

WW BARRIEREFREIES WOHNEN GMBH & CO. KGAA
Bochum

TESTATSEXEMPLAR

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**



www.rinke.eu

Elektronisches Exemplar – nur das original unterschriebene Exemplar ist rechtsverbindlich

RINKE.

Elektronisches Exemplar



RINKE TREUHAND GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wall 36
42103 Wuppertal

+49 202 2496-0
info@rinke.eu

www.rinke.eu
HRB 4750
Amtsgericht Wuppertal

INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2019
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnIG i.V.m. § 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 § 25 VermAnIG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnIG 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. Fer-

ner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnIG i.V.m. § 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 über die 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 Unternehmens-tätigkeit 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 zie-

hen 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 des Unternehmens.
- 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.

WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA
Bochum

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.

Wuppertal, 5. Juni 2020

RINKE TREUHAND GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



René Schut
Wirtschaftsprüfer

Clemens Dornseifer
Wirtschaftsprüfer

WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 25.486.766,43 | 18.210.893,29 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 29.859,00 | 21.591,00 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 60.904,20 | 174.173,50 |
| | <u>25.577.529,63</u> | <u>18.406.657,79</u> |
| II. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 70.179,79 | 28.429,79 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 15.450,00 | 0,00 |
| 3. Beteiligungen | 18.150,00 | 0,00 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 66.974,25 | 54.285,00 |
| | <u>170.754,04</u> | <u>82.714,79</u> |
| | <u>25.748.283,67</u> | <u>18.489.372,58</u> |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | 0,00 | 9.869,43 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 226.526,28 | 38.195,18 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 295.709,39 | 177.986,55 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 2.860.330,01 | 54.807,25 |
| | <u>3.382.565,68</u> | <u>270.988,98</u> |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 79.174,24 | 284.937,48 |
| | <u>3.461.739,92</u> | <u>565.795,89</u> |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 52.433,04 | 49.593,29 |
| | <u>29.262.456,63</u> | <u>19.104.761,76</u> |

PASSIVA

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. gezeichnetes Kapital | | |
| 1. Grundkapital | 2.590.000,00 | 1.980.000,00 |
| 2. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen | 0,00 | 380.000,00 |
| | <u>2.590.000,00</u> | <u>2.360.000,00</u> |
| II. Kapitalrücklage | 400.500,00 | 285.500,00 |
| III. Verlustvortrag | -257.069,67 | -279.359,41 |
| IV. Jahresüberschuss | 12.459,79 | 22.289,74 |
| | <u>2.745.890,12</u> | <u>2.388.430,33</u> |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 3.516,00 | 0,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 25.000,00 | 19.000,00 |
| | <u>28.516,00</u> | <u>19.000,00</u> |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Anleihen | 1.133.940,00 | 334.000,00 |
| - Konvertible Anleihen: EUR 1.116.000,00 (Vorjahr: EUR 334.000,00) | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 24.091.285,69 | 15.784.225,85 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 203.288,48 | 263.401,57 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 200.394,09 | 0,00 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 816.719,56 | 283.652,77 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.764,25 (Vorjahr: EUR 1.390,88) | | |
| - davon aus Steuern: EUR 35.073,48 (Vorjahr: EUR 1.581,38) | | |
| | <u>26.445.627,82</u> | <u>16.665.280,19</u> |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 42.422,69 | 32.051,24 |
| | <u>29.262.456,63</u> | <u>19.104.761,76</u> |

Das Grundkapital ist durch Kapitalmaßnahmen um insgesamt TEUR 1.180 bedingt erhöht (I/2017: TEUR 360, II/2017: TEUR 200, III/2017: TEUR 260, I/2018: TEUR 160 und I/2019: TEUR 200).

WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

| | 2019 EUR | 2018 EUR |
|---|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse | 2.171.426,25 | 1.336.920,70 |
| 2. Andere aktivierte Eigenleistungen | 71.743,94 | 15.908,35 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 660.080,67 | 26.147,21 |
| 4. Materialaufwand | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | -349,16 | -145,20 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | -861.171,28 | -529.773,83 |
| | -861.520,44 | -529.919,03 |
| 5. Rohergebnis | 2.041.730,42 | 849.057,23 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -151.875,30 | -47.793,50 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -34.829,08 | -11.533,73 |
| | -186.704,38 | -59.327,23 |
| 7. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -416.547,11 | -257.754,46 |
| | -416.547,11 | -257.754,46 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -588.176,80 | -437.348,18 |
| 9. Betriebsergebnis | 850.302,13 | 94.627,36 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0,00 | 520.807,06 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 35.864,58 | 11.671,49 |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme | -78.328,28 | 0,00 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -775.933,53 | -604.749,50 |
| 14. Finanzergebnis | -818.397,23 | -72.270,95 |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -19.161,11 | 0,00 |
| 16. Ergebnis nach Steuern | 12.743,79 | 22.356,41 |
| 17. Sonstige Steuern | -284,00 | -66,67 |
| 18. Jahresüberschuss | 12.459,79 | 22.289,74 |

