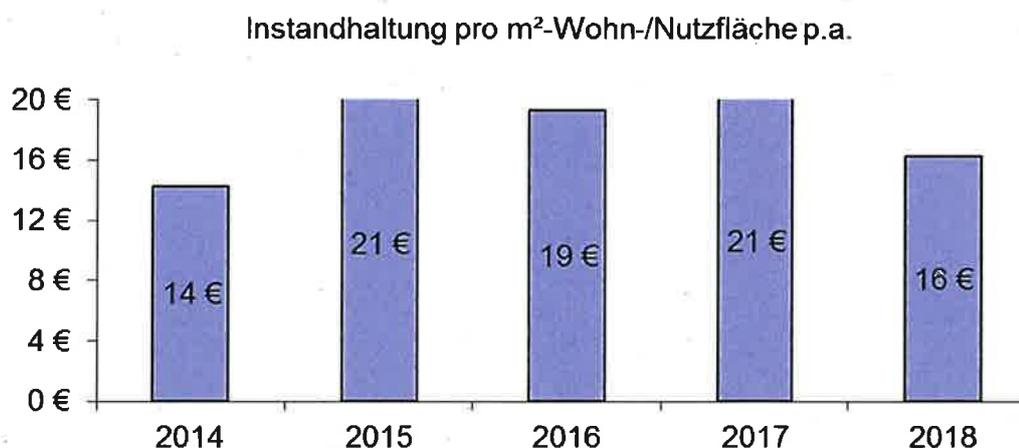
Wie bereits in den vergangenen Jahren sind Wohnungsleerstände nur bei Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten zu verzeichnen. Im Berichtsjahr fanden 80 Wohnungswechsel statt. Durch das funktionierende Debitorenmanagement konnte die Mietausfallquote im Allgemeinen auf niedrigem Niveau stabilisiert werden. Die Erhöhung gegenüber 2017 war durch zwei Einzelfälle verursacht.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach



Im Berichtsjahr wurden neben dem Abschluss der Sanierung Pinzenberg 15 und der Modernisierung Fürther Str, 31-33 (Zugang T€ 1.497) Mietstandard verbessernde Modernisierungen und Sanierungen (Anlagen im Bau/Bauvorbereitungsarbeiten) mit einem Gesamtkostenaufwand i.H.v. rd. T€ 326 vorgenommen.

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr rd. 16 € pro qm Wohn-/Nutzfläche an Instandhaltungskosten (incl. Wohnungsmodernisierungen) ausgegeben. Die gesamten nicht aktivierungsfähigen Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr ohne Eigenleistungen auf rund T€ 1.410 (VJ T€ 1.835).



GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Baubetreuungen/Projektsteuerung

Es befinden sich einige Baubetreuungsprojekte mit privaten und kommunalen Investoren zur Entspannung der Wohnungssituation im erweiterten Geschäftsgebiet in Anbahnung. Im Oktober 2018 konnten das erste Projekt mit 16 Wohnungen bezogen werden. Weitere Verträge für Baubetreuungen wurden abgeschlossen.

Fremdverwaltungen

Auf der Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen hat das Unternehmen die Trennung von unwirtschaftlichen Verwaltungen nach WEG weiter umgesetzt. Es erfolgt eine stärkerer Ausrichtung in das Geschäftsfeld der Mietverwaltungen. Insgesamt werden jetzt 733 Einheiten (ohne Stellplätze/Garagen) in Form der Miet-, Mietsonder- und/oder Eigentumsverwaltung sowie der EDV-Bereitstellung betreut.

c) Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich der Geschäftsergebnisse

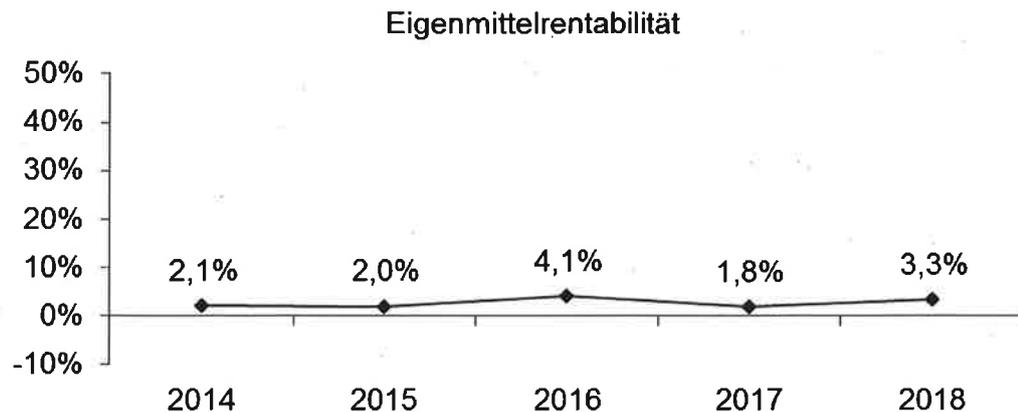
i. Ertragslage

Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr rund T€ 521 und ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 245 gestiegen. Insbesondere durch Umsatzsteigerungen und Reduzierung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wurde die Ergebnissteigerung begründet.

Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Sowohl der Betreuungs- als auch der sonstige Bereich sind nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Eine wesentliche Änderung der Ertragslage ist für die folgenden Geschäftsjahre nicht zu erwarten.

