

# Beteiligungsbericht 2022

der Stadt Bad Vilbel

nach § 123a HGO



Aufgestellt von:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Fachbereich Finanzverwaltung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

## Vorwort

Der vorliegende Beteiligungsbericht gibt einen systematischen Überblick über die Aufgabenerfüllungen in den städtischen Unternehmen und deren Wirkung auf die Daseinsvorsorge in der Stadt Bad Vilbel. Gegenüber dem Beteiligungsbericht 2021 sind Änderungen bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen eingetreten.

### Stand der Angaben in diesem Bericht:

- Beteiligungsanteile zum 31.12.2021
- Rechnungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2021
- Vertretung in den Gremien der Unternehmen zum 31.12.2021

Das Grundgesetz sichert den Gemeinden das Recht zu, im Rahmen der Gesetze alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich normierte Garantie der kommunalen Selbstverwaltung räumt den Kommunen, neben der Personalhoheit sowie der Finanz- und Vermögenshoheit, insbesondere auch die Organisationshoheit ein. Damit haben die Gemeinden das Recht zu entscheiden, auf welche Art und Weise – etwa in Form von Beteiligungen an privaten Unternehmen – sie die Erfüllung ihrer Aufgaben sicherstellen. Die Unterrichtung der Mandatsträger und der Bevölkerung soll in „geeigneter Form “ erfolgen. Die Stadt Bad Vilbel legt daher den jährlichen Beteiligungsbericht der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung vor, legt ihn gemäß § 123a Abs. 3 HGO für eine angemessene Zeitdauer öffentlich aus und macht ihn zusätzlich durch die Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Vilbel im Internet jedem Bürger zugänglich. Auf diese Weise soll auch beim Thema „Beteiligungen “ einmal mehr die von der Verwaltung gewohnte Bürgernähe gezeigt und darüber hinaus mehr Transparenz in das Handeln der Bürgervertreter gebracht werden. Nachfolgend legt die Stadt Bad Vilbel ihren Beteiligungsbericht für das Jahr 2022 vor.

## 1. Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht

Nach § 123a Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) hat die Gemeinde zur Information von Gemeindevertretung und Öffentlichkeit **jährlich** einen Bericht über ihre Beteiligungen an **Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts** zu erstellen. Diese Berichtspflicht besteht seit der Novelle der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), die im Jahr 2005 in Kraft getreten ist. Im Beteiligungsbericht sind alle Unternehmen aufzuführen, an denen die Gemeinde mit **mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar** beteiligt ist. Zu den Einzelheiten über die Form und den Inhalt des Beteiligungsberichts wird auf Punkt 5 (Beteiligungsbericht und Offenlegung) verwiesen; die Punkte 2 bis 4 dienen der Information.

## 2. Allgemeines zur wirtschaftlichen Betätigung

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings werden durch die Hessische Gemeindeordnung (HGO) hohe Hürden festgeschrieben, unter welchen Voraussetzungen die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden überhaupt stattfinden darf. Durch diese gesetzlichen Bestimmungen sollen die Gemeinden bei der wirtschaftlichen Betätigung einerseits vor wirtschaftlichen Risiken bewahrt und andererseits die Privatwirtschaft vor einer Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Interessen geschützt werden. So darf sich die Gemeinde nach § 121 Abs. 1 HGO nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

Ausnahmen werden durch § 121 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 der Hessischen Gemeindeordnung zugelassen. Danach liegt eine wirtschaftliche Betätigung nicht vor, wenn es sich um Tätigkeiten handelt, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist. Ausnahmen gelten auch auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung und der Breitbandversorgung. Auch zur Deckung des Eigenbedarfs darf die Gemeinde wirtschaftlich tätig werden.

### **3. Rechtsformen der wirtschaftlichen Betätigung**

Als Rechtsform für wirtschaftliche Unternehmen kommen beispielsweise in Betracht:

#### **3.1. Öffentlich-rechtliche Formen**

##### **3.1.1 Eigenbetriebe**

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde. Es handelt sich um einen verselbständigten Betrieb mit eigener Betriebssatzung und eigenem Rechnungswesen, jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Der Eigenbetrieb ist wirtschaftlich aus dem Vermögen der Gemeinde ausgegliedert und gilt als Sondervermögen.

##### **3.1.2 Zweckverbände**

Zweckverbände sind rechtlich selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts, die von kommunalen Gebietskörperschaften getragen werden. Sie dienen der kommunalen Zusammenarbeit bei regionalen Aufgaben. Für ihre Wirtschaftsführung gilt das Eigenbetriebsrecht entsprechend.

## 3.2 Privatrechtsformen

### 3.2.1 Kapitalgesellschaften

Wesentliches Merkmal der Kapitalgesellschaften ist die Ausgestaltung als selbstständige Einheit. Dazu gehören die körperschaftliche Organisation und die rechtliche Verselbständigung. Kapitalgesellschaften sind selbstständige juristische Personen mit eigenen Rechten und Pflichten. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist die von Kommunen am häufigsten für ihre wirtschaftliche Betätigung gewählte Rechtsform. Sie ist eine mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Gesellschaft, an der sich die Gesellschafter mit Einlagen auf das Stammkapital beteiligen. Die Haftung des jeweiligen Gesellschafters ist auf dessen Stammkapitalanteil begrenzt. Die GmbH kann zu jedem vom Gesetz zugelassenen Zweck errichtet werden (§ 1 GmbH-G).

### 3.2.2 Genossenschaften

Eingetragene Genossenschaften (eG) sind Körperschaften mit offener Mitgliederzahl. Zweck der Genossenschaften ist die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Ziel der Genossenschaften ist daher nicht die eigene Gewinnerzielung, sondern die Unterstützung ihrer Genossen bei der Wirtschaftstätigkeit. Im Statut (Satzung) der Genossenschaft ist festgelegt, ob und welche Nachschusspflicht seitens der Genossen im Falle eines Konkurses besteht. Die Eintragung der Genossenschaft erfolgt im Genossenschaftsregister des zuständigen Amtsgerichts.

## 4. Beteiligung der Gemeinde an Gesellschaften

Bei Beteiligungen erwirbt die Gemeinde Anteile an einem rechtlich selbstständigen Unternehmen mit der Absicht, einen dauerhaften Einfluss auf die Betriebsführung eines Unternehmens zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung auszuüben. Durch eine Beteiligung erwirbt die Gemeinde Miteigentum und Mitbestimmungsrechte bei einem Unternehmen.

Die Voraussetzungen für die Gründung oder Beteiligung an einer Gesellschaft sind in § 122 HGO geregelt. Danach darf eine Gemeinde eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO vorliegen (vgl. hierzu Punkt 2 des Beteiligungsberichtes),
2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, erhält,
4. gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

## 5. Beteiligungsbericht und Offenlegung

Wie bereits unter Punkt 1 (Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht) dargelegt wurde, ist der Gemeinde durch die Novellierung der Hessischen Gemeindeordnung vom März 2005 u. a. die Pflicht auferlegt worden, jährlich einen Beteiligungsbericht aufzustellen. In dem Beteiligungsbericht sind alle Beteiligungen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. In § 123a HGO wird hierzu ausgeführt:

- (1) Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit

jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

- (2) Der Beteiligungsbericht soll **mindestens** Angaben enthalten über
  1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
  2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
  3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
  4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO für das Unternehmen.

Gehören einer Gemeinde Anteile an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) bezeichneten Umfang (Hinweis: entweder die Mehrheit der Anteile oder mindestens der vierte Teil der Anteile und zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile), hat sie darauf hinzuwirken, dass die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans, eines Aufsichtsrats oder einer ähnlichen Einrichtung jährlich der Gemeinde die ihnen jeweils im Geschäftsjahr gewährten Bezüge mitteilen und ihrer Veröffentlichung zustimmen. Die Angaben sind in den Beteiligungsbericht aufzunehmen. Soweit die genannten Personen ihr Einverständnis mit der Veröffentlichung ihrer Bezüge nicht erklären, sind die Gesamtbezüge so zu veröffentlichen, wie sie von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in den Anhang zum Jahresabschluss aufgenommen werden.

Der Beteiligungsbericht ist in der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen (§ 123a Abs. 3 HGO).

Nach diesen Vorschriften sind im Beteiligungsbericht der Stadt Bad Vilbel folgende Beteiligungen aufzunehmen:

1. **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Anlage 1)**  
Stand 31.12.2021 = letzter geprüfter Jahresabschluss
  
2. **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 2)**  
Stand 31.12.2021 = letzter geprüfter Jahresabschluss
  
3. **Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 3)**  
Stand 31.12.2021 = letzter geprüfter Jahresabschluss

In den Anlagen wird zunächst der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe usw. beschrieben. Die Ertragslage und die Grundzüge des Geschäftsverlaufs des jeweiligen Unternehmens sind aus der ebenfalls beigefügten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht (Eigenbetrieb Stadtwerke und Stadtwerke GmbH) bzw. dem Geschäftsbericht (GBW) zu entnehmen.



## 6. Sonstige Beteiligungen

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind dem Beteiligungsbericht als Anlage 4 eine Übersicht aller Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel und als Anlage 5 eine Übersicht aller Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel beigefügt.

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Bad Vilbel, den 20. Juni 2023



Bastian Zander

Erster Stadtrat



### Anlagen:

1. Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
2. Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
3. Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG
4. Übersicht Beteiligungen
5. Übersicht Mitgliedschaften

## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Stand 31.12.2021)

<b>Anschrift</b>	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
<b>Gründungsjahr</b>	vor 1948
<b>Betriebssatzung</b>	Eigenbetriebsatzung in der Fassung vom 31.12.2019
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Zweck des Eigenbetriebs sind der Kauf, der Bau und die Veräußerung von Immobilien, der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandter Betriebszweige oder Nebenbetriebe hierzu, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebs geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
<b>Stammkapital</b>	Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt zum Bilanzstichtag 18.711.265,00 EUR.
<b>Organe</b>	Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.

<b>Betriebsleiter</b>	Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
<b>Aufgaben der Betriebsleitung</b>	Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit das Eigenbetriebsgesetz oder die jeweils gültige Eigenbetriebssatzung nichts anderes bestimmen. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.
<b>Vertretung des Eigenbetriebes</b>	Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb in allen Angelegenheiten, die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Eigenbetriebssatzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
<b>Betriebskommission</b>	Die Betriebskommission besteht aus 18 Mitgliedern:  <u>3 Mitglieder des Magistrats der Stadt Bad Vilbel:</u> - Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender) - Erster Stadtrat Sebastian Wysocki - Stadtrat Udo Landgrebe  <u>13 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:</u> - Kurt Liebermeister - Klaus Althoff - Andreas Cleve - Karl-Peter Schäfer - Leonie Bluck - Deliah Eckhardt - Tom Rademacher

- Dr. Bernd Hielscher
- Dr. Tobias Grabo
- Daniel Kaiser
- Jens Matthias
- Dr. Priska Weller
- Joachim Pfeil

2 Mitglieder des Personalrates:

- Andreas Pfaff
- Ibrahim Cicek

**Wirtschaftliche Betätigung  
gem. § 121 Abs. 1 HGO**

Betreffend der Prüfung nach § 121 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird u.a. durch die Wohnraumversorgung in Bad Vilbel gerechtfertigt. Die Betätigung steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Vilbel und ihrem Bedarf. Aufgrund des Steuerungsinteresses innerhalb des Konzerns ist die Übertragung an einen privaten Dritten nicht möglich, bzw. nicht zielführend.

**Letzter geprüfter  
Jahresabschluss**

Jahresabschluss zum 31.12.2021 von Schüllermann und Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dreieich

**SCHÜLLERMANN**

**SWS Schüllermann und Partner AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

.....

**Bericht**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021 und des  
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2021

.....

elektronische Kopie

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes</b>	<b>3</b>
<b>C. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>8</b>
<b>Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter</b>	<b>8</b>
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes	8
<b>D. Prüfungsdurchführung</b>	<b>11</b>
<b>I. Gegenstand der Prüfung</b>	<b>11</b>
<b>II. Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>13</b>
<b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>15</b>
<b>I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung</b>	<b>15</b>
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	15
2. Jahresabschluss	16
3. Lagebericht	17
<b>II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>18</b>
1. Bewertungsgrundlagen	18
2. Zusammenfassende Beurteilung	18
<b>F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages</b>	<b>19</b>
<b>Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG</b>	<b>19</b>
1. Allgemeine Feststellungen	19
2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	19
3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan	20
<b>G. Schlussbemerkungen</b>	<b>21</b>

## **Anlagenverzeichnis**

### Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2021
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021
- Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

### Freiwillige Anlagen

- Anlage 6: Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses
  - a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
  - b) Vermögenslage (Bilanz)
  - c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)
- Anlage 7: Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

## **Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017**

0576/22  
BVS/Ed  
1061567

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungs-  
differenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten,  
Prozentangaben usw.) auftreten.

## **A. Prüfungsauftrag**

Die Betriebsleitung des

### **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 des Eigenbetriebes nach berufstüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 20. Dezember 2021 unter Beifügung der Auftragsbedingungen angenommen. Die Zweitschrift mit Einverständniserklärung des Auftraggebers haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Dezember 2021 zugrunde, mit dem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 Hessisches Eigenbetriebsgesetz (HesEigBGes) der Prüfungspflicht gemäß §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im Zeitraum von April bis Mai 2022 durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 12. Juli 2021 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Dezember 2021 unverändert festgestellt.

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



Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) den nachfolgenden Bericht, dem wir den geprüften Jahresabschluss (**Anlagen 1 bis 3**), den Lagebericht (**Anlage 4**), sowie den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (**Anlage 5**) beifügen.

Die freiwilligen (nicht gesetzlichen) Anlagen ergeben sich aus dem Anlagenverzeichnis ab **Anlage 6 ff.**

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb.

## **B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes**

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir in einem gesonderten Testats-exemplar folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen 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 des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes 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 Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen 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 des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes 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 Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 und § 27 Abs. 2 HesEigBGeS unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes 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 des Eigenbetriebes 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 Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dreieich, 14. Juni 2022

Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez.  
MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

## **C. Grundsätzliche Feststellungen**

### **Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter**

#### **Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes**

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt und diese im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang, zum Bilanzstichtag dargestellt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Annahme des Fortbestandes und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Die Betriebsleitung führt zunächst aus, dass das Berichtsjahr – wie bereits das Wirtschaftsjahr 2020 – geprägt war von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie. Die internen Geschäftsprozesse mussten in kürzester Zeit angepasst werden, um die Handlungsfähigkeit des Eigenbetriebes auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen (Kontaktverbote, weitreichende Einführung von Home-Office etc.) aufrecht erhalten zu können.

- Die Nachfrage für Büroflächen stagniert weiterhin. Der Eigenbetrieb steht in einem harten Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Die Mietauslastung in den Bürogebäuden I und II ist leicht gesunken. Die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades und der Stadthalle sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlägt durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet. Die zentrale Lage im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u. a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie Wohnbebauung im Quellenpark und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule Mittelhessen), stellen einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar. Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung der Stadt Bad Vilbel wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebes ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes spiegelt diese Entwicklung wider.
  
- Die Gesamtlage des Eigenbetriebes stellt sich nach den Ausführungen der Betriebsleitung positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Im Berichtsjahr war die Liquiditätsausstattung zufriedenstellend; allen Zahlungsverpflichtungen konnte fristgemäß nachgekommen werden. Eine laufende Entschuldung erfolgt durch die Tilgung der bestehenden Kredite. Die Finanzierung der anstehenden Projekte wird durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen der bereits abgeschlossenen Bauprojekte werden zügig zurückgeführt.
  
- Die Vermietung von Büroflächen geschieht in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Insbesondere auslaufende Langfrist-Mietverträge und das Überangebot am Mietmarkt im Rhein-Main-Gebiet sind erschwerende Faktoren. Risiken von bestands- und finanzgefährdender Art sind nicht zu erkennen. Die weltweite Störung der Lieferketten, Energiepreiserhöhungen und letztlich der Ukrainekrieg werden massive Konsequenzen auf das Wirtschaftsleben nach sich ziehen. Inflationstendenzen und bevorstehende Zinsanpassungen lassen eine Lohn-Preisspirale befürchten, in deren Konsequenz eine die Wirtschaft belastende Rezession droht. In welchem Umfang diese Szenarien auf die Immobilienbewirtschaftung des Eigenbetriebs durchschlagen ist aktuell noch nicht absehbar. Im Sinne eines verantwortlichen Handelns gilt es, die Märkte zu beobachten, um belastende Tendenzen frühzeitig zu erkennen. Ein enger Austausch mit den Mietern ist dabei obligatorisch.



- Die Wirtschaftsplanung für 2022 geht von einem Jahresergebnis i. H. v. TEUR 1.817 aus. Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses 2021 mit der Wirtschaftsplanung 2021 zeigt die vorsichtige Herangehensweise bei der Planung. Die künftige Entwicklung des Eigenbetriebes wird gekennzeichnet sein durch das Engagement beim Kombibad und den Bau eines weiteren Mietwohngebäudes.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden auftragsgemäß in Anlage 6 durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach unseren Feststellungen vermittelt diese Beurteilung der Betriebsleitung insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage, des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die diese Aussage in Frage stellen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

## **D. Prüfungsdurchführung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Der Jahresabschluss von Eigenbetrieben ist gemäß § 22 HesEigBGeS unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Unsere Prüfung richtete sich nach den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. §§ 316 ff. HGB.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGeS i. V. m. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (Abschnitt F.).

Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichtes hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind (§ 26 HesEigBGeS i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB).

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften des zweiten Teils des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen, der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Über die vorgenannte Prüfung wird in Anlage 5 gesondert berichtet.

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

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

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

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

## II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, den vom Fachausschuss für öffentliche Unternehmen und Verwaltungen (ÖFA) des IDW vorgelegten Stellungnahmen und Hinweisen sowie der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG haben wir anhand der Fragenkreise 1 bis 16 des Fragenkataloges des IDW PS 720 gewürdigt.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes des Eigenbetriebes, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Anlagevermögen
- Forderungen gegen verbundene und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/Umsatzerlöse

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir u. a. Bankbestätigungen und Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

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

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entsprechen.

