

Beteiligungsbericht 2023

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 2022 sind Änderungen bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen eingetreten.

Stand der Angaben in diesem Bericht:

- Beteiligungsanteile zum 31.12.2022
- Rechnungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2022
- Vertretung in den Gremien der Unternehmen zum 31.12.2022

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 2023 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 3)**
Stand 31.12.2022 = letzter geprüfter Jahresabschluss
2. **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 4)**
Stand 31.12.2022 = letzter geprüfter Jahresabschluss
3. **Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 5)**
Stand 31.12.2022 = 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 1** eine Übersicht aller Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel und als **Anlage 2** eine Übersicht aller Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel beigefügt.

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Bad Vilbel, den 10. April 2024



Bastian Zander
Erster Stadtrat



Anlagen:

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

Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel (Stand 31.12.2022)

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	23,81 %	2.769.140,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5 %	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,00056941 %	105.371.774,48 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 31.12.2022)

Institution	Betrag in EUR
Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	316.344,02
Regionalverband FrankfurtRheinMain	204.051,75
Wasserverband NIDDA	156.151,05
Gemeinnützige Kulturfonds Frankfurt RheinMain GmbH	66.916,00
Hess. Städte- und Gemeindebund e.V. (HSGB)	27.593,60
Gemeinsamer örtlicher Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgutüberwachung	18.851,94
Tierheim Wetterau e. V.	16.758,12
Wasserverband Nidder-Seemenbach	9.092,10
Hessischer Verwaltungsschulverband (KdöR)	5.847,94
Hessischer Heilbäderverband e.V.	5.500,00
Förderverein Besucherinitiative Burgfestspiele Bad Vilbel e.V.	5.000,00
Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen e.V. - KAV Hessen	4.488,40
KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH	4.165,68
Behindertenhilfe Wetteraukreis e.V.	3.545,40
Landschaftspflegeverband Naturschutzfonds Wetterau e.V.	3.470,40
Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.776,32
Freiherr vom Stein-Institut	2.069,52
Stadtmarketing Bad Vilbel e.V.	2.000,00
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.870,86
Deutscher Bühnenverein e.V.	1.700,00
Verband kommunaler Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im VKU e.V.	1.100,00
Gesellschaft der Freunde und Förderer der HfMDK e.V.	<u>500,00</u>
	<u>859.793,10</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Stand 31.12.2022)

Anschrift	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Eigenbetrieb
Betriebssatzung	13. Änderungssatzung vom 7. Februar 2023 zur Betriebssatzung vom 13. Mai 1998
Gegenstand des Unternehmens	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 Eigenbetriebs geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
Stammkapital	EUR 18.711.265,00
Organe	Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.
Betriebsleiter	Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Dipl.-Ing (FH) Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter

Aufgaben der Betriebsleitung 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.

Vertretung des Eigenbetriebes Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb in allen Angelegenheiten, die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Eigenbetriebssatzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.

Betriebskommission Im Berichtsjahr gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

Mitglieder des Magistrats der Stadt Bad Vilbel:

- Bürgermeister Sebastian Wysocki (Vorsitzender)
- Stadtrat Jürgen Werner (bis 07.07.2022)
- Erster Stadtrat Bastian Zander (ab 08.07.2022)
- Stadträtin Ricarda Müller-Grimm

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:

CDU-Fraktion

- Kurt Liebermeister, Rentner
- Klaus Althoff, Rentner
- Andreas Cleve, Projektcontroller
- Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer
- Leonie Bluck, Werkstudentin
- Deliah Eckhardt, Fachdienstleiterin Kommunikation

SPD-Fraktion

- Tom Rademacher, Bankkaufmann
- Dr. Bernd Hielscher, Rentner

Grüne Fraktion

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

FDP-Fraktion

- Joachim Pfeil, Selbständiger Kaufmann

Mitglieder des Personalrates:

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

**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 31.12.2022 von SWS 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 2022 und des
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2022

.....

elektronische Kopie

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	3
C. Grundsätzliche Feststellungen	9
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	9
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes	9
D. Prüfungsdurchführung	12
I. Gegenstand der Prüfung	12
II. Art und Umfang der Prüfung	13
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	15
2. Jahresabschluss	16
3. Lagebericht	17
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
1. Bewertungsgrundlagen	18
2. Zusammenfassende Beurteilung	18
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	19
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	19
1. Allgemeine Feststellungen	19
2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	19
3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan	20
G. Schlussbemerkungen	21

Anlagenverzeichnis

Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
- 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

1103/23
BVS/Ed
1061567

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen 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 2022 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebes nach berufusüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 31. Oktober 2022 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 19. Juli 2022 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 11. bis 15. September 2023 durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 14. Juni 2022 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2022 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Eigenbetriebsgesetzes 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 Eigenbetriebsgesetzes 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 Eigenbetriebsgesetzes 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, 10. Oktober 2023

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 der Beginn des Berichtsjahres noch von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie geprägt war. 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.) aufrechterhalten zu können. Die wirtschaftlichen Verwerfungen, hervorgerufen durch den Ukraine-Krieg belasten Unternehmen und Privathaushalte gleichermaßen. Insbesondere die extremen Ausschläge bei den Energiepreisen sind in der Immobilienbranche spürbar.

- Die Nachfrage nach Büroflächen ist entsprechend gesunken. Der Eigenbetrieb steht dadurch immer stärker im Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Trotz der Standortqualität und des überregionalen Bekanntheitsgrades von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), wird es schwieriger gewerbliche Mieter zu finden. Im Bereich Wohnungsvermietung ist hingegen der Nachfragedruck seit Jahren hoch. 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.

- Nach den Ausführungen erzielte der Eigenbetrieb ein positives Geschäftsbetriebsergebnis (vor Steuern) in Höhe von TEUR 1.168. Die Mietauslastung des Bürogebäudes I ist gesunken. Hier gilt es nach den Ausführungen im Lagebericht weiter gesteigerte Akquise zu betreiben um weitere Mieter zu gewinnen und die Auslastung dauerhaft zu steigern. Auch sollte die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Die Mietauslastung des Bürogebäudes II sieht die Betriebsleitung auf gutem Niveau. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und „Zeppelinpark“ liegen auf gutem Ertragsniveau. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99–109 lag im Berichtsjahr insbesondere durch Fremdleistungen und Reparaturen auf Verlustniveau. Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 31a/b generierte wegen der nur zeitweisen Vermietung noch Anlaufverluste. Mittelfristig wird bei beiden Wohngebäuden mit einem positiven Ergebnisbeitrag gerechnet.

- Die Gesamtlage des Eigenbetriebes stellt sich nach den Ausführungen der Betriebsleitung positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung. Im Hinblick auf die eingetretenen Zinserhöhungen wurde rechtzeitig die entsprechende Langfristfinanzierung zu noch günstigen Konditionen umgesetzt.

- 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, Energiepreissteigerungen und letztlich der Ukraine-Krieg haben massive Konsequenzen auf das Wirtschaftsleben nach sich gezogen. Die rasant gestiegene Inflation, einhergehend mit steigendem Zinsniveau, lässt nach den Ausführungen im Lagebericht eine die Wirtschaft belastende Rezession befürchten. Diese Szenarien haben in Ansätzen auch auf die Immobilienbewirtschaftung des Eigenbetriebes durchgeschlagen, da bspw. langfristige Mieter im Bürogebäude I das Mietverhältnis beendet haben. Im Sinne eines verantwortlichen Handelns gilt es aus Sicht der Betriebsleitung, die Märkte zu beobachten, um belastende Tendenzen frühzeitig zu erkennen. Ein enger Austausch mit den Mietern sei dabei obligatorisch.
- Die Wirtschaftsplanung für 2023 geht von einem Jahresergebnis i. H. v. TEUR 1.528 aus. Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses 2022 mit der Wirtschaftsplanung 2022 zeigt ein unter dem Plan-Ergebnis liegendes Ist-Ergebnis. Dies war insbesondere begründet durch den Wegfall von Mieterträgen im Gewerbemietbereich und höherem Zinsaufwand.

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 2022 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 (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
- noch nicht abgerechnete Betriebskosten/Bestandsveränderung
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/Umsatzerlöse

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir u. a. Bankbestätigungen 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 Betriebssatzung 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 Finanzbuchhaltung erfolgt mit der Software Haufe axera der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG. Der Jahresabschluss und die Anlagenbuchführung erfolgen für die Software Diamant 2020, Release 1.2 der Firma Diamant Software GmbH, Bielefeld.

Die Software Diamant wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass das geprüfte Softwareprodukt bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht und somit den Prüfungskriterien entspricht. Die Softwarebescheinigung datiert vom 31. Januar 2020.

Die Immobilienverwaltungssoftware Haufe axera wurde von der REVIDATA GmbH geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass das geprüfte Softwareprodukt bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht. Die Softwarebescheinigung datiert vom 28. Oktober 2020.