ANHANG zum 31.12.2019

WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, 44879 Bochum

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum (HRB 16897) zum 31. Dezember 2019 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB auf. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 274 a, 276, 288 HGB Gebrauch gemacht.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA zum 31. Dezember 2019 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen, vermindert um planmäßige Abschreibungen

bewertet. Die Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens erfolgen nach den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear.

Die Finanzanlagen wurden mit Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Liquide Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Begebung von Aktien durch Umtausch von Wandelschuldverschreibungen aus dem Bedingten Kapital führt bereits mit dem Zeitpunkt der Ausgabe der Bezugsaktien zur Erhöhung des Grundkapitals, vorausgesetzt das Bedingte Kapital ist im Handelsregister eingetragen. Die Höhe des Grundkapitals kann daher vorübergehend von dem im Handelsregister eingetragenen Betrag abweichen.

Die Rückstellungen für alle ungewissen Verbindlichkeiten sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften angesetzt und bewertet worden.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche im Einzelnen ausgewiesene Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind binnen Jahresfrist fällig.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 € 2.590.000,00 (Vorjahr € 1.980.000,00) und ist eingeteilt in 2.590.000 auf den Inhaber lautende Aktien (Stückaktien) ohne Nennbetrag.

Genehmigtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt **€ 575.000,00** gegen Bar oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 575.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie erhöht werden (**Genehmigtes Kapital I/2017**). Zum Stichtag beträgt das genehmigte Kapital nach teilweise Inanspruchnahme **€ 0,00** und ist damit aufgebraucht.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Dezember 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt **€ 360.000,00** gegen Bar- oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 360.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital II/2017**). Zum Stichtag beträgt das genehmigte Kapital nach teilweiser Inanspruchnahme € 35.000,00.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Oktober 2023 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt € 345.000,00 gegen Bar- oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 345.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital I/2018**). Zum Stichtag beträgt das genehmigte Kapital € 345.000,00.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 23 April 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 570.000,00 durch Ausgabe von bis zu 570.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 1/2019**). Zum Stichtag beträgt das genehmigte Kapital € 570.000,00.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu €360.000 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital I/2017**). Das bedingte Kapital dient zur Gewährung von Aktien an die Inhaber von Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben werden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen ist bis zum 8. Juni 2022 befristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu €200.000 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital II/2017**). Das bedingte Kapital dient zur Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben werden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen ist bis zum 8. Juni 2022 befristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Dezember 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu € 260.000 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital III/2017**). Das bedingte Kapital dient zur Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben werden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen ist bis zum 21. Dezember 2022 befristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Oktober 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu € 160.000 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital I/2018**). Das bedingte Kapital dient zur Gewährung von Aktien an die Inhaber von Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben werden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen ist bis zum 4. Oktober 2023 befristet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. April 2019 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu € 200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 200.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 1/2019**). Die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen ist bis zum 23. April 2024 befristet.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Stichtag € 400.500,00 und hat sich im Geschäftsjahr um € 115.000,00 erhöht. Dabei handelt es sich um das Aufgeld aus einer durchgeführten Kapitalerhöhung des Grundkapitals um € 230.000,00.

Anleihen

Die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anleihen enthalten Optionsschuldverschreibungen in Höhe von € 34.000,00, Industrieanleihen in Höhe von € 17.940,00 sowie Wandelschuldverschreibungen in Höhe von € 1.082.000,00.

Die Laufzeit der Optionsanleihe beginnt am 1. Januar 2019 und endet am 30. Juni 2023. Der Gesamtbetrag beträgt T€ 16. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind in 160 Stück untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils € 100,00 eingeteilt. Die Optionsschuldverschreibungen sind für ihre Laufzeit in Inhaberkunden ohne Zinsschein verbrieft. Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn mit 8% jährlich auf den Nennbetrag verzinst. Mit der Schuldverschreibung ist das Recht verbunden, nach näherer Maßgabe dieser Optionsanleihebedingungen für je € 1,00 Nennbetrag der Optionsanleihe jeweils 10 nennwertlose, stimmberechtigt, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittent mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu erwerben.