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

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

Die IT-gestützte Rechnungslegung gewährleistet die hinreichende Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und damit eine Verarbeitung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 238 HGB.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Finanz- und Anlagenbuchhaltung wird über die Anlage des Rechnungszentrumsdienstleisters Stadtwerke Viernheim GmbH unter Verwendung des Programms Schlepen der Firma Schlepen AG erstellt.

Die Software wurde von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass die Software und die dazugehörige Online-Dokumentation bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht und somit den Prüfungskriterien entspricht. Die Softwarebescheinigung datiert vom 10. September 2013.

Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt.

Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

## **2. Jahresabschluss**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass im Jahresabschluss alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und alle größenabhängigen und rechtsformgebundenen Regelungen sowie die Normen der Betriebssatzung beachtet sind.

Die Bilanz ist unter Beachtung der Vorschriften des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Die besonderen Gliederungsvorschriften der §§ 23 bis 24 HesEigBGeS wurden gemäß der entsprechenden Formblätter beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 sind – ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz – ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und ordnungsgemäß. Die Erläuterungen und Begründungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

### **3. Lagebericht**

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 HesEigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (IDW PS 350, DRS 20).

Die Angaben nach § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.



## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Nach unseren Feststellungen vermittelt der Jahresabschluss – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes (§ 264 Abs. 2 HGB).

Der Eigenbetrieb hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250 n. F.).

### **1. Bewertungsgrundlagen**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden machen wir folgende Angaben:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden unverändert zum Vorjahr angewendet.

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

### **2. Zusammenfassende Beurteilung**

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

## **F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages**

### **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

#### **1. Allgemeine Feststellungen**

Gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGes erstreckt sich die Abschlussprüfung auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 5 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

#### **2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem**

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG darüber zu berichten, ob die Betriebsleitung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und ob dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen.

Ein Risikofrüherkennungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass diejenigen Risiken, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden, früh erkannt werden. Es muss deshalb geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss ferner sicherstellen, dass eine Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über ein formalisiertes systematisches Risikofrüherkennungssystem im Sinne des Fragenkataloges des IDW PS 720. Wir verweisen auf unsere Feststellungen in Fragenkreis 4 der Anlage 5.

### 3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2021 nach § 15 HesEigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes weist einen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.778 aus, während der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes im Erfolgsplan von einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.559 ausging:

	Erfolgsplan	Gewinn- und Verlust- rechnung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Gesamt</u>			
Umsatzerlöse	8.283	9.332	1.049
Sonstige Erträge inkl. Zinsen	1.000	966	-34
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.283</b>	<b>10.298</b>	<b>1.015</b>
Materialaufwand	2.163	2.841	678
Abschreibungen	2.801	2.842	41
Zinsaufwand	1.353	1.312	-41
Sonstige Aufwendungen inkl. sonstige Steuern	1.157	1.326	169
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>7.474</b>	<b>8.321</b>	<b>847</b>
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>1.809</b>	<b>1.977</b>	<b>168</b>
Ertragsteuern	250	199	-51
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1.559</b>	<b>1.778</b>	<b>219</b>

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2021 weist ein um TEUR 219 besseres Ergebnis aus als der Erfolgsplan 2021. Die Erträge lagen um TEUR 1.015 über dem Plan; die Aufwendungen haben den Plan um TEUR 847 überstiegen.

## G. Schlussbemerkungen

Eine Verwendung des unter Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes 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.

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

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

Dreieich, 14. Juni 2022



Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel**  
Bilanz zum 31. Dezember 2021

## AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	401,82	740,84
		401,82
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.511.627,40	81.483.810,90
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.082.058,88	3.365.459,82
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.266.629,96	219.663,38
	<u>84.860.316,24</u>	<u>85.068.934,10</u>
	.....84.860.718,06	.....85.069.674,94
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	6.492,64	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	906.446,05	723.598,96
2. Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	2.721.105,54	0,00
3. Forderungen gegen Stadt Bad Vilbel	0,00	2.428.275,45
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.467.996,14	24.643.028,78
	20.095.547,73	27.794.903,19
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.276.641,72	1.000.599,91
	21.378.682,09	28.795.503,10
	.....20.494,52	.....20.494,52
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>106.259.894,67</u>	<u>113.885.672,56</u>

## PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital		
1. Stammkapital	18.711.265,00	18.711.265,00
	18.711.265,00	18.711.265,00
II. Rücklagen	936.865,33	936.865,33
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	2.545.317,25	2.057.594,81
2. Jahresgewinn/-verlust	1.778.087,51	2.085.743,25
	<u>4.323.404,76</u>	<u>4.143.338,06</u>
	.....23.971.535,09	.....23.791.468,39
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	31.595,00	9.150,00
2. Sonstige Rückstellungen	141.400,00	165.700,00
	.....172.995,00	.....174.850,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.122.554,13	79.112.493,42
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.310,94	219.309,52
3. Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0,00	8.170.634,99
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.088.954,59	1.538.462,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 24.054,93 (Vorjahr EUR 54.187,82)	861.702,29	867.261,22
	82.107.521,95	89.908.161,65
	.....7.842,63	.....11.192,52
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>106.259.894,67</u>	<u>113.885.672,56</u>

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Wirtschaftsjahr 2021**

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	9.331.632,84	9.095.785,23
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>247.632,57</u>	<u>593.675,56</u>
	9.579.265,41	9.689.460,79
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.840.761,97</u>	<u>-3.035.275,86</u>
	-2.840.761,97	-3.035.275,86
4. Abschreibungen	-2.842.002,66	-2.797.957,68
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.094.309,45</u>	<u>-917.101,22</u>
	2.802.191,33	2.939.126,03
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	718.860,41	901.839,46
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.311.822,65</u>	<u>-1.423.603,81</u>
	-592.962,24	-521.764,35
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	..... 2.209.229,09	..... 2.417.361,68
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-199.483,25	-169.922,30
10. Sonstige Steuern	<u>-231.658,33</u>	<u>-161.696,13</u>
<b>11. Jahresgewinn/-verlust</b>	<u>1.778.087,51</u>	<u>2.085.743,25</u>

# **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021**

Firma: Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Sitz: Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel  
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main  
HR-Nummer: HRA 41755

### **I. Gliederung des Jahresabschlusses**

Auf den Jahresabschluss 2021 kommen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes sowie die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss.

### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,-- werden nach den steuerlichen Regelungen des § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr als laufender Aufwand behandelt.

Die Bewertung der fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wurde kein Gebrauch gemacht. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen worden.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Die Rückstellungen erfassen alle bekannten ungewissen Verbindlichkeiten und sonstigen Risiken. Sie sind in Höhe der Beträge angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für die Erfüllung der Verpflichtung erforderlich sind.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### **III. Steuerliche Besonderheiten**

Aus steuerlicher Sicht gelten für den Eigenbetrieb der Stadt Bad Vilbel die Regelungen der Besteuerung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts. Damit hat der Eigenbetrieb für Zwecke der Besteuerung zwei unterschiedliche Bereiche: das gewerblich genutzte (steuerpflichtige) Betriebsvermögen (sog. Betrieb gewerblicher Art) und den (hoheitlichen) Bereich der Vermögensverwaltung, der nicht der Besteuerung unterliegt. Auch wenn handelsrechtlich beide Bereiche in dem einheitlichen Abschluss des Eigenbetriebs ausgewiesen sind, da handelsrechtlich eine Aufteilung des Vermögens des Eigenbetriebs nicht vorgesehen ist, besteht steuerlich eine klare und eindeutige Zuordnung von Grundstücken und Immobilien zu den unterschiedlichen steuerlichen Bereichen wie folgt.

Mit notariellem Vertrag vom 21.12.2015 (UR 703/2015) wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die Humanistische Stiftung, Frankfurt/Europäische Schule RheinMain gGmbH übertragen. Diese Übertragung hatte eine Begründung einer Bruchteilsgemeinschaft mit der Humanistischen Stiftung, Frankfurt/Europäische Schule RheinMain gGmbH zur Folge. Der Miteigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Bruchteilsgemeinschaft wurde aus dem (gewerblichen) Betriebsvermögen des Eigenbetriebs entnommen und dem (hoheitlichen) Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zugeführt.

Mit notariellem Vertrag vom 20.12.2016 (UR 1750/2016; Nachtragsvertrag vom 20.12.2017, UR 1784/2017) wurden im Wege eines gemischten Tauschs Anteile an den folgenden Grundstücken an die Erich Glück-Stiftung, Bad Vilbel übertragen.



- Bürogebäude III („Woolworth“)
- Bürogebäude IV („Rathaus ohne Kantinenanteil“)
- Gewerbeimmobilie Zeppelinpark
- Gastronomieimmobilie Sporthalle Heilsberg

Auf diese Weise entstand ebenfalls eine Bruchteilsgemeinschaft. Der Miteigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Bruchteilsgemeinschaft wurde aus dem Betrieb gewerblicher Art des Eigenbetriebs entnommen und der (hoheitlichen) Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zugeführt. Mit gleichem Vertrag wurden durch den Eigenbetrieb Anteile an dem Grundstück „Wohngebäude Kurt-Moosdorf-Straße 24, Bad Vilbel“ von der Erich Glück-Stiftung, Bad Vilbel erworben und ebenfalls der (hoheitlichen) Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zugeführt.

Mit notariellem Vertrag vom 29.12.2016 (UR1768/2016) wurden Grundstücksanteile an Photovoltaik-Flächen im bayerischen Wertachtal erworben und der (hoheitlichen) Vermögensverwaltung zugeführt.

Das Neubauprojekt Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109, Bad Vilbel wurde mit Baubeginn der (hoheitlichen) Vermögensverwaltung zugerechnet, ebenso das neu zu errichtende Mietwohngebäude Lehnfurter Weg, Bad Vilbel.

#### **IV. Angaben zu Posten der Bilanz**

##### **A. AKTIVA**

###### **1. Anlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz der Zugänge im Bereich geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau durch die planmäßigen Abschreibungen ggü. dem Vorjahr vermindert um TEUR 209 auf TEUR 84.861.

Die Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und der Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

###### **2. Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 20.096) bilden insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 906, ausstehende Mieten/Mietnebenkosten und offene Abrechnungen aus internen Leistungsverrechnungen innerhalb der Bruchteilsgemeinschaften) und die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab. Ferner sind darin Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel (TEUR 4.205) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 13.842) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.277) beinhaltet das laufende Giroguthaben.

Mit dem Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 20) werden Zahlungen auf anstehenden Aufwand abgegrenzt.

## **B. PASSIVA**

### **1. Eigenkapital**

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 1.778) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 1.598). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 23.971.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

**Eigenkapital**

	Stand 01.01.2021 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2021 TEUR	Stand 31.12.2021 TEUR
Stammkapital	18.711		18.711
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	2.057	(U) 2.086 (A) -1.598	2.545
Jahresgewinn	2.086	(U) -2.086 (Z) 1.778	1.778
	<u>23.791</u>	(Z) 1.778	<u>23.971</u>
		(A) -1.598	
		(U) 0	

**2. Rückstellungen**

Die Rückstellungen (TEUR 173) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2021 TEUR	2021 TEUR		31.12.2021 TEUR
Steuerrückstellung	9	(V)		
		(A)		
		(Z)	22	31
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V)	7	
		(A)		
		(Z)	7	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen / Instandhaltung	138	(V)	99	
		(A)	15	
		(Z)	90	114
	175	(V)	106	173
		(A)	15	
		(Z)	119	

### 3. Verbindlichkeiten

Bei den Bankdarlehen handelt es sich um sog. „Kommunalkredite“, deren Besicherung aufgrund der Rechtsidentität zwischen Stadt und Eigenbetrieb durch die Stadt dargestellt wird; dies gilt entsprechend für die Haftungsverhältnisse.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.123	28.425	51.698	37.623
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	34	34	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Bad Vilbel	1.089	63	1.026	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	862	862	0	0
	<u>82.108</u>	<u>29.384</u>	<u>52.724</u>	<u>37.623</u>

Im Einzelnen bestehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus einem Kurzfristdarlehen (TEUR 25.000) sowie Langfristdarlehen, die sich wie folgt darstellen:

#### Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2021

Jahr	Darlehen EUR	Stand	Zugang Eur	Tilgung EUR	Stand	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2021 EUR	
		01.01.2021 EUR			31.12.2021 EUR			
DZ HYP	2011	2.080.000	189.037	189.037	0	3,265	2.846	
Bayern LB	2011	13.500.000	8.317.813	660.503	7.657.310	3,749	298.843	
DZ HYP	2012	7.000.000	4.345.227	340.154	4.005.073	2,910	121.933	
WI Bank	2013	8.750.000	5.468.750	437.500	5.031.250	2,950	156.488	
Helaba	2013	10.000.000	6.750.000	500.000	6.250.000	3,070	201.469	
Helaba	2015	10.000.000	7.375.000	500.000	6.875.000	1,730	123.262	
SEB	2016	10.000.000	8.666.667	333.334	8.333.333	1,420	118.960	
SEB	2018	15.000.000	14.000.000	500.000	13.500.000	1,649	224.196	
DKB	2021	3.500.000	0	3.500.000	29.412	3.470.588	0,730	6.317
<b>Gesamt</b>		<u>79.830.000</u>	<u>55.112.494</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.489.940</u>	<u>55.122.554</u>	<u>1.254.314</u>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bad Vilbel gründen u.a. aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt Bad Vilbel i.H.v. TEUR 1.282; das Darlehen wurde an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen wei-

tergereicht. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 862) setzen sich insbesondere aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## **V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse (TEUR 9.332) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen und Wohngebäude, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, der Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 248) beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 15), periodenfremde Erträge (TEUR 105) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 12). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 2.841) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc. Der Personalaufwand (TEUR 739) wird seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gegenüber dem Eigenbetrieb verrechnet.

Die Abschreibungen (TEUR 2.842) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.094) sind u.a. TEUR 739 Personalkostenumlage, TEUR 113 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 54 Zuschüsse zum Kantinenbetrieb, TEUR 158 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.) und sonstige Kosten (TEUR 29) enthalten.

Der Zinsertrag (TEUR 719) setzt sich u.a. aus Zinserträgen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 28) und Zinserträgen (TEUR 691) aus der Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH zusammen. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.312.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 199.

## **VI. Ergänzende Angaben**

### **1. Beschäftigte**

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2021 keine Mitarbeiter/innen.

### **2. Zusammensetzung von Betriebsleitung und Betriebskommission:**

#### **Organe**

##### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke, Kaufmännischer Betriebsleiter

Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, Technischer Betriebsleiter

##### **Betriebskommission**

Am Abschlusstichtag gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

#### **a) Von der Stadtverordnetenversammlung**

##### **CDU-Fraktion:**

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Klaus Althoff, Rentner

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer

Stv. Leonie Bluck, Werkstudentin

Stv. Deliah Eckhardt, Fachdienstleiterin Kommunikation

##### **SPD-Fraktion:**

Stv. Tom Rademacher, Bankkaufmann

Stv. Dr. Bernd Hielscher, Rentner

**Grüne Fraktion:**

Stv. Dr. Tobias Grabo, IT-Leiter  
Stv. Daniel Kaiser, Angestellter  
Stv. Jens Matthias, Betriebswirt  
Stv. Dr. Priska Weller, Ökonomin

**FDP-Fraktion:**

Stv. Joachim Pfeil, Selbstständiger Kaufmann

**b) Vom Magistrat:**

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)  
Erster Stadtrat Sebastian Wysocki  
Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge

**c) Vom Personalrat:**

Andreas Pfaff, Stellv. Friedhofsverwalter  
Ibrahim Cicek, Stellv. Betriebsleiter Kläranlage

**3. Abschlussprüferhonorar**

Für die Abschlussprüfung und die Rechts-/Steuerberatung sind im Berichtsjahr folgende Kosten angefallen:

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 6.900,00 (netto)
- Rechtsberatung / Steuerberatung	EUR 14.810,26 (netto)

**VII. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind**

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee (73 Wohnungen) wird seit Ende 2019 im Rahmen der Vermögensverwaltung bewirtschaftet. Die Sanierung der im Geschäftsjahr 2020 aufgetretenen Wasserschäden steht noch aus; sie werden als Gewährleistungsschäden ggü. dem Generalunternehmer geltend gemacht. Der Bau



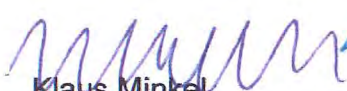
des Mietwohngebäudes „Lehnfurter Weg“, welches ebenfalls im Rahmen der Vermögensverwaltung bewirtschaftet wird, schreitet voran; die Fertigstellung ist Ende 2022 geplant. Zwecks Schaffung von zusätzlichen preiswerten Wohnraums und Gewerbeflächen und Stärkung der wirtschaftlichen Basis ist mittelfristig die Umsetzung eines entsprechenden Objektes in Gronau vorgesehen.

### VIII. Ergebnisverwendung

Der Gewinn in Höhe von 1.112.802,23 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobile Europäische Schule), aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung (Vermietung Photovoltaik-Grundstücke), aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung (Vermietung Bürogebäude III und IV, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Gaststätte in der Sporthalle Heilsberg und des Wohngebäudes in der Kurt-Moosdorf-Straße) und aus der Vermietung des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 zugerechnet wird, kann aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt werden. Der Gewinn stammt aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 31.05.2022

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

  
Klaus Minkel  
Erster Betriebsleiter

  
Rüdiger Milke  
Kaufm. Betriebsleiter

  
Klaus Rotter  
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2021 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Recht und Werte sowie Lizenzen	6.446,79	0,00	0,00	0,00	6.446,79	5.705,95	339,02	0,00	6.044,97	401,82	740,84
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :	108.299.896,75	353.417,94	0,00	0,00	108.653.314,69	24.816.085,85	2.325.601,44	0,00	27.141.687,29	79.511.627,40	81.483.810,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.861.640,55	232.661,26	0,00	0,00	8.094.301,81	4.466.180,73	516.062,20	0,00	5.012.242,93	3.082.058,88	3.365.459,82
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	219.663,38	2.046.966,58	0,00	0,00	2.266.629,96	0,00	0,00	0,00	0,00	2.266.629,96	219.663,38
	114.381.200,68	2.633.045,78	0,00	0,00	117.014.246,46	29.312.266,58	2.841.663,64	0,00	32.153.930,22	84.860.316,24	85.068.934,10
<b>S u m m e :</b>	114.387.647,47	2.633.045,78	0,00	0,00	117.020.693,25	29.317.972,53	2.842.002,66	0,00	32.159.975,19	84.860.718,06	85.069.674,84

## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

### Lagebericht

### für das Wirtschaftsjahr 2021 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel

#### **I. Allgemeines**

Zu den Tätigkeitsfeldern des Eigenbetriebs gehört der Erwerb, die Bebauung, Veräußerung und Vermietung von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien.