Die Eigenmittelrentabilität ermöglicht derzeit eine Verzinsung der Eigenmittel in Höhe von 3,3 %. Die Verzinsung bewegt sich damit über dem aktuellen Niveau des marktüblichen Zinssatzes für langfristige Kapitalanlagen, der als Richtgröße dienen kann.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Insgesamt ist die Ertragslage als zufriedenstellend zu beurteilen.

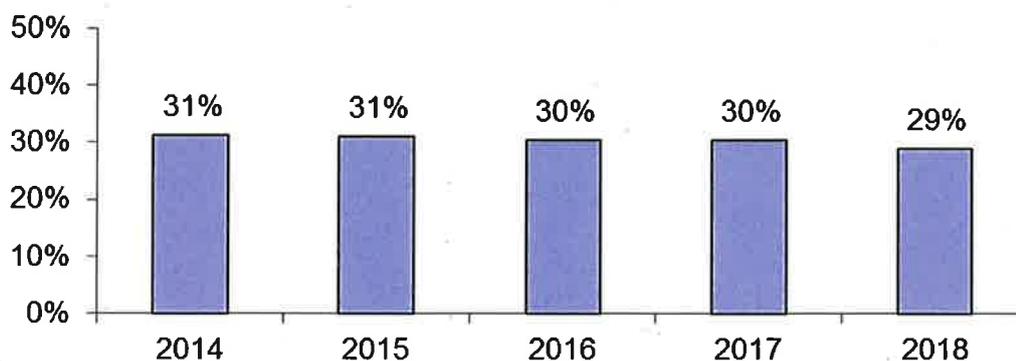
ii. Finanzlage

Die Gesellschaft richtet ihr Finanzmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung aus, wobei im Vordergrund die Aufnahme zinsgünstiger Fördermittel steht.

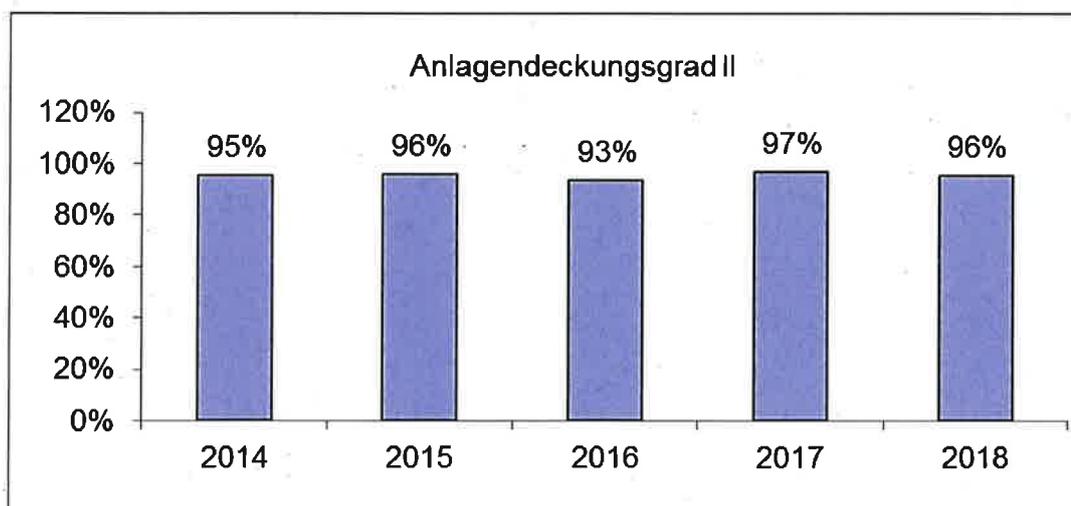
Die Investitionen in das Grundvermögen werden in der Regel mit einem Eigenkapitalanteil von rund 10 bis 25 % finanziert. Neben zinsverbilligten Darlehen aus den Bayerischen Förderprogrammen werden die verbleibenden Spitzen über Kapitalmarktdarlehen mit laufzeitlangen Zinssicherungen finanziert.

Die aufgrund hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands beanspruchte Liquidität führte zu keinerlei Einschränkungen der Zahlungsverpflichtungen. Eingeräumte Kreditlinien werden nach wie vor nur zu Spitzenterminen in Anspruch genommen, dabei aber nicht ausgeschöpft. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Eingeräumte Skontos wurden durchgehend in Anspruch genommen.

Die Eigenkapitalquote beträgt rund 29 % (Vorjahr 30%) der Bilanzsumme und liegt damit am unteren Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach**Eigenkapitalquote**

Das Anlagevermögen ist nahezu vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Gesellschaft verfügt nach wie vor über eine stabile Vermögensstruktur und -finanzierung.

Anlagendeckungsgrad II

Insgesamt ist die Finanzlage als positiv zu beurteilen.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

iii. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig gebundenes Vermögen geprägt. Das Grundvermögen einschließlich Anlagen im Bau beträgt mit 50,5 Mio. € rund 93 % der Bilanzsumme.

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 4,1 Mio auf nunmehr 54,6 Mio € gestiegen. Die aktivierten Investitionen in den eigenen Gebäudebestand beliefen sich im Geschäftsjahr auf rund 5.716 T€ (VJ. T€ 2.346).

Die Vermietbarkeit des überwiegenden Teils der Objekte ist auf absehbare Zeit ohne erkennbare Probleme gegeben.