Die Laufzeit der Wandelanleihe I/2018 beginnt am 15. Februar 2018 und endet am 14. Februar 2023. Der Gesamtnennbetrag beträgt T€ 300. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind in 300 Stück untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils € 1.000,00 eingeteilt. Die Wandelschuldverschreibungen sind für ihre gesamte Laufzeit in Inhaberkunden ohne Zinsschein verbrieft. Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn mit 3,0 % jährlich auf den Nennbetrag verzinst. Wandelanleihegläubiger haben das Recht, jede Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe dieser Wandelanleihebedingungen während des Ausübungszeitraums ganz oder teilweise in nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittent mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu wandeln.

Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung II/2018 beginnt am 1. Februar 2019 und endet am 31. Dezember 2023. Der Gesamtnennbetrag beträgt T€ 442. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind in 442 Stück untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils € 1.000,00 eingeteilt. Die Wandelschuldverschreibungen sind für ihre gesamte Laufzeit in Inhaberurkunden ohne Zinsschein verbrieft. Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn mit 5,5 % jährlich auf den Nennbetrag verzinst. Wandelanleihegläubiger haben das Recht, jede Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe dieser Wandelanleihebedingungen während des Ausübungszeitraums ganz oder teilweise in nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittent mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu wandeln.

Die Laufzeit der Wandelanleihe I/2019 beginnt am 15. August 2019 und endet am 30. Juni 2024. Der Gesamtnennbetrag beträgt T€ 340. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind in 340 Stück untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils € 1.000,00 eingeteilt. Die Wandelschuldverschreibungen sind für ihre gesamte Laufzeit in Inhaberurkunden ohne Zinsschein verbrieft. Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn mit 5,5 % jährlich auf den Nennbetrag verzinst. Wandelanleihegläubiger haben das Recht, jede Wandelschuldverschreibung nach näherer Maßgabe dieser Wandelanleihebedingungen während des Ausübungszeitraums ganz oder teilweise in nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittent mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie zu wandeln.

Zudem enthalten die Anleihen Industrieanleihen in Höhe von € 17.940,00. Die WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA emittierte eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von € 400.000,00 („Anleihe 2019/2024“), eingeteilt in 400 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

Verbindlichkeiten

| Art der Verbindlichkeit | Gesamtbetrag EUR (Vorjahr) | Davon mit einer Restlaufzeit | | | gesicherte Beträge EUR (Vorjahr) | Art der Sicherheit EUR (Vorjahr) |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr) | ab einen bis fünf Jahre EUR (Vorjahr) | größer fünf Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 24.091.285,69 (15.784.225,85) | 2.843.115,43 (658.368,32) | 6.154.853,02 (3.974.727,20) | 15.093.317,24 (11.151.130,33) | 24.091.285,69 (15.784.225,85) | Bürgschaft und Abtretung v. Darlehensansprüchen |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 203.288,48 (263.401,57) | 203.288,48 (263.401,57) | 0 (0) | 0 (0) | 0 (0) | |
| Verbindlichkeiten Verbundbereich | 200.394,09 | 200.394,09 | 0 | 0 | 0 | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 816.719,56 (283.652,77) | 816.719,56 (283.652,77) | 0 (0) | 0 (0) | 0 (0) | |
| Gesamtbetrag | 25.311.687,82 (16.331.280,19) | 4.063.517,56 (1.205.422,66) | 6.154.853,02 (3.974.727,20) | 15.093.317,24 (11.151.130,33) | 24.091.285,69 (15.784.225,85) | Bürgschaft und Abtretung v. Darlehensansprüchen |

4. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge weisen einen periodenfremden Ertrag in Höhe von € 40.313,77 aus. Die Summe setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Nebenkostenabrechnungen für frühere Jahre.

5. Sonstige Angaben

a) Mitarbeiter

Das Unternehmen beschäftigt im Geschäftsjahr 8 Mitarbeiter.

b) Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr waren:

- Stefan Maas, Kaufmann
- Florian Stahl, Rechtsanwalt
- Stephan Gerken, Dipl. Ökonom
- Matthias Essig, Kaufmann
- Walter Backhaus, Steuerberater

c) Vertretungsberechtigt durch die Komplementärin:

