



GmbH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

**Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2022

und

**des Lageberichts**

für das Geschäftsjahr 2022

**Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

Klosterstraße 14  
48431 Rheine

Dipl.-Kaufmann  
Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater

Tobias Wigger  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Prüfungsauftrag</b>	4
<b>2. Grundsätzliche Feststellungen</b>	6
2.1 Lage des Unternehmens	6
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	6
<b>3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	8
3.1 Gegenstand der Prüfung	8
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	8
<b>4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	11
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
4.1.2 Jahresabschluss	11
4.1.3 Lagebericht	12
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	13
4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
4.3 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	15
4.3.2 Finanzlage	18
4.3.3 Ertragslage	20
<b>5. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags</b>	22
5.1 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	22
<b>6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung</b>	23
<b>7. Unterzeichnung des Prüfungsberichtes</b>	27

**Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 7

## **1. Prüfungsauftrag**

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2022 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Gesellschafterversammlung vom 15. September 2022 der

**Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH,  
Rheine**

(im Folgenden auch "Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH" oder "Gesellschaft" genannt)

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 27. April 2023 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschaft jedoch verpflichtet, den Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und um einen Lagebericht zu erweitern.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung auf Seite 22 sowie auf die Anlage 6 dieses Prüfungsberichtes.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4 a 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. unserer Berufssatzung entgegen.

Wir haben unsere Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten April bis Juni 2023 in den Geschäftsräumen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH sowie in unseren Büroräumen durchgeführt und am 09. Juni 2023 beendet.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 09. Juni 2023 schriftlich bestätigt.

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

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

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

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 7 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen der DWL GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 1. Januar 2020 zugrunde.

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.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1 Lage des Unternehmens**

#### **2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung**

Die Geschäftsführer haben im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführer Stellung.

#### **Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Dazu errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime, Not- und Obdachlosenunterkünfte. Wohnbauten sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

Die Stadt Rheine hat das alleinige Belegungsrecht für die Wohnungen der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 01.04.2004 Grundstücke zu einem Kaufpreis in Höhe von 3,5 Mio. Euro erworben. Der gutachterlich nachgewiesene Verkehrswert für Grund und Boden sowie Gebäude beträgt rd. 8,11 Mio. Euro. Den Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis hat die Gesellschaft in eine Kapitalrücklage eingestellt. Auf Grund dieser Einstellung in die Kapitalrücklage weist die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH eine solide Eigenkapitalbasis aus. Darüber hinaus wurde für die anstehenden Investitionen in 2016 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,5 Mio. Euro vorgenommen. In den Jahren 2017 und 2018 wurde die Kapitalrücklage um insgesamt 1,85 Mio. Euro erhöht. Wegen der umfangreichen Investitionen in 2018 und 2019 wurde die Kapitalrücklage in 2019 um 6,15 Mio. Euro erhöht. Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden weitere 2,0 Mio. Euro zugeführt. Darüber hinaus wurde der Wert des Grundstücks Kollwitzstraße in Höhe von 1,153 Mio. Euro seitens der Stadt Rheine eingebracht.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau verschiedener Projekte begonnen. Das gesamte Investitionsvolumen umfasst 8,1 Mio. Euro. Zur Finanzierung wurde die Kapitalrücklage um 4,0 Mio. Euro erhöht.

#### **Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft**

Für die Gesellschaft wurde für den Zeitraum 2022 bis 2026 ein Wirtschafts- und Finanzplan erstellt. Derzeit lassen sich keine außergewöhnlichen Umstände für Abweichungen vom Wirtschafts- und Finanzplan erkennen.

Der umfangreiche Immobilienbestand und die Neubauten führen zu einer nachhaltigen Einnahme der Mieten. Durch eine verantwortungsvolle Geschäftsführung ist es somit möglich, den Wohnungsbestand weiter zu sanieren. Die Altersstruktur der Immobilien hat sich durch die Erstellung der Neubauten verbessert. Auch zukünftig werden neben den Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsprogrammen weiter Neubauprojekte umgesetzt.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt 4.3. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

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

### **3. 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.

Der Prüfungsauftrag wurde durch die Geschäftsführung um nachfolgende Prüfungen erweitert:

- Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Über die vorgenannten Prüfungen wird in Abschnitt 5. jeweils gesondert berichtet.

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.

#### **3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung**

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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 unser Prüfungsurteil bildet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

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

Die Prüfungsarbeiten haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 27. April 2023 bis zum 09. Juni 2023 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Rheine und in unserem Büro in Rheine durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 09. Mai 2022 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 15. September 2022 unverändert festgestellt.

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatersozietät Konermann, Rheine, erstellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverbindlichkeiten bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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
- Vollständigkeit, Ausweis und Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Bewertung der passivierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Ausweis der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Gesamtabstimmung der Gewinn- und Verlustrechnung

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu prüfen.

Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt.

Wir haben uns hinsichtlich der Verwertung und der Einschätzung auf die für die Beurteilung wesentlichen Prüfungsergebnissen oder Untersuchungen Dritter zusätzlich auf Prüfungen von anderen externen Prüfern, Prüfungen der internen Revision sowie auf Gutachten von Versicherungsmathematikern, Grundstückssachverständigen etc. gestützt.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns schriftlich im Rahmen einer Vollständigkeitserklärung am 09. Juni 2023 bestätigt, dass alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 berücksichtigt wurden, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsleitung hat ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

## **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Das Rechnungswesen (Finanz-, Lohn- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft wird durch die Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatersozietät Konermann, Rheine, unter Verwendung von Programmen der DATEV eG erstellt.

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 klar und übersichtlich geordnet, so dass 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 führen nach dem Ergebnis unserer Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

#### **4.1.2 Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen einzustufen. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht als große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso 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.

#### **4.1.3 Lagebericht**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

## **4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

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.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage in Abschnitt 4.3.