Beteiligungen

Die GEWOBAU hat in 2009 als 100 %ige Tochter die SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH gegründet. Unternehmenszweck der Gesellschaft ist in erster Linie der Ankauf, die Entwicklung und die Vermarktung von Grundstücksflächen in Schwabach.

Die SGS hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Verlust i.H.v. T€ 30,4 abgeschlossen. Neue Projekte wurden begonnen. Diese führen aktuelle noch nicht zu ertragswirksamen Umsätzen. Solange diese Situation anhält, werden deshalb Verluste in Höhe der Verwaltungskosten anfallen.

Insgesamt ist die Vermögenslage als geordnet zu beurteilen.

iv. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**Umweltbelange**

Das Unternehmen hat gemäß den gesetzlichen Anforderungen durch externe Fachleute Energieausweise für sämtliche Gebäude des Bestandes erstellen und nach Ablauf aktualisieren lassen und die Ergebnisse auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht.

In der Gesamtbetrachtung überschreitet der Gebäudebestand die gültige Energieeinsparverordnung für Neubauten (EnEV zum Stand der Modernisierung) nur geringfügig. Wird der Bestand um die noch nicht modernisierten Gebäude und die Denkmalschutzobjekte bereinigt, wird die EnEV wesentlich unterschritten.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Mit Inbetriebnahme der zweiten Biomasse – Heizanlage im September 2008 wird die benötigte Energie für Heizungswärme und Warmwassererzeugung für insgesamt 208 Wohnungen bzw. rd. 14.660 m² im Wesentlichen mit nachwachsenden Rohstoffen aus der Region erzeugt. Dies entspricht rd. 18 % (in m²) unseres Gesamtbestandes. In 2019 werden weitere 60 Wohneinheiten mit rd. 3.900 m² angeschlossen. Damit erhöht sich der Anteil auf rd. 21%.

Bei dem im Januar 2017 bezogenen Neubau an der Kreuzwegstraße und drei weiteren im Quartier bestehenden Gebäuden wurden die Wärmeversorgungen auf Blockkraftheizwerke (BHKW's) der Stadtwerke Schwabach GmbH umgestellt. Zusätzlich wurden den Bewohnern Mieterstrommodelle angeboten.

Auf weiteren 16 Bestandsgebäuden wurden durch externe Anbieter PV-Anlagen, verbunden mit Mieterstrommodellen und einer Gesamtnennleistung von rd. 626 kW installiert.

Nicht enthalten sind in diesen Zahlen die Effekte aus mittlerweile rd. 40 Solaranlagen zur Unterstützung der Heizungsanlagen und/oder Warmwasser Bereitung. Die jeweilige Energieleistung jeder Anlage wird seit Mitte 2012 erfasst und ausgewertet, um etwaige technische Defekte zeitnah erkennen zu können.

Die jeweiligen Energieverbrauchswerte in kW/m² werden seit 2005 pro Objekt erfasst und ausgewertet. Durch fachkundige personelle Verstärkung in diesem Bereich erfolgt seit 2010 eine durchgängige Effizienzkontrolle unserer Heizungsanlagen.

Nach den Vorschriften der §§ 8 ff. EDL-G wurde im Berichtsjahr im Unternehmen ein Energieaudit durchgeführt. Die im Abschlussbericht zusammengefassten Anregungen werden geprüft und ggf. umgesetzt.

Arbeitnehmerbelange

Zum 31.12.2018 wurden im Unternehmen

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5
Technische Mitarbeiter	4	6
Hausmeister / Techniker	8	0

beschäftigt. Außerdem wurden zum Stichtag 6 Azubis/Praktikanten ausgebildet.

Das Unternehmen verfügt derzeit über insgesamt 42 Arbeitnehmer/-innen.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Die Geschäftsleitung wurde durch die Erteilung von jeweiliger Einzelprokura für die Sachgebietsleiter auf eine breitere Basis gestellt. Damit ist die gesetzliche Vertretung des Unternehmens auch bei Abwesenheit des Geschäftsführers gewährleistet.

In Abstimmung mit den Prokuristen und dem Ausbilder erfolgt eine aktuelle und zielgerichtete Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter /-innen im Wesentlichen über die Fachseminare unseres Landesverbandes VdW Bayern. Um den Anforderungen des demographischen Wandels in der Bevölkerung gerecht zu werden, hat das Unternehmen die Fortbildung der Seniorenbetreuerin zur Wohnraumberaterin für Wohnungsanpassungen unterstützt.

Der Krankstand im Unternehmen liegt nach wie vor erheblich unter dem Schnitt der Vergleichsunternehmen. Um diesen guten Wert auch weiterhin zu erhalten, wurde in 2018 ein betriebliches Gesundheitsmanagement eingeführt.

Gesellschaftliche und Soziale Verantwortung.

Das Unternehmen nimmt seine gesellschaftliche und soziale Verantwortung aktiv an. Die Preispolitik bei der Vermietung des freifinanzierten Wohnungsbestandes ermöglicht es breiten Schichten der Bevölkerung zeitgemäßen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen anzumieten. Auch Mieterhöhungen im Bestand nach Ablauf der Sozialbindungen werden unter diesen Leitlinien durchgeführt.

