

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichts
zum 31. Dezember 2025
der

Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH
Velbert

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. PRÜFUNGSauftrag	1
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	3
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch die gesetzlichen Vertreter	3
1. Beurteilung der Lage und des Geschäftsverlaufs	3
2. Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung	4
3. Zusammenfassende Stellungnahme	5
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	6
I. Gegenstand	6
II. Art und Umfang der Prüfung	7
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage	11
1. Zusammenfassende Beurteilung	11
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
E. AUFGLIEDERUNGEN, ERLÄUTERUNGEN UND VERGLEICHENDE ANALYSE EINZELNER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES	13
I. Überblick	13
II. Ertragslage	14
III. Vermögenslage	17
F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrags	21
I. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	21
II. Feststellungen zur Entflechtung der Rechnungslegung gem. § 6b EnWG	21
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	22

Anlagen

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2025
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
Anlage 3	Anhang
Anlage 4	Lagebericht
Anlage 5	Bestätigungsvermerk
Anlage 6	Rechtliche Verhältnisse
Anlage 7	Einzelaufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025
Anlage 8	Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG
Anlage 9	Allgemeine Auftragsbedingungen

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben im Bericht und in den Anlagen aus rechentechnischen Gründen Differenzen auftreten können.

Die in diesem Prüfungsbericht erscheinenden Personen und Funktionen werden des flüssigen Lesens halber in ihrer männlichen Form verwendet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass in allen Fällen Personen jeglichen Geschlechts angesprochen sind.

Bericht

A. PRÜFUNGSAUFTTRAG

Durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19.12.2025 der

**Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH,
Velbert
– nachfolgend auch kurz „WOBAU“ oder „Gesellschaft“ genannt –**

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt. Dementsprechend erteilte uns der Aufsichtsrat durch seinen Vorsitzenden am 23.12.2025 den Auftrag, den

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
sowie den
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025**

zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch die Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 Nr.1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sowie gemäß § 6b Abs. 5 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Entflechtung in der Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG.

Nach der Größenklasseneinteilung des § 267 HGB handelt es sich bei der Gesellschaft um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft und unterliegt damit der gesetzlichen Prüfungspflicht.

Über die Jahresabschlussprüfung erstatten wir diesen Prüfungsbericht, den wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW PS 450 n.F. (10.2021)) erstellt haben. Der Prüfungsbericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

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

Der von uns geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sind diesem Bericht als Anlagen 1 - 4 beigelegt.



Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage 9 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ nach dem Stande vom 1.1.2024 maßgebend.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch die gesetzlichen Vertreter

1. Beurteilung der Lage und des Geschäftsverlaufs

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf:

- Die wirtschaftlichen Grundlagen mit insbesondere 2.500 Wohnungen und Dienstleistungen in den Bereichen Betreuung und Flächenentwicklung/Bauträgergeschäft sowie die unternehmerische Aufgabe, Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Velbert mit guten Wohnungen zu tragbaren Bedingungen zu versorgen, sind im Berichtsjahr unverändert geblieben. Die rund 1.400 fremdverwalteten Wohnungen belegen das Vertrauen, das die WOBAU auch in dieser Hinsicht genießt.
- Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung war 2025 infolge leicht gestiegener Konsumausgaben von privaten Haushalten und Staat positiv; das Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 %. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe ist durch hohe Baupreise und Zinsen belastet und reduzierte sich zum Vorjahr um 3,6 %. Die Durchschnittsmiete der WOBAU von 6,70 €/m² liegt deutlich unter dem Niveau in Düsseldorf oder Essen. Dementsprechend besteht nur ein fluktuations- und modernisierungsbedingter partieller Leerstand mit einer Leerstandsquote von 1,0 % zum Bilanzstichtag.
- Der Geschäftsverlauf in den einzelnen Segmenten war wie folgt gekennzeichnet:
 - Bei den finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren hat sich die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Erlösschmälerungs- und Fluktuationsquote bewegen sich auf dem positiv niedrigen Niveau des Vorjahres; die Eigenkapitalquote ist durch die Teilthesaurierung des ansonsten abzuführenden Gewinns von 17,6 % auf 19,0 % gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt bei 5,3 Mio. €.
 - Bei einem gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegenen Bestand an Wohnungen (2.492), Garagen/Stellplätzen (728) und nahezu unveränderten Gewerbeeinheiten (50) ist das umfassende Wohnungsportfolio mit einem Angebot für fast jeden Kunden, insgesamt leicht gestiegen; die Wohnungsbewirtschaftung war 2025 bei einer Leerstandsquote von 1,0 % weiterhin von einer Vollvermietung geprägt. Die Umsätze im eigenen Be-

stand lagen infolge von Mieterhöhungen bei 13,5 Mio. €; es wurden 58 Wohnungen mit einem Volumen von 1,4 Mio. € saniert.

- Die Betreuungstätigkeit zeigte 2025 eine leicht rückläufige Entwicklung; die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag im Berichtsjahr nicht verlängert.
- Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € auf 21,0 Mio. € erhöht und sind bestimmt von der Hausbewirtschaftung mit 19,8 Mio. € als dem Kerngeschäft. Die Bestandsveränderungen und die aktivierten Eigenleistungen haben sich zusammen mit - 551 T€ auf das Jahresergebnis ausgewirkt nach - 402 T€ im Vorjahr. Die Bestandsverminderung bei den abrechenbaren Betriebskosten korrespondiert mit der Abnahme der entsprechenden umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Die Zunahme bei den sonstigen betrieblichen Erträgen beruht auf gestiegenen Erträgen aus Anlagenverkäufen und Versicherungserträgen, die Erhöhung des Personalaufwands auf der Tarifierhöhung. Die Abschreibungen liegen investitionsbedingt leicht über dem Vorjahr; der sonstige betriebliche Aufwand sinkt leicht. Die Belastung aus dem Finanzergebnis ist im Wesentlichen infolge höherer Zinsen für die Zwischenfinanzierung leicht gestiegen. Als Ergebnis der geschilderten Entwicklungen hat sich das Jahresergebnis vor Rücklagendotierung und Gewinnabführung auf 2.245 T€ verbessert.
- Die Vermögens- und Finanzlage ist auch 2025 als geordnet zu beurteilen. Das Anlagevermögen hat sich auf 110,4 Mio. € aufgrund eines Grundstücksverkaufs reduziert. Das Eigenkapital ist 2025 infolge der Rücklagendotierung um 980 T€ gestiegen, die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend von 17,6 % auf 19,0 % verbessert. Das finanzielle Gleichgewicht war auch 2025 jederzeit gewahrt.

2. Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zur künftigen Entwicklung und den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:

- Die WOBAU hat ein auf ihre Bedürfnisse und Größe abgestelltes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Im Fokus stehen dabei die Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vermietung und damit mittelbar zu einer Gefährdung der Zahlungsfähigkeit führen können, und das Finanzierungsrisiko zur Sicherstellung der Kapitaleinstandfähigkeit. Angesichts der weitgehenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse liegt ein weiterer Fokus auf Maßnahmen zur Gewährleistung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit der IT-Systeme.

Zum Risikofrüherkennungssystem gehört auch eine kontinuierliche und zeitnahe Kommunikation im Unternehmen und mit dem Aufsichtsrat.

- Entscheidend für die künftige Entwicklung insgesamt ist die weitere Optimierung des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Energieeffizienz und Qualität der Gebäude. Voraussetzung zur Realisierung der damit verbundenen Chancen ist ein an dem Produktlebenszyklus ausgerichtetes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm sowie eine systematisch implementierte Portfolioanalyse inklusive eines kontinuierlichen CO₂-Monitorings. Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Geschäftsführung bei einem Betriebsergebnis von 2,5 Mio. € einen Jahresüberschuss (vor Thesaurierung und Gewinnabführung) von 1,3 Mio. €. Zur Minimierung steuerlicher Risiken und zur Erfüllung der diesbezüglich bestehenden umfänglichen Pflichten hat die WOBAU zusammen mit einer fachlich qualifizierten Beratungsgesellschaft ein Tax Compliance Management System konzipiert. Dieses ist Anfang 2022 implementiert worden und seitdem kontinuierlich weiterentwickelt. Risiken aus steigenden Zinsen begegnet die Gesellschaft durch frühzeitige Sicherung und eine Verteilung der Zinsfestschreibungsräume. Insgesamt sieht die Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

3. Zusammenfassende Stellungnahme

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. Gegenstand

Gegenstand der Abschlussprüfung waren die Buchführung, der nach den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und der Lagebericht für das zum 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr.

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

Auftragsgemäß haben wir eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt E. dieses Berichtes aufgenommen. Auftragsgemäß haben wir ebenfalls im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu allen Posten des Jahresabschlusses vorgenommen. Wir verweisen hierzu auf die Aufgliederungen und Erläuterungen in Anlage 7 zu diesem Bericht.

Die Prüfung umfasst auch die in § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des HGrG genannte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Berichterstattung über die wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte. Über die Prüfung nach § 53 HGrG wird im Abschnitt F. sowie in der Anlage 8 gesondert berichtet.

Da die Wohnungsbaugesellschaft Velbert als ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen i. S. d. § 3 Nr. 38 EnWG anzusehen ist, war weiterer Prüfungsgegenstand gemäß § 6b Abs. 5 EnWG die Einhaltung der Pflichten zur Entflechtung in der Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG. Hierüber wird in Abschnitt F. gesondert berichtet.

II. Art und Umfang der Prüfung

Wir haben die 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.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit der rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen, Vorkehrungen und Maßnahmen sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter (Geschäftsführer) sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht zu dienen.

Der Prüfungsplanung und -durchführung lag ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. In diesem Rahmen haben wir die Prüfungsstrategie entwickelt und Art und Umfang der vorzunehmenden Prüfungshandlungen aus verschiedenen Faktoren abgeleitet.

Wesentliche Determinanten waren die grundsätzliche Einschätzung des Unternehmensumfeldes (insb. branchenspezifische Faktoren) sowie Auskünfte der Unternehmensleitung über wesentliche Unternehmensziele und -strategien sowie Geschäftsrisiken (mandantenspezifische Faktoren). Ferner hatte unsere vorläufige Einschätzung der Lage des Unternehmens sowie die grundsätzliche Beurteilung der rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen, Vorkehrungen und Maßnahmen und des Risikofrüherkennungssystems Einfluss auf die Prüfungsplanung. Feststellungen und Kenntnisse aus vorangegangenen Jahresabschlussprüfungen wurden ebenso berücksichtigt wie die uns vorgelegten Ergebnisse der Stabsstelle Rechnungsprüfung der Stadt Velbert, die bei der Gesellschaft Aufgaben der internen Revision wahrnimmt. Aus der Gesamtwürdigung dieser Faktoren haben wir ein Prü-

fungsprogramm entwickelt und Prüfungsschwerpunkte sowie Art und Umfang der Prüfungshandlungen, deren zeitliche Abfolge und den Mitarbeitereinsatz festgelegt.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten besonders wichtigen Prüfungsgebiete führten im Berichtsjahr zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens
- Richtigkeit/Periodengerechtigkeit und Vollständigkeit der Umsatzerlöse.

Die Prüfungshandlungen umfassten System- und Funktionsprüfungen, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Die Erkenntnisse der Prüfung der rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen, Vorkehrungen und Maßnahmen wurden bei der Auswahl der aussagebezogenen Prüfungshandlungen (aussagebezogene analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen) berücksichtigt. Bei den Einzelfallprüfungen kamen als Auswahlverfahren Vollerhebung, bewusste Auswahl und Stichproben zur Anwendung.

Zur Prüfung der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u. a. Grundbuch- und Handelsregistrauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge sowie sonstige wichtige Geschäftsunterlagen eingesehen.

Zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in von uns vorgegebenem Umfang Saldenbestätigungen eingeholt worden; der Rücklauf erfolgte zu unseren Händen. Die Aussagen der Unternehmensleitung zu bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir anhand von Rechtsanwaltsbestätigungen geprüft. An der körperlichen Bestandsaufnahme der entsprechenden Vorratsbestände (andere Vorräte = Heizölbestände) haben wir nicht teilgenommen, weil diese Vorräte von völlig untergeordneter Bedeutung für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind. Ferner haben wir Bankbestätigungen sowie Bestätigungen von sonstigen Kreditgebern eingeholt.

Bei unserer Prüfung gem. § 6b Abs. 5 EnWG haben wir unter Beachtung des IDW PS 610 n.F. („Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz“) geprüft, ob die Wohnungsbaugesellschaft Velbert die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung gem. § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen erfüllt hat. Die erforderlichen Angaben nach § 6b Abs. 2 und § 6b Abs. 3 Satz 7 EnWG haben wir auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Den Lage-

bericht haben wir daraufhin geprüft, ob er gemäß § 6b Abs. 7 EnWG auf die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG eingeht.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung haben wir anhand des Fragenkatalogs des IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) durchgeführt.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er insgesamt den gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie mit dem Jahresabschluss und mit den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durchgeführt. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise haben wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nachvollzogen und die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen beurteilt.

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

Erbetene Unterlagen, Aufklärungen und Nachweise wurden bereitwillig erteilt. Die gesetzlichen Vertreter haben uns die Vollständigkeit der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise sowie von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht schriftlich bestätigt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Nach unseren Feststellungen entspricht die Buchführung in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte für Schwachstellen der Sicherheit verarbeiteter Daten in den IT-gestützten Bereichen festgestellt.

Vom richtigen Vortrag sämtlicher Posten der Schlussbilanz zum 31. Dezember 2024 haben wir uns überzeugt.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen (Mietenbuchhaltung, Kostenrechnungsunterlagen, Planungsrechnungen, wichtige Verträge, Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an die für die Überwachung Verantwortlichen) entnommenen Informationen sind in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet worden.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft. Sie hat den Jahresabschluss gemäß § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages nach den für mittelgroße Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung sind nicht in Anspruch genommen worden.

Im Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang - wurden die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformspezifischen sowie wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags in allen wesentlichen Belangen beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die für Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden. Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Angaben zu den einzelnen Posten von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung und gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Bestätigungsvermerk unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

II. Gesamtaussage

1. Zusammenfassende Beurteilung

Der Jahresabschluss entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt, d. h. in seiner Gesamtaussage, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die für die Beurteilung der Gesamtaussage wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang angegeben. Wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie wesentliche Änderungen der wertbestimmenden Faktoren sind nicht erfolgt.

Im Folgenden werden wesentliche Bewertungsgrundlagen dargestellt.