Der Jahresabschluss 2021 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2021 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

#### **II. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

##### A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Berichtsjahr war – wie bereits das Geschäftsjahr 2020 – von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie geprägt. Die internen Geschäftsprozesse wurden angepasst, um die Handlungsfähigkeit des Eigenbetriebs auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen (Kontaktverbote, weitreichende Einführung von Home-Office etc.) aufrecht erhalten zu können.

Die Nachfrage für Büroflächen stagniert weiterhin. Der Eigenbetrieb steht in einem harten Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Die Mietauslastung in den Bürogebäuden I und II ist leicht gesunken. Die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlägt durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet. Weiterer stabilisierender Faktor dieser durch Weitsicht und Nachhaltigkeit geprägten Strategie ist der Neubau der Stadthalle sowie die Umsetzung des Kombiabadprojektes.

Die zentrale Lage im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u.a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie Wohnbebauung im Quellenpark und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule Mittelhessen), stellen einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar.

Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung der Stadt Bad Vilbel wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebs ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs spiegelt diese Entwicklung wider.

## **B. Entwicklung des Eigenbetriebs**

Der Eigenbetrieb engagiert sich seit Jahren in der Immobilienentwicklung- und -bewirtschaftung im Sinne des Satzungszweckes. Er trägt damit aktiv zur städtischen Entwicklung bei. Nachfolgend wird eine Gliederung der verschiedenen Immobilien vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentümerstrukturen in konsolidierter Form vorgenommen.

Unter Ziffer 1 sind die seit vielen Jahren bewirtschafteten Immobilien sowie die anstehenden Projektentwicklungen aufgeführt. Unter den Ziffern 2 und 3 sind die Projekte im Rahmen der vermögensverwaltenden Tätigkeit des Eigenbetriebs als Sondervermögen und rechtlich unselbstständigem Teil der Stadt Bad Vilbel aufgeführt. In Ziffer 2 finden sich hierbei die Projekte mit Teileigentümerschaft der städtischen Erich Glück-Stiftung. In Ziffer 3 werden die Immobilie der „Europäischen Schule“ mit Teileigentum der GbR Europäische Schule Rhein/Main gGmbH/Humanistische Stiftung, die Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ mit Teileigentum der Bürgerstiftung Bad Vilbel sowie die Vermietung des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 und die Anlaufkosten des Projektes „Lehnfurter Weg“ (Mietwohngebäude) aufgezeigt.

## 1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb

### 1.1 Bürogebäude I

Im Vergleich zum Vorjahr (90 % zum Stichtag 31.12.2020) ist die Mietauslastung leicht gesunken auf 88 %. Die Erlöse sind insbesondere durch höhere Erträge aus Mieten und Umlagen auf insgesamt TEUR 1.050 gestiegen.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 464) liegt über dem Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 2) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 6) gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 356) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dies führt insgesamt zu einem positiven Bereichsergebnis (TEUR 280). Im Zeitablauf zeigt sich eine positive Entwicklung, wobei laufende Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind, um die gute Substanz des Gebäudes zu erhalten.

### 1.2 Bürogebäude II

Die Mietauslastung ist gegenüber dem Vorjahresniveau (98 %) leicht gesunken auf 96 %. Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 139 gestiegen auf TEUR 1.819.

Die Abschreibung liegt auf Vorjahresniveau bei TEUR 586. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung vermindert auf TEUR 9. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind angestiegen auf TEUR 586. Insgesamt ergibt sich ein deutlich gestiegenes Bereichsergebnis (TEUR 694).

### 1.3 Bürogebäude IV (Kantine im Rathaus)

Der Bereich der Kantine im Rathaus wurde nach WEG geteilt und wird dem Eigenbetrieb zugerechnet; die nachfolgenden Ausführungen betreffen demzufolge nur den anteiligen Kantinenbereich.

Den Umsatzerlösen (TEUR 42) stehen u.a. sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 159) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 27) entgegen. Es ergibt sich insgesamt ein negatives Bereichsergebnis.

### 1.4 Eigentumswohnungen Dortelweil-West

Von den insgesamt 94 Eigentumswohnungen in der Konrad-Adenauer-Allee 12-26 befinden sich noch 3 Wohnungen zum Bilanzstichtag im Anlagenbestand; die Wohnungen sind allesamt vermietet.

Im Vorjahresvergleich liegen die Umsatzerlöse (TEUR 42) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 64) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Abschreibung (TEUR 9) liegt auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen).

### 1.5 Gastroimmobilie „Bücherei-Brücke“

Die Erlöse können die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 51), den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50) nicht kompensieren, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis (TEUR -22) zu verzeichnen ist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

### 1.6 Kombibad

Der Eigenbetrieb wird sich am Bau eines Kombibades und der beiden Parkhäuser beteiligen. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse wurden zwischenzeitlich gefasst, der finanzielle Rahmen wurde bei der Wirtschaftsplanung vorgegeben. Der nach der Umplanung gestellte Bauantrag liegt dem Wetteraukreis zur Genehmigung vor. Die Genehmigung hat sich wegen der Forderungen des Brandschutzes verzögert, die zum Beispiel bei den Parkhäusern zu einer Umplanung führten.

Im Berichtsjahr begleitete der Eigenbetrieb lediglich die Planungen des Investors. In diesem Zusammenhang sind überschaubare Vorlaufkosten (TEUR 10) entstanden. Die aktive Phase der Projektumsetzung steht noch aus.

### 1.7 Sonstige Projekte

Der Eigenbetrieb ist Zwischenmieter für Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, die an die Technische Hochschule Mittelhessen vermietet werden; durch dieses Engagement wurde erstmals eine Hochschule in Bad Vilbel etabliert. Daneben wurde eine Parkfläche befestigt und an Büromieter vermietet. Ferner unterstützt der Eigenbetrieb die Stadt u.a. bei der Entwicklung von Gewerbeprojekten.

Die Umsatzerlöse (TEUR 107) wurden insbesondere generiert aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, dem stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Die Abschreibungen fallen für den vermieteten Parkplatz an.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 1 aufgeführten Immobilien/Projekte wie folgt dar:

Eigenbetrieb	2021	2020	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	3.255	2.979	276
Zinserträge	110	163	-53
Sonstige betriebl. Erträge	120	37	83
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.485</b>	<b>3.179</b>	<b>306</b>
Abschreibungen	1.141	1.103	38
Zinsaufwendungen	14	32	-18
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.465	1.386	79
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.620</b>	<b>2.521</b>	<b>99</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>865</b>	<b>658</b>	<b>207</b>

## 2. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der Erich Glück-Stiftung (Vermögensverwaltung)

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde der Erich Glück-Stiftung im Rahmen eines Vermögenstauschs eine 2 %ige Teileigentümerschaft an den unter Ziffer 2.1 bis Ziffer 2.4 aufgeführten Immobilien eingeräumt; die nachfolgende Darstellung der Aufwendungen und Erträge betrifft somit ausschließlich den 98 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs. Im Gegenzug wurde im Rahmen des Vermögenstauschs dem Eigenbetrieb eine 2 %ige Teileigentümerschaft an der unter Ziffer 2.5 aufgeführten Immobilie eingeräumt; die Darstellung der Aufwendungen und Erträge unter Ziffer 2.5 betrifft demgemäß nur den 2 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

### 2.1 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai 2015 erworben. In den Jahren 2016/2017 wurde eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes vorgenommen und Ende März 2017 abgeschlossen. Als Ankermieter wurde neben der Einzelhandelskette ein Gesundheitszentrum etabliert. Im Berichtsjahr lagen die Umsatzerlöse (TEUR 336) auf Vorjahresniveau. Die Abschreibungen (TEUR 96) liegen ebenfalls auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind moderat gesunken und liegen bei TEUR 103. Der Zinsauf-



wand ist durch die Darlehenstilgung leicht gesunken auf TEUR 28. Das Bereichsergebnis (TEUR 128) liegt leicht über dem Vorjahresniveau.

## 2.2 Bürogebäude IV (Rathaus ohne Kantinenanteil)

Der Eigenbetrieb hat im Oktober 2015 die hochwertige Büroimmobilie in Dortelweil erworben, die größtenteils an die Stadt als Rathaus vermietet ist. Das Projekt wurde auf der Grundlage breiter politischer Zustimmung umgesetzt und wird sehr positiv in der Bevölkerung aufgenommen. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen werden im Zeitablauf an Drittmietern vergeben. Eine Teilfläche ist seit Mitte 2016 fremdvermietet. Der Kantinenbereich wurde nach dem WEG abgeteilt und komplett dem Eigenbetrieb zugeschrieben (vgl. 1.3); die nachfolgenden Aussagen betreffen folglich nur das Rathaus ohne den anteiligen Kantinenbereich.

Die Betriebserlöse sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.574) gesunken aufgrund von Erlöskorrekturen wegen der abschließenden Verrechnung von Instandhaltungsmaßnahmen ggü der Stadt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.050) lagen im Vorjahresvergleich ebenfalls auf niedrigerem Niveau. Die Abschreibung liegt auf Vorjahresniveau (TEUR 196). Der Zinsaufwand ist gestiegen (TEUR 123). In der Summe führt dies zu einem insgesamt negativen Bereichsergebnis (TEUR -196).

## 2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

Die Umsatzerlöse (TEUR 1.031) sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Abschreibung (TEUR 312) liegt auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 181) konnten durch Erlöse überkompensiert werden. In der Konsequenz liegt das Bereichsergebnis im positiven Bereich.

## 2.4. Gastronomieimmobilie Sporthalle Heilsberg

Der Eigenbetrieb hat den Gaststättenteil in der Sporthalle Heilsberg übernommen und bewirtschaftet diesen im Rahmen einer Vermietung.

Die Umsatzerlöse kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 33), die Abschreibung (TEUR 19) und die Zinsaufwendungen nicht, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist.

### 2.5 Zweifamilienhaus „Kurt-Moosdorf-Straße 24“

Der 2 %ige Eigentumsanteil an der Immobilie wurde dem Eigenbetrieb im Rahmen eines Vermögenstauschs von der Erich-Glück-Stiftung zugeschrieben. Die Immobilie ist voll vermietet an die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen. Das Bereichsergebnis ist insgesamt positiv (TEUR 1).

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 2 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung</b>	2021	2020	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.562	2.966	-404
Zinserträge	86	126	-40
Sonstige betriebl. Erträge	12	174	-162
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.660</b>	<b>3.266</b>	<b>-606</b>
Abschreibungen	623	618	5
Zinsaufwendungen	260	278	-18
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.369	1.425	-56
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.252</b>	<b>2.321</b>	<b>-69</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>408</b>	<b>945</b>	<b>-537</b>

### 3. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der GdBR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel und weitere Wohngebäudebewirtschaftung (Vermögensverwaltung)

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die GdB R Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung veräußert; damit wird langfristig die Bewirtschaftung der Immobilie auf eine starke, partnerschaftlich verbundene Basis gestellt; die unter Ziffer 3.1 aufgezeigten Erlöse/Aufwendungen betreffen demnach lediglich den hälftigen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurden - gemeinsam mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel - Grundstücke im bayerischen Wertachtal zur nachhaltigen Verpachtung von Flächen an Photovoltaik-Betreiber erworben. Der Eigentumsanteil des Eigenbetriebs beträgt 98 %; dementsprechend betreffen die nachfolgend unter Ziffer 3.2 dargestellten Erlöse/Aufwendungen ausschließlich den 98 %igen Eigentumsanteil des Eigenbetriebs.

Ende des Jahres 2019 wurde das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 fertiggestellt; die 73 Wohnungen wurden ab Januar 2020 zu attraktiven Preisen im Rahmen der Vermögensverwaltung vermietet (3.3). Ein weiteres Mietwohngebäude (Lehnfurter Weg; 3.4) befindet sich kurz vor der Fertigstellung.

### 3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 2.388. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 790) und die Abschreibungen (TEUR 710) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Dadurch konnte erneut ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

Die langfristige Vermietung an die Europäische Schule RheinMain gGmbH ist sichergestellt. Flankierend dazu ist die Vermietung der Küche/Mensa an einen Caterer umgesetzt. Die Finanzierung erfolgte mit Darlehensmitteln; Kapitaldienst und Abschreibung werden durch die vereinbarte Miete refinanziert.

Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und vor dem Hintergrund der langfristigen Schaffung von Immobilienwerten angelegt; gleichzeitig dient die Vermietung der Immobilie an eine Schule der städtischen Entwicklung.

### 3.2 Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“

Im Sinne einer nachhaltigen, wirtschaftlich sinnvollen Immobilienbewirtschaftung wurden im Jahr 2017 Grundstücke im bayerischen „Wertachtal“ erworben. Die Grundstücke sind größtenteils verpachtet an Photovoltaik-Betreiber, die der Stadtwerke-Tochter WV-Energie AG zuzurechnen sind. Kleinere Teilflächen wurden im Jahr 2018 veräußert.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtsjahr TEUR 248. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 83. Insgesamt ergibt sich ein positives Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 172.

### 3.3 Mietwohngebäude Konrad Adenauer-Allee 99-109

Das Mietwohngebäude mit 73 Wohnungen wurde im Dezember 2019 fertiggestellt. Die Wohnungen wurden zu moderaten Preisen an die Mietinteressenten vergeben. Im Berichtsjahr betrugen die Umsätze TEUR 983. Wasserschäden im Frühjahr 2020 wurden teilweise durch Versicherungsleistungen ausgeglichen; die Sanierung wird im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer erfolgen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 416) sind ggü. dem Vorjahr gesunken. Auch die Zinsbelastung (TEUR 239) konnte durch die Umsatzerlöse kompensiert werden, so dass im Berichtsjahr ein positives Bereichsergebnis erzielt werden konnte.

### 3.4 Mietwohngebäude Lehnfurter Weg

Die Fertigstellung des Gebäudes ist Ende 2022 absehbar. Das Objekt soll – wie die vorgenannten Objekte – der vermögensverwaltenden Tätigkeit zugeordnet werden.

Im Berichtsjahr sind Vorlaufkosten in moderater Höhe (TEUR 24) entstanden.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 3 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung/ Vermögensverwaltung</b>	2021 TEUR	2020 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	3.619	3.151	468
Zinserträge	522	612	-90
Sonstige betriebl. Erträge	12	383	-371
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.153</b>	<b>4.146</b>	<b>7</b>
Abschreibungen	1.077	1.077	0
Zinsaufwendungen	1.039	1.113	-74
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.332	1.303	29
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>3.448</b>	<b>3.493</b>	<b>-45</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>705</b>	<b>653</b>	<b>52</b>

### III. Lage des Eigenbetriebes

#### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 106.260) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken, begründet insbesondere durch die stetige Entschuldung.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 1.598) aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM, aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung, aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung und aus dem Mietwohngebäude „Konrad-Adenauer-Allee 99-109“ wurde aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel aus dem Gewinnvortrag geleistet.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

#### **Kennzahlen Vermögenslage**

Anlagenintensität	80%	<u>Anlagevermögen: TEUR 84.861 (i.Vj.: TEUR 85.070)</u>
	(i.Vj.: 75%)	Bilanzsumme: TEUR 106.260 (i.Vj.: TEUR 113.886)
Intensität des langfristigen Kapitals	50%	<u>langfristiges Fremdkapital: TEUR 52.724 (i.Vj.: TEUR 52.934)</u>
	(i.Vj.: 46%)	Bilanzsumme: TEUR 106.260 (i.Vj.: TEUR 113.886)
Eigenmittelquote	23%	<u>Eigenkapital: TEUR 23.972 (i.Vj.: TEUR 23.791)</u>
	(i.Vj.: 21%)	Bilanzsumme: TEUR 106.260 (i.Vj.: TEUR 113.886)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2021 TEUR	2021 TEUR		31.12.2021 TEUR
Stammkapital	18.711			18.711
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	2.057	(U) (A)	2.086 -1.598	2.545
Jahresgewinn	2.086	(U) (Z)	-2.086 1.778	1.778
	<u>23.791</u>	(Z) (A) (U)	1.778 -1.598 0	<u>23.971</u>

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2021 TEUR	2021 TEUR		31.12.2021 TEUR
Steuerrückstellung	9	(V) (A) (Z)	  22	31
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V) (A) (Z)	7  7	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen / Instandhaltung	138	(V) (A) (Z)	99 15 90	114
	<u>175</u>	(V) (A) (Z)	106 15 119	<u>173</u>

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

### Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	77%	Fremdkapital:	TEUR	82.288 (i.Vj.: TEUR 90.095)
	(i. Vj.: 79%)	Bilanzsumme:	TEUR	106.260 (i.Vj.: TEUR 113.886)
Deckungsgrad A	28%	Eigenkapital:	TEUR	23.972 (i.Vj.: TEUR 23.791)
	(i.Vj.: 28%)	Anlagevermögen:	TEUR	84.861 (i.Vj.: TEUR 85.070)
Deckungsgrad B	90%	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital:	TEUR	76.695 (i.Vj.: TEUR 76.725)
	(i.Vj.: 90%)	Anlagevermögen:	TEUR	84.861 (i.Vj.: TEUR 85.070)

Im Berichtsjahr war die Liquiditätsausstattung zufriedenstellend; allen Zahlungsverpflichtungen konnte fristgemäß nachgekommen werden.

Eine laufende Entschuldung erfolgt durch die Tilgung der bestehenden Kredite. Die Finanzierung der anstehenden Projekte wird durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen der bereits abgeschlossenen Bauprojekte werden zügig zurückgeführt.

Zur Sicherung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine entsprechende Vereinbarung über die Hingabe von gegenseitigen kurzfristigen Mitteln zu marktüblichen Konditionen. Ferner besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Liquiditätsausstattung über Kreditinstitute.