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 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 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 2022 nach § 15 HesEigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes weist einen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.145 aus, während der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes im Erfolgsplan von einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.722 ausging:

	Erfolgsplan	Gewinn- und Verlust- rechnung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamt			
Umsatzerlöse	8.286	7.224	-1.062
Bestandsveränderung	0	1.337	1.337
Sonstige Erträge inkl. Zinsen	1.353	725	-628
Betriebsleistung	9.639	9.286	-353
Materialaufwand	2.119	2.290	171
Abschreibungen	2.942	2.896	-46
Zinsaufwand	1.343	1.473	130
Sonstige Aufwendungen inkl. sonstige Steuern	1.373	1.459	86
Aufwendungen insgesamt	7.777	8.118	341
Zwischenergebnis	1.862	1.168	-694
Ertragsteuern	140	23	-117
Jahresgewinn	1.722	1.145	-577

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2022 weist ein um TEUR 577 schlechteres Ergebnis aus als der Erfolgsplan 2022. Die Erträge lagen um TEUR 353 unter dem Plan; die Aufwendungen haben den Plan um TEUR 224 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, 10. Oktober 2023



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 2022

AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	708,00	401,82
		708,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.561.283,83	78.535.453,88
2. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	2.041.073,00	2.125.245,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.844.391,00	1.932.987,22
4. Anlagen im Bau	1.437.922,88	2.266.629,96
	84.884.670,71	84.860.316,24
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	234.725,00	0,00
	85.120.103,71	84.860.718,06
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.343.725,93	0,00
2. Andere unfertige Leistungen	13.623,12	6.492,64
	1.357.349,05	6.492,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	137.636,97	178.723,68
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	302.003,56	727.722,37
3. Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel	0,00	2.721.105,54
4. Sonstige Vermögensgegenstände	14.710.594,57	16.467.996,14
	15.150.235,10	20.095.547,73
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.747.496,51	1.276.641,72
	19.255.080,66	21.378.682,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	17.529,38	20.494,52
	<u>104.392.713,75</u>	<u>106.259.894,67</u>

PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
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	4.323.404,76	4.143.338,06
2. Gewinnabführung an die Stadt	-1.112.802,23	-1.598.020,81
3. Jahresgewinn/-verlust	1.145.008,79	1.778.087,51
	4.355.611,32	4.323.404,76
	24.003.741,65	23.971.535,09
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	31.595,00	31.595,00
2. Sonstige Rückstellungen	42.900,00	141.400,00
	74.495,00	172.995,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.726.616,65	80.122.554,13
2. Erhaltene Anzahlungen	1.196.471,87	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.604,46	173.428,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.577,16	34.310,94
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	877.558,35	1.088.954,59
6. Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	1.550.211,76	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	638.348,57	688.274,20
davon aus Steuern EUR 43.627,56 (Vorjahr EUR 24.054,93)		
	80.309.388,82	82.107.521,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.088,28	7.842,63
	<u>104.392.713,75</u>	<u>106.259.894,67</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.161.226,55	8.575.565,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>62.614,03</u>	<u>448.304,21</u>
	7.223.840,58	9.023.869,23
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	1.336.628,01	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>143.302,17</u>	<u>555.396,18</u>
	8.703.770,76	9.579.265,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>-2.290.154,33</u>	<u>-2.840.761,97</u>
	-2.290.154,33	-2.840.761,97
5. Abschreibungen	-2.895.855,06	-2.842.002,66
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.277.708,61</u>	<u>-1.094.309,45</u>
	<u>2.240.052,76</u>	<u>2.802.191,33</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	582.152,11	718.860,41
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.472.706,03</u>	<u>-1.311.822,65</u>
	-890.553,92	-592.962,24
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.349.498,84</u>	<u>2.209.229,09</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.770,55	-199.483,25
11. Sonstige Steuern	<u>-181.719,50</u>	<u>-231.658,33</u>
12. Jahresgewinn/-verlust	<u>1.145.008,79</u>	<u>1.778.087,51</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

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 2022 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 wurde auf Grundlage der Vorschriften der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss erstellt. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden um Posten aus dem Formblatt für Wohnungsunternehmen ergänzt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Nach Umstellung der Buchhaltungssoftware werden erstmalig die im Wirtschaftsjahr erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen als Anzahlungen passiviert und im Zusammenhang stehenden Betriebskosten als noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter den Vorräten gezeigt. Aufgrund der Ergänzungen um wohnungswirtschaftstypische Posten wurden zur besseren Vergleichbarkeit die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

Sonstige 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 Bewertungen der fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen erfolgten 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, Frank-

furt/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 wegen der Zugänge im Bereich Anschaffungs-/Herstellungskosten erhöht um TEUR 24 auf TEUR 84.884. Im Geschäftsjahr wurde Genossenschaftsanteile der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG Baugenossenschaft, Bad Vilbel in Höhe von 235 TEUR den Finanzanlagen zugeführt.

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

2. Umlaufvermögen

In den Vorräten (TEUR 1.357) werden (wegen Umstellung der Buchhaltungssoftware) erstmals die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (TEUR 1.344) aufgezeigt; in den Vorjahren wurden diese Kosten direkt in der GuV-Rechnung aufgezeigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 15.150) bilden insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 440, 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 3.181) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 12.304) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.747) beinhaltet das laufende Giroguthaben.

Mit dem Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 17) werden Zahlungen auf anstehenden Aufwand abgegrenzt.

B. PASSIVA

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 1.145) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 1.112). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 24.004.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Eigenkapital	Stand	Zuführung (Z)	Abgang (A)	Umbuchung (U)	Stand
	01.01.2022	2022		31.12.2022	
	TEUR	TEUR		TEUR	
Stammkapital	18.711			18.711	
Rücklagen	937			937	
Gewinn(+)/Verlust(-)					
1. Gewinn/Verlust der Vorjahre	4.323				
2. Gewinnabführung an die Stadt		(A)	-1.112		
3. Jahresgewinn		(Z)	1.145	4.356	
	23.971		33	24.004	

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 74) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	Stand 01.01.2022 TEUR	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A) 2022 TEUR	Stand 31.12.2022 TEUR
Steuerrückstellung	31	(V) (A) (Z)	31
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V) 7 (A) (Z) 7	18
Archivierung	10		10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen / Instandhaltung	114	(V) 94 (A) 5 (Z)	15
	173	(V) 101 (A) 5 (Z) 7	74

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	75.727	11.198	64.529	48.027
Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen	1.196	1.196	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193	193	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	127	127	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Bad Vilbel	878	109	769	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	1.550	1.550	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	638	638	0	0
	<u>80.309</u>	<u>15.011</u>	<u>65.298</u>	<u>48.027</u>

Im Einzelnen bestehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus einem Kurzfristedarlehen (TEUR 7.000), nicht im Geschäftsjahr abgebuchte Annuität (TEUR 170) sowie Langfristedarlehen, die sich wie folgt darstellen:

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2022

		Darlehen	Stand 01.01.2022	Zugang	Tilgung	Stand 31.12.2022	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2022
	Jahr	EUR	EUR	Eur	EUR	EUR		EUR
Bayern LB	2011	13.500.000	7.657.310		685.695	6.971.615	3,749	273.585
DZ HYP	2012	7.000.000	4.005.073		350.186	3.654.887	2,910	111.902
WI Bank	2013	8.750.000	5.031.250		437.500	4.593.750	2,950	143.582
Helaba	2013	10.000.000	6.250.000		500.000	5.750.000	3,070	186.119
Helaba	2015	10.000.000	6.875.000		500.000	6.375.000	1,730	114.612
SEB	2016	10.000.000	8.333.333		333.333	8.000.000	1,420	114.274
SEB	2018	15.000.000	13.500.000		500.000	13.000.000	1,649	216.242
DKB	2021	3.500.000	3.470.588		117.647	3.352.941	0,730	25.013
WI Bank	2022	17.000.000	0	17.000.000	141.667	16.858.333	3,580	99.743
Gesamt		94.750.000	55.122.554	17.000.000	3.566.028	68.556.526		1.285.072

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (TEUR 1.196) wurden aufgrund der Umstellung der Buchhaltungssoftware erstmals als Bilanzposition abgegrenzt und passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bad Vilbel (TEUR 877) gründen u.a. aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt Bad Vilbel; das Darlehen wurde an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen weitergereicht. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 638) 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 7.223) 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.

In den Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen werden (bedingt durch die Umstellung der Buchhaltungssoftware) erstmals die Erträge aus nicht abgerechneten Betriebskosten (TEUR 1.337) gezeigt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 143) beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 5) und Weiterberechnung der Betriebskosten Europäischen Schule (TEUR 86). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 2.290) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Der Personalaufwand (TEUR 755) wird seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gegenüber dem Eigenbetrieb verrechnet.

Die Abschreibungen (TEUR 2.895) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.278) sind u.a. TEUR 755 Personalkostenumlage, TEUR 197 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 63 Zuschüsse zum Kantinenbetrieb, TEUR 229 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.) und sonstige Kosten (TEUR 31) enthalten.

Der Zinsertrag (TEUR 582) bildet die Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH ab. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.473.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 23.

VI. Ergänzende Angaben

1. Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2022 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

Im Berichtsjahr 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 Sebastian Wysocki (Vorsitzender)

Stadtrat Jürgen Werner (bis 07.07.2022)

Erster Stadtrat Bastian Zander (ab 08.07.2022)

Stadträtin Ricarda Müller-Grimm

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 6.225,00 (netto)
- Rechtsberatung / Steuerberatung	EUR 39.834,99 (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, ist vollendet. Zur Schaffung von preiswertem Wohnraum und Gewerbeflächen und Stärkung der wirtschaftlichen Basis ist mittelfristig die Umsetzung eines entsprechenden Objektes in Gronau vorgesehen.

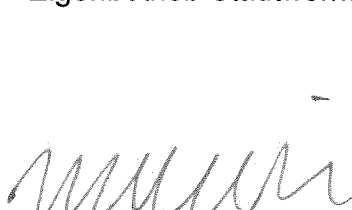
VIII. Ergebnisverwendung

Der Gewinn in Höhe von 1.020.107,47 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 wer-

den. Der Gewinn stammt aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 25.09.2023

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



Klaus Minkel
Erster Betriebsleiter



Rüdiger Milke
Kaufm. Betriebsleiter



Klaus Rotter
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2022	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	6.446,79	705,04	0,00	2.468,91	4.682,92	6.044,97	398,86	2.468,91	3.974,92	708,00	401,82
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	6.446,79	705,04	0,00	2.468,91	4.682,92	6.044,97	398,86	2.468,91	3.974,92	708,00	401,82
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :	106.380.318,22	128.506,41	3.354.434,02	23.800,00	109.839.458,65	27.844.864,34	2.433.350,48	40,00	30.278.174,82	79.561.283,83	78.535.453,88
2. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	2.805.366,95	0,00	0,00	3.000,00	2.802.366,95	680.121,77	81.946,18	776,00	761.293,95	2.041.073,00	2.125.245,18
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.561.931,33	390.864,32	0,00	863.154,88	5.089.640,77	3.628.944,11	380.157,54	763.851,88	3.245.249,77	1.844.391,00	1.932.987,22
4. Anlagen in Bau	2.266.629,96	2.525.726,94	-3.354.434,02	0,00	1.437.922,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1.437.922,88	2.266.629,96
Summe Sachanlagen	117.014.246,46	3.045.097,67	0,00	889.954,88	119.169.389,25	32.153.930,22	2.895.456,20	764.667,88	34.284.718,54	84.884.670,71	84.860.316,24
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	0,00	234.725,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	234.725,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00
S u m m e :	117.020.693,25	3.280.527,71	0,00	892.423,79	119.408.797,17	32.159.975,19	2.895.855,06	767.136,79	34.288.693,46	85.120.103,71	84.860.718,06

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2022 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 2022 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 2022 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

Der Beginn des Berichtsjahres war noch 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.) aufrechterhalten zu können. Die wirtschaftlichen Verwerfungen, hervorgerufen durch den Ukraine-Krieg belasten Unternehmen und Privathaushalte gleichermaßen. Insbesondere die extremen Ausschläge bei den Energiepreisen sind in der Immobilienbranche spürbar. Die Nachfrage nach Büroflächen ist dem entsprechend weiter gesunken. Der Eigenbetrieb steht dadurch immer stärker im Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Trotz der Standortqualität und der überregionalen Bekanntheit von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.) wird es schwieriger, gewerbliche Mieter zu finden. Im Bereich der Wohnungsvermietung ist hingegen der Nachfragedruck seit Jahren hoch.