Die Wohngebäude werden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die von der Stadt Velbert zum 1. Januar 2000 erworbenen Wohngebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Soweit der niedrigere beizulegende Wert dauerhaft unter dem Buchwert liegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Buchwerte wurden dabei unter der Annahme einer dauerhaften Bewirtschaftung mittels einer überschlä-

gigen internen Bewertung nach dem Ertragswertverfahren der Wertermittlungsverordnung überprüft. Bei öffentlich geförderten Objekten ist der Zinsvorteil aus den zinsgünstigen Darlehen mit in die Bewertung einbezogen worden.

Im Berichtsjahr sind keine Zuschüsse (Vj.: 0,3 Mio. €) für die energetische Sanierung von Gebäuden von den Herstellungskosten der bezuschussten Anlagegüter abgesetzt worden.

E. AUFGLIEDERUNGEN, ERLÄUTERUNGEN UND VERGLEICHENDE ANALYSE EINZELNER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

I. Überblick

Betriebliche Kennzahlen

	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Leistungen (in T€)				
Umsatz	18.104	18.646	20.338	21.045
Betriebsergebnis	2.636	2.782	3.139	3.475
Finanzergebnis	- 1.109	- 1.092	- 1.210	- 1.230
Jahresergebnis ¹	1.527	1.690	1.938	2.245
Cashflow ²	4.307	4.512	4.831	5.294

Anlagevermögen (in T€)

Investitionen (vor Zuschüssen)	3.245	4.121	7.543	6.061
Abschreibungen	2.780	2.823	2.893	3.049

Personal

Personalaufwendungen (in T€)	2.291	2.560	2.811	2.914
Mitarbeiterzahl ³	25	29	31	29
Umsatz pro Kopf (in T€)	724	643	656	726

Eigenkapital (in Mio. €)

in % Bilanzsumme	16,4	17,1	17,6	19,0
------------------	------	------	------	------

¹ vor Rücklagendotierung und Gewinnabführung

² Jahresergebnis + Abschreibungen

³ Ohne Geschäftsführer und Auszubildende

II. Ertragslage

	2024		2025		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	20.338	98,3	21.045	98,1	707	3,5
Bestandsveränderung/ Aktivierte Eigenleistung	- 402	1,9	- 551	2,6	- 149	37,1
Sonstige betriebliche Erträge	752	3,6	960	4,5	208	27,7
Betriebsleistung	20.688	100,0	21.454	100,0	766	3,7
Aufwand Hausbewirtschaftung	10.492	50,7	10.749	50,1	257	2,4
Aufwand Verkaufsgrundstücke	18	0,1	42	0,2	24	.
Personalaufwand	2.811	13,6	2.914	13,6	103	3,7
Abschreibungen	2.893	14,0	3.049	14,2	156	5,4
Sonstiger Betriebsaufwand	1.335	6,5	1.225	5,7	- 110	8,2
Betrieblicher Aufwand	17.549	84,9	17.979	83,8	430	2,5
Betriebsergebnis	3.139	15,1	3.475	16,2	336	10,7
Finanzerträge	9		3		- 6	
Finanzaufwand	1.210		1.233		23	
Finanzergebnis	- 1.201		- 1.230		- 29	
Ergebnis vor Steuern	1.938		2.245		307	
Jahresergebnis (vor Ergebnisabführung und Einstellung Gewinnrücklagen)	1.938		2.245		307	

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	19.699	19.783	84
- aus dem Verkauf von Grundstücken	0	645	645
- aus Betreuungstätigkeit	607	580	- 27
- aus Stromerzeugung PV-Anlagen	32	36	4
	<u>20.338</u>	<u>21.044</u>	<u>706</u>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen zurückzuführen, deren positive Ergebniseffekte die rückläufigen umlagefähigen Betriebsnebenkosten übertrafen. Diese sind unter anderem auf die geringere Energiekosten zurückzuführen. Die nachhaltig zu erzielenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind leicht gesunken. Im Geschäftsjahr wurde ein Grundstück verkauft. Dadurch sind die eher unregelmäßig anfallenden Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gestiegen. Die witterungsabhängigen Erlöse aus der Stromerzeugung der PV-Anlagen sind im Vorjahresvergleich leicht gestiegen.

Das Ergebnis aus **Bestandsveränderung/aktivierten Eigenleistungen** ergibt sich folgendermaßen:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Veränderung des Bestands an			
verkaufsbereiten Grundstücken	0	- 773	- 773
Veränderung der unfertigen Leistungen	- 607	-4	603
Andere aktivierte Eigenleistungen	205	226	21
	<u>- 402</u>	<u>- 551</u>	<u>- 149</u>

Die Bestandsminderung der Verkaufsgrundstücke entfällt auf den Buchwert des veräußerten Grundstücks "Uferstraße/Sportplatz" sowie die Wertberichtigung des Grundstücks "Im Clemens". Die abzurechnenden Betriebskosten (unfertige Leistungen) blieben auf Vorjahresniveau.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind hauptsächlich infolge höherer Erträge aus Versicherungsentschädigungen und höheren Gewinnen aus Anlageabgängen gestiegen. Die Gewinne aus Anlageabgängen entfallen auf den Verkauf des Grundstücks an der Heegerstraße.

Die **Betriebsleistung** stieg insgesamt um 766 T€ oder 3,7 % auf 21.454 T€.

Die Zunahme der **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** von 257 T€ beruht im Wesentlichen auf höheren umlagefähigen Betriebskosten (+ 327 T€), insbesondere für Brennstoffe, Restmüllentsorgung und Gebäudeversicherungen, denen rückläufige Aufwendungen für Instandhaltung (- 83 T€) gegenüberstehen.

Der Anstieg beim **Personalaufwand** resultiert im Wesentlichen aus der Tarifierpassung, die den Effekt des gesunkenen Beschäftigtenstand überkompensiert.

Die **Abschreibungen** steigen investitionsbedingt um 156 T€ auf 3.049 T€ an.

Der **sonstige Betriebsaufwand** ist infolge geringerer Rückstellungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Da die Betriebsleistung stärker zunahm als der **betriebliche Aufwand**, verbesserte sich das **Betriebsergebnis** von 3.139 T€ um 336 T€ auf 3.475 T€.

Die Belastung aus dem **Finanzergebnis** ist im Geschäftsjahr insbesondere infolge einer insgesamt höheren Inanspruchnahme des Kassenkredits der Stadt Velbert zur Zwischenfinanzierung höher ausgefallen. Im Zuge der organschaftlichen Ermittlung der **Ertragsteuern** hat sich im Berichtsjahr kein Aufwand ergeben.

Damit fällt das **Jahresergebnis vor Rücklagendotierung und Gewinnabführung** mit 2.245 T€ insgesamt um 307 T€ besser als im Vorjahr aus.

III. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr gehen aus folgender Übersicht hervor:

A k t i v a

	31.12.2024		31.12.2025		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Anlagevermögen	5	0,0	0	0,0	- 5	100,0
Sachanlagen	112.231	91,8	110.387	93,0	- 1.844	1,6
Anlagevermögen	112.236	91,8	110.387	93,0	- 1.849	1,6
Verkaufsgrundstücke	1.751	1,4	978	0,8	- 773	44,1
Noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten	6.134	5,0	6.129	5,2	- 5	0,1
Flüssige Mittel	251	0,2	1.053	0,9	802	.
Sonstiges	1.974	1,5	214	0,1	- 1.760	89,2
Umlaufvermögen/Abgrenzung	10.110	8,2	8.374	7,0	- 1.736	17,2
Bilanzsumme	122.346	100,0	118.761	100,0	- 3.585	2,9

P a s s i v a

Eigenkapital	21.617	17,6	22.597	19,0	980	4,5
Sonstige langfristige Rückstellungen	0	0,0	20	0,0	20	100,0
Lang- und mittelfristige Darlehensverbindlichkeiten	73.739	60,3	74.266	62,6	527	0,7
Lang- und mittelfristige Rechnungsabgrenzungsposten	2.109	1,7	2.020	1,7	- 89	4,2
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	75.848	62,0	76.306	64,3	458	0,6
Langfristiges Kapital	97.465	79,6	98.903	83,3	1.438	1,5
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	5.227	4,3	4.828	4,1	- 399	7,6
Vorausgezahlte Heiz- und Betriebskosten	7.191	5,9	7.764	6,5	573	8,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528	0,4	364	0,3	- 164	31,1
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen	10.671	8,7	5.719	4,9	- 4.952	46,4
Übrige kurzfristige Posten	1.264	1,1	1.183	0,9	- 81	6,4
Kurzfristiges Kapital	24.881	20,4	19.858	16,7	- 5.023	20,2
Bilanzsumme	122.346	100,0	118.761	100,0	- 3.585	2,9

Die Bilanzstruktur mit ihrem Schwerpunkt im langfristigen Bereich hat sich nur marginal verändert. Auf der **Aktivseite** überstiegen die Investitionen die Abschreibungen. Aufgrund eines Grundstücksverkaufs im Geschäftsjahr reduzierten sich jedoch die Sachanlagen insgesamt. Das kurzfristige Vermögen ist insbesondere infolge des Verkaufs des im Umlaufvermögen gehaltenen Grundstücks „Uferstraße/Sportplatz“ sowie einer Wertberichtigung auf das Grundstück „Im Clemens“ zurückgegangen. Darüber hinaus verminderten sich die Forderungen durch den Zahlungseingang von im Vorjahr bilanzierter Zuschüsse im Geschäftsjahr. Durch die Abnahme beim Anlagevermögen und den Rückgang der kurzfristigen Aktiva reduziert sich die Bilanzsumme insgesamt um 3.585 T€ oder 2,9 %.

Auf der **Passivseite** erhöhte sich das langfristige Kapital hauptsächlich durch die Thesaurierung von 980 T€ aus dem Jahresergebnis. Die Abnahme des kurzfristigen Kapitals beruht entscheidend auf der Rückführung des Kassenkredits der Stadt Velbert um 5.000 T€ zum Bilanzstichtag. Die gegenläufigen Veränderungen im Langfristbereich der Bilanz - Zunahme auf der Passivseite und Abnahme auf der Aktivseite - führen zu verbesserten langfristigen Finanzierungsverhältnissen. Das langfristige Kapital deckt zum 31.12.2025 nunmehr 89,6 % des Anlagevermögens nach 86,8 % zum 31.12.2024. Die Goldene Bilanzregel ist damit unverändert (nahezu) erfüllt.

Die **Sachanlagen** (einschl. der immateriellen Anlagegüter) haben im Wesentlichen durch den Saldo der Investitionen von 6.061 T€, der Abschreibungen von 3.045 T€ und dem Grundstücksverkauf „Heegerstraße“ mit einem Restbuchwertabgang von 4.772 T€ um 1.849 T€ abgenommen. Größte Einzelmaßnahme war mit 1.861 T€ die Modernisierung und der Einbau einer zentralen Heizungsanlage in der „Birtherstraße“.

Der Rückgang bei den **Verkaufsgrundstücken** resultiert aus einem Verkauf von 642 T€ und einer Wertberichtigung von 130 T€.

Den noch **abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten** stehen dafür **erhaltene Anzahlungen** auf der Passivseite gegenüber.

Die Zunahme der **flüssigen Mittel** resultiert neben einem positiven operativen Cashflow im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen sowie der Vereinnahmung der im Vorjahr bilanzierter Forderungen aus Zuschussansprüchen. Gegenläufig wirkte sich die Tilgung des Kassenkredits der Stadt Velbert aus.

Der Posten **Sonstige** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2025
	T€	T€
Sonstige Vermögensgegenstände	1.733	45
Forderungen aus Vermietung und Betreuungstätigkeit	230	155
Forderungen gegen Gesellschafter	6	6
Geleistete Anzahlungen auf Vorräte und Heizölbestände	5	8
	<u>1.974</u>	<u>214</u>

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen mit 21 T€ noch offene Zahlungsansprüche aus bewilligten Förderanträgen.

Die Zunahme beim **Eigenkapital** beruht auf der Dotierung der Gewinnrücklage vor Ergebnisabführung (980 T€).

Die **lang- und mittelfristigen Darlehensverbindlichkeiten** sind auf einem Niveau von rund 74 Mio. € stabil geblieben. Der **lang- und mittelfristige Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft fast ausschließlich den Baukostenzuschuss der Stadt Velbert für die Kita „Brangerberger Straße“.

Bei den **kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten** handelt es sich um im Folgejahr fällige Tilgungen; die kurzfristigen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind stichtagsbedingt gesunken.

Als **kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen** sind zusammengefasst:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
	T€	T€
Stadt Velbert – Kassenkredit	9.000	4.000
Stadt Velbert – kurzfristiger Anteil Darlehen	5	6
Stadt Velbert – laufender Liefer- und Leistungsverkehr	86	23
Stadtwerke Velbert (Energie- und Wasserlieferungen)	358	170
EVV – Gewinnabführung	1.050	1.264
BVG – Umsatzsteuer	172	256
	<u>10.671</u>	<u>5.719</u>

Unter den **Übrigen kurzfristigen Posten** werden ausgewiesen:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	773	684
Sonstige Rückstellungen	356	352
Kurzfristiger Anteil Rechnungsabgrenzung	89	89
Sonstige Verbindlichkeiten	46	58
	<u>1.264</u>	<u>1.183</u>

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGS

I. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie den IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.

Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in Anlage 8 zu diesem Bericht zusammengestellt.

Unsere Prüfung hat keine Feststellungen ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Feststellungen zur Entflechtung der Rechnungslegung gem. § 6b EnWG

Gemäß § 6b Abs. 5 EnWG umfasste unsere Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Entflechtung in der Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG. Dabei ist neben dem Vorhandensein getrennter Konten auch zu prüfen, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet worden ist.

Die Gesellschaft führt in ihrer internen Rechnungslegung jeweils getrennte Konten für die Tätigkeit der Stromerzeugung ihrer Photovoltaikanlagen.

Die Angabe- und Erläuterungspflichten im Anhang gemäß § 6b Abs. 2 EnWG (Geschäfte mit verbundenen und assoziierten Unternehmen) und § 6b Abs. 3 Satz 7 EnWG (Zuordnungsregeln) wurden beachtet. Der Lagebericht geht auf die Tätigkeiten ein und erfüllt die Vorgaben gem. § 6b Abs. 7 Satz 4 EnWG.

Nach unseren Feststellungen hat die Gesellschaft die Pflichten zur Entflechtung in der internen Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG eingehalten.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert, für das zum 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr in der diesem Bericht beigelegten Fassung den in Anlage 5 am 15. Juni 2026 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers wie folgt erteilt:

„An die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert in Abschnitt 6 des Lageberichts haben wir als lageberichtsfremde Angaben in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigelegte 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert.