Des Weiteren besteht eine Vereinbarung mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH über die Ausleihung von Kurzfristliquiditäten. Zur Sicherung dieser Ausleihungen wurden die Ansprüche der Ersatzschulförderung von der Europäischen Schule RheinMain gGmbH an den Eigenbetrieb abgetreten.



Daneben wurde mit der WV Energie AG, Bad Vilbel Verträge über Kassenbestandsverstärkungen mit einem Liquiditätsrahmen bis zur Höhe von insgesamt TEUR 8.000 abgeschlossen; die Sicherung wird durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an den Freiflächen-Photovoltaikanlagen Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 1.538 valuiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer Photovoltaik-Anlage erfolgt. Daneben wurde ein weiteres Darlehen (TEUR 2.600) an die WV Energie zur Finanzierung eines 20 MW Photovoltaik-Parks ausgereicht; das Darlehen valuiert zum Abschlussstichtag mit TEUR 2.167.

Die WV Energie AG arbeitet erfolgreich und ist nach dem Financial Close des Ostsee-Parkwindprojektes aufgrund der hierdurch ausgelösten Einnahmen in der Lage, die Kredite deutlich zu reduzieren.

### **3. Ertragslage des Gesamtbetriebes**

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Steuern) in Höhe von TEUR 1.978.

Die auf TEUR 9.332 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung der Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 247) sind u.a. periodenfremde Erträge dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

Die Mietauslastung der Bürogebäude I und II ist gut. Hier gilt es, durch ambitionierte Akquise und Schaffung positiver Mietrahmenbedingungen auch weiterhin solide Mieter zu finden. Das Bürogebäude III ist voll vermietet und trägt zum positiven Ergebnis bei. Das Bürogebäude IV (Rathaus) ist nahezu komplett vermietet. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und „Zeppelinpark“ liegen auf gutem positivem Ertragsniveau, ebenso das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109. Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastronomieimmobilien sind überschaubar.

#### **4. Fazit**

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lässt Gewinnüberführungen aus dem Sondervermögen an die Stadt in beträchtlicher Höhe zu. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung. Im Hinblick auf sich abzeichnende Zinserhöhungen wird die Langfristfinanzierung von Investitionen anzugehen sein.

Die strategisch kluge und nachhaltige Ausrichtung des Eigenbetriebs trägt nachhaltig Früchte. Neben dem jahrelangen Aufbau von stillen Reserven in beträchtlicher Höhe stellt der Eigenbetrieb seine Stärke als attraktive Anlage der Stadt Bad Vilbel unter Beweis.

#### **IV. Risikomanagement**

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

##### **Operationelles Risiko und Geschäftsrisiko**

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden in den Geschäftsjahren vermehrt Mietstundungen ausgesprochen, sofern die Mieter durch die Lockdowns wirtschaftliche Einbußen hinzunehmen hatten. Die noch ausstehenden Ansprüche werden aktuell mit Maß und Ziel geltend gemacht, damit die Mieter auf Dauer erhalten bleiben.

Um dem Vermietungsrisiko bei den Bürogebäuden begegnen zu können, erfolgt eine ständige Marktbeobachtung sowie ein stets enger Austausch mit den Mietern; dadurch sollen bereits frühzeitig negative Entwicklungen erkannt und entsprechend gegengesteuert werden. Bei Leerständen wird erforderlichenfalls auf Makler zurückgegriffen.

Ferner erfolgt ein zeitnahes Forderungsmanagement, um Mietrückstände zu vermeiden. Daneben sind entsprechende Mietkautionen hinterlegt. Das Kostenrisiko betreffend die Instandhaltung der Bürogebäude ist begrenzt, da die Instandhaltungsnotwendigkeiten im Rahmen des Gebäudemanagements zeitnah lokalisiert und entsprechende Reparaturen vorgenommen werden. Damit werden größere Instandhaltungsrückstände vermieden.

Die aktuell noch ausstehende Sanierung der Wasserschäden im Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109 wird im Rahmen der Gewährleistung gegenüber dem Generalunternehmer geltend gemacht. Flankierend wurde die Gebäudeversicherung in Anspruch genommen.

Die Risiken aus den einzelnen Geschäftsfeldern wurden definiert und werden im Rahmen eines Risikomanagementsystems regelmäßig überprüft und bewertet.

### **Liquiditätsrisiko**

Um Liquiditätsrisiken zu begegnen, besteht ein Liquiditätsmanagement mit täglicher Liquiditätskontrolle; dadurch können ggf. entstehende Engpässe bereits frühzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden.

Ferner sind die Geschäftsprozesse im Hinblick auf die Rechnungsprüfung und den Zahlungsverkehr mit einem stringenten „4-Augen-System“ hinterlegt. Daneben gelten für einzelne Geschäfts- und Organisationsprozesse (insbesondere Daten-, IT- und technische Sicherheit) innerbetriebliche Organisations- und Risikomanagementregelungen.

## **V. Künftigen Entwicklung sowie Chancen und Risiken**

### **1. Risiken**

#### **Unternehmensstrategische Risiken**

Die Vermietung von Büroflächen geschieht in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Insbesondere auslaufende Langfrist-Mietverträge und das Überangebot am Mietmarkt im Rhein-Main Gebiet sind erschwerende Faktoren. Risiken von bestands- und finanzgefährdender Art sind nicht zu erkennen.

Die noch im Anlagenbestand befindlichen Wohnungen (Dortelweil-West) werden seit langen Jahren Ertrag bringend vermietet.

Die Immobilie „Europäische Schule“ wird als gemeinsames Projekt mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH/Humanistischen Stiftung bewirtschaftet, dadurch ist eine breite, risikoaverse Basis sichergestellt.

Ebenso nachhaltig gestaltet sich die Bewirtschaftung der Immobilien, die als gemeinsames Projekt mit der städtischen Erich Glück-Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel bewirtschaftet werden.

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 ist weitestgehend vermietet und wird ebenfalls im Rahmen der Vermögensverwaltung nachhaltig zur Ertragsstärkung beitragen. Entstehende Gewährleistungsschäden werden abgearbeitet.

Die Umsetzung des Kombibadprojektes steht zeitnah bevor, der aufgrund der Umplanung gestellte Bauantrag des Investors liegt dem Wetteraukreis zur Genehmigung vor. Die Fertigstellung des Mietwohngebäude „Lehnfurter Weg“ steht Ende des Jahres 2022 bevor; aufgrund der hohen Mietnachfrage ist mit einer hohen Auslastung zu rechnen.

## **2. Chancen**

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Die Bürogebäude I und II sind gut ausgelastet. Durch den Um-/Ausbau des Bürogebäudes III wurde die Wertigkeit der Immobilie deutlich erhöht. Auch bei der Büroimmobilie IV handelt es sich um eine sehr hochwertige Immobilie, die sich bei einer ganz überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „neues“ Rathaus etabliert hat.

Die Immobilie „Europäische Schule“ hat sich eine bedeutende Stellung im Bildungsangebot im Rhein-Main-Gebiet erarbeitet. Die Schülerzahlen liegen nach wie vor auf hohem Niveau, und die Vermietung trägt positiv zum Gesamtergebnis bei.

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ steht auf gesunder wirtschaftlicher Basis. Das Brückencafé hat, gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble „Niddaplatz“, erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomiebereich der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Die Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee tragen der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung; Nacharbeiten des Generalunternehmers werden im Rahmen der Gewährleistung vorgenommen bzw. sind durch entsprechende Versicherungen abgedeckt. Das Engagement im Mietwohnungsbau wird zusätzlich gestärkt durch das Projekt im Lehnfurter Weg.

Im Rahmen des Satzungsauftrages wird der Eigenbetrieb die städtische Entwicklung auch weiterhin unterstützen. Der Kauf und die langfristige Vermietung von Photovoltaik-Grundstücken flankiert die nachhaltige Entwicklung des Eigenbetriebs und sichert langfristige Renditen.

Die Größenordnung der beschriebenen, in der Umsetzung befindlichen bzw. anstehenden Projekte wurde durch die Wirtschaftsplanung festgelegt und genehmigt. Eine Darlehensfinanzierung ist hierbei zwar unumgänglich, wurde aber durch das bestehende historisch niedrige Zinsniveau begünstigt. Die entstehenden Liquiditätsnotwendigkeiten (Zins, Tilgung) werden durch Miet-/Pachtzahlungen abgedeckt.

### **3. Künftige Entwicklung**

Teilweise waren Mieter (insbes. Gewerbemieter) wirtschaftlich stark von den durch die Pandemie begründeten Lockdowns betroffen. Seitens des Eigenbetriebs wurden vermehrt Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit der gestundeten Beträge vereinbart. Die weltweite Störung der Lieferketten, Energiepreissteigerungen und letztlich der Ukrainekrieg werden massive Konsequenzen auf das Wirtschaftsleben nach sich ziehen. Inflationstendenzen und bevorstehende Zinsanpassungen lassen eine Lohn-Preisspirale befürchten, in deren Konsequenz eine die

Immobilienbewirtschaftung des Eigenbetriebs durchschlagen ist aktuell nicht absehbar. Im Sinne eines verantwortlichen Handelns gilt es, die Märkte zu beobachten, um belastende Tendenzen frühzeitig zu erkennen. Ein enger Austausch mit den Mietern ist dabei obligatorisch.

Die Wirtschaftsplanung für 2022 geht von einem Jahresergebnis vor Ertragssteuern i.H.v. TEUR 1.817 aus.

Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses 2021 mit der Wirtschaftsplanung 2021 (Jahresergebnis vor Ertragssteuern TEUR 1.559) zeigt ein leicht über dem Plan-Ergebnis liegendes Ist-Ergebnis. Hier zeigt sich die vorsichtige Herangehensweise bei der Planung.

Die künftige Entwicklung des Eigenbetriebs wird gekennzeichnet sein durch die bevorstehende Bewirtschaftung des Mietwohngebäudes Lehnfurter Weg, das Engagement beim Kombibad und dem Bau eines Wohn- und Gewerbeobjektes in Gronau.

Bad Vilbel, den 31.05.2022

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

  
(Minkel)  
Erster Betriebsleiter

  
(Milke)  
Kaufm. Betriebsleiter

  
(Rotter)  
Techn. Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021**

**Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG**

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**  
**Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**  
**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**  
**Vermögens- und Finanzlage**  
**Ertragslage**

Beantwortung des Fragenkatalogs:

<b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation</b>
--

**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?**

Es bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebsleitung und die Betriebskommission. Über die Regelungen der Geschäftsordnung hinaus gibt es keinen Geschäftsverteilungsplan. Ab 2012 kann der Betriebsleiter gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in speziellen Fällen über den festgelegten Rahmen hinaus agieren. Dies betrifft den Abschluss von Mietverträgen und Darlehensaufnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine schnelle Reaktion auf Marktgegebenheiten möglich ist.

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

Es hat eine Sitzung der Betriebskommission im Berichtsjahr stattgefunden. Daneben wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst. Es wurden Niederschriften erstellt.

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

Der Erste Betriebsleiter, Herr Klaus Minkel, ist als Aufsichtsratsmitglied in folgenden Aufsichtsräten vertreten:

- WV Energie AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- IOLOS AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- M-Exchange AG, Bad Vilbel (Aufsichtsrates)

Die anderen Betriebsleiter sind nicht in Kontrollgremien tätig.



**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 an die Betriebsleitung wird über die Personalkostenumlage der Stadtwerke GmbH dargestellt. Dem Ersten Betriebsleiter wird ein geldwerter Vorteil in Form eines Dienstwagens zugerechnet. Die Mitglieder der Betriebskommission erhalten keine Aufwandsentschädigung.

<b>Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums</b>
--

**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?**

Es gibt keinen Organisationsplan für den Eigenbetrieb, da die Aufgaben als Dienstleistung von der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH erbracht werden.

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

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

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

Die Betriebsleitung kann in den Grenzen der Satzung alleine Entscheidungen treffen. Bei größeren Beträgen müssen Betriebskommission und gegebenenfalls der Magistrat entscheiden. Die Betriebsleitung hat ein Risikomanagementsystem zur Anwendung gebracht. Darin ist vorgesehen, dass die Betriebsvereinbarung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zur "Compliance/Korruptionsprävention" Anwendung findet.

**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?**

Durch die Aufstellung des Wirtschaftsplanes wird ein Entscheidungsrahmen vorgegeben. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

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

Die Verträge sind ordnungsgemäß dokumentiert.

### **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 Eigenbetriebs?**

Das Planungswesen, welches aus einem Wirtschafts- und Finanzplan besteht, entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Ja

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

Das Rechnungswesen in Verbindung mit der Kostenstellenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Eigenbetriebes.

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

Es bestehen tägliche Liquiditätskontrollen durch den Kaufmännischen Betriebsleiter bzw. wöchentliche Kontrollen durch den Ersten Betriebsleiter.

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

Für das Cash-Management ist der kaufmännische Leiter zuständig. Es herrscht ein Vier-Augen-Prinzip. Der Leiter und der stellvertretende Leiter der Finanzbuchhaltung erstellen die Liquiditätsplanung. Der Kaufmännische Betriebsleiter kontrolliert anschließend die Auswertung. Der Erste Betriebsleiter erhält regelmäßig (wöchentlich) eine entsprechende Information über die Liquiditätsentwicklung.

**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 Entgelte werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Rechnungserstellung und Zahlungseingänge werden vom Kaufmännischen Betriebsleiter regelmäßig kontrolliert.

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

Es besteht ein Controlling. Die Koordination der Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleitung und nachgeordnete Arbeitsbereiche vorgenommen.

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

Das Unternehmen hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

#### **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?**

Ein Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.

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

Das Risikofrüherkennungssystem ist geeignet, den Zweck zu erfüllen. Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

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

Maßnahmen und Frühwarnsignale werden abgestimmt und angepasst.

#### **Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Der Fragenkreis trifft auf den Eigenbetrieb nicht zu, da keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden und auch in Zukunft nicht geplant sind.

**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?**

#### **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 separate interne Revision besteht nicht.

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

**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?**

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

**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?**

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

<b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit</b>
---

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

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

Nein, wir haben im Rahmen der Prüfung keine Hinweise darauf erhalten, dass zu den Rechtsgeschäften und Maßnahmen die notwendige Zustimmung nicht vorlag.

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

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **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?**

Investitionen wurden im Rahmen des Wirtschaftsplanes angemessen geplant und 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)?**

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Eine entsprechende Überwachung erfolgte und Abweichungen werden durch die Anpassung des Wirtschaftsplanes dokumentiert.

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

Die einzelnen Investitionsprojekte wurden planmäßig durchgeführt. Eventuelle Abweichungen innerhalb eines Projektes sind ausgleichsfähig.

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

Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Es haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen vorgelegen.

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

Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

#### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Der Betriebskommission werden vierteljährlich (Quartale I bis III) entsprechende Auswertungen vorgelegt. Ferner wird der Jahresabschluss so früh wie möglich erstellt und vorgelegt.

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

Die Berichterstattung der Betriebsleitung gibt Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes.



**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?**

Die betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.

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

Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

**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 solche Versicherung liegt vor.

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

Solche Interessenkonflikte wurden nicht gemeldet.

<b>Vermögens- und Finanzlage</b>
----------------------------------

**Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

**a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

**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?**

Insbesondere die Verkehrswerte der Bürogebäude und der Wohnungen enthalten stille Reserven.

**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?**

Erläuterungen zur Kapitalstruktur, zu Finanzierungsquellen und den dazu gehörigen Kennziffern geben wir in Anlage 6 dieses Prüfungsberichtes. Die Investitionsverpflichtungen zum Abschlussstichtag sollen durch Darlehen finanziert werden.

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

Der Eigenbetrieb ist Teil des Konzerns der Stadt Bad Vilbel.

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

Das dem Eigenbetrieb von der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung gestellte Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 1.282. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Auflagen nicht beachtet wurden.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt.

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

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresgewinn ab. Das sich aus dem Sondervermögen ergebende positive Jahresergebnis wird an die Stadt Bad Vilbel überführt.

<b>Ertragslage</b>
--------------------

### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Wir verweisen auf die Erläuterungen im Prüfungs- und Lagebericht.

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

Nein

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

Der Leistungsaustausch zwischen der Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb wird zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

#### **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?**

Nein

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

Entfällt

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

**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Ein Jahresverlust liegt nicht vor.

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

Die jährliche Entschuldung ist ein Hebel für den Ertrag. Der Eigenbetrieb ist weiterhin bemüht, Leerstände der Gebäude zu reduzieren und langfristig ein positives Ergebnis zu erzielen; auch werden durch das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee mittlerweile Mieteinnahmen erwirtschaftet.

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021**

**Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses**

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

**a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)**

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderung:

	2021		2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	9.332	97,4	9.096	93,9	236
Sonstige betriebliche Erträge	247	2,6	594	6,1	-347
<b>Gesamtleistung</b>	<b>9.579</b>	<b>100,0</b>	<b>9.690</b>	<b>100,0</b>	<b>-111</b>
Materialaufwand	2.841	29,7	3.035	31,3	-194
Abschreibungen	2.842	29,7	2.798	28,9	44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.094	11,4	917	9,5	177
Sonstige Steuern	232	2,4	162	1,7	70
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.570</b>	<b>26,8</b>	<b>2.778</b>	<b>28,6</b>	<b>-208</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	719	7,5	902	9,3	-183
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.312	13,7	1.424	14,7	-112
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-593</b>	<b>-6,2</b>	<b>-522</b>	<b>-5,4</b>	<b>-71</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	199	2,1	170	1,7	29
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>1.778</b>	<b>18,5</b>	<b>2.086</b>	<b>21,5</b>	<b>-308</b>

Die **Umsatzerlöse** des Eigenbetriebes haben sich gegenüber 2020 um TEUR 236 auf TEUR 9.332 erhöht. Sie betreffen im Wesentlichen Miet-, Pacht und Umlageneinnahmen. Die Mietauslastung hat sich im Wirtschaftsjahr positiv dargestellt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Umlagenabrechnungen für das Vorjahr (TEUR 105), Schadenersatzleistungen (TEUR 12; Vorjahr TEUR 363) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 15).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** (TEUR 2.841) beinhalten alle durch die Gebäudewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Bei den **Abschreibungen** (TEUR 2.842) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die dem Vorjahr weitgehend entsprechen und im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 1.094) betreffen im Berichtsjahr insbesondere Personalkostenumlagen (TEUR 739) und Verwaltungskostenumlagen (TEUR 104). Der Anstieg der Aufwendungen erklärt sich im Wesentlichen durch gestiegene Personalkostenumlage.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Vergleich zu 2020 um TEUR 208 auf TEUR 2.570 verschlechtert, liegt aber über den Planungen.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 71 verschlechtert. Der Rückgang der Zinserträge erklärt sich durch Tilgungsleistungen bei den gewährten Kassenbestandsverstärkungen an die WV Energie.