- WW Verwaltungs GmbH, 44879 Bochum

d) Bilanzverlust (§ 158 AktG) und Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 12.459,79 soll vorgetragen werden. Der Bilanzverlust beträgt € 244.609,88 und setzt sich aus dem Jahresergebnis und dem Verlustvortrag in Höhe von € 257.069,57 zusammen

e) Auswirkung der Ausbreitung des SARS-CoV-2

Die Ausbreitung des Coronavirus hat sich ab Januar 2020 ausgehend von China sehr dynamisch und weltweit entwickelt. Angesichts der Ausbreitungsdynamik, der Schwierigkeit, Menschen vor einer Übertragung zu schützen und der Gefährlichkeit des Virus ergriffen und ergreifen Regierungen und nationale Behörden Maßnahmen, die das öffentliche Leben extrem einschränken und die Wirtschaft (einschließlich Güter- und Warenverkehr) stark negativ beeinträchtigen. Das Geschäftsfeld der BAWOAG ist allerdings weniger stark betroffen, Aufgrund der Corona-Krise sind vier Mietern im folgenden Geschäftsjahr Mietnachlässe ohne Nachzahlung gewährt worden. Es handelt sich hierbei um gewerbliche Mieter. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Corona-Krise wird hier zukünftig mit vollständigen Mietzinseingängen gerechnet, sodass das Umsatzjahresziel dadurch nicht merklich beeinflusst werden wird

Bochum, den 5. Juni 2020

WW Verwaltungs GmbH
gez. Matthias Hamm
(Geschäftsführer)

WW Verwaltungs GmbH
gez. Wolfgang Willers
(Geschäftsführer)

Zusammengefasste Versicherung der gesetzlichen Vertreter¹

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Bochum, den 5. Juni 2020

WW Verwaltungs GmbH
gez. Matthias Hamm
(Geschäftsführer)

WW Verwaltungs GmbH
gez. Wolfgang Willers
(Geschäftsführer)

¹ Inhaltlich nicht Teil der Jahresabschlussprüfung

Lagebericht zum 31.12.2019

WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, 44879 Bochum

I. Grundlage des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens der WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA, Bochum (HRB 16897), (kurz: „Gesellschaft“ genannt) ist der Ankauf und Vermietung von eigenem Grundbesitz.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung nachhaltiger und stabiler Cashflows aus Mieterlösen. Insbesondere durch Modernisierungsmaßnahmen wird im Geschäftsfeld Portfoliomanagement sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienportfolios fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Auf diese Weise werden die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes langfristig sichergestellt und das Fundament für die finanzielle Entwicklung gelegt.

Vorrangig konzentriert sich die Gesellschaft auf die Metropole Ruhr, Deutschlands größten Ballungsraum. Die Objekte werden durch günstige Renovierungen des eigenen Handwerkerbestandes optimiert, dies schlägt sich positiv auf den Mietzins nieder.

Über Tochtergesellschaften und Beteiligungen werden Projektentwicklungen realisiert.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland, wenngleich das Wachstum im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren an Schwung verloren hat. Gestützt wurde es im vergangenen Jahr vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 Prozent.

Im Jahresdurchschnitt 2019 waren rund 45,3 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 um 402.000 Personen oder 0,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2018 hatte die Zuwachsrate noch 1,4 Prozent betragen. Damit setzte sich der nun seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit weiter fort, allerdings mit abgeschwächter Dynamik. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit mit rund 2,3 Millionen Arbeitslosen 73.000 weniger als im Jahr 2018, was einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,0 Prozent entspricht. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,6 Millionen, das waren 88.000 Personen bzw. 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 6,5 Prozent.

Der Wohninvestmentmarkt hat im Jahr 2019 mit einem bemerkenswerten Ergebnis abgeschlossen: Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios mit mindestens zehn Wohnungen und 75 Prozent Wohnnutzung hat mit rund 20 Milliarden € sowohl die Prognose von 18 Milliarden € als auch den Vorjahreswert übertroffen. Insgesamt konnte damit bereits im vierten Jahr in Folge ein Zuwachs am deutschen Wohninvestmentmarkt registriert werden. So wechselten im Jahr 2019 rund 130.500 Wohnungen den Eigentümer.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland sind Bevölkerung und Anzahl der Haushalte in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Verstärkt wird der Trend steigender Haushaltszahlen durch die Alterung der Bevölkerung und den damit verbundenen Anstieg von Ein- und Zweipersonen-Haushalten. Bis zum Jahr 2030 wird in Deutschland wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte um 2,1 Prozent gerechnet. In NRW wird die Zahl der Privathaushalte Prognosen zufolge bis zum Jahr 2045 um 3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickelten sich bei den Bestandsmieten weiterhin moderat; das Statistische Bundesamt rechnet mit einer Steigerung von 1,4 Prozent. Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings stark unterschiedlich.

Während in einigen ländlichen und strukturschwachen Regionen die Märkte stagnieren, ist die Nachfrage nach Wohnungen in den Großstädten und Ballungszentren nach wie vor hoch.

Der Standort Ruhr:

Kaufpreise für Grundbesitz sind bisher nur moderat gestiegen, jedoch treiben auch hier hohe Baukosten die Neubaupreise in die Höhe, was sich auch in Form von steigenden Mieten und Bestandspreisen wiederfindet.