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert in Abschnitt 6 des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 in internen Kontrollen, 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 EnWG (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.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Wuppertal, den 15. Juni 2026



Breidenbach und Partner PartG mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Kroniger
(Kroniger)
Wirtschaftsprüfer

Tietz
(Tietz)
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert

Bilanz
zum
31.12.2025

AKTIVSEITE				PASSIVSEITE			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	4.547,68	I. Gezeichnetes Kapital		4.586.150,00	4.586.150,00
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		12.587.650,21	12.587.650,21
1. Grundstücke mit Wohnbauten	93.804.461,14		91.758.105,68	III. Gewinnrücklagen			
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.062.918,87		8.229.159,07	Andere Gewinnrücklagen		4.323.641,73	3.343.641,73
3. Grundstücke ohne Bauten	3.466.406,60		3.461.028,67	IV. Gewinnvortrag		1.099.478,77	1.099.478,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3.516.246,08		3.611.240,72			22.596.920,71	21.616.920,71
5. Technische Anlagen und Maschinen	82.416,09		99.698,05				
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.592,30		205.957,49				
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.870,60		3.689.779,80				
8. Bauvorbereitungskosten	1.270.567,85		1.176.211,63				
		110.387.479,53	112.231.181,11				
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		350,00	350,00	Sonstige Rückstellungen		371.513,53	356.077,50
		110.387.829,53	112.236.078,79				
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.397.737,67		67.910.839,61
1. Grundstücke ohne Bauten	978.064,86		1.750.701,22	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.422.325,35		10.805.460,11
2. Unfertige Leistungen	6.128.894,40		6.133.536,85	3. Erhaltene Anzahlungen	7.764.473,73		7.190.858,28
3. Andere Vorräte	8.033,95		5.248,15	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	684.089,04		772.881,02
		7.114.993,21	7.889.486,22	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.838,94		561.118,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	425.951,48		530.398,09
1. Forderungen aus Vermietung	152.530,36		224.746,44	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.504.918,94		10.358.134,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.171,72		4.763,81	8. Sonstige Verbindlichkeiten	57.878,48		45.554,79
3. Forderungen gegen Gesellschaftern	5.174,82		6.308,92	davon aus Steuern: 27.679,89 EUR (i.Vj. 27.444,88 EUR)		93.683.213,63	98.175.245,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	44.524,54		1.732.931,34	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27.620,91 EUR (i.Vj. 16.458,78 EUR)			
		204.401,44	1.968.750,51				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.053.235,83	251.414,49	D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.108.898,90	2.197.561,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten		86,76	74,70				
		118.760.546,77	122.345.804,71			118.760.546,77	122.345.804,71
Sonstiges Treuhandvermögen		3.492.626,40	2.925.545,18	Sonstige Treuhandverbindlichkeiten		3.492.626,40	2.925.545,18

Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.783.285,41		19.699.365,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	645.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	580.268,10		607.443,62
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>36.329,53</u>		<u>31.539,77</u>
		21.044.883,04	20.338.349,26
2. Bestandsveränderung			
a) Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-772.636,36		0,00
b) Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>-4.642,45</u>		<u>-606.945,46</u>
		-777.278,81	-606.945,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		225.899,91	205.481,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		960.272,78	751.718,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.749.462,72		-10.491.595,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-42.487,85</u>		<u>-18.321,34</u>
		-10.791.950,57	-10.509.916,53
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.302.937,34		-2.242.909,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 156.903,15 € (Vorjahr: 149.957,02 €)	<u>-610.651,24</u>		<u>-567.973,12</u>
		-2.913.588,58	-2.810.883,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.049.406,80	-2.893.218,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.223.925,54	-1.335.304,38
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14,00	9.190,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.043,78	330,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-1.233.192,22</u>	<u>-1.210.171,84</u>
12. Ergebnis nach Steuern		2.244.770,99	1.938.629,87
13. sonstige Steuern		-319,00	-276,00
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn		<u>-1.264.451,99</u>	<u>-700.000,00</u>
15. Jahresüberschuss		980.000,00	1.238.353,87
16. Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>-980.000,00</u>	<u>-1.238.353,87</u>
17. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 § 19 des Gesellschaftsvertrags nach den für mittelgroße 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 Niederstwertprinzips 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 latenter 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 19.12.2025 beschlossen, 1.238.353,87 € vom Jahresüberschuss 2024 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 (50 T€), die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (48 T€), die Erstellung der Steuererklärung (18 T€), die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (12 T€), für anfallende Kosten für Beko-Abrechnungen (177 T€) sowie ausstehende Rechnungen für CO₂ Steuern (20 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 1.264 T€ um die Gewinnabführung 2025 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 Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen: Aus der Hausbewirtschaftung wurden Umsatzerlöse von 19.783 T€ (Vj.: 19.699 T€), aus der Betreuungstätigkeit von 580 T€ (Vj.: 607 T€), aus der Verkaufstätigkeit von 645 T€ (Vj.: 0 T€) sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen von 36 T€ (Vj.: 32 T€) erzielt.

Im Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von 22 T€ auf den Anlagenbestand durchgeführt.

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen: 7.746,20 € (Vj.: 0,00 €)
- Übrige periodenfremde Erträge: 9.184,68 € (Vj.: 16.904,28 €)
- Erträge aus Anlagenabgang: 332.234,70 € (Vj.: 249.248,37 €)
- Aufwendungen aus Anlagenabgang: 80.004,15 € (Vj.: 0,00 €)

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, EDV-Hardware einschl. Drucker (80 T€ p.a., längster Vertrag bis 07.04.2029), für Büro- und Geschäftsausstattung (2 T€ p.a., Laufzeit längstens bis 01.02.2026) sowie IT-Supportvertrag (55 T€ p.a., kurzfristig kündbar).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

	Gesellschafter <u>Stadt</u>	EVV	Verbundene Unternehmen <u>BVG</u>	<u>StwV</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<u>Erlöse aus</u>				
Mieterträgen	620			
Stromerzeugung				36
Betriebsführung		10		
Wohnungsverwaltung				23
<u>Aufwendungen für</u>				
Darlehen (Zinsaufwand)	152			
Dienstleistungen	55		62	
Energie und Wasserbezug				1.965

Zum 31.12.2025 bestehen von der Stadt Velbert empfangene Baukostenzuschüsse von insgesamt 2.109 T€. Davon entfallen 1.985 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 31.12.2025 mit 36.459 T€ valuiert. Gegenüber der Stadt Velbert bestehen zum 31.12.2025 kurz- und langfristige Kreditverbindlichkeiten von 4.000 T€ bzw. 217 T€, für die im Geschäftsjahr 2025 Zinsen von 152 T€ gezahlt worden sind.

Entsprechenserklärung analog § 285 Nr. 16 HGB gem. PCGK der Stadt Velbert

Die Gesellschaft hat die Entsprechenserklärung zum PCGK der Stadt Velbert in Anlehnung an § 161 AktG abgegeben und wird diese dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft zur Verfügung stellen.

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 2025 zur Stärkung des Eigenkapitals eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen insoweit erfolgt, dass nachfolgend ein noch abzuführender Gewinn von 1.264.451,99 € 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 2025 belief sich die Summe der umlagepflichtigen Entgelte auf 1.968 T€.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 29 Mitarbeiter (Vj.: 31) beschäftigt, davon 4 gewerbliche Mitarbeiter (Vj.: 4) und zusätzlich 3 Auszubildende (Vj.: 4).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 13 T€.

Das für das Geschäftsjahr 2025 vom Abschlussprüfer berechnete Honorar (ohne Umsatzsteuer, einschließlich Auslagen) beträgt 26 T€ für Abschlussprüfungsleistungen sowie 7 T€ für Steuerberatungsleistungen.

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: 174.030,00 €)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Marcus Babilon, Betriebsprüfer – Vorsitzender bis 02.12.2025 - (Bezüge 2.270,00 €)
2. Joachim Weiler, Steuerberater, bis 03.11.2025 (Bezüge 290,00 €)
3. Jörg Ostermann, Baudezernent (Bezüge 595,00 €)
4. Hans Küppers, Rentner, bis 03.11.2025 (Bezüge 435,00 €)
5. Artur Busse, Lehrer, bis 07.04.2025 sowie ab 04.11.25 (Bezüge 385,00 €)
6. Thorsten Hilgers, Geschäftsführer, bis 07.07.2025 (Bezüge 290,00 €)
7. Frank Engel, staatl. gepr. Techniker, ab 03.12.2025 Vorsitzender (Bezüge 900,00 €)
8. Harry Gohr, Rentner, bis 23.09.2025 (Bezüge 1.100,00 €)
9. Matthias Gohr, techn. Angestellter, bis 03.11.2025 (Bezüge 290,00 €)
10. Evelin Küster, Kommunalbeamtin a.D, ab 04.11.2025 (Bezüge 160,00 €)
11. Karin Plähn, Steuerberaterin (Bezüge 595,00 €)
12. Lucas Schröder, Rechtsreferendar, bis 03.11.2025 (Bezüge 290,00 €)
13. Arthur Zöller, Dipl. Bauingenieur, bis 03.11.2025 (Bezüge 435,00 €)
14. Ralf Manck, Stahlformenbauer (Bezüge 595,00 €)

15. Rainer Hübinger, Gymnasiallehrer, bis 03.11.2025 (Bezüge 290,00 €)
16. Michael Schmerler, Sozialpädagoge, bis 03.11.2025 (Bezüge 435,00 €)
17. Dr. Hans-Wilhelm Dorgarten, Bauingenieur, bis 03.11.2025 (Bezüge 435,00 €)
18. August Friedrich Tonscheid, Bankkaufmann a.D., bis 03.11.2025 (Bezüge 290,00 €)
19. Rüdiger Gilles, Rentner (Bezüge 595,00 €)
20. Niklas Flick, Projektleiter Baumanagement/Projektentwicklung, ab 04.11.2025
(Bezüge 160,00 €)
21. Shamil Arshad, Assistent der Betriebsleitung, ab 04.11.2025 (Bezüge 305,00 €)
22. Felix Hasselmann, Speditionskaufmann, ab 04.11.2025 (Bezüge 160,00 €)
23. Martin Schwarz, Unternehmer (Bezüge 145,00 €)
24. Stefan Freitag, Bürgermeister a.D. (Bezüge 160,00 €)
25. Siegfried Koch, Angestellter im öffentlichen Dienst der Stadt Essen (Bezüge 160,00 €)
26. Yaren Aslan, Projektingenieurin, ab 04.11.2025 (Bezüge 160,00 €)
27. Mike Trommler, Kraftfahrzeugmechaniker, bis 03.11.2025 (Bezüge 145,00 €)
28. Dr. Dr. Jürgen Schürmann, Arzt und Zahnarzt, vom 08.07. bis 03.11.2025
(Bezüge 145,00 €)

Stellvertreter

- Matina Wolfsbach, Bankkauffrau (Bezüge 145,00 €)
- Larissa Koch, Softwareentwicklerin (Bezüge 145,00 €)
- Nico Schmidt, Referent der Geschäftsführung, (Bezüge 145,00 €)
- Kadir Bicerik, Werkzeugmacher (Bezüge 145,00 €)
- Kevin Rahn, Sachbearbeiter im Wahlkreisbüro (Bezüge 160,00 €)

VII. Vergütungsbericht analog § 162 AktG gem. PCGK der Stadt Velbert

Die Mitarbeitenden werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet. Der im Geschäftsjahr hauptsächlich gültige Vergütungstarifvertrag galt von 01.01.2024 bis 31.10.2025. Der Geschäftsführer erhält eine Festvergütung sowie Sachbezüge, die nach den steuerlichen Vorschriften bewertet sind.

Die Entwicklung der für den Vergütungsbericht analog § 162 AktG gem. PCGK der Stadt Velbert maßgeblichen Parameter im Fünfjahreszeitraum 2021 bis 2025 ist auf Seite 13 des Anhangs dargestellt.

VIII. 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 31. März 2026

Michael Küpper
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge 2025 Euro	Zuschüsse 2025 Euro	Umbuchung 2025 Euro	Abgänge 2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge 2025 Euro	Abgänge 2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	230.180,93	0,00	0,00	0,00	78.632,71	151.548,22	225.633,25	4.547,68	78.632,71	151.548,22	0,00	4.547,68
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	148.710.929,38	4.755.741,62	0,00	0,00	0,00	153.466.671,00	56.952.823,70	2.709.386,16	0,00	59.662.209,86	93.804.461,14	91.758.105,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.398.621,83	6.875,07	0,00	0,00	0,00	9.405.496,90	1.169.462,76	173.115,27	0,00	1.342.578,03	8.062.918,87	8.229.159,07
Grundstücke ohne Bauten	3.461.028,67	13.690,43	0,00	0,00	8.312,50	3.466.406,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.466.406,60	3.461.028,67
Bauten auf fremden Grundstücken	4.974.999,55	0,00	0,00	0,00	0,00	4.974.999,55	1.363.758,83	94.994,64	0,00	1.458.753,47	3.516.246,08	3.611.240,72
Maschinen	406.653,79	0,00	0,00	0,00	14.804,39	391.849,40	306.955,74	17.281,96	14.804,39	309.433,31	82.416,09	99.698,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	764.163,91	2.715,90	0,00	0,00	5.069,99	761.809,82	558.206,42	50.081,09	5.069,99	603.217,52	158.592,30	205.957,49
Anlagen im Bau	3.689.779,80	1.107.543,60	0,00	0,00	4.771.452,80	25.870,60	0,00	0,00	0,00	0,00	25.870,60	3.689.779,80
Bauvorbereitungskosten	1.176.211,63	174.360,37	0,00	0,00	80.004,15	1.270.567,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.270.567,85	1.176.211,63
	172.582.388,56	6.060.926,99	0,00	0,00	4.879.643,83	173.763.671,72	60.351.207,45	3.044.859,12	19.874,38	63.376.192,19	110.387.479,53	112.231.181,11
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
Anlagevermögen insgesamt	172.812.919,49	6.060.926,99	0,00	0,00	4.958.276,54	173.915.569,94	60.576.840,70	3.049.406,80	98.507,09	63.527.740,41	110.387.829,53	112.236.078,79