Insgesamt ergibt sich in 2021 ein **Jahresgewinn** von TEUR 1.778 (Vorjahr Jahresgewinn TEUR 2.086).

Die Ergebnisstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	2021	2020	2019	2018	2017
	%	%	%	%	%
<b>Umsatzrentabilität</b>					
$\frac{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis lt. G. u. V.} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	27,5	30,5	27,9	12,7	22,8
<b>Finanzergebnisquote</b>					
$\frac{\text{Finanzergebnis} \times 100}{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern}}$	-30,0	-23,1	-29,6	-400,2	-119,5

**b) Vermögenslage (Bilanz)**

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020:



	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Aktivseite</b>					
Anlagevermögen	84.861	79,9	85.070	74,7	-209
Langfristige sonstige Vermögensgegenstände	13.842	13,0	15.363	13,5	-1.521
<b>Langfristige Aktiva</b>	<b>98.703</b>	<b>92,9</b>	<b>100.433</b>	<b>88,2</b>	<b>-1.730</b>
Vorräte	6	0,0	0	0,0	6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	906	0,8	724	0,6	182
Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	2.721	2,6	0	0,0	2.721
Forderungen gegen die Stadt	0	0,0	2.428	2,1	-2.428
Sonstige Vermögensgegenstände	2.627	2,5	9.280	8,2	-6.653
Flüssige Mittel	1.277	1,2	1.001	0,9	276
Rechnungsabgrenzungsposten	20	0,0	20	0,0	0
<b>Kurzfristige Aktiva</b>	<b>7.557</b>	<b>7,1</b>	<b>13.453</b>	<b>11,8</b>	<b>-5.896</b>
Summe Aktivseite	106.260	100,0	113.886	100,0	-7.626
<b>Passivseite</b>					
Eigenkapital	23.972	22,6	23.791	20,9	181
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.698	48,6	51.651	45,4	47
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.026	1,0	1.282	1,1	-256
<b>Langfristige Passiva</b>	<b>76.696</b>	<b>72,2</b>	<b>76.724</b>	<b>67,4</b>	<b>-28</b>
Rückstellungen	173	0,2	175	0,2	-2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.425	26,8	27.462	24,1	963
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	0,0	219	0,2	-185
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0	0,0	8.171	7,1	-8.171
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	63	0,1	256	0,2	-193
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	869	0,8	879	0,8	-10
<b>Kurzfristige Passiva</b>	<b>29.564</b>	<b>27,8</b>	<b>37.162</b>	<b>32,6</b>	<b>-7.598</b>
Summe Passivseite	106.260	100,0	113.886	100,0	-7.626

## Anlage 6

Seite 6

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.626 (= 6,7 %) auf TEUR 106.260 verringert.

Das **Anlagevermögen** hat sich im Berichtsjahr um TEUR 209 verringert. Den Anlagenzugängen in Höhe von TEUR 2.633 standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.842 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Wesentlichen durch Rückzahlung von Kassenbestandsverstärkungen an die WV Energie um TEUR 5.896 auf TEUR 7.557 verringert.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** enthalten Wertberichtigungen von TEUR 29.

**Forderungen gegen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** betreffen in Höhe von TEUR 4.000 Kassenbestandsverstärkung und mit ./TEUR 1.279 Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Leistungsbereich.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** (TEUR 16.468) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule (TEUR 11.658) und Darlehen sowie Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel, (TEUR 4.205) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 13.842 eine Laufzeit über einem Jahr.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes ist auf TEUR 23.792 gestiegen. Die Zunahme resultiert aus dem Jahresgewinn 2021 (TEUR 1.778) gemindert um die im Berichtsjahr an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 1.598) geleistete Zahlung.

Die **Rückstellungen** betreffen Gewerbesteuerückstellungen in Höhe von TEUR 32 und sonstige Rückstellungen von TEUR 141. Diese entfallen mit TEUR 81 auf unterlassene Instandhaltung.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt** betreffen in Höhe von TEUR 1.282 ein Darlehen der Stadt. Das Darlehen wurde an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaikanlagen weitergereicht; Forderungen gegen die Stadt in Höhe von TEUR 193 gegengerechnet.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
<b>Investitionsquote</b>		
$\frac{\text{Nettoinvestition in das Anlagevermögen}}{\text{Hist. AK/HK des Sachanlagevermögens zum 1.1.}} \times 100$	2,3	0,6
<b>Sachanlagenintensität</b>		
$\frac{\text{Sachanlagen} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	79,9	74,7
<b>Eigenkapitalquote</b>		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	22,6	20,9
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>		
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	7,5	8,8
<b>Verschuldungsgrad</b>		
$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	343,3	378,7

## c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)

## 1. Kapitalflussrechnung

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

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.778	2.086	-308
+././ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.842	2.798	44
+././ Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2	-2	0
././+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	234	-234
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.693	13.532	-5.839
+././ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-8.558	-18.184	9.626
+././ Zinsaufwendungen/Zinserträge	593	522	71
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.346</b>	<b>986</b>	<b>3.360</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
././ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.633	-602	-2.031
+ Erhaltene Zinsen	719	902	-183
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.914</b>	<b>300</b>	<b>-2.214</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
././ Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-1.598	-915	-683
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.500	3.236	1.264
././ Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-3.746	-4.617	871
././ Gezahlte Zinsen	-1.312	-1.424	112
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.156</b>	<b>-3.720</b>	<b>1.564</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	276	-2.434	2.710
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.001	3.435	-2.434
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.277</b>	<b>1.001</b>	<b>276</b>

## 2. Liquiditätsrechnung

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)	1.277	1.001	276
abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29.564	37.162	-7.598
Barliquidität = Liquidität 1. Grades	-28.287	-36.161	7.874
zuzüglich:			
Liefer- und Leistungsforderungen	906	724	182
Einzugsbedingte Liquidität = Liquidität 2. Grades	-27.381	-35.437	8.056
zuzüglich:			
Sonstige kurzfristige Aktiva	5.374	11.728	-6.354
Working Capital = Liquidität 3. Grades	-22.007	-23.709	1.702
zuzüglich:			
Übrige Aktiva abzüglich übrige Passiva	45.979	47.500	-1.521
<b>= Eigene Mittel</b>	<b>23.972</b>	<b>23.791</b>	<b>181</b>

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021**

**Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

**I. Allgemeines**

Rechtsform	Eigenbetrieb
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 31. Dezember 2019
Bezeichnung	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Sitz	61118 Bad Vilbel
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
Gegenstand	Kauf, Bau und Veräußerung von Immobilien sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandten Betriebszweigen oder Nebenbetrieben, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebes geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 18.711.265,00
Betriebsleitung	Herr Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Herr Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Herr Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
Betriebskommission	16 Mitglieder. Die Namen und die Veränderungen in der Zusammensetzung sind im Anhang genannt.

## **II. Steuerliche Verhältnisse**

Der Eigenbetrieb ist nur im Bereich des Betriebes gewerblicher Art (BgA) körperschaftsteuerpflichtig.

– Steuernummer: 020 226 10210

Finanzamt Gießen

– Gewerbesteuerpflicht, Körperschaftsteuerpflicht

Umsatzsteuerpflichtig; Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen der übrigen Betriebe gewerblicher Art der Stadt erfasst.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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



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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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



## Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Stand 31.12.2021)

<b>Anschrift</b>	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.06.1994, zuletzt geändert durch Änderung vom 16.09.2013
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und Energie, die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr und der Betrieb von Tiefgaragen und Parkhäusern, der Betrieb von Bädern und des Kurhauses; der Erwerb von Immobilien, die Bebauung von Grundstücken sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschaft geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
<b>Handelsregister</b>	Frankfurt am Main HRB 72053
<b>Stammkapital</b>	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,00 EUR.
<b>Gesellschafter</b>	Stadt Bad Vilbel (Alleingesellschafterin)
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist der Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung. Die Stadt wird durch den Magistrat in der Gesellschafterversammlung vertreten.

**Geschäftsführung**

Herr Klaus Minkel zeichnet alleinverantwortlich für alle Aufgaben und Verantwortungen in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich und den Parkhausbau.

Herr Dr.-Ing. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein “ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

Geschäftsführer:

- Dr.-Ing. Ralph Franke
- Klaus Minkel

**Aufsichtsrat**

- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
- Jörg Löffler (stellv. Vorsitzender)
- Irene Utter
- Karl-Peter Schäfer
- Christian Kühl
- Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn

**Gesellschafterversammlung**

- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
- Erster Stadtrat Sebastian Wysocki
- Hauptamtliche Stadträtin Ricarda Müller-Grimm (ab 07/2021)
- Stadträtin Christine Foege
- Stadtrat Jürgen Werner (ab 06/2021)
- Stadtrat Klaus Minkel
- Stadtrat Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn
- Stadtrat Udo Landgrebe
- Stadtrat Clemens Breest (ab 06/2021)
- Stadträtin Ute Petersen (ab 06/2021)

<b>Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO</b>	Betreffend der Prüfung nach § 121 Abs. 1 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird durch die beschriebenen Aufgabenfelder gerechtfertigt. Die Betätigung steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Vilbel und ihrem Bedarf. Schließlich sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der Zweck ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Jahresabschluss zum 31.12.2021 von RGT TREUHAND Revisionsgesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gesellschaft</b>	<p>&lt; 20%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben</li><li>- KNK Kraftwerksbeteiligung GmbH &amp; Co. KG, Bad Vilbel</li><li>- KNK Vineta GmbH, Bad Vilbel</li></ul> <p>&gt; 20%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- VBW Wind GmbH, Bad Vilbel</li><li>- vivi-power GmbH, Viernheim</li><li>- Windpark Geisberg GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Kirrweiler GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Greiner Eck GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Wolfersheck GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Hessen)</li><li>- WV Energie AG, Bad Vilbel</li><li>- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel</li><li>- OstseeWindEnergie GmbH, Bad Vilbel</li></ul>
<b>Weitere Mitteilungen gemäß § 123a HGO</b>	Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 36.

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	341.750,43	330.544,34
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.566.075,50	11.238.747,20
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	2.885.750,43	3.080.048,11
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	44.089,41	48.079,27
4. Verteilungsanlagen	43.298.320,53	39.709.123,20
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.075.035,84	1.070.744,42
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>221.969,10</u>	<u>16.209.401,04</u>
	81.091.240,81	71.356.143,24
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	7.695.026,40	6.445.026,40
2. Genossenschaftsanteile	4.165,00	0,00
3. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	<u>3.273.811,80</u>
	7.699.191,40	9.718.838,20
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	666.709,95	526.476,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.742.009,13	3.933.665,94
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.076.187,23	6.551.691,72
3. Forderungen an die Stadt/andere Eigenbetriebe	3.915.502,14	8.522.533,79
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.622.020,18</u>	<u>1.721.170,47</u>
	25.355.718,68	20.729.061,92
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	740.688,78	884.013,67
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>67.196,41</u>	<u>34.725,24</u>
	<u>115.962.496,46</u>	<u>103.579.802,87</u>

## PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Kapitalrücklage	8.618.681,64	8.618.681,64
III. Gewinnrücklagen	3.329,16	3.329,16
IV. Gewinnvortrag	36.957.961,98	31.861.113,18
V. Jahresüberschuss	<u>2.196.827,80</u>	<u>6.166.049,87</u>
	51.776.800,58	50.649.173,85
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	9.128.073,56	7.972.418,28
<b>C. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE</b>	0,00	25.093,75
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.978.224,00	1.896.315,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	778.980,64
3. sonstige Rückstellungen	<u>309.448,20</u>	<u>840.058,71</u>
	2.287.672,20	3.515.354,35
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.200.425,15	32.208.159,26
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	751.448,31	767.526,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.857.782,36	3.860.726,59
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/andere Eigenbetriebe	6.299.298,57	1.616.051,30
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	583,88	535,07
6. sonstige Verbindlichkeiten	3.660.411,85	2.964.763,98
- davon aus Steuern: EUR 1.685.556,81 (Vorjahr: EUR 330.534,71)		
	<u>52.769.950,12</u>	<u>41.417.762,64</u>
	<u>115.962.496,46</u>	<u>103.579.802,87</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	48.869.041,48	44.079.220,61
davon abgeführte Stromsteuer	-1.622.436,72	-1.614.734,85
davon abgeführte Energiesteuer	<u>-1.273.142,38</u>	<u>-1.139.402,93</u>
	45.973.462,38	41.325.082,83
2. andere aktivierte Eigenleistungen	<u>654.482,98</u>	<u>768.997,49</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>46.627.945,36</b>	<b>42.094.080,32</b>
4. sonstige betriebliche Erträge	705.604,23	1.342.608,12
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-25.339.656,45	-19.455.561,31
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-7.323.009,62</u>	<u>-7.115.789,25</u>
	-32.662.666,07	-26.571.350,56
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.329.144,68	-3.778.437,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.163.576,74	-1.040.337,93
- davon für Altersversorgung: EUR 375.470,60 (Vorjahr: EUR 387.517,15)		
	<u>-5.492.721,42</u>	<u>-4.818.775,17</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.146.616,66	-2.598.996,75
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.027.436,70	-3.885.336,81
9. Erträge aus Beteiligungen	472.151,18	2.308.143,07
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	678.361,78	414.700,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-426.521,19	-460.649,61
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-381.879,34</u>	<u>-1.552.272,15</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.346.221,17</b>	<b>6.272.151,27</b>
14. sonstige Steuern	<u>-149.393,37</u>	<u>-106.101,40</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<u><b>2.196.827,80</b></u>	<u><b>6.166.049,87</b></u>

**AUSZUG**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**



### **A) Allgemeines**

Mit Gesellschaftsvertrag vom 6. Juni 1994 wurde die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH als kommunale Eigengesellschaft der Stadt Bad Vilbel gegründet.

Zu den Tätigkeitsfeldern gehören u.a. die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und Energie (in Bad Vilbel und im Bad Vilbeler Umland), die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr und der Betrieb von Tiefgaragen und Parkhäusern, der Betrieb von Bädern sowie der Erwerb, die Veräußerung, Bebauung und Vermietung von Immobilien. Im Hinblick auf eine nachhaltige Versorgungsstrategie bestehen verschiedene Beteiligungen an Unternehmen, die insbesondere im Bereich der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien aktiv sind.

Die Geschäftsführung setzt sich aus zwei Geschäftsführern zusammen; Herr Klaus Minkel verantwortet als ehrenamtlicher Geschäftsführer alle Aufgaben in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich und den Parkhausbau. Herr Dr. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

### **B) Darstellung des Geschäftsverlaufes**

#### **1. Geschäftsverlauf**

Das operative Geschäft war im Berichtsjahr u.a. gekennzeichnet durch die Corona-Pandemie. Umfangreiche innerbetriebliche organisatorische Anpassungen waren notwendig, um den Geschäftsbetrieb stabil abwickeln zu können. Das Geschäftsergebnis 2021 (Jahresüberschuss TEUR 2.197) ist gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss 2020 TEUR 6.166) nennenswert gesunken. Dies gründet insbesondere auf die extremen Preissteigerungen an den Energiebeschaffungsmärkten in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres. Ferner waren im Jahresergebnis des Vorjahres (2020) nennenswerte Einnahmepositionen aus Einmaleffekten vorhanden. Gleichwohl ist die wirtschaftliche Lage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH stabil.

Die Absatzmengen im Gasbereich sind gestiegen, der Stromabsatz liegt auf Vorjahresniveau. Belastend für das Jahresergebnis waren insbesondere die Bezugspreissteigerungen zum Ende des Berichtsjahres; dadurch wurde das laut Wirtschaftsplan prognostizierte Ergebnis nicht erreicht. Die Eigenkapitalquote liegt weiterhin auf sehr hohem Niveau (44,65 %). Zum 01.10.2021 wurde der Gaspreis angepasst. Zum 01.01.2022 wurden die Strom- und Gaspreise angepasst.

Die Umsatzerlöse betragen inklusive der Strom- und Energiesteuer im Geschäftsjahr TEUR 48.869 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,87 % erhöht. Gründe hierfür waren insbesondere die Erlössteigerung im Bereich Gas durch die Gaspreisanpassung im Oktober 2021 in Verbindung mit den erhöhten Absatzmengen im Vergleich zum Vorjahr.

...

Der Wasserabsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert und dadurch den Umsatz und das Spartenergebnis negativ beeinflusst. Das Spartenergebnis liegt unter dem Vorjahresniveau.

Die abgesetzte Wärmemenge lag deutlich über dem Vorjahresniveau; gleichwohl ist das Spartenergebnis negativ, da im Berichtsjahr das Neubaugebiet Stadtgärten noch nicht voll erschlossen war, jedoch die Abschreibungen des Blockheizkraftwerkes in voller Höhe zum Ansatz gekommen sind.

Die Beteiligung am Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatal, Karben, entspricht dem satzungsgemäßen Kapitalanteil am Zweckverband. Die Kommanditbeteiligung an einer Kraftwerksgesellschaft (TEUR 4) wurde im Frühjahr 2022 beendet. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Stadtwerke Viernheim GmbH arbeiten zwei Beteiligungsgesellschaften operativ als gesellschaftsrechtliche Basis für gemeinsame Onshore-Windprojekte und für ein Onlinestromangebot für Haushaltskunden.

Daneben bestehen zum Berichtszeitpunkt vier Kommanditbeteiligungen an Gesellschaften im Bereich der Onshore-Windkraft (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG und Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG), davon sind drei Gesellschaften (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG und Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG) operativ in der Stromerzeugung tätig. Die Kommanditanteile an den Gesellschaften wurden zum Berichtszeitpunkt bilanziert.

...