Insgesamt stellt die zentrale Lage von Bad Vilbel 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) einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar; dies gilt es insbesondere bei der Akquise gewerblicher Mieter zu nutzen.

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. Um auch den buchhalterischen Anforderungen eines seit Jahren wachsenden Immobilienbetriebs gerecht zu werden, wurden ab dem Berichtsjahr die Finanzbuchhaltung und die Immobilienverwaltung auf eine im Hinblick auf die Immobilienverwaltung spezialisierte Abrechnungs- und Verwaltungssoftware umgestellt.

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 gmbH/Humanistische Stif-

tung, die Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ mit Teileigentum der Bürgerstiftung Bad Vilbel sowie die Vermietung der Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 und im Lehnfurter Weg 3a/b (Mietwohngebäude) aufgezeigt.

1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb

1.1 Bürogebäude I

Im Vergleich zum Vorjahr (88 % zum Stichtag 31.12.2021) ist die Mietauslastung gesunken auf 79 %. Zum 01.01.2023 hat ein Ankermieter das Mietverhältnis beendet, jedoch hat die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Räumlichkeiten in nennenswertem Umfang hinzugemietet. Die Erlöse sind durch die geringere Mietauslastung gesunken auf TEUR 695.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 491) liegt über dem Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 18) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2) gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 474) sind, insbesondere durch Reparaturen/Erhaltungsaufwendungen und notwendige Abschreibungen auf Mieteinbauten aus den Vorjahren gestiegen. Dies führt insgesamt zu einem negativen Bereichsergebnis (TEUR -113). Im Zeitablauf werden laufende Erhaltungsmaßnahmen notwendig sein, um die gute Substanz des Gebäudes zu erhalten, und zwar beginnend ab 2025, weil im Laufe des Jahres 2024 die Abschreibungen auslaufen und das Ergebnis nicht mehr belastet.

1.2 Bürogebäude II

Die Mietauslastung wurde gegenüber dem Vorjahresniveau (96 %) auf konstantem Niveau gehalten.

Die Abschreibung liegt bei TEUR 577. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht auf TEUR 23. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind an-

gestiegen auf TEUR 756. Insgesamt ergibt sich ein deutlich positives Bereichsergebnis (TEUR 406).

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. Die Nutzung der Kantine wird allen Mietern der Stadtwerke angedient.

Den Umsatzerlösen (TEUR 51) stehen u.a. sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 151) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 28) 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 Mieterlöse (TEUR 36) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 30) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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 33), den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50) nicht kompensieren, so dass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis (TEUR -25) 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 -12) 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.

Die Umsatzerlöse (TEUR 89) 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	2022	2021	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.292	3.255	-963
Zinserträge	59	110	-51
S. b. Erträge/Bestandsveränderung	583	120	463
Betriebsleistung	2.934	3.485	-551
Abschreibungen	1.160	1.141	19
Zinsaufwendungen	54	14	40
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.582	1.465	117
Aufwendungen insgesamt	2.796	2.620	176
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	138	865	-727

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 Mieterlöse (TEUR 294) auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Die Abschreibungen (TEUR 96) liegen auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gestiegen und liegen bei TEUR 152. Der Zinsaufwand ist ge-

stiegen auf TEUR 46. Das Bereichsergebnis (TEUR 91) liegt unter 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. Teilflächen sind seit 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 Mieterlöse (TEUR 571) liegen auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 618) lagen im Vorjahresvergleich auf niedrigerem Niveau. Die Abschreibung (TEUR 199) liegt auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand ist gesunken (TEUR 113). In der Summe führt dies zu einem deutlich verbesserten Bereichsergebnis (TEUR 62).

2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

Die Mieterlöse (TEUR 971) sind gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Abschreibung (TEUR 313) liegt auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 201) 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 52), 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 3).

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

Anteil Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung	2022 TEUR	2021 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	1.894	2.562	-668
Zinserträge	81	86	-5
S. b. Erträge / Bestandsveränderung	522	12	510
Betriebsleistung	<u>2.497</u>	<u>2.660</u>	<u>-163</u>
Abschreibungen	626	623	3
Zinsaufwendungen	333	260	73
Sonstige betriebl. Aufwendungen	<u>1.019</u>	<u>1.369</u>	<u>-350</u>
Aufwendungen insgesamt	<u>1.978</u>	<u>2.252</u>	<u>-274</u>
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	<u>519</u>	<u>408</u>	<u>111</u>

3. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der GdbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel und weitere Wohngebäudebewirtschaftung (Vermögensverwal- tung)

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die GdbR 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). Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3a/b (3.4) mit 16 Wohnungen wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und ebenfalls zu attraktiven Preisen vermietet.

3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Im Berichtsjahr wurden Mieterlöse erzielt i.H.v. TEUR 1.777 und liegen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 773) und die Abschreibungen (TEUR 718) 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 sind im Berichtsjahr auf TEUR 257 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 100. Insgesamt ergibt sich ein positives Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 137.

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 betragen die Mieterlöse TEUR 802. Die bestehenden Wasserschäden wurden teilweise durch Versicherungsleistungen ausgeglichen; die Sanierung wird im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer erfolgen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 452) und die Zinsaufwendungen (TEUR 263) sind ggü. dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurde ein negatives Betriebsergebnis erzielt.

3.4 Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3a/b

Das Gebäude mit 16 Mietwohnungen wurde im 3. Quartal des Berichtsjahres fertiggestellt. Direkt anschließend wurden die Wohnungen vermietet. Das Objekt wird ebenfalls der vermögensverwaltenden Tätigkeit des Eigenbetriebes zugeordnet. Das Grundstück wurde seitens der Stadt im Jahr 2023 zugunsten einer Eigenkapitalerhöhung beim Eigenbetrieb Stadtwerke eingelegt. Für die Zeit zwischen Fertigstellung und Einlage des Grundstücks wurde gegenüber der Stadt eine Pachtzahlung geleistet.

Im Berichtsjahr ist wegen der Vorlaufkosten und der nur zeitanteiligen Vermietung ein negatives Bereichsergebnis (TEUR -61) zu verzeichnen.

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

Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung/ Vermögensverwaltung	2022 TEUR	2021 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	3.037	3.619	-582
Zinserträge	443	522	-79
S. b. Erträge/Bestandsveränderung	375	12	363
Betriebsleistung	3.855	4.153	-298
Abschreibungen	1.109	1.077	32
Zinsaufwendungen	1.086	1.039	47
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.149	1.332	-183
Aufwendungen insgesamt	3.344	3.448	-104
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	511	705	-194

III. Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 104.393) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken, begründet insbesondere durch die stetige Entschuldung.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 1.112) 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 überführt.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Vermögenslage

Anlagenintensität	82%	Anlagevermögen: TEUR	85.120	(i.Vj.: TEUR 84.861)
	(i.Vj.: 80%)	Bilanzsumme: TEUR	104.393	(i.Vj.: TEUR 106.260)
Intensität des langfristigen Kapitals	63%	langfristiges Fremdkapital: TEUR	65.298	(i.Vj.: TEUR 52.724)
	(i.Vj.: 50%)	Bilanzsumme: TEUR	104.393	(i.Vj.: TEUR 106.260)
Eigenmittelquote	23%	Eigenkapital: TEUR	24.004	(i.Vj.: TEUR 23.972)
	(i.Vj.: 23%)	Bilanzsumme: TEUR	104.393	(i.Vj.: TEUR 106.260)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital

	Stand 01.01.2022 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2022 TEUR	Stand 31.12.2022 TEUR
Stammkapital	18.711		18.711
Rücklagen	937		937
Gewinn(+)/Verlust(-)			
1. Gewinn/Verlust der Vorjahre	4.323		
2. Gewinnabführung an die Stadt		(A) -1.112	
3. Jahresgewinn		(Z) 1.145	4.356
	<u>23.971</u>	<u>33</u>	<u>24.004</u>

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2022 TEUR	2022 TEUR		31.12.2022 TEUR
Steuerrückstellung	31	(V)		
		(A)		
		(Z)		31
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V)	7	
		(A)		
		(Z)	7	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen / Instandhaltung	114	(V)	94	
		(A)	5	
		(Z)		15
	173	(V)	101	74
		(A)	5	
		(Z)	7	

2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	77%	Fremdkapital:	TEUR	80.389 (i.Vj.: TEUR 82.288)
	(i. Vj.: 77%)	Bilanzsumme:	TEUR	104.393 (i.Vj.: TEUR 106.260)
Deckungsgrad A	28%	Eigenkapital:	TEUR	24.004 (i.Vj.: TEUR 23.972)
	(i.Vj.: 28%)	Anlagevermögen:	TEUR	85.120 (i.Vj.: TEUR 84.861)
Deckungsgrad B	105%	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital:	TEUR	89.302 (i.Vj.: TEUR 76.695)
	(i.Vj.: 90%)	Anlagevermögen:	TEUR	85.120 (i.Vj.: TEUR 84.861)

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 umgesetzten Projekte wurde durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen 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. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.000 aufgenommen. Das Darlehen dient der Ausfinanzierung der Immobilienprojekte.