Als gesellschaftspolitische Aufgabe sieht es unser Unternehmen u.a. an, die seit Jahren durchgeführten Sanierungen und Revitalisierungen bedeutender Einzeldenkmäler in der Altstadt von Schwabach weiter zu führen und diesen meist neu entstehenden Wohnraum einer Sozialbindung zu unterwerfen.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur verschiedener Ortsteile werden Betreuungsmaßnahmen für Kinder- und Jugendliche der Stadt und der Kirche finanziell mit messbarem Erfolg unterstützt. Weiter beteiligt sich das Unternehmen seit einigen Jahren an verschiedenen Aktionen im Bereich der Schwabacher Schulen und unterstützt diese durch die Mitgliedschaft in den jeweiligen Fördervereinen.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

III. Prognosebericht**a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in den kommenden Geschäftsjahren**

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Metropolregion Nürnberg wird insgesamt auch weiterhin sehr positiv prognostiziert. Damit behält die Region auch ihre gute Position als Wohnstandort. Das Stadtgebiet Schwabach profitiert hier besonders von der guten Entwicklung in Nürnberg, so dass auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Schwabach zu rechnen ist.

b) Ausrichtung des Unternehmens

Das Unternehmen verfolgt weiter die Strategie der gezielten Einzelmodernisierung von Wohnung und die energetische Sanierung des Gesamtbestands.

Der Geschäftsbereich der Sanierung von historischen Objekten in der Altstadt von Schwabach wurde im Geschäftsjahr weiter erfolgreich fortgesetzt.

Für die Bestandsobjekte Nürnberger Str. 2 und 4 wurden die Sanierungsvorbereitungen in Form der statischen Gefügesicherung durchgeführt. Das Sanierungsprojekt Benkendorferstr. 13 wurde im Januar 2018 begonnen und wird im Sommer 2019 fertig gestellt. Der erste Bauabschnitt im Alten Deutschen Gymnasium verläuft planmäßig, so dass die Nutzungsaufnahme im Herbst 2020 stattfinden kann.

Wie in den vergangenen Jahren sind mit Ausnahme von Kernsanierungen keine Wohnungsleerstände zu beklagen.

Das aufgrund unserer hohen Investitionstätigkeiten wichtige Zinsniveau für Fremdkapitaldarlehen hat sich weiterhin auf dem relativ niedrigen Niveau gehalten. Dies und die vorgenommenen Zinssicherungsmaßnahmen ermöglichen dem Unternehmen die eingeschlagenen Strategien weiter zu verfolgen.

c) Geplante Änderungen

Die Einführung eines revisionssicheren Archivierungssystems wurde im Geschäftsjahr in Schritten umgesetzt. Weitere Teile folgen.

d) Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt Ziel der Geschäftspolitik, die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Das hierdurch weiter steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert sehr geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Für die nächsten Jahre wird bei leicht steigenden Mietumsätzen mit einem weiterhin positiven Jahresergebnis auf dem Niveau des Berichtsjahres gerechnet, der die Bedienung der Kapitaldienste aus den Finanzierungen der geplanten Investitionen sicherstellt.

e) Angabe der Annahmen auf denen die Prognosen beruhen

Das interne Controlling des Unternehmens erstellt im monatlichen Rhythmus Auswertungen in allen unternehmensspezifischen Bereichen. Daraus abgeleitet entstehen neben weiteren Informationen die Annahmen für die Prognosen und Planungen.

f) Prognosezeitraum

Es besteht eine laufend aktualisierte Siebenjahres-Planung für die Bereiche

- Investitionen
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Finanzplanung
- Bilanzplanung

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

IV. Chancen- und Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung auf das Unternehmen etwaig zukommender Risiken wurde das eingeführte Risikomanagementsystem weiter geführt und ausgebaut.

Dabei werden die Risikobetrachtungsfelder

- Marktentwicklung
- Zielgruppenentwicklung
- Kapitalmarktentwicklung
- Konjunkturelle Entwicklung
- Bestandsentwicklung
- Personalentwicklung
- IT / Datenschutz
- Controlling
- Internes Kontrollsystem
- Korruptionsprävention

laufend überwacht und kontrolliert.

Weiter gibt es ein umfangreiches Controlling- und Revisionswesen, welches alle Unternehmensbereiche betrachtet. Das Risikomanagementsystem die getroffenen Maßnahmen werden dokumentiert. Dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern wird regelmäßig Bericht erstattet.

Erläuterungen zu den Risikobetrachtungsfeldern:***Marktentwicklung**

Im Rahmen der Marktbeobachtung wird der Mietmarkt in Schwabach aufgrund der eigenen frei werdenden Wohnungen und der Vermietungsanzeigen in der örtlichen Presse beobachtet und ausgewertet.

Bei den Sachgebietsleiterbesprechungen, die in der Regel zweimal wöchentlich zusammen mit dem Geschäftsführer stattfinden, wird unser eigenes aktuelles Wohnungsangebot besprochen, und soweit Vermietungsprobleme anstehen, etwaige Ursachen und Lösungsmöglichkeiten erörtert.

Hierzu wurden auch Richtlinien über eine strategische Wohnungsmodernisierung festgelegt.

Die abzurechnenden Betriebskosten bleiben nach wie vor unter den Vergleichsbeträgen des

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Die abzurechnenden Betriebskosten bleiben nach wie vor unter den Vergleichsbeträgen des Deutschen Mieterbundes und somit auf konkurrenzfähigem Niveau.

Zusammenfassend ergeben sich für die GEWOBAU auch weiterhin realistische Chancen auf eine Vollvermietung ihres Bestandes.

***Zielgruppenentwicklung**

Das Unternehmen beschäftigt sich im Rahmen der Zielgruppenanalyse mit der mittelfristigen und langfristigen Bevölkerungsvorausberechnung für Mittelfranken.