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2025

Verbindlichkeiten	Summe	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert	Vorjahr	
		< 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre		< 1 Jahr	> 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.397.737,67	4.436.468,70	15.728.674,48	48.232.594,49	68.079.686,98	4.843.539,20	46.675.551,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.422.325,35	391.552,41	1.654.526,08	8.376.246,86	10.422.325,35	383.134,76	8.803.553,02
3. Erhaltene Anzahlungen	7.764.473,73	7.764.473,73	0,00	0,00	0,00	7.190.858,28	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	684.089,04	684.089,04	0,00	0,00	0,00	772.881,02	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.838,94	363.571,76	62.267,18	0,00	0,00	528.161,13	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	425.951,48	425.951,48	0,00	0,00	0,00	530.398,09	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.504.918,94	5.293.044,75	21.909,38	189.964,81	0,00	10.140.933,61	195.533,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten	57.878,48	57.878,48	0,00	0,00	0,00	45.554,79	0,00

Verbindlichkeiten gegenüber			
Art und Form der Sicherheit	Kreditinstituten		Summe
	anderen Kreditgebern		
	EUR	EUR	EUR
1. Grundpfandrecht	193.494,83	0,00	193.494,83
2. Grundschulden einschließlich Zweckerklärung	21.214.898,07	10.422.325,35	31.637.223,42
3. Hypothek	10.212.317,59	0,00	10.212.317,59
4. Kommunalbürgschaft	36.458.976,49	0,00	36.458.976,49
	68.079.686,98	10.422.325,35	78.502.012,33

VII. Vergütungsbericht analog § 162 AktG gem. PCGK der Stadt Velbert (Parameter im Fünfjahreszeitraum)

Anlage 3/13

	2021	Veränderung zum Vorjahr in %	2022	Veränderung zum Vorjahr in %	2023	Veränderung zum Vorjahr in %	2024	Veränderung zum Vorjahr in %	2025	Veränderung zum Vorjahr in %
Geschäftsführer	156.964,32		156.155,45	-0,52	157.920,98	1,13	173.357,63	9,77	174.030,00	0,39
- davon Festbezug	148.312,32		147.583,95		149.403,98		164.158,88		165.000,00	
- davon Sachbezug	8.652,00		8.571,50		8.517,00		9.198,75		9.030,00	
Aufsichtsratsmitglieder	Vergütung gem. Gesellschafterbeschluss aus dem Jahr 2008: 2.610 € Vorsitzender) bzw. 1.980 € (stv. Vorsitzender) und 725 € (Mitglied).									
Durchschnittsvergütung Arbeitnehmer	59.946,12		63.617,90	6,13	63.700,28	0,13	67.572,05	6,08	71.063,94	5,17
Ertragsentwicklung (Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Thesaurierung)	788.554,14		1.527.641,08	93,73	1.689.651,64	10,61	1.938.353,87	14,72	2.244.451,99	15,79

Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 1.400 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 1.400 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 deutsche Wirtschaft verzeichnete 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder ein leichtes Wachstum von 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %). Haupttreiber waren steigende Konsumausgaben von privaten Haushalten und Staat. Gleichzeitig blieben Exporte und Investitionen schwach. Die Exportwirtschaft litt unter höheren US-Zöllen, einer Aufwertung des Euro sowie wachsender Konkurrenz aus China. Investitionen gingen sowohl im Ausrüstungsbereich als auch im Bau zurück.

Insgesamt bleibt Deutschland im internationalen Vergleich wirtschaftlich schwach. Strukturelle Probleme wie sinkende Wettbewerbsfähigkeit, zunehmende Entkopplung vom Welthandel und anhaltende Unsicherheiten durch geopolitische Konflikte belasten die Entwicklung. Ein möglicher Aufschwung hängt stark von staatlichen Investitionsprogrammen (Infrastruktur, Digitalisierung, Energiewende, Verteidigung) ab, die Wachstum stimulieren können. Für 2026 wird ein Wachstum von etwa 0,5 % erwartet, für 2027 bis zu 1,0 %. Risiken bestehen weiterhin durch Handelskonflikte, Inflation und mögliche Zinserhöhungen.

Die wirtschaftliche Erholung setzt voraus, dass private Investitionen wieder steigen, Produktivität zunimmt und die wirtschaftliche Transformation voranschreitet. Andernfalls droht nach Auslaufen staatlicher Impulse erneut eine Abschwächung.

Während das BIP leicht stieg, ging die Bruttowertschöpfung 2025 geringfügig zurück (- 0,1 %). Besonders das Baugewerbe befand sich weiter in einer Krise: Die Wertschöpfung sank deutlich (- 3,6 %), Insolvenzen nahmen zu. Hohe Baupreise und Finanzierungskosten bremsten vor allem den Wohnungsbau. Demgegenüber entwickelte sich die Immobilienwirtschaft stabil mit einem leichten Wachstum und einer wichtigen Stabilisierungsrolle für die Gesamtwirtschaft.

Auf dem Arbeitsmarkt verschärfen demografische Entwicklungen den Fachkräftemangel. Das Erwerbspersonenpotenzial sinkt deutlich und kann langfristig nur durch hohe Zuwanderung stabilisiert werden. 2025 fiel die Nettozuwanderung jedoch geringer aus als in den Vorjahren, während viele Unternehmen weiterhin unter Fachkräftemangel leiden.

Auf der Nachfrageseite stiegen Konsumausgaben deutlich, während Investitionen und Exporte zurückgingen. Besonders die Bauinvestitionen sanken erneut, wobei der Wohnungsbau stark betroffen war. Zwar wurde mehr in Nichtwohngebäude investiert, insgesamt bleibt die Bautätigkeit jedoch schwach.

Die Inflation lag 2025 bei durchschnittlich 2,2 %. Baupreise sind seit 2019 massiv gestiegen (rund + 48 %) und bleiben trotz zuletzt geringerer Steigerungsraten auf hohem Niveau. Besonders Ausbauarbeiten treiben die Kosten weiterhin stark. Trotz sinkender Nachfrage kam es bislang zu keinen Preisrückgängen im Bau.

Der Wohnungsbau steht besonders unter Druck: Hohe Kosten, steigende Zinsen und gesunkene Realeinkommen erschweren Investitionen. Die Wohnungsbauinvestitionen sind seit Jahren rückläufig und liegen deutlich unter früheren Höchstständen. Gleichzeitig bleibt

der Bedarf an Wohnraum hoch, sodass sich die Knappheit insbesondere in Städten weiter verschärft.

Für 2026 und 2027 wird zwar eine leichte Erholung der Bauinvestitionen erwartet, vor allem durch staatliche Maßnahmen. Der Wohnungsbau wird jedoch weiterhin bremsen und deutlich unter früherem Niveau bleiben.

Abschließend zeigt sich eine insgesamt fragile wirtschaftliche Lage: leichtes Wachstum, aber anhaltende strukturelle Schwächen, insbesondere im Außenhandel, auf dem Arbeitsmarkt und im Bau- bzw. Wohnungssektor.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Die Durchschnittsmiete bei der Wohnungsbaugesellschaft Velbert beträgt (6,70 €) 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 1,0 % (Vj.: 1,12 %).

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:

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Eigenkapitalquote	19,0	17,6	17,1	16,4	15,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Mio. €)	5,3	4,8	4,5	4,3	2,7
Erlösschmälerungsquote	2,1	1,4	1,1	1,1	1,3
Fluktuationsquote	8,7	7,6	7,1	7,0	7,4
Durchschnittliche Miete €/m ² /Monat ¹	6,70	6,30	6,14	5,97	5,95

¹ ohne Erlösschmälerungen

Die Eigenkapitalquote gibt das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital wieder. Aufgrund eines sehr guten Geschäftsverlaufs konnte im Geschäftsjahr 2025 erneut ein positives Gesamtergebnis erzielt werden. Durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der EVV werden 1.264 T€ an den Organträger abgeführt. Der verbleibende Betrag wird der Gewinnrücklage zugeführt. Hierdurch steigt die Eigenkapitalquote auf 19,0 % (Vj.: 17,6 %). Dies entspricht nicht dem allgemein angenommenen branchenüblichen Referenzwert von über 30 %. Ziel der Gesellschaft ist es, diese Quote stetig zu erhöhen und damit den branchenüblichen Referenzwert zu erreichen.

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist ein klassischer Leistungsindikator und gibt die liquiden Mittel wieder, die vom Unternehmen erwirtschaftet wurden. Für 2025 ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,3 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 im Jahr 2025 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 €/m²/Monat stellt den durchschnittlichen Umsatz pro m² 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 auch zukünftig eine kontinuierliche Anpassung aller Bestandsmieten 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:

	<u>Wohnungen</u>	<u>Gewerbeeinheiten</u>	<u>Garagen/Stellplätze</u>
Stand 31.12.2025	2.492	50	728

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 2025 wider:

	<u>I. Quartal</u>	<u>II. Quartal</u>	<u>III. Quartal</u>	<u>IV. Quartal</u>	<u>2025</u>
Kündigungen	37	58	65	56	216
Neuvermietungen	55	53	52	53	213
Saldo	18	-5	-13	-3	-3

Durch langfristig solide und an wechselnde Bedürfnisse angepasste Bewirtschaftung kann so von einer wohnungswirtschaftlich bezeichneten Vollvermietung gesprochen werden, die nur aufgrund von modernisierungs- und fluktuationsbedingtem Leerstand Schwankungen unterliegt. Die Mieterfluktuation lag im Jahr 2025 mit 8,7 % deutlich 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 52 Fällen weiterhin stark ins Gewicht fallen.

Weitere Gründe für einen Wechsel sind vielfältig, jedoch sind die Ortswechsel (48 Fälle), die Änderung der Wohnraumgröße (24 Fälle) und die Änderung der Lebensverhältnisse (43 Fälle) die häufigsten Kündigungsgründe. Wegen aufgelaufener Mietrückstände mussten dieses Jahr 7 Wohnungen (Vj.: 6) fristlos gekündigt werden.

Kündigungsgründe 2025 in der WBG - Saldo per Auszug													
	Jan 2025	Feb 2025	März 2025	April 2025	Mai 2025	Juni 2025	Juli 2025	Aug 2025	Sep 2025	Okt 2025	Nov 2025	Dez 2025	Gesamt p.a.
Wohnraum	17	15	23	16	22	15	18	18	16	18	21	14	213
Abriss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Änderung d. Lebensverhältnisse	4	3	4	3	0	2	6	2	7	5	5	2	43
Auflösung d. Haush./Altenheim	2	1	3	5	2	1	2	3	1	2	0	2	24
Erwerb Eigentum	1	1	1	0	0	2	1	2	0	0	1	0	9
gestörter Hausfrieden	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Nebenkosten zu hoch	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Nettomiete zu hoch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
nicht barrierefrei	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3
Ortswechsel	6	3	1	2	9	2	4	4	3	6	3	5	48
Schäden a. d. Wohnung / am Haus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
schlechtes Wohnumfeld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sterbefall	1	2	5	1	5	2	1	3	1	2	3	2	28
Verkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wechsel innerhalb Wobau	2	1	2	0	2	1	1	0	0	0	1	1	11
Wohnungsvergrößerung	1	1	1	2	2	3	1	2	0	2	2	2	19
Wohnungsverkleinerung	0	1	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	5
Zwangsräumung / Kündigung	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	0	7
Übernahme d. MV durch Migranten	0	0	2	1	0	0	1	0	3	0	5	0	12

Durch den eigenen Bestand konnten im Jahr 2025 Umsätze in Höhe von 13,5 Mio. € generiert werden. Diese Steigerung um 600 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 2026 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 bzw. Dekarbonisierung des Bestandes notwendig.

Auch umfangreiche Kernsanierungen von leerstehenden Wohnungen fördern die Vermietbarkeit. In 2025 wurden 58 Wohnungen (Vj.: 54) umfangreich saniert. Dies entspricht einem Volumen von ca. 1.440 T€ und damit ca. 24.820,00 € (Vj.: 21.235 €) pro Wohnung. Für das Jahr 2026 wurde vom Aufsichtsrat ein Budget für die Sanierung von Leerwohnungen in Höhe von 1,5 Mio. € genehmigt, um den Bestand weiterhin langfristig marktfähig positionieren zu können.

2.2.3 Betreuung

Die Betreuung als weiteres Standbein der Gesellschaft hat sich im Jahr 2025 weiter positiv entwickelt. Im Jahr 2025 konnte eine weitere WEG-Verwaltung mit insgesamt 29 Wohnungen in die Verwaltung übernommen werden. Ein Verwaltervertrag wurde im Jahr 2025 seitens der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH nicht verlängert.

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

3 Darstellung der Lage

Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2025 in Höhe von 1.264 T€ wird gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag an die Muttergesellschaft EVV abgeführt. Vor Abführung konnten mit Zustimmung der EVV 980 T€ in die Position "Andere Gewinnrücklagen" eingestellt werden. Das Jahresergebnis vor Abführung liegt um 921 T€ über dem Wirtschaftsplan 2025.

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2025 betrugen 21,0 Mio. € und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (20,3 Mio. €).

Die Hausbewirtschaftung des Bestands bestimmt als Kerngeschäft mit 19,8 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 (Bestandsminderung) und die aktivierten Eigenleistungen haben sich zusammen mit 551 T€ auf das Jahresergebnis vermindern auswirken. Die Bestandsminderung bei den abrechenbaren Betriebskosten korrespondiert mit der Abnahme der entsprechenden umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Die Erhöhung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen beruht im Wesentlichen aus abgerechneten Versicherungsschäden. Der Zinsaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2024 leicht (23 T€) erhöht, aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen sowie der Inanspruchnahme des Cash Pools der Stadt Velbert. Der sonstige betriebliche Aufwand ist zum Vorjahr um 111 T€ gesunken. Unter Berücksichtigung der im Vorjahr (195 T€) sowie im laufenden Jahr (80 T€) berücksichtigten Sonderfaktoren ergibt sich real keine Kostenveränderung.

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 36 T€ (Vj.: 32 T€) und ein Ergebnis von 22 T€ (Vj.: 18 T€) erzielt.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 103 T€ gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Tarifierhöhung zum 01.02.2025. Die Abschreibung im Berichtsjahr betrug 3,0 Mio. €; es wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 22 T€ vorgenommen.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt 3.475 T€. Angesichts der gestiegenen Zinsen für die Zwischenfinanzierung für Modernisierungsmaßnahmen und der Umfinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr ist der Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 23 T€ gestiegen.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Geschäftsjahres 2025 ist gegenüber dem Vorjahr um 3.585 T€ auf 118,8 Mio. € gesunken. Der Buchwert des Anlagevermögens ist gesunken und liegt bei 110,4 Mio. €. Das Anlagevermögen macht 93,0 % der Bilanzsumme aus.