Zu erwähnen ist, dass Investoren das Ruhrgebiet neu entdecken. Universitätsstädte wie Dortmund und Essen steigern das Interesse.

Im Vergleich zu Berlin oder München ist hier ein niedrigeres Investitionsvolumen aufzubringen.

In der Regel decken sich Zins- und Tilgungsaufwand mit den Mieteinnahmen.

Eine optimale Lage sowie ein stark ausgebautes Autobahnnetz sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit anderer europäischer Großstädte.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsätze wurden in den vorangegangenen Jahren ausschließlich durch die Vermietung erzielt. Seit Firmengründung sind die Jahresumsatzzahlen stetig gestiegen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Objekte die nicht mehr der Anlagestrategie entsprachen ertragswirksam veräußert. Die gute Entwicklung wird dabei getragen durch die stabilen Erträge aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge einer intensivierten Portfolioumschichtung wiederum hohen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus der Immobilienveräußerung. Zeitgleich wurde erneut in Objekte investiert.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien wurde ein EBITDA von TEUR 1.266 erzielt. Veräußerungsgewinne betragen hierbei TEUR 541. Im korrigierten Zinsergebnis sind die Ergebniseffekte aus dem Ergebnisabführungsvertrag enthalten. Das Ergebnis liegt über dem prognostizierten Wert. Die Mieterlöse inkl. Erlösen aus Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.171.

| Umsatz in TEUR | |
|-----------------------|-------|
| 2018 | 1.337 |
| 2019 | 2.171 |
| EBITDA in TEUR | |
| 2018 | 352 |
| 2019 | 1.266 |

Auch die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit TEUR -529 auch durch hohe einmalige Belastungen des Ankaufs unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 22.

| Funds From Operations in TEUR | |
|--------------------------------------|------|
| 2018 | 22 |
| 2019 | -529 |

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement Immobilien steht die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestandes zur Vermietung an private Haushalte bzw. gewerbliche Mieter. Zum 31. Dezember 2019 wurden ca. 270 (31.12.2018: ca. 185) eigene Einheiten bewirtschaftet.

Zu den wichtigsten Standorten im Portfolio gehören Dortmund und Witten. Weiter Städte sind Essen, Hagen, Duisburg, Menden, Hemer, Oberhausen und Soest. Eine Übersicht aller Objekte finden Sie auf der Website der Gesellschaft: www.bawoag.de

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete konnte bei Neuvermietungen und durch Mietanpassungen moderat erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2019 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiete von TEUR 1.622 (Vorjahr: TEUR 1.062) erzielt.

Insbesondere aufgrund der hohen Neuvermietungen konnte der Leerstand deutlich reduziert werden.

a) Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.171 und liegen damit deutlich um TEUR 834 über dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 1.337. Die Mieterlöse haben sich dabei von TEUR 1.062 auf TEUR 1.621 erhöht. Dies ist in der Ausweitung des Bestandsportfolios begründet. An Nebenkosten wurden TEUR 404 (Vorjahr: TEUR 254) vereinnahmt. In den

Umsätzen 2019 sind Erträge aus Renovierungsverpflichtungen von TEUR 145 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen mit TEUR 660 im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 541). Im Vorjahr wurden keine Veräußerungsgewinne erzielt. Zudem wurden Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 31), periodenfremde Erträge aus nachträglich eingegangenen Mieten (TEUR 40) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 31) erzielt. Damit liegen die sonstigen Erträge auch ohne die Berücksichtigung der Immobilienveräußerung mit TEUR 119 über den Vorjahreserträgen in Höhe von TEUR 26.

Der Materialaufwand setzt sich fast ausschließlich aus bezogenen Leistungen für die Vermietungstätigkeit zusammen und beträgt in 2019 TEUR 862 (Vorjahr: TEUR 530). Für Energie fielen TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 133), für Kosten der Hausverwaltung TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 46), für Reparaturen und Instandhaltungen TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 108), für Abgaben TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 161) und für Gebäudeversicherungen TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 31) an.

Der Personalaufwand liegt mit TEUR 187 deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 59. Durch die Ausweitung der Geschäftstätigkeit wurde entsprechend neues Personal eingestellt.

Die Abschreibungen betragen in 2019 TEUR 417 und liegen um TEUR 159 über dem Vorjahreswert (TEUR 258). Durch die Ausweitung des Gebäudebestands erhöhten sich das Abschreibungsvolumen entsprechend.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in 2019 TEUR 588 und liegen damit um TEUR 151 über dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 437. Die Aufwendungen verteilen sich auf diverse Einzelpositionen.

