

# "Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH"

**Velbert**

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

### Bilanz zum 31.12.2023

#### AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.508,84	43.006,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	89.944.845,17	92.206.343,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.215.197,56	8.345.539,48
3. Grundstücke ohne Bauten	2.560.577,05	2.494.077,05
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.706.235,36	3.801.230,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	118.316,29	133.872,26
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.384,02	95.969,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.199.493,77	1.064.588,00
8. Bauvorbereitungskosten	884.415,27	251.305,70
	107.852.464,49	108.392.924,80
III. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	71.800,00	71.800,00
	107.933.773,33	108.507.730,80
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.651.152,84	2.803.993,34
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	33.184,40
3. Unfertige Leistungen	6.740.482,31	5.461.752,28



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
4. Andere Vorräte	5.384,67		2.946,14
		9.397.019,82	8.301.876,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.060,61		112.840,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.086,43		15.982,25
3. Forderungen gegen Gesellschaftern	3.881,41		1.940,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.443.150,28		59.867,28
		1.541.178,73	190.630,30
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		367.573,67	1.464.083,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		194,02	4.967,00
		119.239.739,57	118.469.287,55
Sonstiges Treuhandvermögen		3.102.151,29	2.750.909,73

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.586.150,00	4.586.150,00
II. Kapitalrücklage		12.587.650,21	12.587.650,21
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.105.287,86	1.115.636,22
IV. Gewinnvortrag		1.099.478,77	1.099.478,77
		20.378.566,84	19.388.915,20
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		147.585,00	148.618,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.646.134,08		73.511.752,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.191.520,28		11.567.788,21
3. Erhaltene Anzahlungen	7.037.893,23		6.340.191,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	648.631,89		445.629,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.413,82		483.014,28
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	344.158,92		696.220,87



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.961.569,90		3.470.311,01
8. Sonstige Verbindlichkeiten	66.090,98		40.930,94
davon aus Steuern: 28.287,00 EUR (i.Vj. 24.032,89 EUR)		96.425.413,10	96.555.838,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 25.610,31 EUR (i.Vj. 13.180,15 EUR EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.288.174,63	2.375.915,80
		119.239.739,57	118.469.287,55
Sonstige Treuhandverbindlichkeiten		3.102.151,29	2.750.909,73

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.594.566,24		17.433.393,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	465.280,00		180.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	558.455,05		451.876,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.960,84		38.410,04
		18.646.262,13	18.103.679,78
2. Bestandsveränderung			
a) Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-86.340,50		-851.328,84
b) Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.278.730,03		-46.095,48
		1.192.389,53	-897.424,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		221.688,39	127.768,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		604.650,81	1.008.033,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.497.391,22		-9.544.265,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-25.661,46		-19.529,21
		-11.523.052,68	-9.563.794,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.033.593,20		-1.828.636,76



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-526.771,18	-462.312,90
davon für Altersversorgung: 139.296,78 € (Vorjahr: 122.912,77 €)	-2.560.364,38	-2.290.949,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.822.295,18	-2.780.281,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-978.150,48	-1.071.035,15
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.351,50	7.357,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	471,28	76,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.099.001,28	-1.116.221,59
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	433,20
13. Ergebnis nach Steuern	1.689.949,64	1.527.641,08
14. sonstige Steuern	-298,00	-238,00
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-700.000,00	-700.000,00
16. Jahresüberschuss	989.651,64	827.403,08
17. Einstellung in Gewinnrücklagen	-989.651,64	-827.403,08
18. Bilanzgewinn	0,00	0,00

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### 1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert (Wobau), wurde 1962 gegründet und ist heute mit rund 2.500 Wohnungen, 700 Stellplätzen und Garagen sowie rund 1.700 Verwaltungseinheiten für Dritte das größte Wohnungsunternehmen in Velbert.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestands, die Errichtung energetisch optimierter Neubaumaßnahmen, die Entwicklung von Baugebieten, Bauträgermaßnahmen sowie Neubauprojekte für die Stadt Velbert bilden die Schwerpunkte unserer Tätigkeit.

Im Mittelpunkt stehen die Bestandsbewirtschaftung und die Aufgabe, die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Velbert mit guten Wohnungen zu tragbaren Bedingungen zu versorgen und sie auf diese Weise wirtschaftlich zu fördern. Dies bedeutet:

- Wohnen zu günstigen Konditionen
- Wohnen mit gutem Service
- Wohnraum für alle Generationen
- Wohnen in sicherem Umfeld
- Wohnen in energetisch optimierten Objekten

Als kommunales Wohnungsunternehmen versteht sich die Wobau als Repräsentant der Stadt Velbert und als Anbieter für die Bereitstellung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Unsere Objekte verteilen sich in Velbert über die Stadtgebiete Velbert-Mitte, Velbert-Langenberg und Velbert-Neviges.

Mit unserer jahrelangen Erfahrung in der Betreuung und Bewirtschaftung von Immobilien bieten wir auch Eigentümergemeinschaften und gewerblichen Immobilieneigentümern unser Know-how als Verwalter an. Fast 1.700 fremdverwaltete und stetig steigende Verwaltungseinheiten belegen das Vertrauen, welches uns auch in diesem Segment entgegengebracht wird.