Weiter werden die Entwicklungen aufgrund des demographischen Wandels beobachtet und bei Objektmodernisierungen in die Überlegungen mit einbezogen.

Bei jeder anstehenden Gebäudemodernisierung werden, soweit möglich, die Belange älterer Mietbürger bzw. behinderter Menschen in Bezug auf Barrierefreiheit oder Barrierearmut überprüft und umgesetzt.

Der vorhandene Senioren-Service für ältere oder behinderte Mieter des Unternehmens wird sehr gut angenommen.

***Kapitalmarktentwicklung**

Die Entwicklungen der Kapitalmärkte, insbesondere der langfristigen Hypothekenzinsen werden durch entsprechendes Studium der Fachinformationen laufend beobachtet.

Als ein Ergebnis des Risikomanagementsystems wurde der komplette Fremdkapitalbestand auf Zinslasterhöhungen nach Ablauf der Konditionsbindungszeiträume hin untersucht und soweit möglich entsprechende Absicherungen vorgenommen.

Finanzderivate:

Zur Sicherung von Zinsrisiken bei Darlehen mit auslaufenden Zinsfestschreibungen wurden weiterhin Zinsswaps nach Vergleichsausschreibung abgeschlossen. Der Sicherungszusammenhang zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft ist in allen Fällen gegeben.

***Konjunkturelle Entwicklung**

Direkte negative Auswirkungen, auch bei einer anhaltenden konjunkturellen Schwäche für das Unternehmen sind nicht zu befürchten.

Bei einer anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche, mit den damit verbundenen negativen

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation verstärkt sich jedoch der Betreuungsbedarf für unsere Mieter mit Zahlungsproblemen bzw. beim Umstieg auf die Hilfsmöglichkeiten der sozialen Netze.

Weiterer Überwachungsbedarf ergibt sich in der Leistungsfähigkeit der beauftragten Handwerksbetriebe. Hier werden die in den Vorjahresberichten dargestellten Maßnahmen konsequent weiter durchgeführt.

***Bestandsentwicklung**

Im Berichtsjahr wurde die Vermarktung der frei werdenden Wohnungen weiter entwickelt. Es wird dabei der stetigen Entwicklung der verstärkten Internetnutzung Rechnung getragen. Bei einem Wohnungswechsel stehen neben den allgemeinen Wohnungsangaben ein aktuelles Objektbild, ein Wohnungsgrundriss, der Energieausweis, der aktuelle Betriebskostenspiegel, eine Infrastrukturzusammenfassung und Innenraumbilder der zu vermietenden Wohnung zur Verfügung.

***Personalentwicklung**

Die Regelungen des vorhandenen Organisations- und Geschäftsverteilungsplan ermöglichen eine umfangreiche Stellvertretung der einzelnen Bereiche untereinander, was in unvorhergesehenen Ausfallfällen von Mitarbeitern einen weitgehend ungestörten Fortgang der Betriebsabläufe ermöglicht. Die dafür erforderlichen Kompetenzen und Handlungsvollmachten sind erteilt.

Es werden weiterhin durchschnittlich acht Auszubildende in den Lehrberufen Immobilienkaufmann /-frau und Kaufmann /-frau für Bürokommunikation ausgebildet. Damit ist die mittelfristige Personalentwicklung im Unternehmen gesichert. Nach der Ausbildung erfolgen zielgerichtete Fortbildungen, insbesondere im technischen Bereich für die weiterbeschäftigten Mitarbeiter/-innen.

***IT / Datenschutz**

In einer gesonderten IT-Systemdarstellung werden alle wesentlichen Punkte der IT – Anlage betrachtet und die Risikofelder abgesichert. Diese Systemdarstellung wird laufend aktualisiert. Durch einen externen Dienstleister wurde im Berichtsjahr eine IT-Systemprüfung durchgeführt. Die daraus erhaltenen Anregungen wurden zeitnah umgesetzt.

Der Datenschutzbericht für 2018 liegt vor.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

***Controlling**

Das Unternehmen hat im Rahmen der Einführung des Risikomanagements in 2005 das vorhandene interne Controllingssystem ausgebaut und erweitert. Bei der mittelfristigen Vorschau werden Jahrespläne mit einem Zeitraum bis zu sieben Jahren für die Bereiche

- Modernisierungsplanung
- Investitionsplanung
- Wirtschaftsplanung
- Haushaltsplanung
- Finanzplanung
- Liquiditätsplanung
- Bilanzplanung
- Kennzahlen

erstellt und laufend überwacht. Die Umsetzung des Bereichs „Portfolioanalyse“ wurde im Jahr 2010 umgesetzt.

***Internes Kontrollsystem**

Durch ein zentrales Organisationshandbuch wurden sämtliche wesentlichen Betriebsbereiche im Rahmen der internen Revision erfasst. Die Durchführung der Revisionstätigkeiten sind auf den Geschäftsführer und die Prokuristen verteilt. Die regelmäßige Durchführung der Revisionen wird entsprechend dokumentiert.

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 erfolgte eine Überprüfung der Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen unter dem Gesichtspunkt und der Fremdüblichkeit (§ 285 Nr. 21 HGB) sowie einer etwaig bestehenden Beihilfeproblematik nach IDW EPS 700. Es ergaben sich aus den Prüfungen keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat beauftragt jährlich externe Revisionsprüfungen mit ausgewählten Themen. Die Prüfungsberichte gehen dem Aufsichtsrat zu.