Im Zinsergebnis sind Aufwendungen aus der Verlustübernahme der WW Projektentwicklungs GmbH, Bochum in Höhe von TEUR 78 enthalten. Im Vorjahr wurde ein Ertrag von TEUR 521 vereinnahmt. In 2019 hat die 100 %ige Tochtergesellschaft, im Gegensatz zum Vorjahr, kein Objekt veräußert. Die Zinserträge in Höhe von TEUR 36 enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verbund. Die Zinsaufwendungen betragen TEUR 776 und liegen um TEUR 171 über dem Vorjahreswert. Es fallen entsprechenden Zinsen für die langfristige Finanzierung der Immobilien an. Das Zinsergebnis beträgt TEUR -818 und liegt damit um TEUR -746 über dem Vorjahreswertwert in Höhe von TEUR -72. Bereinigt man das Zinsergebnis um die Effekte des Ergebnisabführungsvertrages beträgt das Ergebnis in 2019 TEUR -740 und im Vorjahr TEUR -593.

Das EBT beträgt TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 22).

b) Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit gesichert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa TEUR 10.157 auf TEUR 29.262 erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin von den Immobilien im Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen beträgt in 2019 TEUR 25.748 (Vorjahr: TEUR 18.489). Im laufenden Geschäftsjahr wurden Investitionen in neue Objekte in Höhe von rund TEUR 9.966 getätigt. Grundstücke und Immobilien machen etwa 99 % des gesamten Anlagevermögens aus. Die Finanzanlagen betragen TEUR 171 (Vorjahr TEUR 83), davon TEUR 82 an Ausleihungen.

Das Umlaufvermögen beträgt TEUR 3.462 (Vorjahr TEUR 566). Der wesentliche Anstieg resultiert aus einer Kaufpreisforderung aus der Veräußerung von Immobilien zum Stichtag in Höhe von TEUR 2.761. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Mietforderungen und betragen TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 38). Auch hier spiegelt sich die Ausweitung des Immobilienbestands wieder.

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Stichtag TEUR 79 und liegt stichtagsbedingt um TEUR 206 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 285.

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag TEUR 2.746 (Vorjahr: TEUR 2.388). Im Wege von Kapitalerhöhungen wurde das Grundkapital um TEUR 610 erhöht. Zu den einzelnen Vorgängen im Bereich des genehmigten und bedingten Kapitals verweisen wir auf den Anhang. Die Kapitalrücklage wurde aufgrund des Aufgelds im Rahmen der Kapitalerhöhung um TEUR 115 erhöht.

Die Verbindlichkeiten stiegen aufgrund der Ausweitung der Bestandsfinanzierung von TEUR 16.665 auf TEUR 26.446 zum Stichtag an.

Der Erfüllungsbetrag der ausgegebenen Anleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.134 (Vorjahr TEUR 334). In den Anleihen sind Anleihen mit Optionsrechten (TEUR 34), Wandelanleihen (TEUR 1.082) und eine Industriefinanzierung (TEUR 18) enthalten.

Die Anschaffungskosten des Bestandes sind zum größten Teil über die Hausbanken finanziert. Bedingt durch die anhaltende Niedrigzinsentwicklung hat die Gesellschaft bei den Geldinstituten gute Konditionen erhalten. Zu erwähnen ist, dass auch ein hoher Anteil an Eigenmitteln aufgewendet worden ist. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Stichtag TEUR 24.091 (Vorjahr: TEUR 15.784). Die Höhe der zugesagten, aber nur teilweise in Anspruch genommenen Kreditlinien beträgt: TEUR 340.000 €

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen liegt mit TEUR 203 rund TEUR 60 unter dem Vorjahreswert von TEUR 263.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich auf TEUR 200 erhöht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 817 (Vorjahr: TEUR 284) und beinhalten im Wesentlichen erhaltene Darlehen (TEUR 423), Kautionen (TEUR 166) und Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 224) ab.

Der Cash-Flow aus operativer Tätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2019 TEUR 599. Die Veränderung der Forderungen wurde dabei mittelbar berücksichtigt, jedoch ohne die Forderungen aus dem Verkauf der Immobilien; diese wurden der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit bildet mit TEUR -9.487 die umfangreichen Investitionen im Geschäftsjahr ab. Wesentliche Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien wurden nach dem Stichtag verzeichnet. Die Investition in Finanzanlagen beträgt TEUR 59,9 und berücksichtigt dabei gewährte Ausleihungen nicht. Diese sind der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 8.484. Im Wesentlichen wurden Kredite zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen. Anzumerken ist, dass die Veränderung des Grundkapitals und der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam waren. TEUR 380 waren bereits zum 31.12.2018 eingezahlt und TEUR 345 sind im Wege der gemischten Sacheinlage zugegangen.