## 2 Geschäft und Rahmenbedingungen

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Für die Wohnungssuchenden nach preiswertem Wohnraum muss in den Großstädten und Umgebung unverändert von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden. Die Durchschnittsmiete bei der Wohnungsbaugesellschaft Velbert beträgt (6,14 €) und liegt somit im Vergleich zum Mietenniveau in Düsseldorf oder Essen deutlich darunter. Es besteht daher überwiegend nur ein fluktuations- und modernisierungsbedingter partieller Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag 0,97% (Vorjahr: 0,68 %).

### 2.2 Geschäftsverlauf

#### 2.2.1 Finanzielle und wohnungswirtschaftliche Leistungsindikatoren

Neben den klassischen Leistungsindikatoren sollen auch wohnungswirtschaftliche Indikatoren über einen Zeitraum von fünf Jahren verdeutlicht werden:

	2023	2022	2021	2020	2019
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	17,1	16,4	15,7	15,7	14,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Mio. €)	4,5	4,3	2,7	4,9	2,3
Erlösschmälerungsquote	1,1	1,1	1,3	1,8	1,7
Fluktuationsquote	7,1	7,0	7,4	8,1	8,9
Durchschnittliche Miete €/m <sup>2</sup> /Monat <sup>1</sup>	6,14	5,97	5,95	5,85	5,82

Die Eigenkapitalquote gibt das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital wieder. Aufgrund eines sehr guten Geschäftsverlaufs konnte im Geschäftsjahr 2023 erneut ein positives Gesamtergebnis erzielt werden. Durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der EVV werden 700 T€ an den Organträger abgeführt. Der verbleibende Betrag wird der Gewinnrücklage zugeführt. Hierdurch steigt die Eigenkapitalquote auf 17,1 % (Vj.: 16,4 %). Dies entspricht nicht dem allgemein angenommenen branchenüblichen Referenzwert von 20-25%. Ziel der Gesellschaft ist es, diese Quote langfristig zu erhöhen und damit den branchenüblichen Referenzwert zu erreichen.



<sup>1</sup> ohne Erlösschmälerungen

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist ein klassischer Leistungsindikator und gibt die liquiden Mittel wieder, die vom Unternehmen erwirtschaftet wurden. Für 2023 ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,5 Mio. €.

Zu den wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren gehört die Erlösschmälerungsquote. Erlösschmälerungen sind Korrekturen der Umsatzerlöse, die durch Leerstand, Mietnachlass oder ggf. Mietminderung entstehen. Je geringer diese Quote ist, desto höher ist die Vermietung im Geschäftsjahr. Da die Gesellschaft primär nur von modernisierungsbedingtem Leerstand geprägt ist, weist diese Kennzahl auch in 2023 einen sehr zufriedenstellenden Wert auf.

Ein weiterer wesentlicher Indikator ist die Fluktuationsquote in der Wohnungswirtschaft. Sie wird durch Gegenüberstellung der Kündigungen im laufenden Geschäftsjahr zum Gesamtbestand ermittelt und stellt das Umzugsverhalten der Kunden im Bestand dar. Bei Betrachtung einzelner Bereiche können gezielt Gegenmaßnahmen ergriffen und Ursachenforschung betrieben werden, warum einzelne Gebiete stärker betroffen sind. Hier sind keine Auffälligkeiten erkennbar.

Die durchschnittliche Miete in €/m<sup>2</sup> /Monat stellt den durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> dar. Diese Kennzahl ist jedoch vom Mietspiegel der Gemeinde und vor allem der Leistungsfähigkeit der Kunden abhängig. Durch Mietanpassungen bei laufenden Verträgen und bei Neuvermietungen konnte eine sukzessive Steigerung erreicht werden. Angestrebt wird langfristig eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete im gesamten Stadtgebiet.

## 2.2.2 Haus- und Wohnungsbewirtschaftung

Die Haus- und Wohnungsbewirtschaftung stellt das Kerngeschäft des Unternehmens dar. Der Bestand stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Garagen/Stellplätze
Stand 31.12.2023	2.487	51	683

Durch die gute Durchmischung des Bestands kann fast jedem Kunden ein passendes Angebot unterbreitet werden. Die breite Aufstellung des Unternehmens in den Bereichen des frei finanzierten, des öffentlich geförderten und des alters- und behindertengerechten Wohnraums bietet vielfältige Möglichkeiten und kommt auch seiner primären Aufgabe, die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Velbert mit guten Wohnungen zu tragbaren Bedingungen zu versorgen und sie auf diese Weise wirtschaftlich zu fördern, nach.

Dies spiegelt auch das Bild der Kündigungen und Neuvermietungen 2023 wider:

	I. Quartal	II. Quartal	III. Quartal	IV. Quartal	2023
Kündigungen	49	60	26	41	176
Neuvermietungen	36	45	48	35	164
Saldo	-13	-15	22	-6	-12

Durch langfristig solide und an wechselnde Bedürfnisse angepasste Bewirtschaftung kann so von einer Vollvermietung gesprochen werden, die nur aufgrund von modernisierungs- und fluktuationsbedingtem Leerstand Schwankungen unterliegt. Die Mieterfluktuation lag im Jahr 2023 mit 7,1 % leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Auszugsgründe „Sterbefall“ und „Auflösung des Haushalts/Altenheim“ müssen differenziert betrachtet werden, da die Wobau auf diese Faktoren keinen Einfluss nehmen kann, diese jedoch mit 53 Fällen weiterhin stark ins Gewicht fallen.