## **2. Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr**

### **a. Vermögenslage**

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 342) haben sich trotz planmäßiger Abschreibungen durch Zugänge um TEUR 11 erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch die nach Fertigstellung in voller Höhe aktivierten Herstellungskosten des Parkhauses VilCo deutlich auf insgesamt TEUR 81.091. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 2.841, im Bereich Gas TEUR 805 und im Bereich Wasser TEUR 853 investiert. Im Bereich Wärme wurden TEUR 234 investiert. Die Investitionen im Bereich Messstellenbetrieb betragen TEUR 241. Die Finanzierung der Investitionen konnte durch eigene Mittel und Darlehensmittel abgedeckt werden.

...

Die Vermögenslage des Unternehmens ist zudem durch Gewinnvorträge und den erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie durch eine weiterhin hohe Eigenkapitalquote von 44,65 % (Vorjahr 48,90 %) gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote liegt seit Jahren auf sehr hohem Niveau. Die Vermögenslage ist deshalb im Zeitablauf stabil. Dies kennzeichnet die wirtschaftliche Stärke des Unternehmens und ist Ausdruck des nachhaltigen, vorausschauenden Handelns der Unternehmensleitung. Mit Feststellung des Jahresergebnisses 2020 wurde eine Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 1.425 an die Stadt Bad Vilbel beschlossen. Die Ausschüttung wurde in zwei Tranchen, mit TEUR 1.069 im November 2021 und mit TEUR 356 im Januar 2022, ausgezahlt. Der Restbetrag wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### **b. Ertragslage**

In der Ertragslage spiegelt sich die insgesamt gute Erlössituation wider. Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.196.827,80 erwirtschaftet. Dem Erlösanstieg, insbesondere im Kerngeschäft Gas und Wärme standen überproportional gestiegene Energiebeschaffungskosten gegenüber und aufgrund des Wegfalls der erlöstreibenden Einmaleffekte aus dem Vorjahr liegt das Jahresergebnis deutlich unter dem Vorjahresergebnis. Gleichwohl stellt sich die Ertragslage immer noch gut und stabil dar.

...

**c. Finanzlage**

Die Finanzlage stellt sich – ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 2.197) – auch weiterhin positiv dar. Die Finanzlage ist nachhaltig stabil. Die Kurzfrist-Liquiditätsvereinbarungen mit der Stadt/dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel flankieren dies als zusätzliches Instrument zur Flexibilitätssteigerung.

Die Gesellschaft sieht sich dadurch in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können. Zur langfristigen Zinsabsicherung eines variablen Darlehens wurde vor Jahren ein Zins-Swap abgeschlossen (Festzinszahler-Swap). Der Finanzmittelfonds - zu Beginn des Berichtsjahres (TEUR 884) - gestaltete sich am Ende der Periode weiterhin positiv (TEUR 741).

Bei Betrachtung der zahlungswirksamen Vorgänge zeigt sich die Ausgewogenheit bei der Unternehmenssteuerung; Investitionen werden teils aus laufender Liquidität, teils durch Fremdmittel und Kurzfristliquidität des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel finanziert. Dies erfolgt im Sinne eines nachhaltigen Einsatzes der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel und dem Cashpooling im Konzern der Stadt.

**d. Fazit**

Das Jahresergebnis für 2021 liegt leicht unter dem Wirtschaftsplanansatz. Dies ist insbesondere den Verwerfungen an den Energiebezugsmärkten geschuldet. Insgesamt war die Lage der Gesellschaft jedoch über das gesamte Geschäftsjahr stabil.

...

Bad Vilbel, den 16. Mai 2022

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**

---

Dr. Ralph Franke  
(Geschäftsführer)

---

Klaus Minkel  
(Geschäftsführer)

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel

*Prüfungsurteile*

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

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

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

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

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

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



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 eingehalten hat.

Darüber hinaus haben wir die Tätigkeitsabschlüsse für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Gasverteilung, moderner und intelligenter Messstellenbetrieb und Entwicklung, Verwaltung oder Betrieb von Ladepunkten für Elektromobile nach § 6b Abs. 3 Satz 1 EnWG sowie § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG – bestehend jeweils aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie die als Anlage beigefügten Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden für die Aufstellung der Tätigkeitsabschlüsse – geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen die beigefügten Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und des § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten und der Tätigkeitsabschlüsse in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F. (07.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG“ 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 unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten.

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Aufstellung der Tätigkeitsabschlüsse nach den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und des § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Tätigkeitsabschlüsse entspricht der im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht“ hinsichtlich des Jahresabschlusses beschriebenen Verantwortung mit der Ausnahme, dass der jeweilige Tätigkeitsabschluss kein unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tätigkeit zu vermitteln braucht.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen,

- ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben und
- ob die Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG entsprechen.

Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG beinhaltet.

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sowie nach § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Unsere Verantwortung für die Prüfung der Tätigkeitsabschlüsse entspricht der im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ hinsichtlich des Jahresabschlusses beschriebenen Verantwortung mit der Ausnahme, dass wir für den jeweiligen Tätigkeitsabschluss keine Beurteilung der sachgerechten Gesamtdarstellung vornehmen können.

Frankfurt am Main, den 17. Mai 2022

**RGT TREUHAND**

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin

## Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (Stand 31.12.2021)

<b>Anschrift</b>	Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG Am Hainwinkel 14 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Eingetragene Genossenschaft
<b>Gründungsjahr</b>	1908
<b>Satzung</b>	vom 29. Juni 2009
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Zweck der Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG, Bad Vilbel, ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Arbeiten übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
<b>Anzahl der Mitglieder</b>	1.267 Mitglieder mit 11.024 Geschäftsanteilen
<b>Stammkapital</b>	2.349.095,00 EUR

<b>Anteil der Stadt Bad Vilbel</b>	3.150 Geschäftsanteile (28,57 %)
<b>Organe</b>	Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
<b>Vorstand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Antje Rinn (seit 31.05.2021) (Vorsitzende)</li><li>- Klaus Minkel (seit 15.04.2021) (ehrenamtlich)</li><li>- Karl-Peter Schäfer (von 27.04.2021 bis 30.09.2021)</li><li>- Nancy Kabisch (bis 15.04.2021)</li><li>- Manfred Cleve (bis 19.04.2021)</li><li>- Hans-Günther Spitz (bis 20.04.2021)</li></ul>
<b>Aufsichtsrat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)</li><li>- Bernd Arnold (stellv. Vorsitzender)</li><li>- Sigrid Wansner</li><li>- Ingrid Wagner</li><li>- Edwin Lotz (bis 30.09.2021)</li></ul>
<b>Vertretung der Genossenschaft</b>	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
<b>Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO</b>	Betreffend der Prüfung nach § 121 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird durch die Wohnraumversorgung in Bad Vilbel gerechtfertigt. Die Betätigung steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Vilbel und ihrem Bedarf. Schließlich sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der Zweck ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Geschäftsjahr 2021

<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main
<b>Zustimmung der Mitglieder des Vorstandes/Aufsichts- rates zur Veröffentlichung ihrer Bezüge gemäß § 123a Abs. 2 HGO</b>	ja/ nein Die Genossenschaft macht außerdem von Ihrem Recht Gebrauch, im Anhang zum Jahresabschluss gemäß § 338 Abs. 3 HGB bzw. § 286 Abs. 4 HGB keine Angaben zu den Bezügen des Vorstandes/Aufsichtsrates im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 9 HGB machen zu müssen.

\_\_\_\_\_. Ausfertigung

# Bericht

Genossenschaft für Bauen u. Wohnen eG  
Bad Vilbel

Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des  
Jahresabschlusses zum 31.12.2021



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>5</b>
<b>B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>6</b>
<b>C. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>9</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
<b>D. Feststellungen aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Absatz 1 GenG)</b>	<b>11</b>
I. Mitglieder	11
II. Rechtliche und steuerliche Grundlagen	11
III. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	11
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	11
2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	13
3. Verwaltungsbetreuung	13
IV. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	15
3. Ertragslage	15
V. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung	17
<b>E. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>18</b>

## **Anlagen**

- 1 Pflichtanlagen zum Prüfungsbericht
  - 1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2021
  
- 2 Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse
  - 2.1 Bilanzstruktur
  - 2.2 Kapitalflussrechnung für 2021
  - 2.3 Erfolgsanalyse für 2021
  - 2.4 Betriebliche Kennzahlen
  
- 3 Rechtsverhältnisse, Organe
  - 3.1 Satzung
  - 3.2 Organe, Geschäftsordnungen
  - 3.3 Steuerliche Verhältnisse

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von  $\pm$  einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

## Verzeichnis der Abkürzungen

DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
GenG	Genossenschaftsgesetz
GnR	Genossenschaftsregister
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
IDW PS	IDW Prüfungsstandard
IKS	Internes Kontrollsystem
n. F.	neue Fassung
sME	Sonstige Mieteinheiten
VdW südwest	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main
WE	Wohneinheiten
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

## **A. Prüfungsauftrag**

1 Als zuständiger gesetzlicher Prüfungsverband führten wir bei der

**Genossenschaft für Bauen u. Wohnen eG**  
**Bad Vilbel**  
- im Folgenden "Genossenschaft" genannt -

die Prüfung gemäß § 53 GenG durch.

2 Wir bestätigen gemäß § 58 Absatz 1 GenG i. V. m. § 321 Absatz 4 a HGB, dass wir bei der Durchführung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

3 Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 04.09.2021 bis 16.09.2022 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021.

4 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde gemäß § 57 Absatz 2 GenG vom Beginn der Prüfung benachrichtigt.

5 Der Prüfungsbericht nach § 58 GenG wurde nach dem IDW Prüfungsstandard PS 450 n. F. erstellt.

6 Die Haftung für die Prüfung richtet sich nach § 62 GenG.

## **B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

- 7 Gegenstand unserer Prüfung gemäß § 53 Absatz 1 GenG waren die Einrichtungen, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft.
- 8 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir gemäß § 53 Absatz 2 GenG den Jahresabschluss zum 31.12.2021 unter Einbeziehung der Buchführung der Genossenschaft geprüft.
- 9 Die Genossenschaft ist i. S. d. § 267 Absatz 1 HGB i. V. m. § 336 Absatz 2 HGB als "klein" einzustufen.
- 10 Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 11 Die Prüfung gemäß § 53 GenG haben wir auch nach den Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufsstandes unter Beachtung der bei der Prüfung zu berücksichtigenden Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) vorgenommen.
- 12 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der gesetzlichen Prüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand der gesetzlichen Prüfung. Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich. Die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat, der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen zu berücksichtigen hat. Im Verlauf der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 13 Die örtlichen Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 05.09.2022 bis 16.09.2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Bad Vilbel, Am Hainwinkel 14, durchgeführt; abschließende Berichtsarbeiten erfolgten im Anschluss hieran in unserem Büro.

- 14 Die Prüfungshandlungen schließen unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 an die am 03.09.2021 beendeten örtlichen Prüfungshandlungen der vorangegangenen gesetzlichen Prüfung an.
- 15 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Bücher, Belege und sonstigen Aufzeichnungen der Genossenschaft.
- 16 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie Aspekte der Wirtschaftlichkeit in unsere Untersuchungen einbezogen. Bei der Durchführung unserer Prüfung haben wir die Vorschriften des § 317 HGB und der §§ 53 ff. GenG und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.
- 17 Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen der Prüfungsplanung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Die hierzu erforderliche Risikoanalyse basiert auf
- unserem Verständnis der Genossenschaft, ihres Umfelds, ihrer wesentlichen Ziele und Strategien
  - unserem Verständnis der damit verbundenen Geschäftsrisiken, die wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss zur Folge haben können
  - analytischen Prüfungshandlungen zur vorläufigen Einschätzung der Lage der Genossenschaft
  - einer Beurteilung der Auswahl und Anwendung von Rechnungslegungsmethoden
  - unserem Verständnis zur Messung und Überwachung des wirtschaftlichen Erfolgs der Genossenschaft
  - einer Beurteilung des internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagements der Genossenschaft, soweit dies für die Abschlussprüfung relevant ist.
- 18 Bei der Beurteilung des Risikos einer wesentlichen Fehlaussage im Jahresabschluss haben wir sowohl Risiken auf der Ebene des Jahresabschlusses insgesamt als auch Risiken auf Aussageebene, das heißt für die Abbildung einzelner Arten von Geschäfts-

vorfällen und für einzelne Kontensalden und Abschlussangaben, eingeschätzt. Dieses Vorgehen diene zugleich der Identifizierung bedeutsamer Risiken, die einer besonderen Berücksichtigung bei der Prüfung bedürfen. Auf der Grundlage der Risikobeurteilung wurden daraufhin einzelne Prüfungsziele identifiziert und ein entsprechendes Prüfungsprogramm entwickelt. In diesem Prüfungsprogramm wurden neben den Schwerpunkten der Prüfung für jedes Prüfungsziel der anzuwendende Prüfungsansatz sowie die Art und der Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt. Dabei wurden auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeiterereinsatz geplant.

- 19 Als Ergebnis des Risikobeurteilungsprozesses sowie der Festlegung von Prüfungsstrategie und Prüfungszielen haben wir folgenden Schwerpunkt unserer Prüfung festgelegt:
- Eigenkapital - Mitgliederwesen, einschließlich Aufbau, Einrichtung und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems
- 20 Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen.
- 21 Bei der Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen:  
Entsprechend der im Rahmen der Prüfungsplanung vorgenommenen Schwerpunktsetzung haben wir Aufbau und Implementierung der für die einzelnen Prüfungsziele relevanten internen Kontrollen geprüft sowie Funktionstests ausgewählter interner Kontrollen durchgeführt.
- 22 Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden für die Beurteilung der Risiken wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss sowie für die Auswahl von Art und Umfang der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen herangezogen. Hinsichtlich der Einzelfallprüfungen haben wir eine bewusste Stichprobenauswahl durchgeführt.
- 23 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir uns Bestätigungen von Kreditinstituten zukommen lassen.
- 24 Die für die Durchführung der Prüfung erforderlichen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die vom Vorstand unterzeichnete Vollständigkeitserklärung vom 16.09.2022 haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

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

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 25 Die Bücher wurden mit den Zahlen der von uns geprüften Bilanz zum 31.12.2020 eröffnet.
- 26 Die Buchführung der Genossenschaft wird mit dem ERP-System für Wohnungswirtschaft "wowinex" des Herstellers Lauf-Lexware Real Estate AG durchgeführt.
- 27 Die Gesellschaft hat die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung auf die VRG HR Provia GmbH ausgelagert. Ein Dienstleistungsvertrag mit Leistungsbeschreibung vom 03.12.2010 liegt vor.
- 28 Die Kontengliederung ist auf dem Kontenrahmen für die Wohnungswirtschaft aufgebaut. Der Kontenplan entspricht den Erfordernissen. Die Bestandsnachweise werden ordnungsgemäß geführt. Das Belegwesen ist geordnet.
- 29 Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.
- 30 Die Informationen aus den weiteren geprüften Unterlagen (Protokolle, Verträge sowie Schriftverkehr) stehen in Einklang mit der Buchführung und dem Jahresabschluss zum 31.12.2021.

#### **2. Jahresabschluss**

- 31 Der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2021 ist diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt.
- 32 Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen der Genossenschaft abgeleitet.
- 33 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und alle größenabhängigen, rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Bestimmungen der Satzung beachtet.



- 34 Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden dabei entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 05.07.2021 aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert zum Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 35 Die Posten sind ordnungsgemäß belegt. Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sowie die Stetigkeitsgrundsätze wurden beachtet.
- 36 Die für den Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 gesetzlich geforderten Angaben und die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung sind zutreffend dargestellt.
- 37 Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, den Vorschriften der Satzung und den gesetzlichen Anforderungen.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

- 38 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- 39 Die von der Genossenschaft angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen ergeben sich aus dem Anhang (Anlage 1.1).

## **D. Feststellungen aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Absatz 1 GenG)**

### **I. Mitglieder**

40 Die Mitgliederbewegung ist aus dem als Anlage 1.1 beigefügten Jahresabschluss zum 31.12.2021 (Anhang) zu entnehmen.

41 Zur Mitgliederstruktur ergaben sich folgende Bemerkungen:

42 Die Stadt Bad Vilbel hält zum 31.12.2021 insgesamt 3.150 Geschäftsanteile. Dies entspricht rd. 29 % der Geschäftsanteile bzw. des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder.

43 Eine Nachschusspflicht (Haftsumme) besteht in Höhe von EUR 300,00 auf den ersten Geschäftsanteil.

### **II. Rechtliche und steuerliche Grundlagen**

44 Die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen der Genossenschaft sind in den Anlagen 3.1 bis 3.3 zu diesem Bericht zusammengefasst.

### **III. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit**

#### **1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

45 Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2021 unverändert zum Vorjahr 669 Wohnungen, 90 Garagen/Garagenstellplätze und zwei sonstige Mieteinheiten.

46 Neben den Wohneinheiten und den Garagen/Garagenstellplätzen bewirtschaftet die Genossenschaft weitere Kfz-Stellplätze und hat neben den eigenen Büroräumlichkeiten einen Kiosk im Bestand. Die Wohnfläche beläuft sich zum 31.12.2021 auf unverändert zum Vorjahr 40.724,2 m<sup>2</sup>.

47 Von dem eigenen Wohnungsbestand

	31.12.2021	31.12.2020
	WE	WE
unterliegen nicht der Preisbindung	509	509
sind öffentlich gefördert	160	160
	<u>669</u>	<u>669</u>

- 48 Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 Mieterlöse von TEUR 3.425,4 (i. V. TEUR 3.392,2). Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen und Pächterlöse TEUR 4.878,0 (i. V. TEUR 4.839,0).
- 49 Mit den Mietern sind schriftliche Mietverträge nach dem Muster des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. abgeschlossen.
- 50 Mietänderungen wurden im Geschäftsjahr 2021 bei Neuvermietung nach Mieterwechsel sowie nach erfolgter Modernisierung der Wohneinheit durchgeführt.
- 51 Die Erlösschmälerungen (TEUR 36,3) und die Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung (TEUR 10,7) betragen 1,0 % (i. V. 0,7 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
- 52 Die Leerstandsquote zum 31.12.2021 beträgt 0,5 % (im Vorjahr 0,3 %).
- 53 Im Jahr 2021 waren 35 (i.V. 70) Mieterwechsel zu verzeichnen.
- 54 In den Bewirtschaftungskosten der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderungen	
			TEUR	%
Verwaltungskosten	834,7	700,9	133,8	19,1
Betriebskosten	1.425,0	1.375,2	49,8	3,6
Instandhaltungskosten	1.158,0	1.006,3	151,7	15,1

- 55 Die Verwaltungskosten betragen 17,1 % (i. V. 14,5 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
- 56 Nach den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Jahres 2021 wurden die umlagefähigen Betriebskosten mit den Mietern kalenderjährlich abgerechnet.
- 57 Die Instandhaltungskosten von TEUR 1.158,0 betreffen die laufende Instandhaltung. Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 EUR 28,44 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (i. V. EUR 24,72 je m<sup>2</sup> Wohnfläche) aufgewendet.
- 58 Es liegt ein fortgeschriebenes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 vor. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 1.220,0 gerechnet.
- 59 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sind in Anlage 2.6 dargestellt.