Absolut gesehen hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 404 reduziert. Zum Finanzmittelbestand werden auch jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten gezählt.

Die wirtschaftliche Lage kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios. Damit verbunden sind die sukzessive Optimierung des Immobilienportfolios zur Realisierung nachhaltiger Wertsteigerungen sowie die kontinuierliche Verbesserung der laufenden Bewirtschaftungsperformance.

Als Basis hierfür sieht die Geschäftsführung die effizienten und sich stetig weiter verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen. Hinzu kommen die konsequente Nutzung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zielorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio qualitativ verbessert und ausbaut. Von herausragender Bedeutung sind hierbei die umfangreichen Investitionen. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur durch selektive Akquisitionen attraktiver Liegenschaften in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren sowie durch gezielte Veräußerungen aus dem Althausbestand unterstützt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2020 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Die Planung unterstellt, dass das Bestandsmanagement die kontinuierlich positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen wird. Im laufenden Jahr sind weiterhin leicht steigende Mieterlöse aufgrund von allgemeinen und auf die Situation in den einzelnen Standorten angepassten Mieterhöhungen sowie aufgrund der Umsetzung von Investitionsvorhaben absehbar. Diesen Mehrerlösen stehen unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden Ergebnisbeiträge aus der kontinuierlichen Veräußerung sowohl von bebauten Grundstücken als auch von unbebauten Grundstücken, die für eine Bebauung mit Bestandswohnungen nicht geeignet sind, erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Umsatz aus Mieterlösen von insgesamt TEUR 2.500 erwartet.

Aufgrund der branchentypischen Behandlung eines Großteils der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenaufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kostenentwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden.

Darüber hinaus sieht die Planung für das Geschäftsjahr 2020 ein EBITDA von insgesamt TEUR 1.000 vor, das im Vorjahresvergleich aufgrund des im Jahr 2019 enthaltenen Gewinns aus dem Verkauf eines Immobilienpakets niedriger ausfallen wird.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine erneut leicht

positive Geschäftsentwicklung, die mit einem gegenüber den Vorjahren geringfügig erhöhten Personalbestand erbracht wird. Aufgrund der effizienten Bewirtschaftungsorganisation sowie der vorgesehenen Investitionen ist davon auszugehen, dass sich die Erträge der Immobilien auch im Geschäftsjahr 2020 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden.

Aufgrund der Corona-Krise sind vier Mietern im folgenden Geschäftsjahr Mietnachlässe ohne Nachzahlung gewährt worden. Es handelt sich hierbei um gewerbliche Mieter.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Corona-Krise wird hier zukünftig mit vollständigen Mietzinseingängen gerechnet, sodass das Umsatzjahresziel dadurch nicht merklich beeinflusst werden wird.

2. Chancen- und Risikobericht

Im Bereich der Immobilien bestehen die Risiken wie in den Vorjahren im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies kann mittelfristig dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt oder die Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet werden können. Zudem kann eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen. Hieraus können insgesamt geringere Nettomieterlöse resultieren. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

Darüber hinaus könnte die Entwicklung der Mieterlöse durch weitere Restriktionen im Mietrecht oder sonstige regulatorische Eingriffe eingeschränkt werden. In der kurzfristigen Sicht und angesichts der Heterogenität der Wohnungsmärkte in NRW würde dies die Ertragslage zunächst nur geringfügig beeinflussen, in einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich dieses Risiko jedoch als bedeutend erweisen und würde dann zu einem angepassten Investitionsverhalten führen. Die derzeitige Marktlage an den relevanten Standorten des Unternehmens lässt aktuell für den Betrachtungszeitraum keine kritischen Tendenzen in Hinblick auf das grundsätzlich bestehende Leerstands- und Mietminderungsrisiko erkennen, die die Ertragslage im Prognosezeitraum insgesamt spürbar beeinträchtigen könnten.

Die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios zeigt unverändert eine stabile Entwicklung. Durch unterjährige Analysen des Geschäftsverlaufs werden potenzielle positive oder negative Entwicklungen frühzeitig erkannt, sodass geeignete Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können, um bei Bedarf das Risiko von zusätzlichen Mietminderungen weiter zu minimieren.

Als Vermieter unterliegt die Gesellschaft einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für verspätete oder gänzlich ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme der Kunden. Durch ein intensives Forderungsmanagement wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Kunden gegeben ist. Das Mietausfallrisiko ist gegenüber dem Vorjahr konstant gering geblieben. Auch für das Folgejahr gehen wir von einer stabilen Entwicklung des Mietausfalls ohne spürbare Auswirkungen auf die zentralen Kennzahlen aus.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum werden weiterwachsen. Diese beobachtbare Entwicklung wird durch die anhaltende Zuwanderung verstärkt, sodass die Chance besteht, die Nettomieterlöse zusätzlich zu steigern.