Weitere Gründe für einen Wechsel sind vielfältig, jedoch sind die Ortswechsel (40 Fälle), die Änderung der Wohnraumgröße (19 Fälle) und die Änderung der Lebensverhältnisse (23 Fälle) die häufigsten Kündigungsgründe. Wegen aufgelaufener Mietrückstände mussten dieses Jahr 10 Wohnungen (Vorjahr: 8) fristlos gekündigt werden.

### Kündigungsgründe 2023 in der WBG - Saldo per Auszug

	Jan 2023	Feb 2023	März 2023	April 2023	Mal 2023	Juni 2023	Juli 2023
Wohnraum	23	17	0	25	16	19	9
Abriss	0	0	0	0	0	0	0
Änderung d. Lebensverhältnisse	4	5	0	3	1	1	1
Auflösung d. Haush./Altenheim	1	2	4	1	2	2	1
Erwerb Eigentum	1	1	1	1	0	0	0
gestörter Hausfrieden	0	0	0	0	0	0	0



	Jan 2023	Feb 2023	März 2023	April 2023	Mal 2023	Juni 2023	Juli 2023
Nebenkosten zu hoch	0	0	0	0	0	0	0
Nettomiete zu hoch	0	0	1	1	1	0	1
nicht barrierefrei	0	0	0	1	0	0	0
Ortswechsel	10	1	1	4	4	5	3
Schäden a. d. Wohnung / am Haus	1	0	0	0	0	0	0
schlechtes Wohnumfeld	0	0	0	0	0	0	0
Sterbefall	2	5	1	3	4	4	0
Verkauf	0	0	0	0	0	0	0
Wechsel innerhalb Wobau	0	2	1	4	2	2	0
Wohnungsvergrößerung	2	1	0	4	1	2	1
Wohnungsverkleinerung	1	0	0	0	0	1	0
Zwangsräumung / Kündi- gung	1	0	0	3	1	2	2
	Aug 2023	Sep 2023	Okt 2023	Nov 2023	Dez 2023	Gesamt p.a.	
Wohnraum	12	5	14	15	12	176	
Abriss	2	0	0	0	0	2	
Änderung d. Lebensverhältnisse	1	1	2	3	1	23	
Auflösung d. Haush./Altenheim	2	1	2	2	2	22	
Erwerb Eigentum	0	0	0	1	0	5	
gestörter Hausfrieden	0	0	0	0	0	0	
Nebenkosten zu hoch	0	0	0	0	0	0	
Nettomiete zu hoch	0	0	0	0	1	5	
nicht barrierefrei	0	0	0	0	0	1	
Ortswechsel	2	3	2	3	2	40	
Schäden a. d. Wohnung / am Haus	0	0	0	0	0	1	
schlechtes Wohnumfeld	0	0	0	1	0	1	
Sterbefall	4	0	2	4	2	31	
Verkauf	0	0	0	0	0	0	
Wechsel innerhalb Wobau	1	0	1	1	2	16	
Wohnungsvergrößerung	0	0	4	0	1	16	
Wohnungsverkleinerung	0	0	0	0	1	3	



	Aug 2023	Sep 2023	Okt 2023	Nov 2023	Dez 2023	Gesamt p.a.
Zwangsräumung / Kündigung	0	0	1	0	0	10

Durch den eigenen Bestand konnten im Jahr 2023 Umsätze in Höhe von 12,1 Mio. € generiert werden. Diese Steigerung um 200 T€ gegenüber dem Vorjahr ist auf im Berichtsjahr erfolgte Mieterhöhungen zurückzuführen.

Um weitere Umsätze in der Vermietung zu generieren, wird wie in den Vorjahren auch in 2024 der Bestand neu bewertet und die Möglichkeit einer sozialverträglichen Mietanpassung für die einzelnen Wohnungen regelmäßig überprüft. Auch werden zukünftig Mieterhöhungsmöglichkeiten durch Modernisierungen vollumfänglicher genutzt. Dies ist aufgrund der gestiegenen Baukosten und zur Refinanzierung der Modernisierungskosten zur Erreichung der Klimaziele notwendig.

Auch umfangreiche Kernsanierungen von leerstehenden Wohnungen fördern die Vermietbarkeit. In 2023 wurden 58 Wohnungen (Vorjahr: 52) umfangreich saniert. Dies entspricht einem Volumen von ca. 1.220 T€ und damit ca. 21.000,00 € (Vj.:20.200 €) pro Wohnung. Für das Jahr 2024 wurde vom Aufsichtsrat ein Budget für die Sanierung von Leerwohnungen in Höhe von 1,1 Mio. € genehmigt, um den Bestand weiterhin langfristig marktfähig positionieren zu können.