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 1.231 valutiert. 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 valutiert zum Abschlussstichtag mit TEUR 1.950.

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 1.168.

Die auf TEUR 7.224 gesunkenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung der Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 143) sind u.a. weiter zu berechnende Aufwandspositionen dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

Die Position Bestandsveränderung in Höhe von TEUR 1.337 beinhaltet die Veränderung des Vorratsbestandes der nicht abgerechneten umlagefähigen Leistungen für die Gebäude.

Die Mietauslastung des Bürogebäudes I ist gesunken. Hier gilt es die gesteigerte Akquise zu verstärken, um weitere Mieter zu gewinnen und die Auslastung dauerhaft zu steigern. Auch sollte die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Die Mietauslastung des Bürogebäudes II liegt auf gutem Niveau. 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. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 lag im Berichtsjahr insbes. durch Fremdleistungen/Reparaturen auf Verlustniveau. Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3 a/b generierte im Berichtsjahr wegen der nur zeitweisen Vermietung noch Anlaufverluste. Mittelfristig wird bei beiden Wohngebäuden mit einem positiven Ergebnisbeitrag zu rechnen sein. Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastronomieimmobilien können nachhaltig kompensiert werden.

4. Fazit

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lässt Gewinn-

überführungen aus dem Sondervermögen an die Stadt in beträchtlicher Höhe zu. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung. Im Hinblick auf die eingetretenen Zinserhöhungen wurden rechtzeitig die entsprechenden Langfristfinanzierungen zu noch günstigen Konditionen umgesetzt.

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.

Die Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 und Lehnfurter Weg 3 a/b sind weitestgehend vermietet und werden 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.

2. Chancen

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Das Bürogebäude I bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Das Bürogebäude II ist sehr 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 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 nachhaltig zum positiven Gesamtergebnis bei.

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

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 vereinzelt ein Mieterlass oder Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit der gestundeten Beträge vereinbart. Die weltweite Störung der Lieferketten, Energiepreissteigerungen und letztlich der Ukrainekrieg haben massive Konsequenzen auf das Wirtschaftsleben nach sich gezogen. Die rasant gestiegene Inflation, einhergehend mit steigendem Zinsniveau, lässt eine die Wirtschaft belastende Rezession befürchten. Diese Szenarien haben in Ansätzen auch auf die Immobilienbewirtschaftung des Eigenbetriebs durchgeschlagen, da bspw. langjährige Mieter im Bürogebäude I das Mietverhältnis beendet haben. 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 2023 geht von einem Jahresergebnis vor Ertragssteuern i.H.v. TEUR 1.629 aus. Der aktuelle Geschäftsverlauf lässt ein Ergebnis unter dem Planansatz erwarten.

Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses 2022 vor Ertragssteuern (TEUR 1.168) mit der Wirtschaftsplanung 2022 (Jahresergebnis vor Ertragssteuern TEUR 1.722) zeigt ein unter dem Plan-Ergebnis liegendes Ist-Ergebnis. Dies ist insbesondere begründet durch Wegfall von Mieterträgen im Gewerbemietbereich und höherem Zinsaufwand.

Die künftige Entwicklung des Eigenbetriebs wird gekennzeichnet sein durch das Engagement beim Kombibad und dem Bau eines Wohn- und Gewerbeobjektes in Gronau.

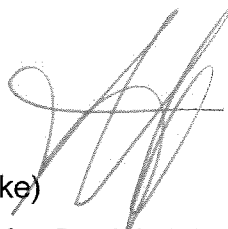
Bad Vilbel, den 25.09.2023

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

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 Geschäftsinstrumentariums
Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit
Vermögens- und Finanzlage
Ertragslage

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

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 haben drei Sitzung der Betriebskommission im Berichtsjahr stattgefunden. 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 (Aufsichtsrat)

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.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

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. Aufgrund der organisatorischen und administrativen Kooperation mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH ist es als gemeinsames Organisations- und Risikomanagement mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH aufgebaut.

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 bei regelmäßiger Überarbeitung 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).

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

Nein, 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.

Vermögens- und Finanzlage

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 877. 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.

Ertragslage

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.

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

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 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderung:

	2022		2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	7.224	83,0	9.024	94,2	-1.800
Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	1.337	15,4	0	0,0	1.337
Sonstige betriebliche Erträge	143	1,6	555	5,8	-412
Gesamtleistung	8.704	100,0	9.579	100,0	-875
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.290	26,3	2.841	29,7	-551
Abschreibungen	2.896	33,3	2.842	29,7	54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.278	14,7	1.094	11,4	184
Sonstige Steuern	181	2,1	232	2,4	-51
Betriebsergebnis	2.059	23,7	2.570	26,8	-511
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	582	6,7	719	7,5	-137
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.473	16,9	1.312	13,7	161
Finanzergebnis	-891	-10,2	-593	-6,2	-298
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23	0,3	199	2,1	-176
Jahresgewinn/-verlust	1.145	13,2	1.778	18,5	-633

Im Rahmen der Softwareumstellungen wurden im Wirtschaftsjahr erstmalig die abrechenbaren Betriebskosten über die Bestandsveränderung in die unfertigen Leistungen überführt. Eine alleinige Erfassung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und der Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nicht mehr. Hierdurch ist der Vorjahresvergleich einmalig etwas eingeschränkt.

Die Miet- und Pachterlöse als Wesentliche Position der **Umsatzerlöse** lagen im Wirtschaftsjahr um TEUR 26 unter denen des Vorjahres. In den Bürogebäuden 1 und 2 lagen die Mieterlöse unter denen des Vorjahres, insbesondere da ein Ankermieter das Mietverhältnis im Bürogebäude 1 beendet hat. Des Weiteren war aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahmen eine geringere Mietauslastung zu verzeichnen. Mit der Vermietung der Wohnungen Lehnfurter Weg wurde nach Fertigstellung der Wohnungen im dritten Quartal 2022 begonnen.

Ein Rückgang der Erlöse war auch bei den Erlösen aus Auftragsabrechnungen zu verzeichnen, hier stehen im Aufwand entsprechend niedrigere Aufwendungen für Fremdleistungen gegenüber.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** (TEUR 2.290) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc. Der Rückgang beruht auf geringeren Fremdleistungen.

Bei den **Abschreibungen** (TEUR 2.896) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die dem Vorjahr weitgehend entsprechen und im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 1.278) betreffen im Berichtsjahr insbesondere Personalkostenumlagen (TEUR 755) und Verwaltungskostenumlagen (TEUR 197). Der Anstieg der Aufwendungen erklärt sich im Wesentlichen durch um TEUR 99 gestiegene Aufwendungen für Anlagenabgänge und die gestiegenen Personal- und Verwaltungskostenumlagen.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Vergleich zu 2021 um TEUR 511 auf TEUR 2.059 verschlechtert und liegt somit unter dem Planansatz.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 298 verschlechtert. Der Rückgang der Zinserträge erklärt sich durch Tilgungsleistungen bei den gewährten Kassenbestandsverstärkungen an die WV Energie.

Insgesamt ergibt sich in 2022 ein **Jahresgewinn** von TEUR 1.145 (Vorjahr Jahresgewinn TEUR 1.778).

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

	2022	2021	2020	2019	2018
	%	%	%	%	%
Umsatzrentabilität					
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis lt. G. u. V. x 100</u> Umsatzerlöse	28,5	26,8	30,5	27,9	12,7
Finanzergebnisquote					
<u>Finanzergebnis x 100</u> Ergebnis vor Ertragsteuern	-76,3	-30,0	-23,1	-29,6	-400,2

b) Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2021 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 2022 und 31. Dezember 2021:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Anlagevermögen	84.885	81,4	84.861	79,9	24
Finanzanlagen	235	0,2	0	0,0	235
Langfristige sonstige Vermögensgegenstände	12.304	11,8	13.842	13,0	-1.538
Langfristige Aktiva	97.424	93,4	98.703	92,9	-1.279
Vorräte	1.357	1,3	6	0,0	1.351
Forderungen aus Vermietung	138	0,1	178	0,2	-40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	302	0,3	728	0,6	-426
Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0	0,0	2.721	2,6	-2.721
Sonstige Vermögensgegenstände	2.407	2,3	2.627	2,5	-220
Flüssige Mittel	2.747	2,6	1.277	1,2	1.470
Rechnungsabgrenzungsposten	18	0,0	20	0,0	-2
Kurzfristige Aktiva	6.969	6,6	7.557	7,1	-588
Summe Aktivseite	104.393	100,0	106.260	100,0	-1.867
Passivseite					
Eigenkapital	24.004	23,0	23.972	22,6	32
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.529	61,9	51.698	48,6	12.831
Verbindlichkeiten Stadt	769	0,7	1.026	1,0	-257
Langfristige Passiva	89.302	85,6	76.696	72,2	12.606
Rückstellungen	74	0,1	173	0,2	-99
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	11.198	10,7	28.425	26,7	-17.227
Erhaltene Anzahlung auf Bestellung	1.196	1,1	0	0,0	1.196
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193	0,2	173	0,2	20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128	0,1	34	0,0	94
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	109	0,1	63	0,1	46
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	1.550	1,5	0	0,0	1.550
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	643	0,6	696	0,6	-53
Kurzfristige Passiva	15.091	14,4	29.564	27,8	-14.473
Summe Passivseite	104.393	100,0	106.260	100,0	-1.867

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.867. (= 1,8 %) auf TEUR 104.393 verringert.

Das **Anlagevermögen** hat sich im Berichtsjahr um TEUR 24 erhöht. Den Anlagenzugängen in Höhe von TEUR 3.045 standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.896 sowie Anlagenabgänge in Höhe von TEUR 125 gegenüber.