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

In dem Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2022 wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften linear vorgenommen.
- Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.
- Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.
- Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

#### 4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Zu den wesentlichen Posten des Jahresabschlusses werden nachfolgend zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Aufgliederungen und Erläuterungen gegeben, soweit entsprechende Angaben im Anhang nicht enthalten sind. Soweit Erläuterungen gleich lautend bei mehreren Posten derselben Gruppe zu wiederholen wären, werden sie zur Erleichterung der Lesbarkeit des Berichts diesen vorangestellt.

##### Aufstellung wesentlicher Aktivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2022

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

	Bilanzansatz zum <u>31.12.2022</u>	%-Anteil Bilanz- summe	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2021</u>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.642.150,28	92,0	24,8

##### Aufstellung wesentlicher Passivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2022

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

	Bilanzansatz zum <u>31.12.2022</u>	%-Anteil Bilanz- summe	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2021</u>
Kapitalrücklage	23.742.502,67	55,1	20,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>16.419.008,60</u>	<u>38,1</u>	14,0
	<u>40.161.511,27</u>	<u>93,2</u>	

### 4.3 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (TEuro, % usw.) auftreten.

#### 4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der nachfolgenden Gegenüberstellung der Bilanzzahlen:

	Bilanz zum 31.12.2022		Bilanz zum 31.12.2021	
	TEuro	%	TEuro	%
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
<u>Sachanlagen</u>				
Grundstücke und Bauten	39.642,2	92,0	31.769,9	86,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14,6	0,0	2,0	0,0
Geleistete Anzahlungen	2.164,6	5,0	2.852,1	7,8
<b>Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>41.821,3</b>	<b>97,0</b>	<b>34.624,0</b>	<b>94,4</b>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
<u>Vorräte</u>	633,3	1,5	628,3	1,7
<u>Kurzfristige Forderungen</u>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,3	0,1	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	31,2	0,1	78,5	0,2
<u>Liquide Mittel</u>	583,5	1,4	1.343,5	3,7
<b>Summe kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.278,4</b>	<b>3,0</b>	<b>2.050,4</b>	<b>5,6</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>43.099,7</b>	<b>100,0</b>	<b>36.674,3</b>	<b>100,0</b>

# Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

## Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.425,3 TEuro bzw. 17,5 % auf 43.099,7 TEuro erhöht.

Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in das Anlagevermögen. Im Kalenderjahr 2022 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 8.103,5 TEuro getätigt. Sie umfassen im Wesentlichen Anzahlungen aus den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 94,4 % in 2021 auf 97,0 % in 2022 erhöht.

Dementsprechend hat sich das mittel- und kurzfristige Vermögen um 772,0 TEuro bzw. 37,7 % auf nunmehr 1.278,4 TEuro vermindert.

	<b>Bilanz zum 31.12.2022</b>		<b>Bilanz zum 31.12.2021</b>	
	<b>TEuro</b>	<b>%</b>	<b>TEuro</b>	<b>%</b>
<b>Mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	1.525,0	3,5	1.525,0	4,2
Kapitalrücklage	23.742,5	55,1	19.742,5	53,8
Verlustvortrag	-543,3	-1,3	-644,7	-1,8
Jahresüberschuss	90,5	0,2	101,4	0,3
	<b>24.814,7</b>	<b>57,5</b>	<b>20.724,2</b>	<b>56,5</b>
<b>Fremdkapital</b>				
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.509,2	36,0	14.018,8	38,2
Gesellschafterverbindlichkeiten	599,4	1,4	599,4	1,6
	<b>40.923,3</b>	<b>95,0</b>	<b>35.342,4</b>	<b>96,4</b>
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>				
<u>Rückstellungen</u>				
Sonstige Rückstellungen	23,0	0,1	14,5	0,0
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	909,8	2,1	380,8	1,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	651,9	1,5	561,6	1,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375,7	0,9	29,6	0,1
Gesellschafterverbindlichkeiten	18,2	0,0	65,0	0,2
Sonstige Verbindlichkeiten	197,8	0,5	280,5	0,8
	<b>2.176,4</b>	<b>5,0</b>	<b>1.331,9</b>	<b>3,6</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>43.099,7</b>	<b>100,0</b>	<b>36.674,3</b>	<b>100,0</b>

## **Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

### **Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022**

---

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 4.090,5 TEuro bzw. 19,7 % auf 24.814,7 TEuro angestiegen. Ursache hierfür ist die Erhöhung der Kapitalrücklage um 4.000,0 TEuro sowie des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 90,5 TEuro.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 57,6 % des Gesamtkapitals gegenüber 56,5 % im Vorjahr.

### 4.3.2 Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2022	2021
	TEuro	TEuro
Periodenergebnis	90,5	101,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	906,4	825,7
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	8,5	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte	-4,8	-103,7
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-30,3	6,6
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	47,3	-70,0
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346,1	-63,0
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-39,6	24,0
+ Zinsaufwendungen	166,8	141,4
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>1.491,0</u></b>	<b><u>862,4</u></b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.103,5	-3.527,9
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-8.103,5</u></b>	<b><u>-3.527,9</u></b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	4.000,0	4.000,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.390,9	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-371,7	-387,8
- Gezahlte Zinsen	-166,8	-141,4
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>5.852,5</u></b>	<b><u>3.470,8</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-760,0	805,3
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.343,5	538,2
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b><u><u>583,5</u></u></b>	<b><u><u>1.343,5</u></u></b>

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

### Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022

---

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Stadtsparkasse Rheine 20677	0,0	774,2
Stadtsparkasse Rheine 976589	0,4	0,4
HVW Aareal Bank AG Essen	583,1	568,9
	<u>583,5</u>	<u>1.343,5</u>