## **2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen**

- 60 Wie sich aus den Niederschriften ergibt, hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die mit der Durchführung der Bauvorhaben zusammenhängenden Fragen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Auftragsvergabe erfolgt durch den Vorstand. Die Maßnahmen werden grundsätzlich durch einen Architekten ausgeschrieben.
- 61 Im Jahr 2020 wurde mit der Modernisierung der Objekte in der Berliner Straße 79 - 81 und in der Friedrich-Ebert-Straße 35 begonnen. Die Maßnahmen an beiden Liegenschaften umfassten insbesondere den Austausch der Fenster, die Anbringung von größeren Vorstellbalkonen, eine energetische Sanierung sowie die Neugestaltung der Fassade. Hierfür ergaben sich im Jahr 2021 nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt TEUR 405,9; diese entfallen mit TEUR 325,6 auf die Liegenschaft in der Berliner Straße 79 - 81 und mit TEUR 80,3 auf die Friedrich-Ebert-Straße 35. Die Fertigstellung der Modernisierung der Liegenschaft Berliner Straße 79 - 81 erfolgte im Dezember 2021 und die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme Friedrich-Ebert-Straße 35 erfolgte im Mai 2022.

## **3. Verwaltungsbetreuung**

- 62 Die Genossenschaft ist als Verwalterin nach WEG für fremde Objekte tätig und betreut Liegenschaften im Rahmen der Hausverwaltung.
- 63 Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2021 26 Wohnungseigentümergeinschaften mit zusammen 319 Wohneinheiten. Im Jahr 2021 wurde die Verwaltung von zwei Wohnungseigentümergeinschaften abgegeben und die Verwaltung von drei Wohnungseigentümergeinschaften hinzugewonnen.
- 64 Die Verwaltergebühr betrug im Jahr 2021 zwischen EUR 210,00 und EUR 525,00 pro Wohneinheit sowie zwischen EUR 33,70 und EUR 35,37 pro Garage.

## **IV. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse**

### **1. Vermögenslage**

- 65 Eine Übersicht über die Bilanzstruktur zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr enthält Anlage 2.1 des Berichtes.
- 66 Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 129,8 auf TEUR 33.129,5. Dem Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 249,9 steht ein An-

stieg des Umlaufvermögens einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 379,7 gegenüber.

- 67 Beim Sachanlagevermögen ergab sich durch die die Investitionen von TEUR 487,6, denen planmäßigen Abschreibungen von TEUR 747,6 gegenüberstanden, ein Rückgang um TEUR 260,0 auf TEUR 29.057,0 zum 31.12.2021.
- 68 Die Zugänge im Anlagevermögen von insgesamt TEUR 502,7 betreffen immaterielle Vermögensgegenstände (TEUR 15,1), nachträgliche Herstellungskosten für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Berliner Straße 79 - 81 (TEUR 325,6) und Friedrich-Ebert-Straße 35 (TEUR 80,3) sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 81,7).
- 69 Der Anstieg des Umlaufvermögens (einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten) um insgesamt TEUR 379,7 ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Flüssigen Mittel um TEUR 299,9 und der Sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 59,1 zurückzuführen.
- 70 Die kurzfristigen Aktivposten der Genossenschaft betreffen hauptsächlich die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte mit TEUR 1.468,7 (i. V. TEUR 1.445,2) sowie die Flüssigen Mittel mit TEUR 2.485,1 (i. V. TEUR 2.185,2).
- 71 Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt TEUR 18.264,2 (i. V. TEUR 17.710,9). Die Eigenkapitalquote beträgt bei einem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 129,8 angestiegenem Gesamtkapital 55,1 % (i. V. 53,7 %). Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals im Jahr 2021 um TEUR 553,3 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 754,8 vermindert um den Nettoabgang an Geschäftsguthaben von TEUR 14,7 und der Ausschüttung der Bilanzgewinne der Geschäftsjahre 2019 und 2020 von insgesamt TEUR 186,8.
- 72 Die Sonstigen Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 202,5 angestiegen und betragen zum 31.12.2021 TEUR 369,8 nach TEUR 167,3 im Vorjahr. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten mit TEUR 267,8 (i.V. TEUR 67,0) insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung.
- 73 Der Rückgang der Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
- 74 Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind in 2021 um TEUR 749,5 auf TEUR 12.047,7 zum 31.12.2021 zurückgegangen. Der Rück

gang resultiert aus planmäßigen Tilgungen; eine Neuaufnahme von Darlehen hat im Jahr 2021 nicht stattgefunden.

- 75 Die Sachanlagen sind fristenkongruent finanziert. Der Sachanlagendeckungsgrad zum 31.12.2021 beträgt 102,1 % (i. V. 101,5 %).
- 76 Die Vermögenslage ist geordnet.
- 77 Bezüglich weiterer Kennzahlen zur Vermögenslage verweisen wir auf die Anlage 2.4 des Berichtes.

## **2. Finanzlage**

- 78 Die Darstellung der Veränderungen des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021, analysiert nach den Quellen des Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, erfolgt mit Hilfe der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (vgl. Anlage 2.2.). Dabei wurden die berufsüblichen Grundsätze für Kapitalflussrechnungen beachtet.
- 79 Im Jahr 2021 konnte der Mittelzufluss (positiver Cashflow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.900,7 die Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit von TEUR 502,8 sowie aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.098,0 decken, wodurch sich ein Anstieg des Finanzmittelbestands um TEUR 299,9 auf TEUR 2.485,1 zum 31.12.2021 ergab.  
Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte den planmäßigen Kapitaldienst von TEUR 896,5 im Jahr 2021 bedienen.
- 80 Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 und ist im Prüfungszeitpunkt gegeben.

## **3. Ertragslage**

- 81 Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 754.763,48 ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Ergebnsrücklagen von EUR 662.693,88 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 92.069,60.

82 Der Jahresüberschuss von EUR 754.763,48 ergibt sich nach den Berechnungen in Anlage 2.4 zu diesem Bericht im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2021	2020	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	+ 608,1	+ 867,6	- 259,5	- 29,9
Verwaltungsbetreuung	+ 46,7	+ 27,1	+ 19,6	+ 72,3
Andere Lieferungen und Leistungen	+ 19,1	+ 22,1	- 3,0	- 13,6
Mitgliederbetreuung	- 98,7	- 98,7	+/- 0,0	+/- 0,0
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	+ 575,2	+ 818,1	- 242,9	- 29,7
Sonstiges Ergebnis	+ 180,1	+ 98,8	+ 81,3	+ 82,3
Ergebnis vor Steuern	+ 755,3	+ 916,9	- 161,6	- 17,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 0,5	- 1,0	+ 0,5	+ 50,0
<b>Jahresüberschuss</b>	+ <b>754,8</b>	+ <b>915,9</b>	- <b>161,1</b>	- <b>17,6</b>

83 Der Jahresüberschuss 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 161,1 auf TEUR 754,8 verringert. Der Rückgang des Jahresüberschusses ergibt sich vor allem aus der Verminderung des Überschusses des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung um TEUR 259,5; gegenläufig wirkte sich im Vorjahresvergleich insbesondere der Anstieg des Sonstigen Ergebnis um TEUR 81,3 aus.

84 Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Überschuss aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus den um TEUR 151,7 höheren Instandhaltungskosten sowie den um TEUR 133,8 gestiegene Verwaltungskosten. Rückläufig mit TEUR 42,8 waren demgegenüber insbesondere die Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

85 Das im Vorjahresvergleich um TEUR 81,3 höhere Sonstige Ergebnis ergibt sich insbesondere aus Erträgen, die mit früheren Geschäftsjahren zusammenhängen sowie aus Erträgen, die aus Versicherungsentschädigungen resultieren.

86 Gemäß dem uns vorgelegten Wirtschaftsplan wird ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 von TEUR 296,9 erwartet.

87 Bezüglich der Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 2.4 "Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen".

## **V. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung**

- 88 Die Organisation des Geschäftsbetriebes ist angemessen.
- 89 Der Vorstand hat seine Tätigkeit im Berichtszeitraum nach unseren Feststellungen in Übereinstimmung mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß ausgeübt.
- 90 Der Aufsichtsrat ist seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen.
- 91 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 92 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.



## **E. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

- 93 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 und § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

- 94 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 95 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft**

- 96 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 97 Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
- 98 Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

- 99 Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage des Geschäftsjahres 2021 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus dem Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung.

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

- 100 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Frankfurt am Main, den 16.09.2022



Verband der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch  
Wirtschaftsprüfer

Schultze  
Wirtschaftsprüfer

## Anlagen

## **Anlage 1**

1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2021

Registergericht  
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main  
GnR 8104

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**  
Gründungsjahr 1908

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

## Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	10.103,00	10.103,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.262.498,65		28.643.335,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.827,98		48.650,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.992,84		103.413,00
6. Anlagen im Bau	612.683,48		521.586,61
7. geleistete Anzahlungen	0,00	29.057.004,95	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		600,00	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>29.067.707,95</b>	<b>29.317.587,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	1.467.784,66		1.444.135,92
2. andere Vorräte	875,70	1.468.660,36	1.080,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Vermietung	41.960,83		44.722,24
2. sonstige Vermögensgegenstände	65.413,88	107.374,71	6.217,77
<b>III. Flüssige Mittel</b>		2.485.079,16	2.185.242,47
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>4.061.114,23</b>	<b>3.681.399,05</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		678,99	674,26
<b>Bilanzsumme</b>		<b>33.129.501,17</b>	<b>32.999.661,13</b>

## Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.175,00		52.480,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.259.920,00	2.349.095,00	2.311.375,00
<b>II. Ergebnisrücklage</b>			
1. gesetzliche Rücklage	2.043.000,00		1.967.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen	13.780.058,20	15.823.058,20	13.193.364,32
<b>III. Gewinnvortrag</b>			
unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,00	0,00	93.955,60
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	754.763,48		92.774,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	662.693,88	92.069,60	
<b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>		<b>18.264.222,80</b>	<b>17.710.949,72</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	369.764,54	369.764,54	167.308,01
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.031.833,57		9.711.264,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.015.890,81		3.085.955,26
3. erhaltene Anzahlungen	1.499.556,85		1.465.282,55
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	724.752,59		701.762,10
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.410,28		101.021,40
7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 21.087,57€ / Vorjahr 6.021,26€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 587,03€ / Vorjahr: 121,20€)	74.871,78	14.485.315,88	43.622,15
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.197,95	10.197,95	12.495,69
<b><i>Fremdkapital insgesamt</i></b>		<b>14.930.664,19</b>	<b>15.288.711,41</b>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>33.129.501,17</u></b>	<b><u>32.999.661,13</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021-31.12.2021

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.878.040,76		4.839.041,76
b) aus der Betreuungstätigkeit	103.669,90		84.109,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.059,02	5.010.769,68	32.072,08
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		(+) 23.648,74	(+) 6.303,47
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	0,00
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		197.505,09	112.063,02
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.517.423,14	2.306.389,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		22,52	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.714.477,85</b>	<b>2.767.200,04</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	568.006,55		510.665,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 957,13€ / Vorjahr: 957,13€)	128.184,09	696.190,64	110.565,54
<b>7. Abschreibungen</b> (auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen)		752.624,76	736.524,72
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		279.355,73	220.592,41
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		36,00	36,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0,00	0,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		146.978,58	187.987,92
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		532,76	963,20
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		838.831,38	999.937,05
<b>14. sonstige Steuern</b>		84.067,90	84.026,99
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>754.763,48</b>	<b>915.910,06</b>
<b>16. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>		662.693,88	823.135,26
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>92.069,60</b>	<b>92.774,80</b>



# 1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Als kleine Genossenschaft (§ 267 HGB) werden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen. Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Von dem Aktivierungswahlrecht für Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (1,25% p. a.), mit Ausnahme des freifinanzierten Neubaus *Über dem Weiher 3a*; dieser nach der degressiven Methode gem. § 7 Abs. 5 EStG (von 2006 bis 2011: 6 x 2,5% p. a., ab 2012: 36 x 1,25% p. a.).
- Grundstücke mit anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (2% p. a.), jedoch die Parkflächen mit 7% p. a.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß der vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren mit 10% p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze.
- Im Berichtsjahr angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem um die Vorsteuer verminderten Anschaffungspreis von 800,00 € wurden voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Geschäftsguthaben bei der Frankfurter Volksbank eG. Hiermit ist eine Haftsumme von 600,00 € verbunden. Unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte (seit 2012: ausschließlich Streusalz) wurden durch Anwendung der Fifo-Methode nach § 256 HGB ermittelt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 2. Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung

Die Veränderungen der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in der Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden in Höhe von 1.467.784,66 € (Vorjahr: 1.444.135,92 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 875,70 € (Vorjahr: 1.080,65 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 107.374,71 € (Vorjahr: 50.940,01 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ enthält Guthaben auf laufenden Konten sowie im geringen Umfang einen Porto- und Bargeldbestand.

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.349.095,00 € (Vorjahr: 2.363.855,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2021 gekündigten Mitgliedschaften von 89.175,00 € (Vorjahr: 52.480,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2021 aus dem Jahresergebnis 76.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 586.693,88 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen wurden 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) eingestellt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2022 abgeschlossen werden, betragen 267.764,54 € (Vorjahr 67.030,12 €).



Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	37.000,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	0,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	14.000,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	267.764,54
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	27.000,00
➤ Künstlersozialkasse	€	0,00
Insgesamt	€	<u>369.764,54</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

In den Umsatzerlösen in Höhe von 5.010.769,68 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.878.040,76 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 103.669,90 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 29.059,02 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	121.879,19
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	77,89
➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	€	0,00
➤ Sonst. betriebl. Erträge	€	9,00
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	6.887,02
➤ Eintrittsgelder	€	2.340,00
➤ andere Erträge	€	66.311,99
Insgesamt	€	<u>197.505,09</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.517.445,66 € (Vorjahr 2.306.389,72 €) beinhalten:

➤ Instandhaltungskosten	€	1.032.438,63
➤ umlagefähige Betriebskosten	€	1.341.683,12
➤ Erbbauzinsen	€	4.114,00
➤ Vertriebskosten	€	0,00
➤ Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	125.608,62
➤ sonstige Kosten	€	13.578,77
Insgesamt	€	<u><u>2.517.423,14</u></u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤ EDV-Kosten	€	72.493,75
➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	29.583,37
➤ Büromaterial	€	7.466,10
➤ Leasing Büromaschinen	€	7.461,91
➤ Beiträge	€	9.935,17
➤ Sachversicherungen	€	8.321,29
➤ Autobetriebskosten	€	14.346,59
➤ Kfz-Versicherungen	€	4.992,46
➤ periodenfremde Aufwendungen	€	13.634,85
➤ sonstige sächliche Aufwendungen	€	111.120,24
Insgesamt	€	<u><u>279.355,73</u></u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤ Objektfinanzierung	€	136.462,95
➤ Zinsen für Mietkautionen	€	1.765,63
➤ Avalprovision	€	8.750,00
➤ Sonstige	€	0,00
Insgesamt	€	<u><u>146.978,58</u></u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 798,20 € die Kraftfahrzeugsteuer.

### 3. Sonstige Angaben

#### a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2021 neben Vorstand durchschnittlich sechs Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte. Außerdem 12 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

#### b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 57 offenen Fremdgeldkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 26 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2021 insgesamt 3.530.968,94 €, davon 442.297,14 € auf Girokonten und 3.088.671,80 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

#### c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2021 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand 01.01.2021	1.278	11.275
Abgang 2021	-67	-546
Zugang 2021	56	295
Stand 31.12.2021	1.267	11.024

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2021 um elf Personen gemindert, die Anzahl der Geschäftsanteile um 251 Stück verringert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 51.455,00 € vermindert.

Der Geschäftsanteil beträgt 205,00 € pro Mitglied und die Haftungssumme 300,00 € auf den ersten Geschäftsanteil pro Mitglied.

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich zum 31.12.2021 auf 380.100,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.300,00 € gemindert.

d) Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2021 von insgesamt 754.763,48 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 76.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 662.693,88 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 92.069,60 €.

e) Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG zuständige Prüfungsverband ist der

**Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**

**VdW südwest**

**Franklinstraße 62; 60486 Frankfurt am Main**

f) Genossenschaftsregister

Die GBW ist eingetragen beim Amtsgericht in Frankfurt am Main unter GnR 8104.

g) Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der GBW setzt sich zusammen aus:

Antje Rinn (seit 31.05.2021)	Vorstandsvorsitzende
Klaus Minkel (seit 15.04.2021)	ehrenamtlich
Karl-Peter Schäfer (von 27.04.2021 bis 30.09.2021)	
Nancy Kabisch (bis 15.04.2021)	
Manfred Cleve (bis 19.04.2021)	
Hans-Günther Spitz (bis 20.04.2021)	

Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Bernd Arnold, Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Sigrid Wansner, Rentnerin	Schriftführerin
Ingrid Wagner, Rentnerin	
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	

(bis 30.09.2021)

#### 4. Weitere Angaben

Als Finanzreserven stehen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG bei drei Banken unbefristete Kontokorrent- bzw. Dispositionskredite in unterschiedlicher Höhe zur Verfügung. Insgesamt beträgt die mögliche Kredithöhe 200.000,00 €. Diese Kredite wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen in Höhe von 708.332,62 € unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank eG.

Es sind für große Instandhaltungsmaßnahmen *WE 18/ Über dem Weiher 6* bereits Aufträge in Höhe von ca. 510 T€ erteilt worden.