### 2.2.3 Grundstücks- und Flächenentwicklung

Das Jahr 2023 war für die Grundstücks- und Flächenentwicklung des Unternehmens mit ca. 465 T€ Umsatz ein gutes Jahr.

Im Jahr 2023 konnten zwei Grundstücke „Auf den Pöthen/Kranheide“ verkauft werden.

Grundstücks- und Flächenentwicklung soll auch in den Folgejahren das Jahresergebnis positiv beeinflussen. Weitere konkrete Maßnahmen befinden sich in der Planung.

### 2.2.4 Betreuung

Die Betreuung als weiteres Standbein der Gesellschaft hat sich im Jahr 2023 weiter positiv entwickelt. Im Jahr 2024 könnten zwei weitere große WEG-Verwaltung akquiriert werden mit insgesamt 92 Wohnungen.

Die Betreuungstätigkeit soll in den kommenden Jahren sowohl für den Bereich Verwaltung für Dritte, als auch für den Bereich WEG-Verwaltung weiter stetig ausgebaut werden.

### 3 Darstellung der Lage

Vom Ergebnis nach Verrechnung der sonstigen Steuern werden 700 T€ gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag an die Muttergesellschaft EVV abgeführt. Der Jahresüberschuss von 990 T€ konnte mit Zustimmung der EVV in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ eingestellt werden. Eine erneute außerplanmäßige Abwertung musste in 2023 nicht durchgeführt werden. Das Jahresergebnis vor Abführung liegt um 284 T€ über dem Wirtschaftsplan 2023.

#### 3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 betrugen 18,6 Mio. € und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (18,1 Mio. €).

Die Hausbewirtschaftung des Bestands bestimmt als Kerngeschäft mit 17,6 Mio. € die Umsatzerlöse und damit auch die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit für Dritte stellen nach wie vor eine wichtige weitere Einnahme und somit einen wichtigen weiteren Aufgabenbereich dar.

Die Bestandsveränderungen und die aktivierten Eigenleistungen haben sich zusammen mit 1,2 Mio. € auf das Jahresergebnis ausgewirkt. Die Bestandserhöhung bei den abrechenbaren Betriebskosten korrespondiert mit der Zunahme der entsprechenden Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Der Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Erträgen beruht auf geringeren Schadenersatzleistungen und Zuschüssen.

Aufgrund der Neuregelungen im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) im Jahr 2011 ist die Wobau mit den von ihr betriebenen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) wegen ihrer gemeinsamen Einbindung mit der Stadtwerke Velbert GmbH, Velbert, in den BVG-Konzern als vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen anzusehen. Die Stromerzeugung der PV-Anlagen stellt eine andere Tätigkeit innerhalb des Elektrizitätssektors dar. In diesem Zusammenhang wurden Erlöse von 28 T€ (Vorjahr 38 T€) und ein Ergebnis von 14 T€ (Vorjahr 22 T€) erzielt.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 269 T€ gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus zwei geplanten neubesetzten Stellen sowie aus Tarifierungsmaßnahmen zum 01.01.2023. Die Abschreibung im Berichtsjahr betrug 2,8 Mio. €; es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens vorgenommen. Der sonstige betriebliche Aufwand ist infolge von einmaligen Beratungsaufwendungen zur Erlangung von Fördermitteln im Vorjahr im Berichtsjahr zurückgegangen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt 2.782 T€. Angesichts der günstigen Zwischenfinanzierung und der Umfinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr ist der Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr nochmals um 17 T€ gesunken.

#### 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Geschäftsjahres 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um 770 T€ auf 119,2 Mio. € gestiegen. Der Buchwert des Anlagevermögens ist leicht gesunken und liegt bei 107,9 Mio. €. Das Anlagevermögen macht 90,5 % der Bilanzsumme aus.

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (16,4 %) auf 17,1 % verbessert. Das Eigenkapital ist um 990 T€ auf 20.379 T€ gestiegen. Im Geschäftsjahr wurden 990 T€ in die Gewinnrücklage eingestellt, der darüber hinaus bestehende Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 700 T€ wird an den Organträger abgeführt.





Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt von 96,6 Mio. leicht auf 96,4 Mio. €. Zu diesem Rückgang führten im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen, denen eine gestiegene Gesellschafterfinanzierung gegenüberstand.

Die Liquidität war über das gesamte Geschäftsjahr gesichert. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insgesamt als stabil und geordnet zu betrachten.

#### 4 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist auf die Betriebsgröße abgestimmt und durch die Betriebsordnung ergänzt..

Das System zielt darauf ab, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital langfristig zu stärken. Durch monatliche Berichterstattungen werden insbesondere die Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vermietung oder des Wohnumfeldes der Bestandsmieter führen könnten. Insbesondere werden die Auszugsgründe intensiv hinterfragt, um sicherzustellen, dass eine hohe Mieterzufriedenheit gewährleistet wird. Modernisierungen erfolgen unter Berücksichtigung der Mieterinteressen, des Bauzustands und der Gewährleistung einer guten anschließenden Vermietung. Durch die Modernisierungen soll der Bestand marktfähig erhalten und das Risiko der Unvermietbarkeit eingedämmt werden. Hinzu kommt, dass gemäß der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2040 insbesondere wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland weiter wachsen werden. Da sich die Stadt Velbert im direkten Umfeld der Großstädte Essen, Düsseldorf und Wuppertal befindet, ist dieser Ausblick auch auf den Wohnungsmarkt in der Stadt Velbert und den Wohnungsbestand der Wobau anzuwenden.