### 4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	2.184.583	1.966.629	100,3	95,2
Bestandsveränderung fertige und unfertige Erzeugnisse	-7.528	100.030	-0,3	4,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.177.055</b>	<b>2.066.659</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung bezogene Leistungen	669.651	684.490	30,8	33,1
	9.121	13.131	0,4	0,6
<b>Wareneinsatz</b>	<b>678.772</b>	<b>697.621</b>	<b>31,2</b>	<b>33,8</b>
<b>Rohgewinn</b>	<b>1.498.283</b>	<b>1.369.038</b>	<b>68,8</b>	<b>66,2</b>
Personalaufwand	15.175	14.586	0,7	0,7
Abschreibungen	906.427	825.711	41,6	40,0
Wertminderungen des Umlaufvermögens	12.600	3.960	0,6	0,2
Raumkosten/Grundstücksaufwendungen	1.820	1.198	0,1	0,1
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	12.028	13.626	0,6	0,7
Reparaturen/Instandhaltungen	0	29	0,0	0,0
Fahrzeugkosten einschl. Steuern	4.284	4.284	0,2	0,2
Werbe- und Reisekosten	5.953	5.117	0,3	0,2
Porto, Telefon- und Kommunikationskosten	2	27	0,0	0,0
Bürobedarf	1.174	855	0,1	0,0
Rechts- und Beratungskosten	41.410	28.272	1,9	1,4
sonstiger Betriebsbedarf	114	0	0,0	0,0
verschiedene betriebliche Kosten	167.733	148.881	7,7	7,2
<b>Betriebsausgaben</b>	<b>1.168.720</b>	<b>1.046.546</b>	<b>53,7</b>	<b>50,6</b>
Rohgewinn	1.498.283	1.369.038	68,8	66,2
Betriebsausgaben	1.168.720	1.046.546	53,7	50,6
<b>operatives Ergebnis</b>	<b>329.563</b>	<b>322.492</b>	<b>15,1</b>	<b>15,6</b>
Aufsichtsratsvergütungen	3.150	1.440	0,1	0,1
<b>Betriebsausgaben /-einnahmen an/von Gesellschafter</b>	<b>3.150</b>	<b>1.440</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

### Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022

---

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
operatives Ergebnis	329.563	322.492	15,1	15,6
eigene Aufteilung so. betriebl. Erträge	9.161	2.397	0,4	0,1
Betriebsausgaben/-einnahmen an/von Gesellschafter	-3.150	-1.440	-0,1	-0,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>335.574</b>	<b>323.449</b>	<b>15,4</b>	<b>15,7</b>
Betriebsergebnis	335.574	323.449	15,4	15,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-166.758	-141.368	-7,7	-6,8
sonstige Steuern	-78.286	-80.694	-3,6	-3,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>90.530</b>	<b>101.387</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Die Gesamtleistung der Gesellschaft hat sich gegenüber 2021 um 110,4 TEuro (= 5,3 %) auf 2.177,1 TEuro erhöht.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (678,8 TEuro) haben einen Anteil von 31,2 % am Betriebsergebnis. Sie haben sich um 18,8 TEuro vermindert.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (906,4 TEuro) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Sie betreffen im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (262,3 TEuro) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 41,5 TEuro erhöht. Sie betreffen im Berichtsjahr insbesondere Rechts- und Beratungskosten und verschiedene betriebliche Aufwendungen.

Das operative Ergebnis hat sich im Vergleich zu 2021 um 7,1 TEuro auf 329,6 TEuro verbessert.

Insgesamt ergibt sich in 2022 ein Jahresüberschuss von 90,5 TEuro (Vorjahr: Jahresüberschuss von 101,4 TEuro); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr verschlechtert (um 10,9 TEuro).

## **5. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags**

Über das Ergebnis von Erweiterungen des Prüfungsauftrags, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben und sich nicht unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht beziehen, berichten wir in diesem Berichtsabschnitt.

### **5.1 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 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 6 (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.

## **6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung**

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 09. Juni 2023 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine, zum 31. Dezember 2022 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

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

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus."

Rheine, 09. Juni 2023

DWL GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Ernst-August Lührmann  
Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Tobias Wigger  
Tobias Wigger  
Wirtschaftsprüfer"

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

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.

## 7. Unterzeichnung des Prüfungsberichtes

Der Prüfungsbericht wird gemäß § 321 Abs. 5 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet.

Rheine, 09. Juni 2023

DWL GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



---

Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer



---

Tobias Wigger  
Wirtschaftsprüfer

# **Anlagen**

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro		Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		1.525.000,00	1.525.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.642.150,28		31.769.882,96	II. Kapitalrücklage		23.742.502,67	19.742.502,67
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.609,00		1.951,00	III. Verlustvortrag		543.328,01-	644.715,43-
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.164.559,59</u>		<u>2.852.136,34</u>	IV. Jahresüberschuss		90.529,62	101.387,42
		41.821.318,87	34.623.970,30	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				sonstige Rückstellungen		23.000,00	14.500,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. unfertige Leistungen	608.487,34		616.015,48	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.419.008,60		14.399.641,79
2. andere Vorräte	<u>24.853,01</u>		<u>12.298,45</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
		633.340,35	628.313,93	Euro 909.816,43 (Euro 380.804,99)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahren Euro 15.509.192,17 (Euro 14.018.836,80)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.273,60		0,00	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	651.903,00		561.568,00
2. Forderungen aus Vermietung	31.202,65		8.533,51	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 651.903,00 (Euro 561.568,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>		<u>70.000,00</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375.653,25		29.595,86
		61.476,25	78.533,51	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 375.653,25 (Euro 29.595,86)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		583.537,72	1.343.513,91	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>815.404,06</u>		<u>944.851,34</u>
				- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 617.628,17 (Euro 664.394,24)		18.261.968,91	<u>15.935.656,99</u>
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 215.977,39 (Euro 345.424,67)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahren Euro 599.426,67 (Euro 599.426,67)			
		<u>43.099.673,19</u>	<u>36.674.331,65</u>			<u>43.099.673,19</u>	<u>36.674.331,65</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.184.583,28	1.966.628,70
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>7.528,14</u>	<u>100.029,78-</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	2.177.055,14	2.066.658,48
4. sonstige betriebliche Erträge		
sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Ge- schäftstätigkeit	9.160,73	2.396,53
5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	669.650,80	684.489,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.121,34	13.130,76
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.444,40	11.016,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.730,57</u>	<u>3.569,57</u>
	15.174,97	14.585,57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendun- gen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Ge- schäftsbetriebs	906.427,42	825.710,88
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Raumkosten	1.820,00	1.197,92
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	12.027,98	13.626,20
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	0,00	29,00
ad) Fahrzeugkosten	4.284,00	4.284,00
ae) Werbe- und Reisekosten	5.953,17	5.116,57
af) verschiedene betriebliche Kosten	213.582,58	179.475,65
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>12.600,08</u>	<u>3.959,74</u>
	250.267,81	207.689,08
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,01
Übertrag	<u>335.573,53</u>	<u>323.448,97</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022****Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