Zur Vermeidung von Fehlinvestitionen werden ausnahmslos alle geplanten Investitionen vor Umsetzung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit definierten Renditeanforderungen unterworfen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Projektcontrollings eine Ex-post-Betrachtung der bereits durchgeführten Investitionen, um den Erfolg der Umsetzung zu messen.

Aktuell können die Auswirkungen des von der Bundesregierung initiierten Klimaschutzgesetzes und des Klimaschutzprogramms 2030 noch nicht hinreichend konkret eingeschätzt werden. Die zur Erreichung der erhöhten Klimaschutzziele vorgesehenen Maßnahmen wie die Einführung einer CO₂-Besteuerung mit einer gleichzeitigen Einschränkung der Umlagefähigkeit, die Auflegung von Förderprogrammen für ganzheitliche Sanierungen und energetische Einzelmaßnahmen oder die Erhöhung des Wohngelds werden im kurzfristigen Prognosezeitraum zwar nur geringe Auswirkungen haben, in einer mittel- und langfristigen Betrachtung jedoch könnten sich diese veränderten Rahmenbedingungen als bedeutend erweisen und würden voraussichtlich zu einer reduzierten Investitionstätigkeit führen.

In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich auch das Risiko ansteigender Instandhaltungskosten als bedeutend erweisen, die sich ergeben können zum einen aus einer generell steigenden Erwartungshaltung der Kunden an die Qualität des Wohnungsangebots und zum anderen aus in der Vergangenheit verarbeiteten Baustoffen, die aktuell oder zukünftig als schädlich eingestuft werden. Diesem Risiko begegnen wir durch die strenge Orientierung an festgelegten Qualitätsstandards, objektbezogenen Kosten-Nutzen-Abwägungen und einer Priorisierung der geplanten Instandhaltung sowie andererseits durch die gezielte Untersuchung der hinsichtlich etwaiger Schadstoffe kritische Baujahre und den Abschluss von entsprechenden Rahmenverträgen für möglicherweise erforderliche Sanierungen.

Eine bedeutende Ergebnisbelastung könnte zudem durch die aktuelle Reform der Grundsteuer insbesondere dann entstehen, wenn die bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bestehende Möglichkeit der Umlage zukünftig entfallen sollte.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken.

Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement permanent beobachtet. Bei der aktuellen Kapitalmarktsituation sowie dem langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungen sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Zinsänderungen für das Folgejahr sehr begrenzt. Die mittel- bis langfristige Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten.

Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehnjährige Zinsbindung und sind grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist angesichts der vorhandenen Liquidität sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven

als niedrig einzuschätzen. Einem etwaigen Bankenausfallrisiko begegnen wir durch eine breite Streuung des Kreditportfolios auf eine Vielzahl finanzierender Banken und sonstiger Kreditgeber, sodass auch dieses Risiko als niedrig eingeschätzt wird.

Auch die Risiken eines fehlerhaften Zahlungsverkehrs oder unrichtiger Buchungen im Rechnungswesen werden aufgrund des installierten rechnungslegungsbezogenen IKS als niedrig eingeschätzt.

Denkbare Risiken im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse, wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust, -missbrauch oder -diebstahl, werden angesichts der ergriffenen Vorsorge- und Schutzmaßnahmen als niedrig eingestuft. Darüber hinaus ist der gesamte Immobilienbestand Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

Gesamteinschätzung

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen nur geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Anleihen, Forderungen, Bankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Handelsgeschäft ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -egänge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallkriterien verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

VI. Sonstige Angaben

Vergütungsbericht

Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen bei der Berichtsgesellschaft beträgt TEUR 187. Die Vergütungen werden auf Basis fixer Gehälter gezahlt. Variable Gehaltsbestandteile oder besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht gezahlt worden. Die Zahl der Begünstigten bei der Berichtsgesellschaft beträgt durchschnittlich acht MitarbeiterInnen.

Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen, von Führungskräften und MitarbeiterInnen, die sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt TEUR 158. Die Führungskräfte und MitarbeiterInnen sind im Wesentlichen bei der Komplementär-GmbH angestellt.

Bochum, den 5. Juni 2020

WW Verwaltungs GmbH
gez. Matthias Hamm
(Geschäftsführer)

WW Verwaltungs GmbH
gez. Wolfgang Willers
(Geschäftsführer)

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei 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.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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