Zur Beurteilung des Finanzierungsrisikos findet im Rahmen der Liquiditätsvorsorge eine permanente Überwachung des Cashflows und der Kapitaldienstfähigkeit statt. Zugleich werden stetig das gesamte Kreditwesen und die Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten überwacht. Mögliche Szenarien eines weiteren Zinsanstiegs werden regelmäßig geprüft und auf ihre Belastungswirkung kalkuliert.

Die Digitalisierung von Arbeitsprozessen setzt hohe Anforderungen an eine nachhaltige Funktionsfähigkeit von DV-technischen Systemen. Hierzu wurde durch die Stadtwerke Velbert mbH eine neue Hochleistungs-Glasfaserleitung zusätzlich zu der bestehenden Backup Leitung verlegt. Die neue Infrastruktur stellt eine stabile, redundante und ausfallsichere Plattform speziell auch für mobiles, ortsunabhängiges Arbeiten zur Verfügung. Die inzwischen vollständig ausgelagerte EDV- Infrastruktur in Cloud Lösungen bietet hierzu die Grundlage und einen sehr hohen Sicherheitsstandard vor Cyberangriffen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Geschäftsführung berieten auch im vergangenen Geschäftsjahr wesentliche Fragestellungen regelmäßig und vollumfänglich in den quartalsmäßig stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen. Zugleich wurde der Aufsichtsratsvorsitzende von der Geschäftsführung zeitnah und vollständig über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen in regelmäßigen, persönlichen Gesprächen unterrichtet.

#### 5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Prognosebericht)

##### 5.1 Risiken

Für die künftige Entwicklung entscheidend wird die weitere Optimierung des Objekt- und Wohnungsbestandes nach Vorgabe des Gebäudeenergiegesetzes sein. Durch gezielte wirtschaftliche Investitionen in die Energieeffizienz und Qualität und damit in die dauerhafte Attraktivität des Bestandes sein. Eine systematisch implementierte Portfolioanalyse inklusive eines CO<sub>2</sub> Monitorings ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der bestehenden Objekte und schafft so die notwendigen Voraussetzungen, um den Bestand kontinuierlich der Nachfrage und den Klimapolitischen Zielen anzupassen.

Die Investitionen in den Bestand, d.h. die Fremdfinanzierungskosten für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, beeinflussen das Jahresergebnis. Den Risiken aus evtl. steigenden Kapitalkosten wird durch entsprechende frühzeitige Sicherung und Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen.

Die Gesellschaft benötigt eine stabile Ertragssituation, um die planmäßige Instandhaltung und energetische Modernisierung des Bestandes sowie die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz weiterhin zu realisieren. Die Gesellschaft geht für 2024 von einem Betriebsergebnis von ca. 2.568 Mio. € und einem Jahresüberschuss vor Thesaurierung und Gewinnabführung von 1.343 Mio. € aus.

Um Risiken aus steuerlichen Vorgängen zu minimieren, wurde im Jahr 2020/2021 zusammen mit der Prüfungsgesellschaft BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, ein TAX Compliance Management System entwickelt, welches Anfang 2022 implementiert und in 2023 fortgeführt wurde.

Risiken, die den Fortbestand der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH gefährden würden, bestehen nicht. Auch sieht die Geschäftsführung für die überschaubare Zukunft keinerlei Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

##### 5.2 Chancen

Ein an dem Produktlebenszyklus ausgerichtetes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm in die Gebäudesubstanz sorgt für eine Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer unserer Bestandsimmobilien. Gleichzeitig sichern wir die Voraussetzung für nachhaltige Wohnattraktivität und entsprechend fortwährender Nachfrage nach unseren Vermietungseinheiten somit ab.

Eine systematisch implementierte Portfolioanalyse inklusive eines kontinuierlichen CO<sub>2</sub> Monitorings ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der bestehenden Objekte und schafft so die notwendigen Voraussetzungen, um den Bestand der Nachfrage anzupassen. Weitere Chancen liegen auch in dem Ausbau der Betreuungstätigkeit für gewerbliche Eigentümer mit Immobilienbestand und der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Darüber hinaus liegen gute Chancen im Bereich Verkauf von Grundstücken und Objekten aus Portfoliobereinigungsprozessen. Die Erfolge aus den abgeschlossenen Projekten geben berechtigten Anlass, hier weiterhin zusätzliche Ertragspotenziale zu erzielen.



Die Zinsbelastung konnte auf Grund von Prolongationen in den letzten Jahren der Zinsniedrigphase nachhaltig verringert werden. Neuaufnahmen von Finanzierungsmitteln werden jedoch auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus das Jahresergebnis zukünftig belasten.

Velbert, den 9. Juli 2024

*Michael Küpper, Geschäftsführer*

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### **I. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert (Wobau), ist im Handelsregister Wuppertal unter der HR-Nummer 17182 eingetragen und gilt als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Der Jahresabschluss ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrags nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages und des GmbH-Gesetzes und entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden. Von größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurde dementsprechend kein Gebrauch gemacht.