---

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	335.573,53	323.448,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.758,19	141.368,03
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	168.815,34	182.080,94
12. sonstige Steuern	78.285,72	80.693,52
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<u>90.529,62</u>	<u>101.387,42</u>

---

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Die vorliegende Gliederung des Jahresabschlusses enthält gegenüber der Gliederung nach HGB folgende Besonderheiten:

Die vorliegende Gliederung basiert auf geschäftszweigtypischen Formblättern gemäß § 330 HGB. Dabei wurde das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsgesellschaften als Grundlage herangezogen.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gesellschaft nimmt für Zwecke der Offenlegung des Jahresabschlusses die Erleichterungen des § 326 HGB in Anspruch.

#### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firma:	Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH
Sitz:	Rheine
Registergericht:	Amtsgericht Steinfurt
Register-Nr.:	HRB 4123

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

---

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

### Angaben zur Bilanz

#### Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Geschäftsjahr 31.12.2022	Vorjahr 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>											
<u>Sachanlagen</u>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	36.632.800,04	559.334,74		8.218.595,40	45.410.730,18 0,00	4.862.917,08	905.662,82	0,00	5.768.579,90	39.642.150,28	31.769.882,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.830,11	13.422,60	666,96	0,00	24.585,75	9.879,11	444,64	347,00	9.976,75	14.609,00	1.951,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im B	2.852.136,34	7.531.018,65	0,00	-8.218.595,40	2.164.559,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2.164.559,59	2.852.136,34
	<u>39.496.766,49</u>	<u>8.103.775,99</u>	<u>666,96</u>	<u>0,00</u>	<u>47.599.875,52</u>	<u>4.872.796,19</u>	<u>906.107,46</u>	<u>347,00</u>	<u>5.778.556,65</u>	<u>41.821.318,87</u>	<u>34.623.970,30</u>
	<u>39.496.766,49</u>	<u>8.103.775,99</u>	<u>666,96</u>	<u>0,00</u>	<u>47.599.875,52</u>	<u>4.872.796,19</u>	<u>906.107,46</u>	<u>347,00</u>	<u>5.778.556,65</u>	<u>41.821.318,87</u>	<u>34.623.970,30</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten:

Art der Rückstellung	Stand zum 31.12.2022 TEuro	Stand zum 31.12.2021 TEuro
Abschluss- und Prüfungskosten	15,0	14,0
Rechts- und Beratungskosten	7,5	0,0
Archivierungskosten	0,5	0,5
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>23,0</b>	<b>14,5</b>

#### Restlaufzeitvermerke zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 2.153.350,07 (Vorjahr: Euro 1.317.393,52).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 16.108.618,84 (Vorjahr: Euro 14.618.263,47).

#### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 14.241.928,98 (Vorjahr: Euro 12.904.364,63).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 5.562.950,00.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden: Ausfallbürgschaften und Grundschulden

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten und Sicherungsrechte der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit größer 5 Jahre Betrag Euro	Sicherung Betrag Vermerk Euro
gegenüber Kreditinstituten	13.881.775,01	4.762.950,00 1,2
gegenüber Gesellschaftern	360.153,97	800.000,00
Summe	14.241.928,98	5.562.950,00

Die Nummern der Sicherungsvermerke bedeuten:

- 1 = Ausfallbürgschaft
- 2 = Grundschulden

#### Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 617.628,17 (Vorjahr: Euro 664.394,24).

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### Sonstige Angaben

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
leitende Angestellte	2,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>2,00</u>

#### Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Siegfried Müller

Christoph Isfort

#### Vergütungen der Geschäftsführer

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden folgende Beträge gewährt:

Herr Siegfried Müller	5.610,00 EUR
Herr Christoph Isfort	5.610,00 EUR

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Namen der Aufsichtsratsmitglieder

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Peter Lüttmann	Bürgermeister
Vertreter: Mathias Krümpel	1. Beigeordneter/Stadtkämmerer
Friedrich Theismann (Vorsitzender)	kirchlicher Angestellter a.D.
Vertreterin: Melanie Ehrhardt	Pflegefachkraft
Markus Doerenkamp	Soldat a.D.
Vertreterin: Birgitt Overesch	Sozialpädagogin
Martin Beckmann	Geschäftsführer
Vertreterin: Helena Willers	Dozentin
José Azevedo	Software-Projektmanager
Vertreter: Jürgen Gude	Landesbediensteter
Andree Hachmann (bis 16.01.2023)	Rechtsanwalt
Lenz, Fabian	Student
Vertreter: Christian Kaisal	Dipl.-Bankbetriebswirt
Holger Wortmann	Beamter
Vertreterin: Marlen Achterkamp	Verwaltungskraft
Alexander Burmeister	Soldat a.D.
Vertreter: Markus Tappe	Polizeibeamter
Josef Niehues (bis 16.01.2023)	Pensionär
Dr. Manfred Konietzko	Vorstand i.R.
Vertreter: Tobias Rennemeier	Bankkaufmann
Lars Wever	Controller
Vertreterin: Heike Juvonen-Barnes	Hausfrau
Hans-Hermann Kwiecinski	Pensionär
Vertreterin: Ulrike Stockel	Dipl.-Sozialarbeiterin
Falk Toczowski	Angestellter
Vertreter: Volker Brauer	IT-Systemkaufmann
Marius Himmler	Produktentwickler
Vertreter: Jens Krage	Grundschullehrer
Ulrich Moritzer	Selbstständig
Vertreterin: Annelie Wellmann	Immobilienmaklerin
Janine Heile-Limberg	Lehrerin
Vertreter: Detlef Brunsch	Kaufmann
Ute Ehrenberg (bis 19.02.2023)	Pensionärin
Vertreter: Rainer Ortel (bis 27.03.2023)	Pensionär
Annette Floyd-Wenke	pädagogische Mitarbeiterin
Vertreter: Heinz-Jürgen Jansen	Rentner
Detlef Weßling	Angestellter
Vertreter: Heinz-Jürgen Wisselmann	Fleischer
Niklas Rieke	Vertriebsmitarbeiter
Vertreterin: Birgit Marji	Lehrerin