Die Eigenkapitalausstattung ist gegenüber dem Vorjahr auf 19,0 % gestiegen (17,6 %). Das Eigenkapital ist um 980 T€ auf 22.597 T€ gestiegen. Im Geschäftsjahr wurden 980 T€ in die Gewinnrücklage eingestellt, der darüber hinaus bestehende Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 1.264 T€ wird an den Organträger abgeführt.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich insgesamt um 4,5 Mio. € auf 93,7 Mio. €. Zu dieser Minderung führte die Rückführung von kurzfristigen Fremdmitteln zur Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen. Gegenläufig wirkte sich der Effekt der Ergebnisabführung an den Organträger in Höhe von 1.264 T€ aus.

Um die langfristige Entwicklung und Marktfähigkeit des Unternehmens zu sichern, wird mittelfristig auf eine ausgewogene Mischung aus Eigenkapital und Fremdmitteln gesetzt. Modernisierungen werden durch Neuaufnahme von Modernisierungskrediten finanziert.

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.

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 stetige Digitalisierung von Arbeitsprozessen wird durch das verwendete ERP System Aareon Yuneo unterstützt. Die inzwischen vollständig ausgelagerte EDV- Infrastruktur in Cloud Lösungen bietet hierzu die Grundlage und einen sehr hohen Sicherheitsstandard vor Cyberangriffen.

5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Prognosebericht)

5.1 Risiken

Für die künftige Entwicklung entscheidend wird die weitere Optimierung des Objekt- und Wohnungsbestandes sein. Gezielte wirtschaftliche Investitionen in die Energieeffizienz und Qualität der Gebäude werden der Gradmesser für eine dauerhafte Attraktivität des Bestandes sein. Eine systematisch implementierte Portfolioanalyse inklusive eines CO₂ Monitorings ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der bestehenden Objekte und schafft so die notwendigen Voraussetzungen, um den Bestand kontinuierlich der Nachfrage und den Klimapolitischen Zielen des Unternehmens 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. Eine Finanzierung der Maßnahmen ist jedoch in diesem Umfang nur dann möglich, wenn weiterhin Fördermöglichkeiten

und damit verbundene günstige Darlehnskonditionen in Anspruch genommen werden können.

Die Gesellschaft benötigt eine stabile Ertragssituation, um die planmäßige Instandhaltung und energetische Modernisierung des Bestandes weiterhin zu realisieren. Die Geschäftsführung geht für 2026 bei Umsatzerlösen von 20,7 Mio. € von einem Betriebsergebnis von ca. 2,522 Mio. € und einem Jahresüberschuss vor Thesaurierung und Gewinnabführung von 1,340 Mio. € und im Wesentlichen gegenüber 2025 unveränderten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, insbesondere, was die Vermietungssituation angeht, aus.

Um Risiken aus steuerlichen Vorgängen zu minimieren, wurde bereits 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 seitdem kontinuierlich weiterentwickelt 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 CO₂ 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.

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

6 Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert

6.1 Entsprechenserklärung

Durch Aufsichtsratsbeschluss vom 07.12.2023 wurde mit Wirkung zum 01.01.2024 die Anwendung des im Konzern der Stadt Velbert gültigen Public Corporate Governance Kodex beschlossen. Alle hierin festgelegten Vorgaben wurden sowohl von dem Aufsichtsratsgremium als auch der Geschäftsführung stets eingehalten und sollen auch in Zukunft eingehalten werden.

6.2 Beschreibung der Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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.

6.3 Dauer der Zugehörigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates zum Aufsichtsrat

- Marcus Babilon, Aufsichtsratsvorsitzender, seit 01.07.2014 bis 02.12.2025
- Karin Plähn, Aufsichtsratsmitglied, seit 01.10.2024
- Artur Busse, Aufsichtsratsmitglied, seit 26.09.2023 bis 07.04.2025 sowie ab 04.11.25 / 1. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Dr. Hans-Wilhelm Dorgarten, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020 bis 03.11.2025
- Frank Engel, Aufsichtsratsmitglied, seit 27.10.2009, ab 03.12.2025 Aufsichtsratsvorsitzender
- Rüdiger Gilles, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020
- Harry Gohr, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, seit 15.12.2020 bis 23.09.2025
- Matthias Gohr, Aufsichtsratsmitglied, seit 10.10.2017 bis 03.11.2025
- Thorsten Hilgers, Aufsichtsratsmitglied, seit 28.04.2015 bis 07.07.2025
- Rainer Hübinger, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020 bis 03.11.2025
- Hans Küppers, Aufsichtsratsmitglied, seit 12.10.2004 bis 03.11.2025
- Ralf Manck, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020
- Jörg Ostermann, Aufsichtsratsmitglied, seit 09.10.2018
- Michael Schmerler, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020 bis 03.11.2025
- Lucas Schröder, Aufsichtsratsmitglied, seit 16.05.2023 bis 03.11.2025
- August-Friedrich Tonscheid, Aufsichtsratsmitglied, seit 25.04.2006 bis 03.11.2025
- Joachim Weiler, Aufsichtsratsmitglied, seit 12.10.2004 bis 03.11.2025
- Arthur Zöller, Aufsichtsratsmitglied, seit 15.12.2020 bis 03.11.2025
- Evelin Küster, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Niklas Flick, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Shamail Arshad, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025

- Felix Hasselmann, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Stefan Freitag, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Siegfried Koch, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Yaren Aslan, Aufsichtsratsmitglied, seit 04.11.2025
- Dr. Dr. Jürgen Schürmann, Aufsichtsratsmitglied, seit 08.07.25 bis 03.11.2025
- Mike Trommler, Aufsichtsratsmitglied, seit 08.07.2025 bis 03.11.2025

6.4 Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung

Innerhalb der zweiten und dritten Führungsriege des Unternehmens wird ein Frauenanteil von 40 % erzielt.

6.5 Besetzung und Zielgröße des Aufsichtsrates mit Frauen und Männern im Jahr 2025

Die Angaben zur festgesetzten Zielgröße können noch nicht festgestellt werden, da das Verfahren zur Festlegung der Zielgröße durch den Gesellschafter noch nicht abgeschlossen ist. Den Anteil der Frauen im Aufsichtsratsgremium bestimmt der Gesellschafter nach Vorgabe und Beschluss des Rates der Stadt Velbert.

Velbert, den 31. März 2026

Michael Küpper
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert in Abschnitt 6 des Lageberichts haben wir als lageberichts-fremde Angaben in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert.

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Angaben zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Velbert in Abschnitt 6 des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 in internen Kontrollen, 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 EnWG (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 15. Juni 2026



Breidenbach und Partner PartG mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

(Kroniger)
Wirtschaftsprüfer

Tietz
(Tietz)
Wirtschaftsprüfer

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firma und Sitz:	Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH, Velbert
Handelsregistereintragung:	Amtsgericht Wuppertal HR B 17182
Gründung:	1962
Geschäftsjahr:	Das Geschäftsjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein.
Gesellschaftsvertrag:	vom 14. Februar 1962, gültig in der zuletzt am 5. November 2025 beschlossenen und am 19. November 2025 eingetragenen Fassung
Gegenstand der Gesellschaft:	(1) Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung: - vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, - die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, - städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. (2) Soweit es zur Erfüllung der genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften, verwalten und veräußern und die damit im Zusammenhang stehenden Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten und Dienstleistungen bereitstellen. (3) Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen und Zweigniederlassungen errichten.



**Stammkapital der
Gesellschafter:**

	<u>T€</u>	<u>%</u>
EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH, Velbert (EVV)	4.352	94,9
Stadt Velbert	<u>234</u>	<u>5,1</u>
	<u>4.586</u>	<u>100,0</u>

Offenlegung:

Die offenlegungspflichtigen Unterlagen für das Geschäftsjahr 2024 wurden fristgerecht beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Gesellschafterversammlung:

Die ordentliche Gesellschafterversammlung vom 19. Dezember 2025 hat beschlossen:

- den Jahresabschluss 2024 in der geprüften Fassung festzustellen; gem. Gesellschafterbeschluss vom 16. Juni 2025 ist der nach Gewinnabführung von 700.000,00 € verbliebene Jahresüberschuss von 1.238.353,87 € thesauriert worden,
- dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen,
- der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen,
- uns als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu bestellen.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages aus 14 Mitgliedern. Er hat sich nach der Kommunalwahl im September 2025 in der Sitzung am 3. Dezember 2025 neu konstituiert. Seine Mitglieder sind namentlich im Anhang (Anlage 3) genannt. Bildung, Zusammensetzung und Amtsdauer sowie innere Ordnung und Aufgaben sind in §§ 9 bis 11 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen statt.

Geschäftsführung/Vertretung:

Herr Michael Küpper

Erlaubnis gemäß § 34c GewO:

Das Ordnungsamt des Kreises Mettmann hat der Gesellschaft am 5. August 1993 gemäß § 34c GewO die Erlaubnis für die Ausübung der folgenden Tätigkeiten erteilt:

- Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume sowie Darlehen,
- Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft,
- Abschluss von Verträgen über Bauvorhaben: als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten und durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern und Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden,
- Abschluss von Verträgen über Bauvorhaben: als Baubetreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten und durchführen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr entsprechende Tätigkeiten nicht ausgeübt.

Wichtige Verträge:**Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag:**

Mit Datum vom 14. April 2021 wurde zwischen der EVV (Organträgerin) und der WOBAU (Organgesellschaft) ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 5. Mai 2021.

Aufgrund dieses Vertrags ist die WOBAU u. a. verpflichtet, ihren gesamten jährlichen nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn an die EVV abzuführen. Mit Zustimmung der EVV kann die WOBAU Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

2. Steuerliche Verhältnisse

- Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 139/5850/0082 beim Finanzamt Velbert geführt.
- Die WOBAU ist umsatzsteuerliche Organgesellschaft der BVG und ertragsteuerliche der EVV.
- Ertragsteuerbescheide liegen bis einschl. Veranlagungszeitraum 2024 vor. Sie stehen ab 2022 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.
- Die letzte Betriebsprüfung für die Jahre 2016 - 2018 ist mit Bericht vom 1. März 2022 und nur geringfügigen Feststellungen abgeschlossen worden.



**EINZELAUFGLIEDERUNG UND ERLÄUTERUNG DER POSTEN
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2025**

Inhaltsübersicht

Anlage

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7/2

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7/22



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen	31.12.2025	110.387.829,53 €
	31.12.2024	112.236.078,79 €

Eine von den gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem als Anlage 3 beigefügten Anhang als Anlagespiegel wiedergegeben.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2025	0,00 €
	31.12.2024	4.547,68 €

**Entgeltlich erworbene Konzessionen,
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte
und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten
und Werten**

31.12.2025	0,00 €
31.12.2024	4.547,68 €

Der Buchwert hat sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung

1.1.2025	4.547,68
Abschreibungen	<u>-4.547,68</u>
31.12.2025	<u><u>0,00</u></u>

Ausgewiesen werden die fortgeschriebenen Anschaffungskosten für Software, insbesondere Komponenten der wohnungswirtschaftlichen ERP-Software Yuneo.



II. Sachanlagen

31.12.2025 110.387.479,53 €

31.12.2024 112.231.181,11 €

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Grundstücke mit Wohnbauten	93.804.461,14	91.758.105,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.062.918,87	8.229.159,07
Grundstücke ohne Bauten	3.466.406,60	3.461.028,67
Bauten auf fremden Grundstücken	3.516.246,08	3.611.240,72
Technische Anlagen und Maschinen	82.416,09	99.698,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.592,30	205.957,49
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.870,60	3.689.779,80
Bauvorbereitungskosten	<u>1.270.567,85</u>	<u>1.176.211,63</u>
	<u>110.387.479,53</u>	<u>112.231.181,11</u>

1. Grundstücke mit Wohnbauten

31.12.2025 93.804.461,14 €

31.12.2024 91.758.105,68 €

Entwicklung

1.1.2025	91.758.105,68
Zugänge	4.755.741,62
Abschreibungen	<u>-2.709.386,16</u>
31.12.2025	<u>93.804.461,14</u>

Die wesentlichen Zugänge betreffen die Modernisierung von Gebäuden in der Heidestraße (1.422 T€) und in der Birtherstraße (1.861 T€).



2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

31.12.2025	8.062.918,87 €
31.12.2024	8.229.159,07 €

Entwicklung

1.1.2025	8.229.159,07
Zugänge	6.875,07
Abschreibungen	<u>-173.115,27</u>
31.12.2025	<u><u>8.062.918,87</u></u>

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Zugänge.

Im Übrigen werden unter diesem Bilanzposten mit Garagen bebaute Grundstücke ausgewiesen.

3. Grundstücke ohne Bauten

31.12.2025	3.466.406,60 €
31.12.2024	3.461.028,67 €

Entwicklung

1.1.2025	3.461.028,67
Zugänge	13.690,43
Abgänge	<u>-8.312,50</u>
31.12.2025	<u><u>3.466.406,60</u></u>

Der Bilanzausweis betrifft die Grundstücke Krankenhausstraße (319 T€), Chatelleraultweg (13 T€), Akazienpark (1.663 T€), Heimstättenweg (914 T€), das im Rahmen einer gemischten Einlage im Jahr 2016 zugegangene Grundstück Hauptstr. 91 (499 T€) und die Stellplätze des Jahnsporplatzes (58 T€), die im Gegensatz zum restlichen Grundstück nicht zum Verkauf stehen.



4. Bauten auf fremden Grundstücken	31.12.2025	3.516.246,08 €
	31.12.2024	3.611.240,72 €

Entwicklung

1.1.2025	3.611.240,72
Abschreibungen	<u>-94.994,64</u>
31.12.2025	<u><u>3.516.246,08</u></u>

Ausgewiesen werden die fortgeschriebenen Herstellungskosten der Bauten auf den fremden Grundstücken in der Berliner Straße und am Hardenberger Hof.

5. Technische Anlagen und Maschinen	31.12.2025	82.416,09 €
	31.12.2024	99.698,05 €

Entwicklung

1.1.2025	99.698,05
Abschreibungen	<u>-17.281,96</u>
31.12.2025	<u><u>82.416,09</u></u>

Ausgewiesen werden die fortgeführten Anschaffungskosten für Waschmaschinen, Wäschetrockner und Photovoltaikanlagen.



6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.12.2025	158.592,30 €
	31.12.2024	205.957,49 €

Entwicklung

1.1.2025	205.957,49
Zugänge	2.715,90
Abschreibungen	<u>-50.081,09</u>
31.12.2025	<u>158.592,30</u>

Ausgewiesen werden die fortgeführten Anschaffungskosten vor allem für betriebliche Kraftfahrzeuge sowie Büroeinrichtung und -ausstattung.