Die **Finanzanlagen** haben sich im Berichtsjahr um TEUR 235 erhöht. Dies resultiert aus dem Kauf von Anteilen an der Genossenschaft für Bauen und Wohnen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Wesentlichen durch Rückzahlung von Kassenbestandsverstärkungen an die WV Energie um TEUR 588 auf TEUR 6.969 verringert.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietungen** enthalten Wertberichtigungen von TEUR 18.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** (TEUR 14.711) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule und Darlehen sowie Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel, (TEUR 3.181) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 12.304 eine Laufzeit über einem Jahr.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes ist auf TEUR 24.004 gestiegen. Die Zunahme resultiert aus dem Jahresgewinn 2022 (TEUR 1.145), gemindert um die im Berichtsjahr an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 1.113) geleistete Zahlung.

Die **Rückstellungen** betreffen Gewerbesteuerückstellungen in Höhe von TEUR 32 und sonstige Rückstellungen von TEUR 42.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt** betreffen in Höhe von TEUR 1.026 ein Darlehen der Stadt. Das Darlehen wurde an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaikanlagen weitergereicht. Beim Bilanzausweis wurden Forderungen gegen die Stadt gegengerechnet.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Investitionsquote		
$\frac{\text{Nettoinvestition in das Anlagevermögen}}{\text{Hist. AK/HK des Sachanlagevermögens zum 1.1.}} \times 100$	2,8	2,3
Sachanlagenintensität		
$\frac{\text{Sachanlagen} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	81,4	79,9
Eigenkapitalquote		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	23,0	22,6
Eigenkapitalrentabilität		
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	4,8	7,5

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:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.145	1.778	-633
+././. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.896	2.842	54
+././. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-99	-2	-97
././+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	125	0	125
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.596	7.693	-4.097
+././. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	3.023	-8.558	11.581
+././. Zinsaufwendungen/Zinserträge	891	593	298
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.577	4.346	7.231
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
././ Auszahlungen für Finanzanlagevermögen	-235	0	-235
././ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.045	-2.633	-412
+ Erhaltene Zinsen	582	719	-137
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.698	-1.914	-784
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
././ Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-1.113	-1.598	455
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.000	4.500	12.500
././ Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-21.823	-3.746	-18.077
././ Gezahlte Zinsen	-1.473	-1.312	-161
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.409	-2.156	-5.253
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.470	276	1.194
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.277	1.001	276
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.747	1.277	1.470

2. Liquiditätsrechnung

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)	2.747	1.277	1.470
abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.091	29.564	-14.473
Barliquidität = Liquidität 1. Grades	-12.344	-28.287	15.943
zuzüglich:			
Liefer- und Leistungsforderungen	440	906	-466
Einzugsbedingte Liquidität = Liquidität 2. Grades	-11.904	-27.381	+15.477
zuzüglich:			
Sonstige kurzfristige Aktiva	3.764	5.354	-1.590
Working Capital = Liquidität 3. Grades	-8.140	-22.027	13.887
zuzüglich:			
Übrige Aktiva abzüglich übrige Passiva	32.144	45.999	-13.855
= Eigene Mittel	24.004	23.972	32

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

I. Allgemeines

Rechtsform	Eigenbetrieb
Betriebssatzung	13. Änderungssatzung vom 7. Februar 2023 zur Betriebsatzung vom 13. Mai 1998
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 (EUR 20.311.325 ab 1. März 2023)
Betriebsleitung	Herr Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Herr Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Herr Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
Betriebskommission	18 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:

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

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

50261
09/2016

(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 31.12.2022)

Anschrift	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag	Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.06.1994, zuletzt geändert durch Änderung vom 16.09.2013
Gegenstand des Unternehmens	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.
Handelsregister	Frankfurt am Main HRB 72053
Stammkapital	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,00 EUR.
Gesellschafter	Stadt Bad Vilbel (Alleingesellschafterin)
Gesellschafterversammlung	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

- Sebastian Wysocki, Bürgermeister (Vorsitzender), [ab 06/2022]
- Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister, [bis 06/2022]
- Michael Schneider, Verwaltungsangestellter (Stellv. Vorsitzender), [ab 05/2022]
- Jörg Löffler, Verwaltungsangestellter (Stellv. Vorsitzender), [bis 05/2022]
- Irene Utter, Kaufm. Angestellte
- Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer
- Christian Kühl, Dipl.-Betriebswirt (FH)
- Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn, Rechtsanwalt, MdL

Gesellschafter- versammlung	<ul style="list-style-type: none"> - Bürgermeister Sebastian Wysocki (Vorsitzender [ab 06/2022]) - Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr [bis 06/2022] - Erster Stadtrat Bastian Zander [ab 06/2022] - Hauptamtliche Stadträtin Ricarda Müller-Grimm - Stadträtin Christine Foege, Verwaltungsangestellte - Stadtrat Jürgen Werner, Rentner - Stadtrat Klaus Minkel, Werkleiter und Geschäftsführer - Stadtrat Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn, Rechtsanwalt, MdL - Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge - Stadtrat Clemens Breest, Büroleiter - Stadträtin Ute Petersen, Rentnerin
Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO	<p>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.</p>
Letzter geprüfter Jahresabschluss	<p>Jahresabschluss zum 31.12.2022 von RGT TREUHAND Revisionsgesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main</p>
Unmittelbare Beteiligungen der Gesellschaft	<p>< 20%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben - KNK Vineta GmbH, Bad Vilbel

> 20%:

- VBV Wind GmbH, Bad Vilbel
- vivi-power GmbH, Viernheim
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim
- Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim
- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Hessen)
- WV Energie AG, Bad Vilbel
- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel
- OstseeWindEnergie GmbH, Bad Vilbel

**Weitere Mitteilungen
gemäß § 123a HGO**

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 37.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

A K T I V A

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	301.078,38	341.750,43
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.951.976,22	33.566.075,50
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	2.989.038,76	2.885.750,43
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	40.312,31	44.089,41
4. Verteilungsanlagen	45.116.893,86	43.298.320,53
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	952.328,24	1.075.035,84
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>942.278,70</u>	<u>221.969,10</u>
	82.992.828,09	81.091.240,81
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	7.666.426,35	7.695.026,40
2. Genossenschaftsanteile	<u>238.890,00</u>	<u>4.165,00</u>
	7.905.316,35	7.699.191,40
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.971.364,16	666.709,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.012.561,02	7.742.009,13
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.470.143,25	3.076.187,23
3. Forderungen an die Stadt/andere Eigenbetriebe	13.720.510,13	3.915.502,14
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.879.613,24</u>	<u>10.622.020,18</u>
	36.082.827,64	25.355.718,68
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.779.490,51	740.688,78
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>75.612,05</u>	<u>67.196,41</u>
	<u>134.108.517,18</u>	<u>115.962.496,46</u>

P A S S I V A

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL		
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	38.085.588,87	36.957.961,98
V. Jahresüberschuss	<u>10.630.086,10</u>	<u>2.196.827,80</u>
	61.337.685,77	51.776.800,58
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	9.883.211,04	9.128.073,56
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.981.528,00	1.978.224,00
2. Steuerrückstellungen	88.098,29	0,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>1.954.067,11</u>	<u>309.448,20</u>
	4.023.693,40	2.287.672,20
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.634.453,92	35.200.425,15
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	518.956,86	751.448,31
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.390.590,94	6.857.782,36
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/andere Eigenbetriebe	1.947.225,98	6.299.298,57
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.786,41	583,88
6. sonstige Verbindlichkeiten	10.370.912,86	3.660.411,85
- davon aus Steuern: EUR 111.687,27 (Vorjahr: EUR 1.685.556,81)		
	<u>58.863.926,97</u>	<u>52.769.950,12</u>
	<u>134.108.517,18</u>	<u>115.962.496,46</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	62.245.105,43	48.869.041,48
davon abgeführte Stromsteuer	-1.483.596,54	-1.622.436,72
davon abgeführte Energiesteuer	<u>-1.003.109,03</u>	<u>-1.273.142,38</u>
	59.758.399,86	45.973.462,38
2. andere aktivierte Eigenleistungen	<u>701.935,95</u>	<u>654.482,98</u>
3. Gesamtleistung	60.460.335,81	46.627.945,36
4. sonstige betriebliche Erträge	531.618,05	705.604,23
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-28.199.524,47	-25.339.656,45
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-8.526.349,44</u>	<u>-7.323.009,62</u>
	-36.725.873,91	-32.662.666,07
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.021.534,94	-4.329.144,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.380.286,87	-1.163.576,74
- davon für Altersversorgung: EUR 514.442,15 (Vorjahr: EUR 375.470,60)		
	<u>-6.401.821,81</u>	<u>-5.492.721,42</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.579.337,35	-3.146.616,66
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.336.623,35	-4.027.436,70
9. Erträge aus Beteiligungen	2.171.669,46	472.151,18
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	831.207,63	678.361,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-678.447,53	-426.521,19
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.504.710,31</u>	<u>-381.879,34</u>
13. Ergebnis nach Steuern	10.768.016,69	2.346.221,17
14. sonstige Steuern	<u>-137.930,59</u>	<u>-149.393,37</u>
15. Jahresüberschuss	<u>10.630.086,10</u>	<u>2.196.827,80</u>

AUSZUG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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

Die Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr für das Unternehmen sehr schwierig. Nach den Belastungen der durch die Corona-Pandemie geprägten Vorjahre bestimmte insbesondere der Ausbruch des Ukrainekrieges und die damit in Zusammenhang stehenden Verwerfungen auf den Energiemärkten das unternehmerische Handeln. Die branchenweiten Energiepreisanpassungen führten zu kontroversen Diskussionen über die Energieversorgung in der Bevölkerung. Gerade die Energieversorger waren in diesem Zusammenhang massiver Kritik ausgesetzt, waren sie doch gezwungen, auf die extremen Preisverwerfungen an den Beschaffungsmärkten durch entsprechende Preisanpassungen zu reagieren. Daraufhin handelte die Politik durch die Einführung von Instrumenten zur Preisdämpfung (Dezember-Soforthilfe Gas/Wärme und die Preisbremsen Strom/Gas und

Wärme), die staatlicherseits finanziert wurden/werden und damit nicht auf das wirtschaftliche Ergebnis der Stadtwerke durchschlagen.