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Vergütung des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3.150,00 € erhalten.  
Im Einzelnen:

Dr. Peter Lüttmann	200,00 €	
Friedel Theismann	200,00 €	
Markus Doerenkamp	200,00 €	
José Azevedo	100,00 €	
Martin Beckmann	100,00 €	
Andree Hachmann	150,00 €	(Mitglied bis 16.01.2023)
Holger Wortmann	150,00 €	
Alexander Burmeister	200,00 €	
Josef Niehues	100,00 €	(Mitglied bis 16.01.2023)
Hans-Hermann Kwiecinski	200,00 €	
Falk Toczowski	150,00 €	
Marius Himmler	200,00 €	
Ulrich Moritzer	150,00 €	
Annelie Wellmann	50,00 €	
Janine Heile-Limberg	100,00 €	
Ute Ehrenberg	100,00 €	(Mitglied bis 19.02.2023)
Rainer Ortel	50,00 €	(Mitglied bis 27.03.2023)
Detlef Weißling	200,00 €	
Marlen Achterkamp	50,00 €	
Detlef Brunsch	100,00 €	
Heike Juvonen-Barnes	50,00 €	
Jürgen Gude	50,00 €	
Helena Willers	50,00 €	
Tobias Rennemeier	50,00 €	
Christian Kaisal	50,00 €	
Lars Wever	150,00 €	

#### Honorar des Abschlussprüfers

Die "sonstigen betriebliche Aufwendungen" enthalten das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers.

Das Honorar des Abschlussprüfers betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen und beträgt insgesamt Euro 8.450,00.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

#### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt Euro 90.529,62. Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag in Höhe von Euro 543.328,01 verrechnet.

Rheine, 13. April 2023

gez. Müller

---

Siegfried Müller

gez. Isfort

---

Christoph Isfort

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### a) Erstellung des Lageberichts

Die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist entsprechend den Regelungen des § 264 Absatz 1 Satz 3 HGB als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 1 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Lageberichtes befreit. Eine Verpflichtung zur Abgabe eines Lageberichtes ergibt sich aus § 108 GO NW.

Im Lagebericht sind mindestens der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird (vgl. § 289 HGB, § 25 EigVO NW). Daneben ist in dem Lagebericht in sinngemäßer Anwendung des § 108 Absatz 2 Ziffer 2 GO NW zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung Stellung zu nehmen.

##### b) Gründung der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist durch Gesellschaftsvertrag vom 15. September 2003 des Notars Manfred Grotholt, Rheine, UR-Nr. 221/2003, gegründet worden.

##### c) Gegenstand des Unternehmens

Der Zweck der Gesellschaft wird in § 2 des Gesellschaftsvertrages wie folgt festgelegt:

1. Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Bevölkerung.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime sowie Kindertagesstätten und kann alle diesem Zweck dienenden Grundstücksgeschäfte vornehmen. Wohnbauten sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

Die Entgegennahme von Vermögenswerten von Erwerber/-innen, Mieter/-innen oder Pächter/-innen (§ 34 c GewO) ist nicht Gegenstand der Gesellschaft.

Die Gesellschaft sorgt bei Wohnbauten für einen zeitgemäßen, den Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

3. Der Stadt Rheine wird das alleinige Belegungsrecht für die Wohnung der Gesellschaft eingeräumt.

#### d) Erwerb der Immobilien der Stadt Rheine

Die Gesellschaft hat durch Kaufvertrag vom 22. Dezember 2003 des Notars Manfred Grotholt, Rheine, UR-Nr. 322/2003, Immobilien von der Stadt Rheine erworben. Der Besitz an dem Kaufgegenstand ist mit Wirkung zum 01. Januar 2004 auf die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH übergegangen.

Der Kaufpreis für die bebauten Grundstücke betrug laut Kaufvertrag 3,5 Mio. EUR. Der gutachtlich nachgewiesene Verkehrswert für Grund und Boden sowie Gebäude betrug rd. 8.114.500 EUR. Der Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis wurde von der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage eingestellt.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### II. Wirtschaftsbericht

#### a) Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Die Wohnungswirtschaft war hiervon massiv betroffen. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Stadt Rheine hat derzeit verschiedene Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu meistern. Hierzu zählen insbesondere das absehbare Herausfallen eines signifikanten Anteils von Wohnungen aus der Belegungsbindung, der Haushaltszuwachs, die Verkleinerung der Haushalte sowie die anhaltende Zuwanderung aufgrund verschiedener Konflikte im Ausland. Mit einer städtischen Wohnungsbauförderung, einem Wohnbaulandkonzept und der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH sowie verschiedenen Konversierungsgebieten wird die Wohnraumentwicklung bereits auf verschiedene Weise unterstützt und gesteuert.

Die Stadt Rheine ist die größte Stadt im Kreis Steinfurt und nach Münster die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Für die Stadt Rheine wurde eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 erstellt. Danach hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine die weitere Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts auf Grundlage eines Bevölkerungsszenarios mit hoher Singularisierungsstärke sowie der daraus abgeleiteten Wohnraumbedarfsprognose beschlossen (vgl. Vorlage 341/20 der Stadt Rheine vom 23.09.2020). Es ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der Haushalte entsprechend steigen wird. Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und speziell des Münsterlandes lassen weitere Wanderungsgewinne auch für die Stadt Rheine erwarten. Die Stadt Rheine wird auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### b) Geschäftsverlauf und Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Als städtisches Wohnungsunternehmen trägt die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH in ganz besonderem Maße eine gesellschaftliche Verantwortung.