7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.12.2025	25.870,60 €
	31.12.2024	3.689.779,80 €

Entwicklung

1.1.2025	3.689.779,80
Zugänge	1.107.543,60
Abgänge	<u>-4.771.452,80</u>
31.12.2025	<u>25.870,60</u>

Die Zugänge im Geschäftsjahr betreffen im Wesentlichen das Objekt Heegerstraße i.H.v. 1.082 T€. Das Objekt wurde im selben Jahr an die Stadt Velbert zu einem Kaufpreis von 5.100 T€ veräußert. Der Abgang des Restbuchwerts entfällt dabei mit 4.377 T€ auf die Baukosten sowie mit 395 T€ auf das Grundstück.

8. Bauvorbereitungskosten	31.12.2025	1.270.567,85 €
	31.12.2024	1.176.211,63 €

Entwicklung

1.1.2025	1.176.211,63
Zugänge	174.360,37
Abgänge	<u>-80.004,15</u>
31.12.2025	<u>1.270.567,85</u>

Die Zugänge betreffen das Bauprojekt "Akazienpark". Dabei sind die Zugänge auf Planungs- und Entwurfskosten beschränkt.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten entfallen im Wesentlichen auf die Bauprojekte "Akazienpark" (1.231 T€).

Die Bauvorbereitungskosten für das Objekt Chatelleraultweg/Corbygasse wurde mangels weiterer Realisierungsperspektive im Geschäftsjahr eingestellt und ausgebucht.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten stehen im Einklang mit dem IDW RS IFA 3 vom 20.1.2023.



III. Finanzanlagen	31.12.2025	350,00 €
	31.12.2024	350,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.12.2025	350,00 €
	31.12.2024	350,00 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Beteil. Münchner Hypobank	<u>350,00</u>	<u>350,00</u>

Als Mitglied hält die WOBAU Genossenschaftsanteile an der Münchener Hypothekenbank eG, München.



B. Umlaufvermögen	31.12.2025	8.372.630,48 €
	31.12.2024	10.109.651,22 €

I. Vorräte	31.12.2025	7.114.993,21 €
	31.12.2024	7.889.486,22 €

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Grundstücke ohne Bauten	978.064,86	1.750.701,22
Unfertige Leistungen	6.128.894,40	6.133.536,85
Andere Vorräte	<u>8.033,95</u>	<u>5.248,15</u>
	<u>7.114.993,21</u>	<u>7.889.486,22</u>

1. Grundstücke ohne Bauten	31.12.2025	978.064,86 €
	31.12.2024	1.750.701,22 €

Entwicklung

1.1.2025	1.750.701,22
Abgänge	<u>-772.636,36</u>
31.12.2025	<u>978.064,86</u>

Der Abgang betrifft im Wesentlichen den Verkauf des Grundstücks Uferstraße/Sportplatz an die Stadt Velbert mit einem Buchwert von 642 T€ und einem Verkaufspreis von 645 T€ sowie eine im Geschäftsjahr vorgenommene Wertberichtigung des Grundstücks „Im Clemens“ von 498 T€ auf 368 T€ (Abwertung 130 T€).



2. Unfertige Leistungen	31.12.2025	6.128.894,40 €
	31.12.2024	6.133.536,85 €

Ausgewiesen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 7.764.473,73 € gegenüber.

Grundlage der Bewertung sind die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für Grundsteuer, Wasser, Strom, Heizung, Aufzug, Hausmeister sowie sonstige Betriebskosten von insgesamt 6.215.505,11 €. Der Leerstand wurde mit 242.468,78 € bei der Bewertung wertmindernd berücksichtigt. Die Leerstandsquote am 31.12.2025 beträgt 1,0 %.

3. Andere Vorräte	31.12.2025	8.033,95 €
	31.12.2024	5.248,15 €

Ausgewiesen wird der Bestand an Heizöl.



**II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

	31.12.2025	204.401,44 €
	31.12.2024	1.968.750,51 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Forderungen aus Vermietung	152.530,36	224.746,44
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.171,72	4.763,81
Forderungen gegen Gesellschafter	5.174,82	6.308,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>44.524,54</u>	<u>1.732.931,34</u>
	<u>204.401,44</u>	<u>1.968.750,51</u>

1. Forderungen aus Vermietung

31.12.2025	152.530,36 €
31.12.2024	224.746,44 €

Auf bereits rechtsanhängige Forderungen und Forderungen gegen verzogene Mieter, mit denen Ratenzahlungen für ihre Mietrückstände vereinbart wurden, wurde jeweils eine pauschale Einzelwertberichtigung in Höhe von 50 % vorgenommen. Diese pauschale Einzelwertberichtigung erhöhte sich von 54 T€ auf 87 T€.



2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2025	2.171,72 €
	31.12.2024	4.763,81 €

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten stehen im Zusammenhang mit den Hausverwaltertätigkeiten der WOBAU.

3. Forderungen gegen Gesellschafter	31.12.2025	5.174,82 €
	31.12.2024	6.308,92 €

Die Forderung besteht gegenüber der EVV und resultiert im Wesentlichen aufgrund des Organschaftsverhältnisses aus der anrechenbaren Kapitalertragsteuer plus Solidaritätszuschlag aus dem Beteiligungsertrag der bis zum Verkauf im Vorjahr unter den Finanzanlagen ausgewiesenen DZ Bank AG des Geschäftsjahres 2023 und 2024.

4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2025	44.524,54 €
	31.12.2024	1.732.931,34 €

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Beantragte und bewilligte Zuschüsse	20.537,00	1.686.636,00
Versicherungsentschädigungen	0,00	22.700,30
Übrige	<u>23.987,54</u>	<u>23.595,04</u>
	<u>44.524,54</u>	<u>1.732.931,34</u>



**III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,
Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks**

	31.12.2025	1.053.235,83 €
	31.12.2024	251.414,49 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kassenbestand	177,78	244,46
Liquide Mittel		
– Sparkasse Hilden Ratingen Velbert	491.690,94	8.872,97
– Aareal Bank AG	561.265,19	242.297,06
– Deutsche Kreditbank AG (DKB)	<u>101,92</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.053.235,83</u>	<u>251.414,49</u>

Der Kassenbestand stimmt mit dem Kassenbuch und Aufnahmeprotokoll zum Bilanzstichtag überein.

Die Guthaben bei Kreditinstituten stimmen mit den uns vorliegenden Bankbestätigungen und den Kontoauszügen zum Bilanzstichtag überein.



C. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2025	86,76 €
	31.12.2024	74,70 €

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Sonstiges Treuhandvermögen	31.12.2025	3.492.626,40 €
	31.12.2024	2.925.545,18 €

Das unter der Bilanz ausgewiesene sonstige Treuhandvermögen betrifft mit 2.603.652,82 € Mietkautionen (Vorjahr: 2.524.671,37 €) und mit 888.973,58 € (Vorjahr: 400.873,81 €) die Barbestände der fremdverwalteten Wohnungen.



PASSIVA

A. Eigenkapital	31.12.2025	22.596.920,71 €
	31.12.2024	21.616.920,71 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Gezeichnetes Kapital	4.586.150,00	4.586.150,00
Kapitalrücklage	12.587.650,21	12.587.650,21
Gewinnrücklagen	4.323.641,73	3.343.641,73
Gewinnvortrag	<u>1.099.478,77</u>	<u>1.099.478,77</u>
	<u>22.596.920,71</u>	<u>21.616.920,71</u>

I. Gezeichnetes Kapital	31.12.2025	4.586.150,00 €
	31.12.2024	4.586.150,00 €

Das gezeichnete Kapital entspricht dem im Handelsregister ausgewiesenen Stammkapital der Gesellschaft und ist voll eingezahlt.

II. Kapitalrücklage	31.12.2025	12.587.650,21 €
	31.12.2024	12.587.650,21 €

III. Gewinnrücklagen	31.12.2025	4.323.641,73 €
	31.12.2024	3.343.641,73 €

Mit Zustimmung der EVV sind vom ansonsten abzuführenden Jahresergebnis von 2.244.770,99 € vorab 980.000,00 € in die Gewinnrücklagen eingestellt worden; der Restbetrag von 1.264.451,99 € wird an die EVV abgeführt.

IV. Gewinnvortrag	31.12.2025	1.099.478,77 €
	31.12.2024	1.099.478,77 €



B. Rückstellungen

31.12.2025	371.513,53 €
31.12.2024	356.077,50 €

Sonstige Rückstellungen

31.12.2025	371.513,53 €
31.12.2024	356.077,50 €

	<u>1.1.2025</u>	<u>Inanspruchnahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2025</u>
Prüfungskosten	29.750,00	29.750,00	0,00	30.642,50	30.642,50
Überstunden	21.600,00	21.600,00	0,00	30.100,00	30.100,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.300,00	2.300,00	0,00	2.300,00	12.300,00
Jahresabschlusserstellung	17.100,00	17.100,00	0,00	17.100,00	17.100,00
Steuererklärung	17.127,50	8.353,80	146,20	8.886,32	17.513,82
Ausstehende Erschließungskosten	46.800,00	0,00	0,00	0,00	46.800,00
Ausstehende Rechnungen	16.400,00	0,00	7.600,00	10.800,00	19.600,00
BeKo Abrechnung	195.000,00	17.542,79	0,00	0,00	177.457,21
Jubiläumsrückstellung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.000,00</u>	<u>20.000,00</u>
	<u>356.077,50</u>	<u>96.646,59</u>	<u>7.746,20</u>	<u>119.828,82</u>	<u>371.513,53</u>

Die Prüfungskosten und die Jahresabschlusserstellung betreffen den Jahresabschluss 2025.

Die Rückstellung für die Erstellung der Steuererklärungen entfallen auf die Veranlagungsjahre 2024 und 2025.

Die Rückstellung für BeKo Abrechnung resultiert aus der Absicherung von Regresskosten für Betriebskosten.



C. Verbindlichkeiten

	31.12.2025	93.683.213,63 €
	31.12.2024	98.175.245,30 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.397.737,67	67.910.839,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.422.325,35	10.805.460,11
Erhaltene Anzahlungen	7.764.473,73	7.190.858,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	684.089,04	772.881,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.838,94	561.118,75
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	425.951,48	530.398,09
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.504.918,94	10.358.134,65
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>57.878,48</u>	<u>45.554,79</u>
	<u>93.683.213,63</u>	<u>98.175.245,30</u>

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2025	68.397.737,67 €
	31.12.2024	67.910.839,61 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Landesbank Hessen-Thüringen	25.551.012,32	27.376.092,32
Sparkasse Hilden Ratingen Velbert	22.789.664,78	24.919.184,24
NRW.Bank AöR	12.817.816,70	10.988.008,64
WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank	4.618.796,40	1.796.157,93
Münchener Hypothekenbank eG	1.873.163,51	1.994.141,22
Deutsche Kreditbank AG	417.071,41	458.573,09
KfW AöR	12.161,82	40.797,47
Abgrenzung	<u>318.050,73</u>	<u>337.884,70</u>
	<u>68.397.737,67</u>	<u>67.910.839,61</u>

Die Abgrenzung zum Bilanzstichtag betrifft fällige, aber noch nicht geleistete Tilgungs- und Zinszahlungen.

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	31.12.2025	10.422.325,35 €
	31.12.2024	10.805.460,11 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Barmenia Krankenversicherung a. G.	8.751.976,94	9.003.569,88
Nordrheinische Ärzteversorgung	1.146.631,36	1.204.311,65
uniVersa Lebensversicherung a. G.	<u>523.717,05</u>	<u>597.578,58</u>
	<u>10.422.325,35</u>	<u>10.805.460,11</u>

3. Erhaltene Anzahlungen

31.12.2025	7.764.473,73 €
31.12.2024	7.190.858,28 €

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Betriebs- und Heizkosten.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2025	684.089,04 €
31.12.2024	772.881,02 €

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden für das Folgejahr im Voraus gezahlte Mieten für einen unbestimmten Zeitpunkt nach dem Bilanzstichtag ausgewiesen.

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2025	425.838,94 €
31.12.2024	561.118,75 €

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung ergeben sich aus Saldenlisten zum Bilanzstichtag und sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

31.12.2025	425.951,48 €
31.12.2024	530.398,09 €

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
BVG	256.742,77	172.232,32
Stadtwerke Velbert	<u>169.208,71</u>	<u>358.165,77</u>
	<u>425.951,48</u>	<u>530.398,09</u>

Die Verbindlichkeit gegenüber der BVG betrifft mit 257 T€ Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer für 2023, 2024 und 2025 aufgrund der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadtwerke Velbert GmbH handelt es sich um Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten insbesondere für Energie- und Wasserlieferungen.

7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	31.12.2025	5.504.918,94 €
	31.12.2024	10.358.134,65 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Stadt Velbert		
• Kassenkredit	4.000.000,00	9.000.000,00
• Darlehen	217.201,07	222.469,11
• Sonstige Verbindlichkeiten aus L & L	<u>23.265,88</u>	<u>85.665,54</u>
	4.240.466,95	9.308.134,65
Verbindlichkeiten ggü. EVV aus Gewinnabführung	<u>1.264.451,99</u>	<u>1.050.000,00</u>
	<u>5.504.918,94</u>	<u>10.358.134,65</u>

Gemäß Rahmenkreditvertrag vom 29. Juni/1. Juli 2021 stellt die Stadt Velbert der WOBAU einen Liquiditätskredit ("Kassenkredit") bis zu einer Höhe von 6.000.000,00 € ab dem 1. August 2024 zur Verfügung. Der vereinbarte Zinssatz belief sich auf 1,04 %. Seit August 2024 wurde ein Zinssatz in Höhe des 3-Monats Euribor zuzüglich 0,25 % Verwaltungspauschale vereinbart. Der ausgewiesene Betrag beinhaltet den zum Bilanzstichtag in Anspruch genommenen Kassenkredit in Höhe von 4.000.000,00 €.

Zum 1. Januar 2000 wurden Teile des städtischen Mietimmobilienbestands auf die Gesellschaft übertragen. Mit Vereinbarung vom 22. Mai 2000 hat sich die Gesellschaft verpflichtet, der Stadt den entsprechenden Schuldendienst, der dieser aus der Darlehensfinanzierung der Objekte entsteht, zu erstatten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aus dem regulären Liefer- und Leistungsverkehr.

8. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025	57.878,48 €
	31.12.2024	45.554,79 €
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Lohnsteuer	27.679,89	27.444,88
im Rahmen sozialen Sicherheit	27.620,91	16.458,78
Übrige	<u>2.577,68</u>	<u>1.651,13</u>
	<u>57.878,48</u>	<u>45.554,79</u>

D. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2025	2.108.898,90 €
	31.12.2024	2.197.561,20 €

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft mit 1.985 T€ den Baukostenzuschusses für die Kita in der Brangenberger Straße. Insgesamt betrug der Baukostenzuschuss ursprünglich 2.700 T€. Mit Schreiben vom 4. März 2021 wurde die WOBAU von der Stadt Velbert zur Rückzahlung von 197 T€ aufgefordert, da die tatsächlichen zuwendungsfähigen Baukosten und damit die mögliche Zuwendung niedriger ausfiel als geplant. Dieser Baukostenzuschuss wird in der Bilanz als Mietvorauszahlung passivisch abgegrenzt und über die Laufzeit des Mietvertrags über 29 Jahre ratierlich aufgelöst.

Bei den übrigen 123 T€ handelt es sich um einen Tilgungszuschuss zur Finanzierung des Objekts in der von-Bruck-Straße. Die ratierliche Auflösung (3 T€) erfolgt über die Nutzungsdauer des geförderten Objekts.

Sonstiges Treuhandvermögen	31.12.2025	3.492.626,40 €
	31.12.2024	2.925.545,18 €

Korrespondierend zum unter der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen werden Treuhandverbindlichkeiten in entsprechender Höhe ausgewiesen.



ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse	2025	21.044.883,04 €
	2024	20.338.349,26 €

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
aus der Hausbewirtschaftung	19.783.285,41	19.699.365,87
aus Verkauf von Grundstücken	645.000,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	580.268,10	607.443,62
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>36.329,53</u>	<u>31.539,77</u>
	<u>21.044.883,04</u>	<u>20.338.349,26</u>

a) aus der Hausbewirtschaftung	2025	19.783.285,41 €
	2024	19.699.365,87 €

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Mieterlöse nach Abzug Erlösschmälerung	13.496.917,68	13.005.149,66
Umlagen und Gebühren nach Abzug Erlösschmälerung	6.283.049,14	6.690.607,32
Übrige	<u>3.318,59</u>	<u>3.608,89</u>
	<u>19.783.285,41</u>	<u>19.699.365,87</u>

Die Bestandszahlen der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt verändert.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Wohneinheiten (Anzahl)	2.492	2.490
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	50	52
Bewirtschaftete Fläche (qm)	167.876	167.879

b) aus Verkauf von Grundstücken	2025	645.000,00 €
	2024	0,00 €

Der Verkaufserlös betrifft die Veräußerung des Grundstücks "Uferstraße/Sportplatz".

Da es sich um den Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen handelte, wurde hier - anders als bei Abgängen des Anlagevermögens - der Bruttoertrag, d. h. der Verkaufserlös ausgewiesen. Der Buchwertabgang von 642 T€ ist bei den Bestandsveränderungen berücksichtigt.

c) aus Betreuungstätigkeit	2025	580.268,10 €
	2024	607.443,62 €

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Tätigkeit als Hausverwalter einschließlich Hausmeisterdienste. Der Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr entfällt auf rückläufige Erlöse aus der WEG-Verwaltung. Im Berichtsjahr ist ein Verwaltervertrag seitens der WOBAU nicht verlängert worden.



d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	36.329,53 €
	2024	31.539,77 €

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Stromerlöse der Photovoltaikanlagen.

2. Bestandsveränderung	2025	-777.278,81 €
	2024	-606.945,46 €

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-772.636,36	0,00
Erhöhung/Verminderung der unfertigen Leistungen	<u>-4.642,45</u>	<u>-606.945,46</u>
	<u>-777.278,81</u>	<u>-606.945,46</u>

Die Bestandsminderung der Verkaufsgrundstücke entfällt auf den Buchwert des veräußerten Grundstücks "Uferstraße/Sportplatz" sowie die Wertberichtigung des Grundstücks "Im Clemens".

3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2025	225.899,91 €
	2024	205.481,44 €

Ausgewiesen werden die von eigenen Mitarbeitern erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen, die im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind.

4. Sonstige betriebliche Erträge	2025	960.272,78 €
	2024	751.718,11 €
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sonstige Erträge		
• Versicherungsentschädigungen	376.524,96	281.821,97
• Gewinne aus Anlageabgängen	332.234,70	249.248,37
• Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	89.177,30	89.177,30
• Sachbezüge	31.636,14	32.826,91
• Regressansprüche	12.333,75	19.230,40
• periodenfremde Erträge	9.184,68	16.904,28
• Auflösung sonstiger Rückstellungen	7.746,20	0,00
• Übrige	<u>101.435,05</u>	<u>62.508,88</u>
	<u>960.272,78</u>	<u>751.718,11</u>

Die Versicherungsentschädigungen enthalten Entschädigungen für Instandhaltungsmaßnahmen, für die ein Versicherungsschutz besteht. Korrespondierend stehen den Erträgen Aufwendungen in vergleichbarer Höhe gegenüber.

Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten verteilen sich mit 86 T€ auf den Baukostenzuschuss für die Kita in der Brangenberger Straße sowie mit 3 T€ auf den Tilgungszuschuss für das Objekt in der von-Bruck-Straße.

Die Erträge aus Anlagenabgängen betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Objekt Heegerstraße mit 329 T€.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2025	10.791.950,57 €
	2024	10.509.916,53 €
	2025	2024
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
• Betriebskosten umlagefähig	6.411.851,70	6.084.900,07
• Betriebskosten nicht umlagefähig	526.068,05	456.491,05
• Instandhaltung	3.688.642,32	3.771.167,63
• Sonstige	122.900,65	179.036,44
	10.749.462,72	10.491.595,19
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
• Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	42.487,85	18.321,34
	10.791.950,57	10.509.916,53

Die umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung bilden die Grundlage für die Ermittlung der unfertigen Leistungen. Im Zeitpunkt der Wertermittlung beliefen sich die umlagefähigen Aufwendungen auf 6.215.505,11 €. Zuzüglich umlagefähiger Personalkosten für Hausmeisterdienste von 155.858,07 € und abzüglich der wegen Leerstands nicht weiterberechnbaren Betriebskosten von 242.468,78 € ergibt sich der unter den unfertigen Leistungen ausgewiesene Betrag von 6.128.894,40 €.

In den nicht umlagefähigen Betriebskosten sind Aufwendungen von 373.750,41 € für Maßnahmen enthalten, die durch Versicherungen entschädigt werden. Die korrespondierenden Versicherungserstattungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten garantierte Mieterträge an den Eigentümer von 51.507,31 €.

6. Personalaufwand	2025	2.913.588,58 €
	2024	2.810.883,10 €
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Löhne und Gehälter	2.302.937,34	2.242.909,98
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>610.651,24</u>	<u>567.973,12</u>
	<u>2.913.588,58</u>	<u>2.810.883,10</u>

Die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 29 (Vorjahr: 31) Mitarbeiter beschäftigt (ohne Auszubildende und Geschäftsführer). Die Veränderung der Löhne und Gehälter folgt dem Beschäftigtenstand sowie der Tarifierfassung des laufenden und der ganzjährigen Auswirkung der Tarifierfassung des Vorjahres.

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2025	3.049.406,80 €
	2024	2.893.218,56 €

Im Berichtsjahr wurden ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf den Anlagenbestand vorgenommen.



8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2025	1.223.925,54 €
	2024	1.335.304,38 €
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
• IT-Aufwendungen	298.171,19	276.784,55
• Kfz-Kosten	150.063,93	136.041,33
• Miete & Raumkosten	114.349,52	130.780,75
• Abschreibung auf Forderungen	70.383,13	66.615,97
• Dienstleistungsaufwand BVG	62.468,82	39.929,85
• Beratungskosten	53.118,72	64.356,76
• Marketing	52.266,77	46.121,72
• Jahresabschlusskosten	42.997,68	48.367,56
• Verwaltungskosten des Betriebes	41.875,71	49.930,46
• Telekommunikation & Internet	37.219,13	39.119,34
• Verwaltungskosten	35.951,92	37.448,46
• Versicherungen	21.550,93	18.773,02
• Beiträge und Gebühren	19.706,52	20.088,07
• Seminare	14.307,66	28.689,95
• Aufwendungen Aufsichtsrat	14.093,51	18.891,24
• Kosten BGA	12.483,05	15.407,06
• Weiterberechnete Regresse	12.333,75	19.305,20
• Miete/Leasing für bewegliche Vermögensgegenstände	12.211,54	15.904,07
• Kosten des Zahlungsverkehrs	8.869,39	8.615,91
• Bewirtungskosten	3.944,75	11.261,13
• Übrige	<u>145.557,92</u>	<u>242.871,98</u>
	<u><u>1.223.925,54</u></u>	<u><u>1.335.304,38</u></u>



9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2025	14,00 €
	2024	9.190,25 €

Im Vorjahr war noch die Ausschüttung der WGZ Bank enthalten.

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2025	3.043,78 €
	2024	330,68 €

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2025	1.233.192,22 €
	2024	1.210.171,84 €

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Zinsen zur Finanzierung Mietgrundstücke	1.200.961,20	1.191.564,20
Sonstige Zinsen	<u>32.231,02</u>	<u>18.607,64</u>
	<u>1.233.192,22</u>	<u>1.210.171,84</u>

12. Ergebnis nach Steuern	2025	2.244.770,99 €
	2024	1.938.629,87 €

13. Sonstige Steuern	2025	319,00 €
	2024	276,00 €

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Kfz-Steuern.

14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	2025	1.264.451,99 €
	2024	700.000,00 €



15. Jahresüberschuss	2025	980.000,00 €
	2024	1.238.353,87 €

16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	2025	-980.000,00 €
	2024	-1.238.353,87 €

Nach Einstellung in die Gewinnrücklagen und Ergebnisabführung an den Organträger verbleibt ein Bilanzgewinn von 0 €.

FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HGRG

gemäß IDW Prüfungsstandard PS 720

1. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

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

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Für den Aufsichtsrat gilt unverändert die Geschäftsordnung vom 1. Januar 1994 mit Stand vom 4. März 2003. Der Gesellschaftsvertrag enthält in § 8 Abs. 2 einen Katalog zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sowie in 10 Abs. 2 weitere Zuständigkeiten für den Aufsichtsrat. Die Aufgaben der Gesellschafterversammlung sind in § 13 des Gesellschaftsvertrags geregelt; §§ 5 und 6 regeln Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft.

Die für die Geschäftsführung aktuell gültige Geschäftsordnung vom 15. März 2018 enthält in § 2 Regelungen zur Geschäftsverteilung zwischen den damaligen beiden Geschäftsführern. Eine Anpassung dieser Geschäftsordnung ist nach dem Ausscheiden des zweiten Geschäftsführers bisher nicht erfolgt. Darüber hinaus bestehen nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften keine schriftlichen Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung.

Die geschilderten Regelungen entsprechen insgesamt den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Berichtsjahr haben vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats (19. März, 4. Juni, 18. September, 3. Dezember) sowie eine ordentliche (Nr. 117 am 19. Dezember 2025) und eine außerordentlichen Gesellschafterversammlung (5. November 2025 zur Änderung des Gesellschaftsvertrags) stattgefunden. Die entsprechenden Niederschriften liegen uns vor. Daneben ist am 11. November 2025 ein ordnungsgemäß protokollierter Gesellschafterbeschluss im Umlaufverfahren zur Bestellung der vom Rat der Stadt benannten Aufsichtsratsmitglieder gefasst worden.

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

Der Geschäftsführer Michael Küpper war auskunftsgemäß in keinem entsprechenden Kontrollgremium vertreten.

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

Die Vergütung der Organmitglieder wird im Anhang individualisiert ausgewiesen.

2. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten bzw. Weisungsbefugnisse ersichtlich sind, ist vorhanden und für die Mitarbeiter über MS Teams online verfügbar. Die organisatorischen Grundlagen werden in der Regel jährlich überarbeitet und ggf. bzw. bei aktuellen Änderungen angepasst.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Zu den wesentlichen Bestandteilen des internen Kontrollsystems gehören eine Unterschriftenordnung und eine Betriebsordnung. Diese enthalten Vorkehrungen zur Korruptionsprävention, wie z. B. das Vier-Augen-Prinzip und Regelungen zur Annahme von Geschenken und Einladungen. Die Betriebsordnung ist im Berichtsjahr an die Erfordernisse des PCGK angepasst worden.

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

Richtlinien und Arbeitsanweisungen zu den wesentlichen Arbeitsabläufen und Entscheidungsprozessen im Unternehmen stehen den Mitarbeitern im Intranet über MS Teams zur Verfügung. Außerdem ist bei der Gesellschaft ein Tax Compliance Management Systems (Tax CMS) eingerichtet. Wir haben bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte festgestellt, dass diese Regelungen nicht beachtet wurden.

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

Die Verträge der Gesellschaft liegen geordnet sowohl in digitaler als auch in Papierform vor. Die Einführung eines Vertragsmanagement in Yuneo ist mit der Einstellung einzelner Verträge gestartet worden und soll fortgesetzt werden.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrags besteht der Wirtschaftsplan aus folgenden Planungselementen:

- Erfolgsplan
- Finanzplan
- Investitionsplan
- Stellenplan

Des Weiteren ist der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Die Gesellschafterversammlung hat den Wirtschaftsplan 2026 am 19. Dezember 2025 auf Empfehlung des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 3. Dezember 2025 beschlossen.

Insgesamt entspricht das Planungswesen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Planabweichungen werden insbesondere im Rahmen von Monats- und Quartalsberichten unterjährig untersucht und ausgewertet. Die Monats- und Quartalsberichte sind Gegenstand der in der Regel zweiwöchentlich stattfindenden Abteilungsleitersitzungen mit der Geschäftsführung. Die Quartalsberichte werden darüber hinaus den Gesellschaftern sowie dem Aufsichtsrat auf deren regelmäßig stattfindenden Sitzungen vorgestellt.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung wird über eine modular aufgebaute, wohnungswirtschaftliche IT-Fachanwendung (Yuneo) auf der Grundlage von „Software as a Service“ geführt. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird von einer externen Steuerberatungskanzlei abgewickelt.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Das Finanzmanagement der Gesellschaft besteht im Wesentlichen aus dem Liquiditätsplan, der monatlich fortgeschrieben wird und aus dem der Bestand und die Zusammensetzung der liquiden Mittel hervorgehen. Die Kreditüberwachung erfolgt regelmäßig unter Nutzung der entsprechenden Yuneo-Module.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht. Der WOBAU steht aufgrund eines Rahmenkreditvertrages mit der Stadt Velbert ein Liquiditätskredit von bis zu 6 Mio. € zur Verfügung. Die Vereinbarung gilt bis zum 31. Juli 2027. Der Kredit wird mit dem Drei-Monats-Euribor zuzgl. 0,25 % Verwaltungskostenzuschlag verzinst.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die für diese Rahmenkreditvereinbarung geltenden Regelungen im Berichtsjahr nicht eingehalten wurden.