Das unternehmerische Handeln der Stadtwerke war im Berichtsjahr weiterhin bestimmt durch einen sehr nachhaltigen zukunftsweisenden Ansatz in verschiedensten Bereichen. Über verschiedene Beteiligungsgesellschaften wird das Engagement im Bereich der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien (Onshore-/Offshore-Windkraft und Photovoltaik-Freiflächenanlagen) stetig ausgebaut. Flankierend treiben die Stadtwerke aktuell den Bau von großen Photovoltaik-Dachanlagen in Bad Vilbel voran. Die Stadtwerke leisten damit einen nennenswerten Beitrag zur Energiewende. Im Sinne der Zukunftsfähigkeit der Stadtwerke spielt die Berücksichtigung der Belange der Arbeitnehmer/innen ebenfalls eine tragende Rolle. Die Einführung von Regelungen zum mobilen Arbeiten sowie die Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes standen und stehen hierbei im Fokus.

1. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch extreme Preisverwerfungen auf den Energiemärkten, insbesondere wegen des seit Februar 2022 andauernden Ukrainekrieges. Das Geschäftsergebnis 2022 (Jahresüberschuss TEUR 10.630) ist gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss 2021 TEUR 2.197) nennenswert gestiegen. Die extremen Preissteigerungen an den Energiebeschaffungsmärkten, verbunden mit großen Unsicherheiten für künftige Beschaffungsszenarien, zwangen zum Handeln in der Einkaufsstrategie und bei der Preisgestaltung. Daraus resultiert die deutliche Ergebnissteigerung im Berichtsjahr. Die wirtschaftliche Lage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH war und ist äußerst stabil.

Die Absatzmengen im Gasbereich sind aufgrund der Sparanstrengungen der Haushalte deutlich gesunken, ebenso ist der Stromabsatz gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das gute Jahresergebnis ist insbesondere durch das gute Ertrags-/Kostenverhältnis in der Gaspartie gekennzeichnet; die Strom- und Wärmesparten haben gegenüber dem Vorjahr ebenfalls verbesserte Ergebnisbeiträge geliefert. Das laut Wirtschaftsplan prognostizierte Ergebnis wurde deshalb deutlich überschritten. Die Eigenkapitalquote liegt weiterhin auf sehr hohem Niveau (45,74 %). Die Gas-, Strom- und Wärmepreise mussten aufgrund der schwierigen, unabsehbaren Marktsituation im Berichtsjahresverlauf mehrfach angepasst werden.

Die Umsatzerlöse betragen inklusive der Strom- und Energiesteuer im Geschäftsjahr TEUR 62.245 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 27,37 % erhöht. Gründe hierfür waren insbesondere die Erlössteigerung in den Bereichen Gas/Strom/Wärme durch die Preisanpassungen im Berichtsjahr.

...

Der Wasserabsatz liegt auf Vorjahresniveau. Das Spatenergebnis liegt wegen gestiegener Kosten unter dem Vorjahresniveau.

Die abgesetzte Wärmemenge lag unter dem Vorjahresniveau; gleichwohl ist das Spatenergebnis deutlich positiv aufgrund des guten Ertrags-/Aufwandsverhältnisses.

Die Beteiligung am Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals, Karben, entspricht dem satzungsgemäßen Kapitalanteil am Zweckverband. Die Kommanditbeteiligung an einer Kraftwerksgesellschaft (Bilanzansatz 31.12.2021: TEUR 4) wurde im Frühjahr 2022 beendet und dementsprechend zum Bilanzstichtag ausgebucht. 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 301) haben sich aufgrund planmäßiger Abschreibungen um TEUR 41 verringert.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch die Investitionen in die Verteilungsanlagen auf insgesamt TEUR 82.993. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 2.114, im Bereich Gas TEUR 513 und im Bereich Wasser TEUR 907 investiert. Im Bereich Wärme wurden TEUR 509 investiert. Die Investitionen im Bereich Messstellenbetrieb betragen TEUR 229. 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 45,74 % (Vorjahr 44,65 %) 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 2021 wurde eine Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 713 an die Stadt Bad Vilbel beschlossen. Die Ausschüttung wurde Ende Juli 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 10.630.086,10 erwirtschaftet. Verantwortlich für den nicht vorhersehbaren Anstieg gegenüber dem Vorjahr waren nicht planbare Entwicklungen in Zusammenhang mit den Entwicklungen an den Energiemärkten und Eingriffen seitens des Gesetzgebers.

...

c. Finanzlage

Die Finanzlage stellt sich – ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 10.630) – 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.

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

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). Zwecks Finanzierung von weiteren Investitionen in die Versorgungsnetze wurde im Berichtsjahr ein weiteres Darlehen (TEUR 15.000), zinsgesichert bis zum Laufzeitende, aufgenommen. Der Finanzmittelfonds gestaltete sich am Ende der Periode weiterhin positiv (TEUR 4.779).

Bei Betrachtung der zahlungswirksamen Vorgänge zeigt sich die Ausgewogenheit bei der Unternehmenssteuerung. Investitionen werden teils aus laufender Liquidität, teils durch Kurzfristliquidität des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel bzw. Fremdmittel 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 2022 liegt deutlich über dem Wirtschaftsplanansatz. Dies ist insbesondere dem guten Ertrags-Kostenverhältnis geschuldet. Insgesamt war die Lage der Gesellschaft über das gesamte Geschäftsjahr stabil.

...

Bad Vilbel, den 21. Juni 2023

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH



Dr. Ralph Franke
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 22. Juni 2023

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin

Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (Stand 31.12.2022)

Anschrift	Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG Am Hainwinkel 14 61118 Bad Vilbel
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Gründungsjahr	1908
Satzung	vom 29. Juni 2009
Gegenstand des Unternehmens	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.
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
Anzahl der Mitglieder	1.268 Mitglieder mit 13.228 Geschäftsanteilen

Stammkapital	2.769.140,00 EUR
Anteil der Stadt Bad Vilbel	3.150 Geschäftsanteile (23,81 %)
Organe	Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
Vorstand	<ul style="list-style-type: none">- Antje Rinn (Vorstandsvorsitzende)- Klaus Minkel (bis 31.12.2022) (ehrenamtlich)
Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none">- Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)- Bernd Arnold (stellv. Vorsitzender)- Sigrid Wansner (Schriftführerin)- Ingrid Wagner
Vertretung der Genossenschaft	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO	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.
Letzter geprüfter Jahresabschluss	Geschäftsjahr 2022

Prüfungsverband	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main
Zustimmung der Mitglieder des Vorstandes/Aufsichtsrates zur Veröffentlichung ihrer Bezüge gemäß § 123a Abs. 2 HGO	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.

Bericht

Genossenschaft für Bauen u. Wohnen eG
Bad Vilbel

Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	5
B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
C. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
D. Feststellungen aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Absatz 1 GenG)	12
I. Mitglieder	12
II. Rechtliche und steuerliche Grundlagen	12
III. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	12
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	12
2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	14
3. Verwaltungsbetreuung	14
IV. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	16
V. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung	17
E. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	18

Anlagen

- 1 Pflichtanlagen zum Prüfungsbericht
 - 1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2022

- 2 Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse
 - 2.1 Bilanzstruktur
 - 2.2 Kapitalflussrechnung für 2022
 - 2.3 Erfolgsanalyse für 2022
 - 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 17.09.2022 bis 25.08.2023 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022.

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 31.12.2022 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 14.08.2023 bis 25.08.2023 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 31.12.2022 an die am 16.09.2022 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 Geschäftsvorfällen 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 Mitarbeitereinsatz geplant.
- 19 Als Ergebnis des Risikobeurteilungsprozesses sowie der Festlegung von Prüfungsstrategie und Prüfungszielen haben wir folgenden Schwerpunkt unserer Prüfung festgelegt:
- Anlagevermögen - Sachanlagen -, 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. Wir haben auf die Einholung von Saldenbestätigungen für Debitoren verzichtet, da die Genossenschaft überwiegend Privatkunden (Mieter) bedient, von denen eine Rückantwort üblicherweise nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus haben wir auch auf die Einholung von Saldenbestätigungen für Kreditoren verzichtet. Zur Erreichung der notwendigen Urteilssicherheit haben wir alternative Prüfungshandlungen durchgeführt.
- 24 Die für die Durchführung der Prüfung erforderlichen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die vom Vorstand unterzeichnete Vollständigkeitserklärung vom 25.08.2023 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 31.12.2021 eröffnet.
- 26 Die Buchführung der Genossenschaft wird mit dem ERP-System für Wohnungswirtschaft "wowinex" des Herstellers Haufe-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 31.12.2022.

2. Jahresabschluss

- 31 Der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt.
- 32 Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen der Genossenschaft abgeleitet.
- 33 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 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 aktuellen Verordnung für Wohnungsunternehmen 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022, 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 31.12.2022 (Anhang) zu entnehmen.
- 41 Zur Mitgliederstruktur ergaben sich folgende Bemerkungen:
- 42 Die Stadt Bad Vilbel hält zum 31.12.2022 3.150, die Stadtwerke Bad Vilbel 1.165 und der Eigenbetrieb der Stadtwerke Bad Vilbel 1.145 Geschäftsanteile. Dies entspricht rd. 41 % der Geschäftsanteile bzw. des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder.