Durch die zielgerichtete Weiterentwicklung der Bestände durch Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Gesellschaft ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung von Rheine. Die Kernaufgabe liegt nach wie vor in der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Rheine, insbesondere für bedürftige Personengruppen.

Die Gesellschaft verfolgt aufgrund ihres Gesellschaftszwecks unter der Prämisse der Gewährleistung der Wohnungsfürsorgepflicht Aufgaben im Interesse der Stadt Rheine und erfüllt dadurch einen öffentlichen Zweck. Die Geschäfte der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der öffentlichen Zwecksetzung gehalten.

Mit 354 Wohneinheiten, neun Kindertagesstätten und einer verwalteten Wohn- und Nutzfläche von rd. 23.785,74 qm gehört die Wohnungsgesellschaft zu den größten Wohnungsvermietern der Stadt Rheine. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 4,64 EUR/qm (Vorjahr: 4,52 EUR/qm) für Wohnraum und 9,54 EUR/qm (Vorjahr: 9,00 EUR/qm) für die Kindertagesstätten. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit rd. 5,5% unverändert und im Vergleich zur Region gering. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen insgesamt 119.225,29 EUR und damit durchschnittlich rd. 5,01 EUR/qm (Vorjahr: 5,35 EUR/qm). Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr von der Errichtung verschiedener Bauvorhaben geprägt. Zum Abschlussstichtag befanden sich folgende wesentliche Projekte im Bau bzw. in Erwerbsabsicht:

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Standort	Projekt	Bautenstand
Neuenkirchener Str. 203-207	Wohnungsbau	1.406.673,51 EUR
Starenweg 13	Wohnungsbau	1.026.962,59 EUR
Quartier Richardstraße, Rheine	Wohnungsbau	345.576,00 EUR
Bühnertstr. 15/17	Kindertagesstätte	5.724,40 EUR
Gesamtsumme		<u>2.784.936,50 EUR</u>

Die Investitionssumme bezieht sich auf den Stand zum Geschäftsjahresende. Bei dem Objekt Neuenkirchener Straße 203-207 wurde die Kindertagesstätte mit Wohnbebauung bestehend aus 10 Wohneinheiten zum Jahresende fertiggestellt und vermietet.

Das benachbarte Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten war zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt. Beim Quartier Richardstraße handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb des Kindergartens St. Michael an der Bühnertstr. 15/17 sind im Geschäftsjahr 2022 bereits Planungs- und Vermessungskosten entstanden. Die Kaufverträge waren bis zur Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht unterzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Objekte fertiggestellt:

Standort	Projekt	Investitionssumme
Eschendorfer Aue 119	Wohnungsbau	1.277.153,22 EUR
Catenhorner Str. 118	Wohnungsbau	1.285.565,48 EUR
Eschendorfer Aue 4	Kindertagesstätte	2.587.110,61 EUR
Neuenkirchener Str. 203-207	Kindertagesstätte	<u>3.578.027,49 EUR</u>
Gesamtsumme		<u>8.727.856,80 EUR</u>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Neu- baumaßnahmen sowie der Zahlung von Bereithaltungszinsen höher als im Vorjahr. Die im Bau befindlichen Objekte wurden durch die Aufnahme von Darlehen sowie die bereitgestellten Mittel der Gesellschafterin finanziert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH positiv, da wir den Wohnungsbestand permanent erweitern und die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortführen.

#### c) Ertragslage

Die Wohnungsgesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 90.529,62 EUR (Vorjahr: 101.387,42 EUR) ab. Die Entwicklung des im Geschäftsjahr 2022 erzielten Jahresüberschusses lässt sich im Vergleich zum Vorjahr aus der nachfolgenden Übersicht entnehmen:

	2022	2021	Veränderung	
	EUR	EUR	EUR	%
1. Umsatzerlöse	2.184.583,28	1.966.628,70	217.954,58	11,08
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-7.528,14	100.029,78	107.557,92	107,5
3. sonstige betriebliche Erträge	9.160,73	2.396,53	6.764,20	282,3
4. Bewirtschaftungskosten	678.772,14	697.620,52	-18.848,38	-2,7
5. Personalaufwand	15.174,97	14.585,57	589,4	4,04
6. Abschreibungen	906.427,42	825.710,88	80.716,54	9,78
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	250.267,81	207.689,08	42.578,73	20,5
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0,01	-0,01	-100
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.758,19	141.368,03	25.390,16	17,96
10. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>168.815,34</b>	<b>182.080,94</b>	<b>-13.265,60</b>	<b>-7,29</b>
11. sonstige Steuern	78.285,72	80.693,52	-2.407,80	-2,98
12. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>90.529,62</b>	<b>101.387,42</b>	<b>-10.857,80</b>	<b>-10,71</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren auch, ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.193.744,01 EUR (Vorjahr: 1.969.025,23 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
Nettomieten:	1.565.111,76 EUR	1.437.249,35 EUR
Umlagen:	619.510,91 EUR	518.645,12 EUR
Versicherungsentschädigungen:	9.121,34 EUR	13.130,76 EUR
Summe:	<u>2.193.744,01 EUR</u>	<u>1.969.025,23 EUR</u>

In den Nettomieten sind Mieteinnahmen von Kindertagesstätten in Höhe von 491.196,30 EUR (Vorjahr: 463.426,13 EUR) enthalten.