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

Die Mietforderungen werden monatlich automatisch durch das Mietenbuchhaltungssystem zum Soll gestellt. Vor dem monatlichen Sollstellungslauf findet ein Summenabgleich mit einer zusätzlich über ein Kalkulationsprogramm fortgeführten Mietsollliste statt. Angemessene Abschlagszahlungen auf Betriebskosten sowie auf das Verwalterentgelt für Betreuungsleistungen werden monatlich eingefordert. Der Zahlungseingang wird regelmäßig durch das Forderungsmanagement überwacht. Zum Forderungsmanagement gehört auch ein Mahnwesen mit entsprechenden Regelungen zur Gewährleistung der zeitnahen Einziehung ausstehender Forderungen.

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

Das Controlling entspricht den Anforderungen des Unternehmens und umfasst alle wesentlichen Geschäftsbereiche.

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

Entfällt, da die Gesellschaft kein Tochterunternehmen besitzt und keine wesentlichen Beteiligungen an anderen Unternehmen hält.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Gesellschaft erstellt Monatsberichte für wesentliche Geschäftsfelder des Unternehmens. Die Monatsberichte enthalten insbesondere Kennzahlen über Leerstandsquoten, Mietenentwicklung, Neuvermietungen und Kündigungsgründe, die als Frühwarnsignale zum rechtzeitigen Erkennen von bestandsgefährdenden Risiken dienen. Maßnahmen zur Verbesserung der Kennzahlen werden individuell in den regelmäßigen Abteilungsleitersitzungen besprochen und mit Blick auf ihre Nachhaltigkeit überprüft.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft in das konzernweite Risikomanagementsystem der BVG eingebunden.

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

Im Hinblick auf die Risikosituation der Gesellschaft halten wir die getroffenen Maßnahmen für geeignet. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

Die als Frühwarnindikatoren ermittelten Kennzahlen (insbesondere bzgl. der Leerstände und Mietrückstände) werden in einem monatlichen Risikobericht erfasst und an die Geschäftsführung und die Abteilungsleiter zum Austausch und zur Auswertung weitergeleitet. Sie dienen auch als Grundlage für die Berichterstattung an die Gesellschafter und den Aufsichtsrat.

Das konzernweite BVG-Risikomanagementsystem wird quartalsweise aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.

Eine ausreichende Dokumentation ist damit gegeben.

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

Die monatliche Auswertung und Analyse der Kennzahlen durch die Geschäftsführung und die quartalsweise Aktualisierung des BVG-Risikomanagementsystems erfolgen in Abstimmung mit dem aktuellen Geschäftsfeld und werden erforderlichenfalls an veränderte Geschäftsprozesse und Funktionen angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:*
- *Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?*
 - *Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?*
 - *Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?*
 - *Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?*
- b) *Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?*
- c) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf*
- *Erfassung der Geschäfte*
 - *Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse*
 - *Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung*
 - *Kontrolle der Geschäfte?*
- d) *Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?*
- e) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?*
- f) *Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?*

Antwort zu Fragenkreis 5:

Entfällt, da die Gesellschaft nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften keine Finanzinstrumente o. Ä. einsetzt.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine Interne Revision als eigenständige Institution der Gesellschaft besteht nicht. Auf Grundlage von § 15 Abs. 6 des alten Gesellschaftsvertrags führt die Stabsstelle Rechnungsprüfung der Stadt Velbert Prüfungen im Bereich Vergaben und Abrechnungen durch.

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

Da die Stabsstelle Rechnungsprüfung organisatorisch bei der Stadt angebunden ist, besteht keine Gefahr eines Interessenkonflikts.

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

Die Prüfung der Stabsstelle Rechnungsprüfung bezieht sich inzwischen jeweils auf einen jahresübergreifenden Zeitraum. Der Bericht der Stabsstelle Rechnungsprüfung über die Prüfung von Vergaben und Abrechnungen bei der WOBAU für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum 31. Dezember 2025 vom 14. Januar 2026 liegt uns vor.

Die geprüften Vergaben und Abrechnungen befassten sich neben einer Vielzahl kleinerer Einzelmaßnahmen zu einem großen Teil mit der Abwicklung der Projekte Heidestr. 50-52 (Energetische Sanierung inkl. Heizungserneuerung auf Luft-Wärmepumpe eines Mehrfamilienhauses), Heeger Str. 42a (Neubau Mehrfamilienhaus), Tulpenweg 1-17/Birther Str. 41-45/49-53 (Umstellung von Gas-Etagenheizung auf Luft-Wärmepumpe inkl. Erneuerung des gesamten Strangnetzes für 15 Mehrfamilienhäuser).

Die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und Aspekte der Korruptionsprävention sind für die Stabsstelle Rechnungsprüfung immer maßgebliche Prüfungsaspekte.

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

Die Tätigkeit der Stabsstelle Rechnungsprüfung ist so ausgelegt, dass insbesondere solche Bereiche abgedeckt werden, die nicht durch die jährliche Abschlussprüfung abgedeckt werden.

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

Die Prüfung der Stabsstelle Rechnungswesen hat keine berichtsrelevanten Defizite festgestellt.

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

Es besteht die grundsätzliche Anweisung der Geschäftsführung, Revisionsfeststellungen zu beachten und erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Stabsstelle Rechnungsprüfung Lösungsvorschläge für die festgestellten Schwachstellen zu erarbeiten und umzusetzen. Die Feststellungen werden außerdem im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Abteilungsleitersitzungen erörtert.

3. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

Anhaltspunkte, dass die Zustimmung des Aufsichtsrats zu nach dem Gesellschaftsvertrag zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt wurde, haben sich nicht ergeben.

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

Es wurden nach unseren Feststellungen keine Kredite an die Geschäftsleitung oder Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

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

Anhaltspunkte, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen wurden, haben sich nicht ergeben.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

U.E. ist zu prüfen, ob die nach § 12 Abs. 1 des im Februar 2025 geänderten Gesellschaftsvertrags vorgesehene Empfehlung des Rates der Stadt Velbert für Aufsichtsratsvergütungen auch für die bereits langjährig in gleicher Höhe gezahlte Aufsichtsratsvergütung bei der Gesellschaft gilt.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Im Rahmen der Investitionsplanung werden auf der Basis von Objektkennzahlen die gesamten Kosten sowie der gesamte Finanzierungsbedarf ermittelt. Die Wirtschaftlichkeit wird anhand des Überschusses der kalkulierten Einnahmen über die Aufwendungen beurteilt. Die Rentabilität der Investition wird anhand der Eigenkapitalrendite geprüft.

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

Für uns haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Die laufende Überwachung der Investitionen erfolgt mittels des entsprechenden Yuneo Moduls zur Budgetierung. Die Auswertung aus diesem Modul bildet die Grundlage für die regelmäßige Darstellung der Kosten der aktuellen Baumaßnahmen durch die Geschäftsführung in den Aufsichtsratssitzungen.

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

Wesentliche Überschreitungen bei im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

- a) *Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen ergeben?*

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Ab einem Auftragswert von 5 T€ werden entsprechend der betrieblichen Übung grundsätzlich mindestens drei Angebote eingeholt. Auch im Rahmen von geplanten Kapitalaufnahmen und Geldanlagen fordert die Gesellschaft grundsätzlich mehrere Kreditinstitute zur Abgabe von Angeboten auf.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) *Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?*

Die Geschäftsführung unterrichtet den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft.

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

Aus den eingesehenen Protokollen und Unterlagen ergibt sich, dass die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage und die wichtigsten Unternehmensbereiche der Gesellschaft vermitteln.

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

Anhaltspunkte für eine nicht angemessene oder zeitnahe Berichterstattung haben sich nicht ergeben. Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle oder erkennbare Fehldispositionen haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Über die üblichen Nachfragen hinaus hat die Geschäftsführung auf Wunsch des Aufsichtsrates:

- beim Compliance Managers der BVG eine Stellungnahme zum Umgang mit Aufsichtsratsmitgliedern, die bei für die WOBAU tätigen Unternehmen beschäftigt sind, eingeholt und dem Aufsichtsrat vorgelegt und
- den Aufsichtsrat über Auswirkungen der ab 2025 neu geregelten Grundsteuer bei der WOBAU unterrichtet.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich für uns nicht ergeben.

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

Eine D&O-Versicherung wurde durch die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft der Stadt Velbert mbH (BVG) für die WOBAU abgeschlossen. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung wurden im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 9. März 2016 erörtert. Wir empfehlen eine Unterrichtung des nach der Kommunalwahl im September 2025 neu konstituierten Aufsichtsrates.

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

Ausweislich der Sitzungsunterlagen sind Interessenkonflikte nicht gemeldet wurden.

4. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) *Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?*

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

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

Solche Anhaltspunkte haben sich für uns nicht ergeben. Die Gesellschaft ermittelt im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten Verkehrswerte für die Wohnbauten und die Vorratsgrundstücke, in der Regel nach dem Ertragswertverfahren, zur Feststellung eines etwaigen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfs. Hierbei ergeben sich im Vergleich zu den handelsrechtlichen Buchwerten teilweise auch stille Reserven. Ob solche bewertungstechnisch ermittelten stillen Reserven tatsächlich realisierbar sind, lässt sich verlässlich nur im Veräußerungsfall bestimmen. Diese Option ist aber für die WOBAU angesichts ihres Gesellschaftszwecks nur in Ausnahmefällen einschlägig.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2025 ist durch eine langfristige Fremdfinanzierung bei einer Eigenkapitalquote von 19,0 % geprägt. Die am Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen sollen wie in der Wohnungswirtschaft üblich überwiegend fremdfinanziert werden.

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

Die Finanzlage des Konzerns ist auf Ebene des (obersten) Mutterunternehmens BVG zu beurteilen.

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

Die Stadt Velbert hat zwei Ausfallbürgschaften gegenüber der Helaba und der Sparkasse Hilden, Ratingen. Velbert bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt 64,4 Mio. € zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten übernommen. Zum 31. Dezember 2025 belaufen sich die verbürgten Kredite auf 36,1 Mio. €. Die Ausfallbürgschaften hat die Stadt als Ausgleich für die Betrauung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ("DAWI") im Bereich der Wohnraumförderung (Betrauungsakt vom 11./13. Dezember 2019) unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Zur Feststellung einer etwaigen Unzulässigkeit dieser unentgeltlichen Bürgschaftsgewährung ("Überkompensation") erstellt die WOBAU jährlich eine Trennungsrechnung. Für die Feststellung einer Überkompensation gilt nach dem Betrauungsakt ein 2-Jahres-Zeitraum (Ausgleichsperiode). Für die Ausgleichsperiode 2024/2025 ist ausweislich der uns vorgelegten Trennungsrechnung für diesen Zeitraum keine Überkompensation entstanden.

Die WOBAU hat im Berichtsjahr keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nach dem Betriebsvergleich der Wohnungsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. lag die durchschnittliche Eigenkapitalquote der in den Betriebsvergleich einbezogenen Unternehmen im Jahr 2024 bei 33,3 %. Die bilanzielle Eigenkapitalquote der WOBAU erreichte hingegen lediglich 17,6 % (31. Dezember 2024) bzw. 19,0 % (31. Dezember 2025) und ist im Vergleich dazu als deutlich unterdurchschnittlich anzusehen. Gleichwohl haben sich für uns keine Anhaltspunkte für das Vorliegen etwaiger Finanzierungsprobleme ergeben.

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

Die WOBAU stellt vor Gewinnabführung einen Betrag von 980 T€ in die Gewinnrücklagen ein und führt den Restbetrag des ansonsten verbleibenden Gewinns von 1.264 T€ im Rahmend des ab 2021 geltenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an die EVV Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert mbH ab. Diese Gewinnverwendung halten wir angesichts der damit verbundenen Eigenkapitalstärkung für vereinbar mit der wirtschaftlichen Lage der WOBAU.

5. Ertragslage**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Nach der Deckungsbeitragsrechnung verteilt sich das Ergebnis vor Finanzrechnung von 2.274 T€ (Vj.: 1.948 T€) im Berichtsjahr wie folgt:

- Hausbewirtschaftung: 1.468 T€ (Vj.: 1.203 T€)
- Verwaltungsbetreuung: 463 T€ (Vj.: 357 T€)
- Verkauf von Grundstücken/übrige Tätigkeiten: 343 T€ (Vj.: 388 T€).

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

Das Jahresergebnis ist nach unserer Beurteilung nicht von einmaligen Vorgängen entscheidend geprägt.

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

Wir haben bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte für eindeutig unangemessene Konditionen bei Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen festgestellt. Das gilt auch

für den am 20. November 2019 mit der Stadt abgeschlossenen Mietvertrag über die Vermietung einer Kindertagesstätte mit der Stadt Velbert. Die im Anhang beschriebenen Konditionen sind möglicherweise ungewöhnlich, insbesondere eine Mietvorauszahlung über einen Zeitraum von mehr als 25 Jahren. Insgesamt lassen aber die Konditionen u.E. nicht die Beurteilung einer eindeutigen Unangemessenheit zu.

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

Entfällt, da die WOBAU keine Konzessionsabgabe entrichtet.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Derartige Geschäfte lagen nicht vor.

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

Entfällt; siehe Antwort zu Fragenkreis 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) *Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?*

Die Wobau hat einen Jahresüberschuss (vor Rücklagendotierung und Gewinnabführung) erwirtschaftet.

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

Der Fokus der Gesellschaft zum Erhalt und zur Verbesserung der Ertragslage liegt auf folgenden Maßnahmen:

- Optimierung des Wohnungsbestands durch gezielte Investitionen in die Qualität und damit in die dauerhafte Attraktivität der Bestandsobjekte.
- Nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestands auf Grundlage einer differenzierten Betrachtung im Rahmen einer systematischen Portfolioanalyse.

Daneben plant die Gesellschaft mit dem Akazienpark ein anspruchsvolles und innovatives Projekt, das Wohnen unterschiedlicher Menschen in einem gemeinsamen Quartier und angemessenen wirtschaftlichen Erfolg in ausgewogener Weise miteinander verbindet. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ist das Projekt zunächst für zwei Jahre befristet unterbrochen und wird aktuell nicht weiter verfolgt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

7. Mängelbeseitigung

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- 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 Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und 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.