II. Rechtliche und steuerliche Grundlagen

- 43 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

- 44 Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2022 unverändert zum Vorjahr 669 Wohnungen, 90 Garagen/Garagenstellplätze und zwei sonstige Mieteinheiten.
- 45 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 31.12.2022 auf unverändert zum Vorjahr 40.724,2 m².
- 46 Von dem eigenen Wohnungsbestand

	31.12.2022	31.12.2021
	WE	WE
unterliegen nicht der Preisbindung	509	509
sind öffentlich gefördert	160	160
	<u>669</u>	<u>669</u>

- 47 Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 Mieterlöse von TEUR 3.456,5 (i. V. TEUR 3.425,4). Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen und Pächterlöse TEUR 4.942,2 (i. V. TEUR 4.878,0).
- 48 Mit den Mietern sind schriftliche Mietverträge nach dem Muster des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. abgeschlossen.
- 49 Mietänderungen wurden im Geschäftsjahr 2022 bei Neuvermietung nach Mieterwechsel sowie nach erfolgter Modernisierung der Wohneinheit durchgeführt.
- 50 Die Erlösschmälerungen (TEUR 38,7) und die Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung (TEUR 0,4) betragen 0,8 % (i. V. 1,0 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
- 51 Die Leerstandsquote zum 31.12.2022 beträgt 0,0 % (im Vorjahr 0,5 %).
- 52 Im Jahr 2022 waren 46 (i. V. 35) Mieterwechsel zu verzeichnen.
- 53 In den Bewirtschaftungskosten der Hausbewirtschaftung sind enthalten:
- | | 2022
TEUR | 2021
TEUR | Veränderungen
TEUR % | |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|------|
| Verwaltungskosten | 773,5 | 834,7 | -61,2 | -7,3 |
| Betriebskosten | 1.407,1 | 1.425,0 | -17,9 | -1,3 |
| Instandhaltungskosten | 1.510,8 | 1.158,0 | 352,8 | 30,5 |
- 54 Die Verwaltungskosten betragen 15,7 % (i. V. 17,1 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
- 55 Nach den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Jahres 2022 wurden die umlagefähigen Betriebskosten mit den Mietern kalenderjährlich abgerechnet.
- 56 Die Instandhaltungskosten von TEUR 1.510,8 betreffen die laufende Instandhaltung. Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 EUR 37,08 je m² Wohnfläche (i. V. EUR 28,44 je m² Wohnfläche) aufgewendet.
- 57 Es liegt ein fortgeschriebenes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025 vor. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 1.100,0 gerechnet.
- 58 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sind in Anlage 2.4 dargestellt.

2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 59 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.
- 60 Im Jahr 2020 wurde mit der Modernisierung der Objekte in der Berliner Straße 79 - 81 begonnen. Die Maßnahmen an der Liegenschaft umfassten insbesondere den Austausch der Fenster, die Anbringung von größeren Vorstellbalkonen, eine energetische Sanierung sowie die Neugestaltung der Fassade. Hierfür ergaben sich im Jahr 2022 nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt TEUR 82,9; insgesamt beliefen sich die nachträglichen Herstellungskosten für diese Maßnahmen auf TEUR 695,6. Die Fertigstellung der Modernisierung der Liegenschaft erfolgte im Mai 2022.

3. Verwaltungsbetreuung

- 61 Die Genossenschaft ist als Verwalterin nach WEG für fremde Objekte tätig und betreut Liegenschaften im Rahmen der Hausverwaltung.
- 62 Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2022 23 Wohnungseigentümergeinschaften mit zusammen 266 Wohneinheiten.
- 63 Die Verwaltergebühr betrug im Jahr 2022 zwischen EUR 230,00 und EUR 525,00 pro Wohneinheit sowie zwischen EUR 33,70 und EUR 35,38 pro Garage.

IV. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

1. Vermögenslage

- 64 Eine Übersicht über die Bilanzstruktur zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr enthält Anlage 2.1 des Berichtes.
- 65 Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 389,4 auf TEUR 33.518,9. Dem Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 591,9 steht ein Anstieg des Umlaufvermögens einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 981,3 gegenüber.

- 66 Das Sachanlagevermögen verminderte sich hauptsächlich durch die planmäßigen Abschreibungen von TEUR 769,7, denen vor allem Investitionen von TEUR 132,1 gegenüberstanden, auf TEUR 28.470,1 zum 31.12.2022.
- 67 Die Zugänge im Anlagevermögen von insgesamt TEUR 132,1 betreffen nachträgliche Herstellungskosten für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Berliner Straße 79 - 81 (TEUR 82,9) sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 49,2).
- 68 Der Anstieg des Umlaufvermögens (einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten) um insgesamt TEUR 981,3 ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Flüssigen Mittel um TEUR 967,0 zurückzuführen.
- 69 Die kurzfristigen Aktivposten der Genossenschaft betreffen hauptsächlich die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte mit TEUR 1.463,4 (i. V. TEUR 1.468,7) sowie die Flüssigen Mittel mit TEUR 3.452,1 (i. V. TEUR 2.485,1).
- 70 Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt TEUR 19.116,3 (i. V. TEUR 18.264,2). Die Eigenkapitalquote beträgt bei einem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 389,4 angestiegenem Gesamtkapital 57,0 % (i. V. 55,1 %). Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals im Jahr 2022 um TEUR 852,1 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2022 von TEUR 524,1 sowie dem Nettozugang an Geschäftsguthaben von TEUR 420,0, denen die Ausschüttung des Bilanzgewinns 2021 von TEUR 92,1 gegenübersteht.
- 71 Die Sonstigen Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 118,4 angestiegen und betragen zum 31.12.2022 TEUR 488,2 nach TEUR 369,8 im Vorjahr. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten mit TEUR 382,7 (i.V. TEUR 267,8) insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung.
- 72 Der Rückgang der Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 581,1 gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.
- 73 Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Jahr 2022 um TEUR 625,9 auf TEUR 11.421,8 zum 31.12.2022 zurückgegangen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen Tilgungen; eine Neuaufnahme von Darlehen hat im Jahr 2022 nicht stattgefunden.
- 74 Die Sachanlagen sind fristenkongruent finanziert. Der Sachanlagendeckungsgrad zum 31.12.2022 beträgt 105,3 % (i. V. 102,1 %).
- 75 Die Vermögenslage ist geordnet.

76 Bezüglich weiterer Kennzahlen zur Vermögenslage verweisen wir auf die Anlage 2.4 des Berichtes.

2. Finanzlage

77 Die Darstellung der Veränderungen des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022, 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.

78 Im Jahr 2022 konnte der Mittelzufluss (positiver Cashflow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.504,6 die Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit von TEUR 101,3 sowie aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 436,3 decken, wodurch sich ein Anstieg des Finanzmittelbestands um TEUR 967,0 auf TEUR 3.452,1 zum 31.12.2022 ergab.
Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte den planmäßigen Kapitaldienst von TEUR 764,2 im Jahr 2022 bedienen.

79 Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 und ist im Prüfungszeitpunkt gegeben.

3. Ertragslage

80 Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 524.119,68 ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen von EUR 434.132,88 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 89.986,80.

81 Der Jahresüberschuss von EUR 524.119,68 ergibt sich nach den Berechnungen in Anlage 2.3 zu diesem Bericht im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2022	2021	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	+ 380,2	+ 608,1	- 227,9	- 37,5
Verwaltungsbetreuung	+ 50,3	+ 46,7	+ 3,6	+ 7,7
Andere Lieferungen und Leistungen	+ 33,5	+ 19,1	+ 14,4	+ 75,4
Mitgliederbetreuung	- 98,0	- 98,7	+ 0,7	+ 0,7
Ordentliches Ergebnis	+ 366,0	+ 575,2	- 209,2	- 36,4
Sonstiges Ergebnis	+ 158,1	+ 180,1	- 22,0	- 12,2
Ergebnis vor Steuern	+ 524,1	+ 755,3	- 231,2	- 30,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	- 0,5	+ 0,5	- 100,0
Jahresüberschuss	+ 524,1	+ 754,8	- 230,7	- 30,6

- 82 Der Jahresüberschuss 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 230,7 auf TEUR 524,1 verringert. Der Rückgang des Jahresüberschusses ergibt sich vor allem aus der Verminderung des Überschusses des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung um TEUR 227,9; gegenläufig wirkte sich im Vorjahresvergleich insbesondere der Anstieg des Ergebnisses aus den Anderen Lieferungen und Leistungen um TEUR 14,4 aus.
- 83 Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Überschuss aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus den um TEUR 352,8 höheren Instandhaltungskosten sowie den um TEUR 25,5 gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen. Rückläufig mit TEUR 61,2 waren demgegenüber insbesondere die Verwaltungskosten.
- 84 Das im Vorjahresvergleich um TEUR 22,0 geringere Sonstige Ergebnis ergibt sich insbesondere aus Erträgen, die mit früheren Geschäftsjahren zusammenhängen, sowie aus Erträgen, die aus Versicherungsentschädigungen resultieren.
- 85 Gemäß dem uns vorgelegten Wirtschaftsplan wird ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 von TEUR 696,9 erwartet.
- 86 Bezüglich der Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 2.4 "Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen".

V. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

- 87 Die Organisation des Geschäftsbetriebes ist angemessen.
- 88 Der Vorstand hat seine Tätigkeit im Berichtszeitraum nach unseren Feststellungen in Übereinstimmung mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß ausgeübt.
- 89 Der Aufsichtsrat ist seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen.
- 90 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 91 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

- 92 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

- 93 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 94 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

- 95 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 96 Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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.
- 97 Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

- 98 Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage des Geschäftsjahres 2022 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus dem Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, den 25.08.2023

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Yigit
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1

1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2022

Registergericht
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main
GnR 8104

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG
Gründungsjahr 1908

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.052,00	10.103,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.237.007,06		28.262.498,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.004,98		46.827,98
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	188.101,00		134.992,84
6. Anlagen im Bau	0,00		612.683,48
7. geleistete Anzahlungen	0,00	28.470.115,04	0,00
III. Finanzanlagen		600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt		28.475.767,04	29.067.707,95
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	1.462.721,87		1.467.784,66
2. andere Vorräte	642,42	1.463.364,29	875,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Vermietung	31.171,90		41.960,83
2. sonstige Vermögensgegenstände	96.277,04	127.448,94	65.413,88
III. Flüssige Mittel		3.452.067,20	2.485.079,16
Umlaufvermögen insgesamt		5.042.880,43	4.061.114,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		202,54	678,99
Bilanzsumme		33.518.850,01	33.129.501,17

Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
II. Sachanlagen			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.400,00		89.175,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.711.740,00	2.769.140,00	2.259.920,00
II. Ergebnisrücklage			
1. gesetzliche Rücklage	2.096.000,00		2.043.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen	14.161.191,08	16.257.191,08	13.780.058,20
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	524.119,68		92.069,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	434.132,88	89.986,80	
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		19.116.317,88	18.264.222,80
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	488.233,53	488.233,53	369.764,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.476.851,80		9.031.833,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	2.944.929,17		3.015.890,81
3. erhaltene Anzahlungen	1.587.268,62		1.499.556,85
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	728.399,75		724.752,59
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.630,18		138.410,28
7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 813,41€ / Vorjahr 21.087,57€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00€ / Vorjahr: 587,03€)	58.989,51	13.904.069,03	74.871,78
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.229,57	10.197,95
<i>Fremdkapital insgesamt</i>		14.402.532,13	14.865.278,37
<u>Bilanzsumme</u>		<u>33.518.850,01</u>	<u>33.129.501,17</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022-31.12.2022