***Korruptionsprävention / Compliance**

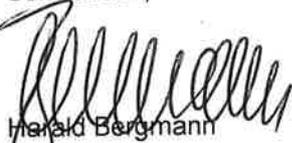
Zur Korruptionsprävention wurden entsprechende Dienstanweisungen und Richtlinien durch die Geschäftsführung erlassen, die laufend überwacht werden.

Im Rahmen einer Betriebsvereinbarung mit dem Betriebsrat wurden ergänzende umfangreiche Festlegungen im Bereich Compliance getroffen.

Seit Januar 2018 wurde ein externer Compliance Beauftragter bestellt. Der Compliance-Bericht 2018 liegt vor.

Aus sämtlichen geschilderten Betrachtungsfeldern ergeben sich derzeit keine erkennbaren Risiken für das Unternehmen, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben könnten. Bestandsgefährdende Risiken für das Unternehmen sind ebenfalls derzeit nicht erkennbar.

Schwabach, 04.04.2019


Harald Bergmann
Geschäftsführer

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Schwabach, den 14.05.2019

WPH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Tobias Göstl
Wirtschaftsprüfer

Stefan Maier
Wirtschaftsprüfer



GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, SchwabachBericht zum 31. Dezember 2018

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**1. Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Schwabach
Anschrift:	Konrad-Adenauer-Straße 53 91126 Schwabach
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Nürnberg
Registergerichts Nummer:	HRB 324
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 13. September 1957, mit Nachtrag vom 18. Juli 2007
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schicht der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen, insbesondere die Errichtung und Verwaltung von Mietwohnungen. 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 und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.</p> <p>Die Gesellschaft kann sich im Rahmen des Art. 92 Abs. 2 BayGO zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe zu errichten, erwerben und pachten, ferner Interessensgemeinschaften eingehen.</p>

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter der Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Gezeichnetes Kapital: EUR 257.500,00

Gesellschafter/-in:

	Stammkapital in EUR	Beteiligung in %
Stadt Schwabach	195.700,00	76,0
Sparkasse Mittelfranken Süd	51.500,00	20,0
Richard Bergner Holding GmbH & Co. KG	5.150,00	2,0
eigene Anteile	5.150,00	2,0
	<u>257.500,00</u>	<u>100,0</u>

Mit Kaufvertrag vom 04.12.2015 hat die GEWOBAU die Geschäftsanteile in Höhe von EUR 5.150,00 (2 %) der Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. KG in Insolvenz zu einem Kaufpreis von EUR 86.000,00 übernommen.

Geschäftsführung, Vertretung:

Herr Harald Bergmann

Er ist einzelvertretungsberichtigt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister Matthias Thürauf (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Schwabach
Hans Jürgen Rohmer (stellvertretender Vorsitzender)	Vorsitzender des Vorstands Sparkasse Mittelfranken Süd
Thomas Dann	Geschäftsführer
Ricus Kerckhoff	Stadtbaurat
Monika Heinemann	Stadträtin/kfm. Angestellte
Hartwig Reimann	Stadtrat, Oberbürgermeister a.D. (bis 26.01.2018)
Evelyn Grau-Karg	Stadträtin (ab 26.01.2018)

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

2. Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt: Nürnberg-Zentral

Steuernummer: 241/116/60693

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

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

Für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat liegen schriftliche Geschäftsordnungen vor. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

In 2018 fanden drei ordentliche Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates statt. Zudem erfolgten drei Beschlüsse im Umlaufverfahren. Weiterhin fand eine Gesellschafterversammlung statt. Die Sitzungen und Beschlüsse wurden durch Niederschriften protokolliert.

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

Der Geschäftsführer vertritt als Geschäftsführer der GEWOBAU diese als Alleingesellschafter bei den Gesellschafterversammlungen der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH, deren Geschäftsführer er auch gleichzeitig ist. Der Geschäftsführer der GEWOBAU entscheidet in den Gesellschafterversammlungen der SGS nur entsprechend den vorhergehenden Weisungen der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU. Der Geschäftsführer ist in keinen weiteren Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

Der Geschäftsführer ist ehrenamtlich als Vorstand der Werbe & Stadtgemeinschaft Schwabach e.V. tätig. Die Nebentätigkeit wurde vom Aufsichtsrat entsprechend genehmigt.

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

Die Bezüge der Geschäftsführung werden nicht im Anhang ausgewiesen. Die Geschäftsführung macht zulässigerweise von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch. Gemäß dem Geschäftsführervertrag (gültig ab 01.01.2010) werden für Geschäftsjahre ab 2010 die Bezüge im Beteiligungsbericht der Stadt Schwabach offengelegt. Der Aufsichtsrat erhält keine Bezüge.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Es besteht ein Organisationsplan mit ergänzenden Stellenbeschreibungen. Innerhalb eines Organisationshandbuchs werden die Regelungen zu den grundlegenden betrieblichen Abläufen (Geschäftsanweisungen) festgehalten. Aus diesen sind Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich. Organisationsplan- und Organisationshandbuch werden laufend aktualisiert.

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

Bei unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nach dem Organisationsplan nicht verfahren wird.

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

Die Geschäftsleitung hat Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen. Es gibt einen externen Compliance-Beauftragten.