#### d) Finanzlage

Die Finanzlage der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist geordnet. Die Bauvorhaben werden durch Einstellungen in die Rücklagen sowie Fremdkapital finanziert. Die Stadt Rheine hat als alleinige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH am 01. Februar 2016 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,5 Mio. EUR vorgenommen. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 850.000,00 EUR, im Jahr 2018 in Höhe von 1 Mio. EUR, im Jahr 2019 führte die Stadt Rheine Kapital in Höhe von 6,15 Mio. EUR zu. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 31. März 2020 entsprechend der Vorlage Nr. 134/20 den Beschluss gefasst, gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB der Kapitalrücklage einen Betrag in Höhe von 6.153.032,96 EUR zuzuführen. Diese Leistung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft erfolgt in Höhe von 5 Mio. EUR durch die Zuführung von Liquidität, im Übrigen durch Einlage von Grundstücken an der Kollwitzstraße mit einem Wert von 1.153.032,96 EUR. Im Vorjahr und im Berichtsjahr erfolgten weitere Zuführungen in Höhe von jeweils 4 Mio. EUR. Die Zuführungen zur Kapitalrücklage erfolgten, um die Neubaumaßnahmen zu finanzieren und um eine wirtschaftliche Ausgestaltung der Finanzierung weiterer Investitionen abzusichern.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

#### e) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH hat sich aufgrund der Bautätigkeiten im Vergleich zum Vorjahr erhöht und beträgt 43.099.673,19 EUR (Vorjahr: 36.674.331,65 EUR). Das Sachanlagevermögen in Höhe von 41.821.318,87 EUR, die teilsfertigen Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von 694.816,60 EUR sowie die liquiden Mittel in Höhe von 583.537,72 EUR prägen die Aktivseite der Bilanz. Das Anlagevermögen beträgt 97,03% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich der Bestand an flüssigen Mitteln von 1.343.513,91 EUR auf 583.537,72 EUR. Die Passivseite der Bilanz kennzeichnen das Eigenkapital in Höhe von 24.814.704,28 EUR, die sonstigen Rückstellungen mit 23.000,00 EUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 18.261.968,91 EUR.

Die Eigenkapitalquote liegt mit rd. 57,58 % über dem Branchendurchschnitt, die Kapitalstruktur der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist ausgewogen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### III. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Infolge des Ukraine-Krieges ist es zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland gekommen und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, insbesondere mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Aufgrund der aktuellen Situation besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch die voraussichtlichen Zuwanderungsströme sowie den Investitionen in den Neubau und Modernisierungen in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird dieses Risiko reduziert.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Darlehen, die dinglich gesichert sind. Die in den vergangenen Jahren anhaltende Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau hat die Ertragslage sowie ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien erheblich begünstigt. Wegen langer Zinsbindungsfristen halten sich zukünftige Zinsänderungsrisiken für die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine in überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei der Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen sowie Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzgesetzgebung. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für die Wohnungsgesellschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Bundesregierung hat nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des vergangenen Jahres erheblich verschlechtert.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen dürfte dies maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau und den rückläufigen Baugenehmigungen beigetragen haben. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und zur Erreichung der Klimaschutzziele, sollte die Bundesregierung umfassende Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Um den Zweck der Wohnungsgesellschaft zu erreichen, sind wir auf planbare und verlässliche Förderbedingungen sowie den öffentlich geförderten Wohnungsbau zukünftiger Neubaumaßnahmen angewiesen.

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit erheblichen Mietausfällen zu rechnen. Die Wohnungsgesellschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeiten werden ausgewogen fortgeführt.

Rheine, den 13. April 2023

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

gez. Müller

.....

Siegfried Müller  
(Geschäftsführer)

gez. Isfort

.....

Christoph Isfort  
(Geschäftsführer)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

---

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind 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.

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

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

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

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Rheine, 09. Juni 2023

DWL GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



---

Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer

---

Tobias Wigger  
Wirtschaftsprüfer

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG

##### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

###### Fragenkreis 1:

Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die Regelungen ergeben sich aus der Gemeindeordnung und der Satzung. Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Kalenderjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Niederschriften wurden erstellt. Darüber hinaus hat 1 Gesellschafterversammlung stattgefunden. Eine Niederschrift wurde erstellt.

- c. In welchen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Geschäftsführer nehmen weder einen Aufsichtsratsposten war, noch gehören sie einem Kontrollgremium i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG an.

- 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 Geschäftsführer erhalten eine an den Geschäftsumfang angepasste geringfügige Vergütung. Eine Differenzierung des Gehaltes hat hier nicht zu erfolgen.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

##### Fragenkreis 2:

##### Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Weiteres Personal beschäftigt die Gesellschaft nicht. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen. Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen über die Finanz- und Ertragslage zu berichten.

- b. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird? Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Besondere Vorkehrungen wurden nicht getroffen.

- 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?

Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen ergeben sich aus der Satzung. Wesentliche Entscheidungen kommen nur nach Beratung mit dem Aufsichtsrat zustande.

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

Ja, eine ordnungsgemäße Dokumentation ist vorhanden.

- f. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Fragenkreis 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Es wird ein Wirtschafts- und Finanzplan erstellt, dieser ist gemäß der Satzung vorgeschrieben. Der Wirtschafts- und Finanzplan entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens in ausreichendem Maß.

- b. Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Ja. Es erfolgt eine systematische Untersuchung von Planabweichungen.

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

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen und der Größe der Gesellschaft.

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

Ein Finanzmanagement ist aufgrund der Größe nicht eingerichtet. Die Geschäftsführung überwacht die laufende Liquidität und hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Finanzlage zu berichten.

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

Nein, nicht notwendig.

- 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 Abrechnung mit den Wohnungsmietern wird vom Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH verwaltet. Eine zeitnahe Abrechnung ist gewährleistet. Die Erlöse aus Verkäufen sind grundsätzlich notariell belegt. Die Abrechnung mit den Mietern der Kindertagesstätten ist seit 2021 ebenfalls über den Wohnungsverein Rheine mbH erfolgt. Die Abrechnung der Nebenkosten wird ebenfalls ab 2020 übernommen.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Das Controlling entspricht den Anforderungen und der Größe der Gesellschaft. Es erfolgen regelmäßig Abstimmungen zwischen der Gesellschaft und dem Steuerberatungsbüro. Darüber hinaus werden Controllingaufgaben durch die Mitarbeiter im Rechnungswesen des Wohnungsvereins und der Geschäftsleitung in ausreichendem Masse wahrgenommen. Weitere Controllingaufgaben nimmt der Aufsichtsrat wahr.