### **II. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet und werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

#### **Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit geboten, außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Herstellungskosten sind alle mindestens einzubeziehenden Kostenbestandteile im Sinne des § 255 HGB berücksichtigt. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB sind nicht aktiviert worden. Eigene Leistungen werden ggf. in angemessenem Umfang in den Wertansatz einbezogen. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.

Die Wohngebäude werden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die von der Stadt Velbert zum 01.01.2000 erworbenen Wohngebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung von nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Abweichend hiervon wird ein in 1991 selbst erstelltes Wohngebäude degressiv mit den steuerlichen Sätzen abgeschrieben. Neubauten und Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2012 werden linear über 50 Jahre abgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Außenanlagen werden seit 1991 gesondert ausgewiesen und linear mit 10 % abgeschrieben. Bis zum 31.12.1990 aktivierte Kosten werden gemeinsam mit den Gebäudekosten abgeschrieben.

Für die anderen Bauten (separat stehende Garagen und gewerbliche Einheiten) beträgt die lineare Abschreibung 3 % der Herstellungskosten.

Die Bauten auf fremden Grundstücken (Garagen) werden mit 3 % der Herstellungskosten linear nach Maßgabe der Laufzeit des Gestattungsvertrages abgeschrieben.

Soweit der niedrigere beizulegende Wert dauerhaft unter dem Buchwert liegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Im Rahmen der Bewertung wird grundsätzlich von einer dauerhaften Bewirtschaftung ausgegangen.

Maschinen und Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach Maßgabe der steuerlichen Abschreibungstabellen planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 € werden sofort als Betriebsausgabe erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden gemäß den steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst.

#### **Finanzanlagen**

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten. Abschreibungsbedarf angesichts einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung war bislang nicht erkennbar.

#### **Umlaufvermögen**

Grundstücke des Umlaufvermögens mit und ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bzw. Restbuchwerten zzgl. Erschließungskosten bilanziert. Soweit der beizulegende Wert unterhalb der Anschaffungskosten liegt, wird dieser angesetzt.



In den Grundstücken ohne Bauten sind keine Grundstücke enthalten, die sich bereits im Zustand der Bebauung befinden.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten und sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die in den anderen Vorräten ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken sind durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bzw. Schulden bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bilanziert.

## **Latente Steuern**

Die Gesellschaft hat in Ausübung des entsprechenden Wahlrechts auf die Aktivierung latente Steuern verzichtet.

## **Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Bei Laufzeiten von mehr als einem Jahr wird gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung die Bewertung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre vorgenommen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden ebenfalls berücksichtigt.

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

## **III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Gesellschafterversammlung hat am 29.11.2023 beschlossen, 827.403,08 € vom Jahresüberschuss 2022 in die Gewinnrücklagen einzustellen sowie 700.000,00 € an die Gesellschafter abzuführen. Der Bilanzgewinn beträgt auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages 0,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für ausstehende Erschließungskosten für veräußerte Grundstücke (47 T€), Personalkosten (18 T€), die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (46 T€), die Erstellung der Steuererklärung (17 T€) sowie die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (12 T€) sowie ausstehende Rechnungen für CO<sub>2</sub> Steuern (8 T€).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus offenen Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft der Stadt Velbert mbH, Velbert, (BVG) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft und gegenüber der Stadtwerke Velbert aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten aus Darlehensgewährung und mit 700 T€ um die Gewinnabführung aufgrund des mit der EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH, Velbert, (EVV) bestehenden Ergebnisabführungsvertrag.

Das sonstige Treuhandvermögen bzw. die sonstigen Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Barbestände der fremdverwalteten Wohnungsbestände und Mietkautionen.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken betrifft den Abgang zweier Grundstücke mit 465 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Posten enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen: 16.128,00 € (Vj.: 108.631,99 €)
- Übrige periodenfremde Erträge: 11.168,56 € (Vj.: 5.415,27 €)
- Aufwendungen aus Anlagenabgang: 2.924,35 € (Vj.: 0,00 €)

Die Zinsaufwendungen enthalten keine Aufwendungen für Aufzinsungen. (Vj.: 109,11 €)

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse i. S. der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene bestehende finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betreffen Leasingverträge für Kraftfahrzeuge (55 T€ p.a., Laufzeit längstens bis 28.08.2026), für Büro- und Geschäftsausstattung (8 T€, Laufzeit längstens bis 01.02.2026) sowie IT-Supportvertrag (60 T€, kurzfristig kündbar).

**Geschäfte mit nahestehenden Personen**

	Gesellschafter	EVV	Verbundene Unternehmen	
	Stadt		BVG	StwV
	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus				
Mieterträgen	533			
Stromerzeugung				28
Betriebsführung		10		
Wohnungsverwaltung				18
Aufwendungen für				
Darlehen (Zinsaufwand)	38			
Dienstleistungen	60		39	
Energie und Wasserbezug				2.424

Zum 31.12.2023 bestehen von der Stadt Velbert empfangene Baukostenzuschüsse von insgesamt 2.286 T€. Davon entfallen 2.157 T€ auf die Kita Brangenberg.