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

Die wesentlichen Entscheidungsprozesse werden von der Geschäftsführung in geeigneten Richtlinien und Arbeitsanweisungen standardisiert. Verstöße gegen die Richtlinien haben wir nicht festgestellt.

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

Alle wichtigen Verträge sind ausreichend dokumentiert und übersichtlich archiviert. Im Rahmen einer Überwachungsprüfung des Aufsichtsrates im Jahr 2009 wurde eine Prüfung des Internen Kontrollsystems mit den Bereichen „Aktenorganisation und elektronische Archivierung“ und „Gesetzliche Aufbewahrungspflichten“ durchgeführt.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen entspricht in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden von der Geschäftsleitung systematisch untersucht. Zudem werden Quartalsberichte an die Stadt Schwabach weitergeleitet. Der Aufsichtsrat wird zu den jeweiligen Sitzungen über die aktuelle Entwicklung informiert.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, SchwabachBericht zum 31. Dezember 2018

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen des Unternehmens.

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

Die Liquiditätskontrolle wird laufend durchgeführt. Die Kreditüberwachung ist gewährleistet. Die Gesellschaft führt eine EDV-gestützte Hypothekensbuchhaltung. Die betriebswirtschaftlichen Auswertungen enthalten einen Liquiditätsstatus und werden quartalsweise an die Stadt Schwabach gesendet. Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Entwicklung informiert.

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

Das Cash-Management erfolgt zentral durch die Geschäftsführung. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind. Zudem wird in jeder Aufsichtsratssitzung der Status zum Cashpool und der Liquiditätsplanung kommuniziert.

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

Die Sollmieten werden monatlich debitorisch eingebucht, die Vollständigkeit wird verprobt. Ein Großteil der monatlichen Mieten wird per Lastschrift eingezogen oder direkt von ARGE/Wohngeldstelle überwiesen. Ausstehende Forderungen werden zeitnah und effektiv überwacht und einbezogen. Im Jahr 2011 fand eine Aufsichtsratsprüfung des Mietmanagements statt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

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

Das Controlling entspricht den Anforderungen der Unternehmens und umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

In Jahr 2009 wurde die SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH als Tochtergesellschaft gegründet. Das Rechnungs- und Berichtswesen wird vom Mutterunternehmen geführt. Die Organisationsstandards gelten bei der Tochtergesellschaft im gleichen Umfang wie bei der Muttergesellschaft.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

4. Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführung hat Risikobetrachtungsfelder definiert, die laufend überwacht und kontrolliert werden. Diese sind geeignet bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Die Risikobetrachtungsfelder umfassen: Marktentwicklung, Zielgruppenentwicklung, Kapitalmarktentwicklung, konjunkturelle Entwicklung, Bestandsentwicklung, Personalentwicklung, EDV, Controlling, Internes Kontrollsystem und Korruptionsprävention.

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

Die Maßnahmen sind nach unseren Feststellungen geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Wir haben bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte festgestellt, dass Maßnahmen nicht ergriffen werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Das Risikomanagementsystem ist ausreichend dokumentiert.

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

Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich an die aktuelle Geschäftsentwicklung und Funktionen angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Geschäftsführer bedarf es der Aufnahme von Darlehen und Hypotheken der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Zustimmung wird im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen eingeholt. Änderungen der Darlehensvereinbarungen sind nicht zustimmungspflichtig.

Der Darlehensbestand wird laufend auf Risiken aus Zinslasterhöhungen nach Ablauf der Zinsbindungen untersucht. Für verschiedene Darlehen, deren Zinsbindung 2018 bis 2024 auslaufen, wurden Forward-Zins-Swap Vereinbarungen über ein Gesamtvolumen von TEUR 4.285 geschlossen, wonach die künftigen Zinskonditionen bis 2027/2045 gesichert wurden.

Desweiteren wurden bei Umschuldungen sowie Aufnahmen von Neudarlehen die zu variablen Zinskonditionen abgeschlossenen Grundgeschäfte durch ergänzende Zins-Swap Vereinbarungen gesichert. Durch die Sicherungen konnten Festzinsvereinbarung mit Zinsbindungen bis 2045 erreicht werden.

Weitere Finanzinstrumente bestehen nicht.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

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

Die unbedingten Termingeschäfte werden ausschließlich zu Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung eingesetzt.

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?

Die Erfassung der Geschäfte, die Bewertung und Kontrolle der Geschäfte erfolgt persönlich durch die Geschäftsführung und wird mit dem Aufsichtsrat besprochen und genehmigt. Die Dokumentation ist nachvollziehbar.

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

Nicht der Risikoabsicherung dienende Derivatgeschäfte werden nicht eingesetzt.

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

Die eingesetzten Finanzinstrumente werden direkt von der Geschäftsleitung im Rahmen der Geschäftsordnung umgesetzt, so dass keine Arbeitsanweisungen erforderlich sind. Eine Ablaufbeschreibung für Finanzgeschäfte liegt vor und wird angewendet.

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

Die Gesellschaft setzt keine Finanzinstrumente ein, die offene Positionen bzw. gesonderte Risikovorsorge erfordern.