Bad Vilbel, den 24. September 2022

Antje Rinn  
Vorstandsvorsitzende

Klaus Minkel  
Vorstandsmitglied



# Entwicklung des Anlagevermögens

	im Geschäftsjahr					kumulierte Abschreibungen				Buchwert Geschäftsjahr EUR	Buchwert Vorjahr EUR
	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Geschäftsjahr EUR	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>63.009,24</b>	<b>15.153,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.162,38</b>	<b>63.009,24</b>	<b>5.050,14</b>	<b>0,00</b>	<b>68.059,38</b>	<b>10.103,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.537.932,20	0,00	314.770,31	0,00	<b>47.852.702,51</b>	18.894.596,97	695.606,89	0,00	<b>19.590.203,86</b>	28.262.498,65	28.643.335,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	<b>177.862,79</b>	129.211,81	1.823,00	0,00	<b>131.034,81</b>	46.827,98	48.650,98
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1,00	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	3.536,37	0,00	0,00	0,00	<b>3.536,37</b>	3.535,37	0,00	0,00	<b>3.535,37</b>	1,00	1,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.540,66	81.724,57	0,00	0,00	<b>509.265,23</b>	324.127,66	50.144,73	0,00	<b>374.272,39</b>	134.992,84	103.413,00
<b>Summe</b>	<b>48.146.873,02</b>	<b>81.724,57</b>	<b>314.770,31</b>	<b>0,00</b>	<b>48.543.367,90</b>	<b>19.351.471,81</b>	<b>747.574,62</b>	<b>0,00</b>	<b>20.099.046,43</b>	<b>28.444.321,47</b>	<b>28.795.401,21</b>
Anlagen im Bau	521.586,61	405.867,18	-314.770,31	0,00	<b>612.683,48</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	612.683,48	521.586,61
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>48.668.459,63</b>	<b>487.591,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.156.051,38</b>	<b>19.351.471,81</b>	<b>747.574,62</b>	<b>0,00</b>	<b>20.099.046,43</b>	<b>29.057.004,95</b>	<b>29.316.987,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	600,00	600,00
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>48.732.068,87</b>	<b>502.744,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.234.813,76</b>	<b>19.414.481,05</b>	<b>752.624,76</b>	<b>0,00</b>	<b>20.167.105,81</b>	<b>29.067.707,95</b>	<b>29.317.587,82</b>

# Verbindlichkeitspiegel

## Stand 31.12.2021

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art und Form
	Euro	Euro	Euro	Euro		
1. gegenüber Kreditinstituten	9.031.833,57 (9.711.264,25)	573.629,09 (685.912,37)	1.872.950,91 (1.955.643,46)	6.585.253,57 (7.069.708,42)	9.031.833,57 (9.711.264,25)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.015.890,81 (3.085.955,26)	71.269,34 (70.406,34)	289.182,24 (286.966,17)	2.655.439,23 (2.728.582,75)	3.015.890,81 (3.085.955,26)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.499.556,85 (1.465.282,55)	1.499.556,85 (1.465.282,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	724.752,59 (701.762,10)	16.419,97 (11.729,23)	0,00 (0,00)	708.332,62 (690.032,87)	708.332,62 (690.032,87)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.410,28 (101.021,40)	124.321,20 (58.326,31)	14.089,08 (42.695,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
7. sonstige Verbindlichkeiten	74.871,78 (43.622,15)	65.201,74 (33.143,17)	9.670,04 (10.478,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>14.485.315,88</b> (15.108.907,71)	<b>2.350.398,19</b> (2.324.799,97)	<b>2.185.892,27</b> (2.295.783,70)	<b>9.949.025,42</b> (10.488.324,04)	<b>12.756.057,00</b> (13.487.252,38)	

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

## Bilanzstruktur

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Anlagewerte	10,1	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	29.057,0	87,7	29.317,0	88,8
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>29.067,7</b>	<b>87,7</b>	<b>29.317,6</b>	<b>88,8</b>
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.468,7	4,4	1.445,2	4,5
Forderungen aus Vermietung	41,9	0,1	44,7	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände	65,4	0,3	6,3	0,0
Liquide Mittel	2.485,1	7,5	2.185,2	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	0,7	0,0
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>	<b>4.061,8</b>	<b>12,3</b>	<b>3.682,1</b>	<b>11,2</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>33.129,5</b>	<b>100,0</b>	<b>32.999,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
Geschäftsguthaben	2.349,1	7,1	2.363,8	7,2
Rücklagen	15.823,0	47,8	15.160,3	45,9
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,0	0,0	94,0	0,3
Bilanzgewinn	92,1	0,2	92,8	0,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.264,2</b>	<b>55,1</b>	<b>17.710,9</b>	<b>53,7</b>
Andere Rückstellungen	369,8	1,1	167,3	0,5
<b>Rückstellungen</b>	<b>369,8</b>	<b>1,1</b>	<b>167,3</b>	<b>0,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.047,7	36,3	12.797,2	38,8
Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsprozess	863,2	2,6	802,8	2,4
Sonstige Verbindlichkeiten, Erhaltene Anzahlungen	1.574,4	4,9	1.509,0	4,6
Rechnungsabgrenzungsposten	10,2	0,0	12,5	0,0
<b>Verbindlichkeiten und RAP</b>	<b>14.495,5</b>	<b>43,8</b>	<b>15.121,5</b>	<b>45,8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>33.129,5</b>	<b>100,0</b>	<b>32.999,7</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalflussrechnung für 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	TEUR	TEUR	
1.	Jahresüberschuss	754,8	915,9
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	752,6	736,5
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	202,5	-137,0
4.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-79,8	-22,6
5.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	123,6	-71,5
6.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	147,0	188,0
7.	= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.900,7</u>	<u>1.609,3</u>
12.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15,2	0,0
8.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-487,6	-1.050,4
9.	= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-502,8</u>	<u>-1.050,4</u>
10.	+/- Veränderung der Geschäftsguthaben	-14,7	-18,0
11.	- Ausschüttung Dividende	-186,8	0,0
12.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	562,9
13.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-749,5	-995,5
14.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-1.007,6
15.	- Gezahlte Zinsen	-147,0	-188,0
16.	= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-1.098,0</u>	<u>-1.646,2</u>
17.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	299,9	-1.087,3
18.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.185,2</u>	<u>3.272,5</u>
19.	= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u>2.485,1</u>	<u>2.185,2</u>
	<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)</b>	<b>1.507,4</b>	<b>1.652,4</b>

## Erfolgsanalyse für 2021

### Betriebsleistungsbereiche

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b><u>TEUR</u></b>	<b><u>TEUR</u></b>
<b>Hausbewirtschaftung</b>		
<b>Erträge</b>		
Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.425,4	3.392,2
Gebühren und Umlagen	1.448,6	1.444,4
Bestandsveränderungen	23,6	6,3
Pachterlöse	4,0	2,5
	<u>4.901,6</u>	<u>4.845,4</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Betriebskosten		
- Fremdkosten inkl. Grundsteuer	1.425,0	1.375,2
Instandhaltungskosten		
- Fremdkosten	1.158,0	1.006,3
Abschreibungen auf		
- Sachanlagen	697,4	692,6
- Forderungen	10,7	0,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	147,0	188,0
sonstige Aufwendungen	16,6	11,0
Erbbauzinsen	4,1	3,0
Verwaltungskosten	834,7	700,9
	<u>4.293,5</u>	<u>3.977,8</u>
<b>Überschuss</b>	<u>608,1</u>	<u>867,6</u>
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<b><u>TEUR</u></b>	<b><u>TEUR</u></b>
<b>Verwaltungsbetreuung</b>		
<b>Erträge</b>		
Betreuungsgebühren	103,7	84,1
	<u>103,7</u>	<u>84,1</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	57,0	57,0
	<u>57,0</u>	<u>57,0</u>
<b>Überschuss</b>	<u>46,7</u>	<u>27,1</u>
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<b><u>TEUR</u></b>	<b><u>TEUR</u></b>
<b>Andere Lieferungen und Leistungen</b>		
<b>Erträge</b>		
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	29,1	32,1
	<u>29,1</u>	<u>32,1</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	10,0	10,0
	<u>10,0</u>	<u>10,0</u>
<b>Überschuss</b>	<u>19,1</u>	<u>22,1</u>

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Mitgliederbetreuung</b>		
<b>Erträge</b>		
Eintrittsgelder	2,3	2,3
	<u>2,3</u>	<u>2,3</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	101,0	101,0
	<u>101,0</u>	<u>101,0</u>
<b>Fehlbetrag</b>	<u>-98,7</u>	<u>-98,7</u>
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Erträge</b>		
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	0,1	48,1
aus früheren Jahren	52,2	2,0
Sonstige Erträge	142,9	59,6
	<u>195,2</u>	<u>109,7</u>
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen für frühere Jahre	13,6	9,4
Übrige Aufwendungen	1,5	1,5
	<u>15,1</u>	<u>10,9</u>
<b>Überschuss</b>	<u>180,1</u>	<u>98,8</u>
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Zusammenstellung</b>		
Hausbewirtschaftung	608,1	867,6
Verwaltungsbetreuung	46,7	27,1
Andere Lieferungen und Leistungen	19,1	22,1
Mitgliederbetreuung	-98,7	-98,7
Ordentliches Ergebnis	575,2	818,1
Sonstiges Ergebnis	180,1	98,8
Ergebnis vor Steuern	755,3	916,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,5	1,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>754,8</u>	<u>915,9</u>

## Betriebliche Kennzahlen

### 1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	in %	55,13	53,67	49,82	48,59	47,22
	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Eigenkapitalrentabilität	in %	4,14	5,18	4,11	5,42	5,76
	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$					
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,72	3,35	2,69	3,20	3,38
	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Return on Investment	in %	2,28	2,78	1,92	2,50	2,69
	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagenintensität	in %	87,74	88,84	85,94	86,87	88,76
	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Sachanlagenintensität	in %	87,71	88,84	85,93	86,87	88,76
	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagendeckungsgrad	in %	102,06	101,48	97,84	103,13	101,53
	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$					

		2021	2020	2019	2018	2017
<b>Sachanlagedeckungsgrad</b>	in %	102,10	101,48	97,84	103,14	101,53
$\frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$						
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	in %	62,43	67,99	68,78	84,41	90,85
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$						
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	in %	34,42	36,49	34,26	41,01	42,90
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$						
<b>Cash-Flow</b>	in TEUR	1.507,4	1.652,4	1.375,4	1.520,0	1.561,0
$\text{Vergleiche Kapitalflussrechnung}$						
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>		7,56	7,29	8,41	9,04	9,05
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cash-Flow}}$						
<b>Tilgungskraft</b>		2,01	1,66	1,94	2,16	2,51
$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						



## 2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2021	2020	2019	2018	2017
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE : 12</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	6,92	6,84	6,67	6,46	6,28
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete : 12</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	7,07	6,99	6,81	6,60	6,41
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	in %	0,82	0,73	0,63	1,17	0,82
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	in %	0,87	0,93	0,57	0,74	0,59
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	5,23	9,57	4,63	6,13	6,11
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	0,45	0,30	0,30	0,30	1,19
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	0,30	0,38	0,44	0,38	0,45
Verwaltungskosten je Wohneinheit <u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Anzahl Wohneinheiten	in EUR	1247,68	1047,68	985,20	956,20	1011,92
% Anteil Verwaltungskosten zu Um- satzserlösen der Hausbewirtschaf- tung <u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	in %	17,11	14,48	14,14	14,07	14,94

		2021	2020	2019	2018	2017
Betriebskosten je m <sup>2</sup> * <u>Betriebskosten : 12</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	2,92	2,81	2,80	2,54	2,55
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> * <u>Instandhaltungskosten : 12</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	2,37	2,06	2,27	1,83	1,53
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup> * Instandhaltungskosten <u>+ nachträgliche Herstellungskosten</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	38,40	48,61	39,76	28,19	27,05
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	591,60	598,76	590,77	593,30	597,39
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude und Grundstücke</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	695,15	704,54	697,65	701,38	711,25
Durchschnittliche Verschuldung Objektfinanzierungsmittel Anlagevermögen + Unternehmensfinanzierungsmittel soweit <u>im Wohnungs- und Gewerbebestand eingesetzt</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	295,84	314,24	349,61	358,05	362,29
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	in %	13,83	12,52	11,58	12,67	13,57
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	in %	1,22	1,47	1,51	1,29	1,48

		2021	2020	2019	2018	2017
<b>Zinsdeckung</b>	in %	4,39	5,66	6,62	6,03	7,16
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE</u>						
<b>Kapitaldienstdeckung</b>	in %	26,74	35,64	28,56	28,62	27,56
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE</u>						
<b>Mietenmultiplikator</b>		8,29	8,48	8,62	8,98	9,33
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete - Erlösschmälerung</u>						
<b>Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung</b>	in EUR/m <sup>2</sup>	60,76	62,83	61,56	60,12	56,71
<u>Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + Instandhaltungskosten</u> <u>m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>						

\* = einschließlich BAB-Kosten

## Satzung

<b>Firma</b>	Genossenschaft für Bauen u. Wohnen eG
Sitz	Bad Vilbel
Amtsgericht, Registernummer	Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
Gründungsjahr	1908
<b>Satzung</b>	
gültig in der Fassung vom	29. Juni 2009
letzte Änderung vom	29. Juni 2009
im Genossenschaftsregister eingetragen am	20. Oktober 2009

### Wesentliche Satzungsbestimmungen

Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Unternehmensgegenstand	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Geschäftsanteil	EUR 205,00
Haftsumme	EUR 300,00 auf den ersten Geschäftsanteil beschränkt
Pflichtbeteiligung mit Geschäftsanteilen	ein Geschäftsanteil; weitere Geschäftsanteile gemäß § 17 der Satzung
Einzahlungsverpflichtungen auf den Geschäftsanteil	jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen
Eintrittsgeld	EUR 65,00

Kündigungsfrist

zwei Jahre zum Geschäftsjahresende

Bekanntmachungsblatt

Zeitschrift "Die Wohnungswirtschaft" bzw.  
Lokalpresse (Einladung zur  
Generalversammlung)

## Organe, Geschäftsordnungen

### Mitgliederversammlung

#### ordentliche:

Datum: 30.09.2021, für die Geschäftsjahre 2019 und 2020

Beschlüsse:

Feststellung des Jahresabschlusses: zum 31.12.2020

(Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 erfolgte gemäß § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht am 18.06.2020 durch den Aufsichtsrat)

Gewinnverwendung: jeweils wie vorgeschlagen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 (satzungsgemäß)

Entlastung des Vorstandes: jeweils für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 erfolgt

Entlastung des Aufsichtsrates: jeweils für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 erfolgt

Weitere wesentliche Beschlüsse: Aufsichtsratswahlen

	<u>Bis zur Entlastung für:</u>
<b>Aufsichtsrat</b>	
Dr. Thomas Stöhr	2023
- Vorsitzender -	
Bernd Arnold	2023
- stellv. Vorsitzender -	
Ingrid Wagner	2023
Sigrid Wansner	2022
- Schriftführerin -	
Edwin Lotz (bis 30.09.2021)	

### **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

Finanz- und Prüfungskommission: Dr. Thomas Stöhr, Bernd Arnold

Bau- und Wohnungskommission: Sigrid Wansner, Ingrid Wagner

Bestellt bis:

**Vorstand**

Antje Rinn (ab 31.05.2021)

30.05.2026

- Vorstandsvorsitzende -

Klaus Minkel (ab 15.04.2021)

- ehrenamtlich -

Karl-Peter Schäfer (vom 27.04.2021 bis  
30.09.2021)

Nancy Kabisch (bis 15.04.2021)

Manfred Cleve (bis 19.04.2021)

Hans-Günther Spitz (bis 20.04.2021)

**Vertretung der Genossenschaft**

Gemäß GnR wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

**Geschäftsordnung für den Vorstand**

- erlassen am

12.02.2019

**Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat**

- erlassen am

12.04.2019

## Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt	Gießen Friedberg (nur Lohnsteuer)
Steuernummer	020 227 70098 016 191 05351 (nur Lohnsteuer)
Steuerberater	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Steuerstatus	unbeschränkte Steuerpflicht
Veranlagung unter Vorbehalt bis	einschließlich für das Geschäftsjahr 2020
Steuererklärungen abgegeben bis	einschließlich für das Geschäftsjahr 2020



## Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel (Stand 31.12.2021)

Beteiligung	Zweck	Prozent	Stammkapital	Anteil Stadt
Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel	Immobilien	100 %	18.711.265,00 EUR	18.711.265,00 EUR
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	Gas, Wasser, Strom, ÖPNV	100 %	4.000.000,00 EUR	4.000.000,00 EUR
Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG	Wohnungsbau	28,57 %	2.346.095,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5 %	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,00061433 %	97.667.714,10 EUR	600,00 EUR
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Wohnungsbau	0,00461664 %	127.430.070,00 EUR	5.883,00 EUR
KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH	Förderung der Kultur	1,2 %	25.000,00 EUR	300,00 EUR

## Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel

- jährlicher Aufwand über 500 EUR -

(Stand 31.12.2021)

Institution	Betrag in EUR
Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	254.799,97
Regionalverband FrankfurtRheinMain	167.994,82
Wasserverband NIDDA	156.151,05
Gemeinnützige Kulturfonds Frankfurt RheinMain GmbH	66.916,00
Hess. Städte- und Gemeindebund e.V. (HSGB)	25.847,60
Gemeinsamer örtlicher Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgutüberwachung	21.960,30
Tierheim Wetterau e. V.	16.000,62
Wasserverband Nidder-Seemenbach	9.092,08
Hessischer Verwaltungsschulverband (KdöR)	5.922,00
Hessischer Heilbäderverband e.V.	5.500,00
Förderverein Besucherinitiative Burgfestspiele Bad Vilbel e.V.	5.000,00
Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen e.V. - KAV Hessen	4.402,00
KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH	4.105,92
Behindertenhilfe Wetteraukreis gGmbH	3.524,20
Landschaftspflegeverband Naturschutzfonds Wetterau e. V.	3.467,60
Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.759,36
Freiherr vom Stein-Institut	2.040,60
Stadtmarketing Bad Vilbel e. V.	2.000,00
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.855,20
Deutscher Bühnenverein e. V.	1.700,00
Verband kommunaler Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im VKU e.V.	1.027,50
Gesellschaft der Freunde und Förderer der HfMDK e.V.	500,00
	<b>762.566,82</b>