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

Entfällt, da die Berichtsgesellschaft keine Beteiligungen oder Tochterunternehmen hält.

- i. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

#### Fragenkreis 4:

##### Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführung ist über die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage detailliert informiert und kann jederzeit eingreifen. Die Aufsichtsgremien werden regelmäßig informiert.

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

Die getroffenen Maßnahmen reichen aus. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c. Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Gegebenenfalls ja.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

### Fragenkreis 5

#### Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Es werden lediglich Finanzierungsdarlehen in Anspruch genommen.

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

Nicht relevant.

- 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?

Nicht relevant.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Nicht relevant.

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

Nicht relevant.

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

Nicht relevant.

- g. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

### Fragenkreis 6

#### Interne Revision

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

Eine interne Revision als eigenständige Stelle besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht. Übergeordnetes Kontrollorgan ist der Aufsichtsrat als Organ der Gesellschafterin.

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

Nicht anwendbar.

- 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?

Nicht anwendbar.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- d. Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?  
Nicht anwendbar.
- e. Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?  
Nicht anwendbar.
- 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?  
Nicht anwendbar.
- g. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?  
Nein.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

#### Fragenkreis 7

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

- a. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?  
Nein, es sind keine Vorfälle bekannt.
- b. Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?  
Nicht relevant.
- c. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?  
Nein. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

### Fragenkreis 8

#### Durchführung von Investitionen

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

Ja, insbesondere Investitionen für das Grundvermögen. Die Investitionen erfolgen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

- 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)?

Nein.

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

Die Überwachung der Durchführung, Budgetierung und möglicher Veränderungen von Investitionen ist stets gegeben.

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

Es sind keine Tatsachen aufgefallen, die erkennen lassen, dass sich bei abgeschlossenen Investitionen Überschreitungen ergeben.

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

Während unserer Prüfung sind keine Tatsachen aufgefallen, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinie abgeschlossen wurden.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- f. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

#### Fragenkreis 9

##### Vergaberegulungen

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

Verstöße sind nicht bekannt geworden.

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

Soweit sie notwendig und sinnvoll ist, ja.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

#### Fragenkreis 10

##### Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a. Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ja, im Kalenderjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten und in Niederschriften festgehalten.

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

Ja.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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?

Aufgrund der regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen wurden die Überwachungsorgane angemessen und zeitnah über alle wesentlichen Vorgänge informiert. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäße Geschäftsvorfälle sind nicht feststellbar.

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

Nicht anwendbar.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Ja.

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

Nicht feststellbar.

- h. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Vermögens- und Finanzlage

##### Fragenkreis 11

###### Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Es besteht ausschließlich betriebsnotwendiges Vermögen.

- b. Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein.

- 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?

Nein.

- d. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

##### Fragenkreis 12

###### Finanzierung

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

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2022 eine Eigenkapitalquote von 57,6% (VJ: 56,5%). Gegebenenfalls notwendige Investitionen können über Kreditinstitute finanziert werden.

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

Nicht anwendbar.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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?

Das Unternehmen hat Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten. Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen haben sich nicht ergeben.

- d. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

### Fragenkreis 13

#### Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nein. Die Kapitalausstattung ist dem Geschäftsumfang angemessen.

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

Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag verrechnet.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Ertragslage

##### Fragenkreis 14

###### Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Hierzu wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Das Betriebsergebnis wird nahezu ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung eigener Objekte erzielt.

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

Nein.

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

Nein.

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

Nicht relevant.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

##### Fragenkreis 15

###### Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Siehe Fragenkreis 14b).

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

Nicht relevant.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

#### Fragenkreis 16

#### Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a. Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es liegt ein Jahresüberschuss vor.

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

Nicht relevant.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## DWL GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### vom 1. Januar 2020

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen der DWL GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Nachstehenden DWL 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 DWL und dem 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 ordnungsgemäßer Berufsausübung ausgeführt. DWL übernimmt im Zusammenhang mit ihren Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. DWL ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse ihrer Leistungen nicht verantwortlich. DWL 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 DWL nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass DWL alle für die Ausführungen des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihr 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 von DWL bekannt werden. Der Auftraggeber wird DWL geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen von DWL hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von DWL formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter von DWL 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 von DWL, die der mit ihr verbundenen Unternehmen, ihrer Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihr assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf DWL, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist DWL zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit DWL 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 von DWL nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte von DWL außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen von DWL (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden von DWL für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung von DWL, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen von DWL und die Information über das Tätigwerden von DWL für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch DWL. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1 die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) von DWL enthalten sind, können jederzeit von DWL auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung von DWL enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen DWL, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von DWL tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) DWL ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die DWL bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber sie von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) DWL wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

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

- (1) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung von DWL 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.
- (2) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen DWL auch gegenüber Dritten zu.
- (3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit DWL bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung von DWL her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
- (4) 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 DWL nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.
- (5) 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 DWL geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.
- (2) Hat der DWL einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch DWL durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung von DWL und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.
- (3) Widerruft DWL den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen von DWL den Widerruf bekanntzugeben.
- (4) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

- (1) DWL 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 ihr festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass DWL hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber DWL alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass DWL eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:
  - a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen und 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.
 DWL berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.
- (4) Erhält DWL 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 DWL 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 gutachterliche 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 DWL 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 DWL entsprechend in Textform informieren.

### 13. Vergütung

- (1) DWL hat neben ihrer Gebühren- und Honorarforderung Anspruch auf Erstattung ihrer Auslagen. Die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe wird zusätzlich berechnet. DWL kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen von DWL auf Vergütung oder Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 14. Streitschlichtungen

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

### 15. Anzuwendendes Recht

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