6. Interne Revision

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

Die Gesellschaft verfügt aufgrund ihrer Größe nicht über eine eigenständige interne Revision. Die Überwachung, Kontrolle und Einhaltung der Geschäftsanweisungen erfolgt direkt durch die Geschäftsleitung. Der Aufsichtsrat beauftragt fallweise sachverständige Dritte mit der Prüfung spezieller Geschäftsabläufe. Im Geschäftsjahr wurden vom Aufsichtsrat folgende Überprüfungen in Auftrag gegeben:

- *Beurteilung der Einhaltung von Satzung/Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung (Aufsichtsrat/Geschäftsführung)*
- *Prüfung der Umsetzung von Beschlüssen des Aufsichtsrates*
- *Prüfung der Einhaltung von Dienst- und Arbeitsanweisungen*

Weiterhin wurden in 2018 eine Überprüfung der Verkehrssicherungspflicht sowie eine IT-Prüfung durchgeführt.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

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

Die Aufgaben der internen Revision sind durch eine Geschäftsanweisung (Nr. 107) geregelt und werden von dem Geschäftsführer und den Prokuristen wahrgenommen. Interessenskonflikte sind nicht erkennbar. Interessenskonflikte werden zudem vom Compliance-Beauftragten überwacht.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden laufende Kontrollen der Geschäftsführung durchgeführt. Die Tätigkeitsschwerpunkte ergeben sich aus der Geschäftsanweisung 107 „Interne Revision“. Schriftliche Revisionsberichte liegen vor. Korruptionsprävention wird durch Geschäftsanweisungen zu Vergabegrundsätzen und Annahme von Geschenken und sonstigen Vorteilen geregelt. Im Jahr 2016 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen Vergabeverfahren bei Bau- und Handwerkerleistungen sowie Kredit- und Darlehensaufnahmen untersucht. Weiterhin haben im Geschäftsjahr die oben genannten Prüfungen (siehe Nr. 6. a)) statt gefunden.

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

Prüfungsschwerpunkte wurden zwischen dem Beteiligungsmanagements der Stadt Schwabach und dem Abschlussprüfer abgestimmt.

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

Bemerkenswerte Mängel wurden nicht festgestellt.

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

Feststellungen bei der Durchführung von Kontrollen seitens der Geschäftsführung werden unmittelbar umgesetzt.

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

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

Zu allen zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen wurde im Berichtsjahr die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats eingeholt.

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

Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, SchwabachBericht zum 31. Dezember 2018

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

Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden nicht in Teilmaßnahmen zerlegt.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit den entsprechenden Regelungen übereinstimmen.

8. Durchführung von Investitionen

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

Investitionen werden im Rahmen der Erstellung des 5-Jahresplans unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken angemessen geplant und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Nach unseren Feststellungen waren die Unterlagen zur Preisermittlung geeignet, um ein Urteil über die Angemessenheit der Preise zu ermöglichen.

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

Investitionen wurden laufend überwacht und eventuelle Abweichungen wurden ausreichend untersucht. Zur Überwachung der laufenden Projekte nutzt die Gesellschaft ein elektronisches Baubuch. Eine monatliche Überwachung erfolgt durch die Geschäftsführung.

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

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine wesentlichen Überschreitungen.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien liegen nicht vor.

9. Vergaberegulungen

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen Vergaberegulungen haben sich nicht ergeben.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

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

Bei allen Auftragsvergaben werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht erstattet.

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

Die Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat vermittelt einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

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

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig und zeitnah über alle wesentlichen Vorgänge und Maßnahmen unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen lagen nach unseren Erkenntnissen nicht vor.

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

Eine Berichterstattung auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrates wurde nicht angefordert.

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

Eine besondere Berichterstattung lag nicht vor. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat war nach unseren Feststellungen umfassend und ausreichend.

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

Für die Geschäftsführung ist eine D&O Versicherung abgeschlossen, über eine Versicherungssumme von EUR 2,0 Mio sowie EUR 1,0 Mio für den Strafrechtsschutz. Auf einen Eigenanteil der Organe wurde entsprechend Beschluss der Gesellschafterversammlung verzichtet.

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

Interessenskonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans waren nicht erkennbar.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, SchwabachBericht zum 31. Dezember 2018

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen liegt nicht vor.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände sind nicht vorhanden.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erhebliche höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

12. Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens beträgt 29,0 %. Die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen werden sowohl aus Eigenmitteln als auch aus langfristigen Darlehen finanziert. Das Unternehmen beantragt zudem Fördermittel bzw. Zuschüsse zur Finanzierung bevorstehender Investitionen.

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

Es liegt kein Konzern vor.

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

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen Zuschüsse in Höhe von TEUR 534 erhalten. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Zuschussgebers nicht beachtet wurden.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Es bestehen keine Finanzierungsprobleme.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, SchwabachBericht zum 31. Dezember 2018

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag sieht die volle Thesaurierung des Jahresüberschusses vor, zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals und der Finanzierung von laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus dem betrieblichen Cash Flow. Dieser ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis des Unternehmens betrifft im wesentlichen die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

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

Entscheidende einmalige Vorgänge wurden nicht festgestellt.

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

Die Kreditaufnahmen mit dem Gesellschafter Sparkasse Mittelfranken-Süd werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Zudem werden die Angebote auf ihre Marktüblichkeit geprüft.

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

Trifft für die Gesellschaft nicht zu.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

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

Verlustbringende Geschäfte lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss

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

Die Geschäftsführung ist ständig bemüht unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben die Ertragslage der Gesellschaft durch marktgerechte Mietanpassungen zu verbessern. Die Geschäftsführung investiert kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes, um diesen auf zeitgemäßen Standard zu bringen und zu erhalten.

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH, Schwabach

Bericht zum 31. Dezember 2018

DokID

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitlichungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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