Die Gesellschaft hat am 29.11.2019 mit der Stadt Velbert als Gesellschafterin einen Mietvertrag über eine Kindertagesstätte abgeschlossen. In dem Vertrag wurde vereinbart, dass die Gesellschaft als Vermieter eine Kindertagesstätte an die Stadt Velbert als Mieterin vermietet. Die Laufzeit des Mietvertrags beläuft sich auf 29 Jahre. Die Grundmiete beträgt 4,23 € je qm. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von der Stadt Velbert im Jahr 2020 einen unverzinslichen Baukostenzuschuss von insgesamt 2.503 T€ erhalten.

Dieser Baukostenzuschuss wird in der Bilanz als Mietvorauszahlung unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und ratierlich über die Laufzeit des Mietvertrages mit 89 T€ zugunsten der Sonstigen betrieblichen Erträge ergebniswirksam aufgelöst.

Die Stadt Velbert hat für die entsprechende Übernahme von DAWI-Leistungen im Bereich der Wohnungsfürsorge eine unentgeltliche Bürgschaft gewährt, die zum 31.12.2023 mit 41.732 T€ valutiert. Gegenüber der Stadt Velbert bestehen zum 31.12.2023 kurz- und langfristige Kreditverbindlichkeiten von 6.000 T€ bzw. 228 T€, für die im Geschäftsjahr 2023 Zinsen von 38 T€ gezahlt worden sind.

**IV. Ergebnisverwendung**

Mit Wirkung vom 01.01.2021 wurde zwischen der EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH und der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Mit Zustimmung der EVV ist im Jahresabschluss 2023 zur Stärkung des Eigenkapitals eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen insoweit erfolgt, dass nachfolgend ein noch abzuführender Gewinn von 700.000,00 € verbleibt.

**Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

**V. Sonstige Angaben**

Die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert, ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die hierüber versicherten Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene erhalten Altersversorgungsleistungen, insbesondere Versorgungs- und Versicherungsrenten. Aufgrund der umlagefinanzierten Ausgestaltung der Versorgungskassen besteht eine Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den von der Einstandspflicht erfassten Versorgungsansprüchen und dem anteiligen, auf die Gesellschaft entfallenden Vermögen der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln. Die für eine Rückstellungsberechnung erforderlichen Daten liegen bei der Wobau nicht vor. Der Umlagesatz für die Versorgungskasse beträgt 4,25 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte. Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte erhoben. Die weitere Entwicklung des Umlagesatzes ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Für 2023 belief sich die Summe der umlagepflichtigen Entgelte auf 1.743 T€.



Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 29 Mitarbeiter (Vj.: 25) beschäftigt, davon 4 gewerbliche Mitarbeiter (Vj.: 4) und zusätzlich 4 Auszubildende (Vj.: 5).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 15 T€.

Im Jahresabschluss sind für Leistungen des Abschlussprüfers für das Berichtsjahr Honorare (ohne Umsatzsteuer, mit Auslagen) in Höhe von 24 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 7 T€ für Steuerberatungsleistungen durch die Bildung der entsprechend dotierten Rückstellung, erfasst worden.

## Angaben zu § 6b EnWG

Mit Wirkung zum 01.01.2021 besteht zwischen der Wobau und der EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH, Velbert (EVV), ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Dieser Vertrag ist am 05.05.2021 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal eingetragen worden.

Zum Verbund der BVG gehört neben der Wobau und der EVV die Stadtwerke Velbert GmbH, Velbert.

Über diese Unternehmensverbindung verbunden mit in das öffentliche Netz einspeisenden Photovoltaikanlagen ergibt sich, dass es sich bei der Wobau um ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen handelt. Dementsprechend sind die Vorschriften des § 6b EnWG zu beachten. Die Wobau ist mit ihren Photovoltaikanlagen dem Bereich Erzeugung zuzurechnen und hat dementsprechend gemäß § 6b Abs. 3 Satz 3 EnWG getrennte Konten für diese Tätigkeit zu führen. Die Zuordnung zu den Konten innerhalb des Elektrizitätssektors erfolgt dabei auf Basis direkt zurechenbarer Kosten, Erlöse sowie Vermögen und Schulden. Wesentliche Zuordnungsschlüssel sind wegen des überschaubaren Geschäftsumfanges nicht notwendig.

Im Berichtsjahr sind keine Geschäfte größeren Umfangs, die aus dem Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit herausfallen und für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens nicht von untergeordneter Bedeutung sind, mit verbundenen oder assoziierten Unternehmen der Wobau getätigt worden (§ 6b Abs. 2 EnWG).

## VI. Organe

### Geschäftsführung:

Michael Küpper, Betriebswirt (Festgehalt inkl. Sachbezug: 157.920,98 €)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Marcus Babilon, Betriebsprüfer - Vorsitzender - (Bezüge 2.610,00 €)
2. Joachim Weiler, Steuerberater (Bezüge 725,00 €)
3. Jörg Ostermann, Baudezernent (Bezüge 725,00 €)
4. Hans Küppers, Rentner (Bezüge 725,00 €)
5. Dr. Esther Kanschat, Lehrtätigkeit (Bezüge 435,00 €) bis 25.09.2023
6. Artur Busse, Lehrer (Bezüge 145,00 €) ab 26.09.2023
7. Thorsten Hilger, Geschäftsführer (Bezüge 580,00 €)
8. Frank Engel, staatl. gepr. Techniker (Bezüge 580,00 €)
9. Harry Gohr, Rentner (Bezüge 1.980,00 €)
10. Matthias Gohr, techn. Angestellter (Bezüge 725,00 €)
11. Helmut Stieglmeier, Kaufmann (Bezüge 435,00 €)
12. Marc Bunse, Referent Unternehmenskommunikation (Bezüge 145,00 €) bis 15.05.2023
13. Lucas Schröder, Student (Bezüge 435,00 €) ab 16.05.2023
14. Arthur Zöllner, Dipl. Bauingenieur (Bezüge 725,00 €)
15. Ralf Manck, Stahlformenbauer (Bezüge 725,00 €)



16. Rainer Hübinger, Gymnasiallehrer (Bezüge 725,00 €)
17. Michael Schmerler, Sozialpädagoge (Bezüge 435,00 €)
18. Dr. Hans-Wilhelm Dorgarten, Bauingenieur (Bezüge 580,00 €)
19. August Friedrich Tonscheid, Bankkaufmann a.D. (Bezüge 435,00 €)
20. Rüdiger Gilles, Rentner (Bezüge 725,00 €)
21. Mike Trommler, Kraftfahrzeugmechaniker (Bezüge 145,00 €) ab 26.09.2023

## Stellvertreter

- Stefan Overkamp, Dipl.-Ing. Raumplanung (Bezüge 290,00 €)
- Martin Schwarz, Unternehmer (Bezüge 290,00 €)
- Torsten Cleve, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (Mathematiker), (Bezüge 145,00 €)

## VII. Konzernabschluss

Allein die BVG als oberstes Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf. Darin wird die Wobau einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Velbert, den 9. Juli 2024

*Michael Küpper, Geschäftsführer*

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Zuschüsse 2023
	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	244.530,47	0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	144.338.110,61	2.115.249,23	1.869.088,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.177.823,76	195,00	
Grundstücke ohne Bauten	2.494.077,05	66.500,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.974.999,55	0,00	
Maschinen	406.985,48	2.000,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.467,60	168.831,69	
Anlagen im Bau	1.064.588,00	1.134.905,77	
Bauvorbereitungskosten	251.305,70	633.109,57	
	163.277.357,75	4.120.791,26	1.869.088,00



	Anschaffungs- u. Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Zuschüsse 2023
	Euro	Euro	Euro
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	71.450,00	0,00	
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	
	71.800,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	163.593.688,22	4.120.791,26	1.869.088,00
	Anschaffungs- u. Herstellungskosten		
	Umbuchung 2023	Abgänge 2023	Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	14.349,54	230.180,93
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	-36.693,52	0,00	144.547.578,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.693,52	0,00	9.214.712,28
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	2.560.577,05
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	4.974.999,55
Maschinen	0,00	2.331,69	406.653,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5.264,89	733.034,40
Anlagen im Bau	0,00		2.199.493,77
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	884.415,27
	0,00	7.596,58	165.521.464,43
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	71.450,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	350,00
	0,00	0,00	71.800,00
Anlagevermögen insgesamt	0,00	21.946,12	165.823.445,36
	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023
	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	201.524,47	31.134,76	11.987,14
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	52.131.767,30	2.470.965,85	0,00



	Abschreibungen			Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	
	Euro	Euro	Euro	Euro
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	832.284,28	167.230,44	0,00	999.514,72
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1.173.769,55	94.994,64	0,00	1.268.764,19
Maschinen	273.113,22	17.555,97	2.331,69	288.337,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	473.498,60	40.413,52	4.261,74	509.650,38
			0	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
	54.884.432,95	2.791.160,42	6.593,43	57.668.999,94
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	55.085.957,42	2.822.295,18	18.580,57	57.889.672,03
<b>Restbuchwerte</b>				
		<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>
		Euro		Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		9.508,84		43.006,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten		89.944.845,17		92.206.343,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		8.215.197,56		8.345.539,48
Grundstücke ohne Bauten		2.560.577,05		2.494.077,05
Bauten auf fremden Grundstücken		3.706.235,36		3.801.230,00
Maschinen		118.316,29		133.872,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung		223.384,02		95.969,00
Anlagen im Bau		2.199.493,77		1.064.588,00
Bauvorbereitungskosten		884.415,27		251.305,70
		107.852.464,49		108.392.924,80
Finanzanlagen				





	Restbuchwerte	
	31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro
Wertpapiere des Anlagevermögens	71.450,00	71.450,00
Andere Finanzanlagen	350,00	350,00
	71.800,00	71.800,00
Anlagevermögen insgesamt	107.933.773,33	108.507.730,80

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Velbert GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Velbert GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 eingehalten hat. Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**



Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F. (07.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG“ 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 wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben. Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet.

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Wuppertal, den 25. Juli 2024

**Breidenbach und Partner PartG mbB**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Black, Wirtschaftsprüfer*

*Kroniger, Wirtschaftsprüfer*