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.942.225,59		4.878.040,76
b) aus der Betreuungstätigkeit	112.251,47		103.669,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.474,88	5.097.951,94	29.059,02
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		(-) 5.062,79	(+) 23.648,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. sonstige betriebliche Erträge		194.890,62	197.505,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.880.451,65	2.517.423,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	22,52
Rohergebnis		2.407.328,12	2.714.477,85
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	508.210,30		568.006,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 638,05€ / Vorjahr: 957,13€)	116.745,32	624.955,62	128.184,09
7. Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen)		774.824,10	752.624,76
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		261.346,75	279.355,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,60	36,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		138.323,16	146.978,58
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2,52	532,76
13. Ergebnis nach Steuern		607.921,57	838.831,38
14. sonstige Steuern		83.801,89	84.067,90
15. Jahresüberschuss		524.119,68	754.763,48
16. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		434.132,88	662.693,88
Bilanzgewinn		89.986,80	92.069,60

1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 1.462.721,87 € (Vorjahr: 1.467.784,66 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 642,42 € (Vorjahr: 875,70 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 127.448,94 € (Vorjahr: 107.374,71 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.769.140,00 € (Vorjahr: 2.349.095,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2022 gekündigten Mitgliedschaften von 57.400,00 € (Vorjahr: 89.175,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2022 aus dem Jahresergebnis 53.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 381.132,88 € zugeführt.

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

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2023 abgeschlossen werden, betragen 382.733,53 € (Vorjahr 267.764,54 €).



Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	41.000,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	0,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	13.500,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	382.733,53
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	27.000,00
➤ Künstlersozialkasse	€	0,00
Insgesamt	€	<u>488.233,53</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 5.097.951,94 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.942.225,59 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 112.251,47 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 43.474,88 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	91.800,01
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	0,00
➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	€	10.265,34
➤ Sonst. betriebl. Erträge	€	274,58
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	10.600,45
➤ Eintrittsgelder	€	2.990,00
➤ andere Erträge	€	78.960,24
Insgesamt	€	<u>194.890,62</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.880.451,65 € (Vorjahr 2.517.423,14 €) beinhalten:

➤ Instandhaltungskosten	€	1.410.058,83
➤ umlagefähige Betriebskosten	€	1.323.866,83
➤ Erbbauzinsen	€	3.899,76
➤ Vertriebskosten	€	0,00
➤ Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	100.777,94
➤ sonstige Kosten	€	41.848,29
Insgesamt	€	<u><u>2.880.451,65</u></u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤ EDV-Kosten	€	63.089,33
➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	41.031,70
➤ Büromaterial	€	5.591,48
➤ Leasing Büromaschinen	€	9.428,99
➤ Beiträge	€	9.971,20
➤ Sachversicherungen	€	8.068,12
➤ Autobetriebskosten	€	9.769,56
➤ Kfz-Versicherungen	€	4.248,93
➤ periodenfremde Aufwendungen	€	30.457,25
➤ sonstige sächliche Aufwendungen	€	79.690,19
Insgesamt	€	<u><u>261.346,75</u></u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤ Objektfinanzierung	€	127.608,97
➤ Zinsen für Mietkautionen	€	1.802,73
➤ Avalprovision	€	8.911,46
➤ Sonstige	€	0,00
Insgesamt	€	<u><u>138.323,16</u></u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 532,19 € die Kraftfahrzeugsteuer.

3. Sonstige Angaben

a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2022 neben Vorstand durchschnittlich sechs Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte. Außerdem 16 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 53 offenen Fremdgeldkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 24 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2022 insgesamt 1.984.036,17 €, davon 429.189,49 € auf Girokonten und 1.554.846,68 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2022 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.267	11.024
Abgang 2022	-59	-341
Zugang 2022	60	2.545
Stand 31.12.2022	1.268	13.228

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2022 um eine Person erhöht, die Anzahl der Geschäftsanteile um 2.204 Stück erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 451.820,00 € erhöht.

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 31.12.2022 auf 380.400,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 300,00 € erhöht.

d) Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2022 von insgesamt 524.119,68 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 53.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 381.132,88 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 89.986,80 €.

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	Vorstandsvorsitzende
Edwin Lotz (ab 01.01.2023)	ehrenamtlich
Klaus Minkel (bis 31.12.2022)	ehrenamtlich

Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Thomas Stöhr, Geschäftsführer und Ehrenbürgermeister	Vorsitzender
Bernd Arnold, Geschäftsführer	stellvertretender Vorsitzender
Sigrid Wansner, Rentnerin	Schriefführerin
Ingrid Wagner, Rentnerin	

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 728.399,75 € 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.

Aufträge für bedeutende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht erteilt worden.

Bad Vilbel, den 24. Mai 2023



Antje Rinn
Vorstandsvorsitzende



Edwin Lotz
Vorstandsmitglied

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	im Geschäftsjahr			Anschaffungs- / Herstellungskosten Geschäftsjahr EUR	kumulierte Abschreibungen				Buchwert Geschäftsjahr EUR	Buchwert Vorjahr EUR
		Zugänge	Umbuchungen	Abgänge		01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022		
		EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände	78.162,38	0,00	0,00	0,00	78.162,38	68.059,38	5.051,00		73.110,38	5.052,00	10.103,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.852.702,51	0,00	695.580,83	0,00	48.548.283,34	19.590.203,86	721.072,42	0,00	20.311.276,28	28.237.007,06	28.262.498,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	177.862,79	131.034,81	1.823,00	0,00	132.857,81	45.004,98	46.827,98
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung*	3.536,37	0,00	0,00	0,00	3.536,37	3.535,37	0,00	0,00	3.535,37	1,00	1,00
	500.286,71	49.186,86	0,00	46.099,87	503.373,70	293.919,89	46.877,68	25.524,87	315.272,70	188.101,00	134.992,84
Summe	48.534.389,38	49.186,86	695.580,83	46.099,87	49.233.057,20	20.018.693,93	769.773,10	25.524,87	20.762.942,16	28.470.115,04	28.444.321,47
Anlagen im Bau geleistete Anzahlungen	612.683,48 0,00	82.897,35 0,00	-695.580,83 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	612.683,48 0,00
Sachanlagen insgesamt	49.147.072,86	132.084,21	0,00	46.099,87	49.233.057,20	20.018.693,93	769.773,10	25.524,87	20.762.942,16	28.470.115,04	29.057.004,95
Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	49.225.835,24	132.084,21	0,00	46.099,87	49.311.819,58	20.086.753,31	774.824,10	25.524,87	20.836.052,54	28.475.767,04	29.067.707,95

* Korrektur der Vortragswerte zum 01.01.2022

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2022

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	8.476.851,80 (9.031.833,57)	487.432,41 (573.629,09)	1.879.133,29 (1.872.950,91)	6.110.286,10 (6.585.253,57)	8.329.848,90 (9.031.833,57)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	2.944.929,17 (3.015.890,81)	71.768,35 (71.269,34)	291.453,02 (289.182,24)	2.581.707,80 (2.655.439,23)	2.939.436,53 (3.015.890,81)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.587.268,62 (1.499.556,85)	1.587.268,62 (1.499.556,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	728.399,75 (724.752,59)	0,00 (16.419,97)	0,00 (0,00)	728.399,75 (708.332,62)	728.399,75 (708.332,62)	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	107.630,18 (138.410,28)	107.630,18 (124.321,20)	0,00 (14.089,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
7. sonstige Verbindlichkeiten	58.989,51 (74.871,78)	49.334,12 (65.201,74)	9.655,39 (9.670,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>13.904.069,03</u> (14.485.315,88)	<u>2.303.433,68</u> (2.350.398,19)	<u>2.180.241,70</u> (2.185.892,27)	<u>9.420.393,65</u> (9.949.025,42)	<u>11.997.685,18</u> (12.756.057,00)	

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

Bilanzstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Anlagewerte	5,1	0,0	10,1	0,0
Sachanlagen	28.470,1	84,9	29.057,0	87,7
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0
Anlagevermögen	28.475,8	84,9	29.067,7	87,7
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.463,3	4,4	1.468,7	4,4
Forderungen aus Vermietung	31,2	0,1	41,9	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände	96,3	0,3	65,4	0,3
Liquide Mittel	3.452,1	10,3	2.485,1	7,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,0	0,7	0,0
Umlaufvermögen und RAP	5.043,1	15,1	4.061,8	12,3
Bilanzsumme	33.518,9	100,0	33.129,5	100,0
Passiva				
Geschäftsguthaben	2.769,1	8,3	2.349,1	7,1
Rücklagen	16.257,2	48,5	15.823,0	47,8
Bilanzgewinn	90,0	0,2	92,1	0,2
Eigenkapital	19.116,3	57,0	18.264,2	55,1
Andere Rückstellungen	488,2	1,5	369,8	1,1
Rückstellungen	488,2	1,5	369,8	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	11.421,8	34,1	12.047,7	36,3
Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsprozess	836,0	2,5	863,2	2,6
Sonstige Verbindlichkeiten, Erhaltene Anzahlungen	1.646,4	4,9	1.574,4	4,9
Rechnungsabgrenzungsposten	10,2	0,0	10,2	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	13.914,4	41,5	14.495,5	43,8
Bilanzsumme	33.518,9	100,0	33.129,5	100,0

Kapitalflussrechnung für 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	TEUR	TEUR	
1.	Jahresüberschuss	524,1	754,8
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	774,8	752,6
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	118,4	202,5
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-71,2	0,0
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14,3	-79,8
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	44,8	123,6
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,3	0,0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	138,3	147,0
9.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>1.504,6</u>	<u>1.900,7</u>
10.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-15,2
11.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30,8	0,0
12.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-132,1	-487,6
13.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-101,3</u>	<u>-502,8</u>
14.	+/- Veränderung der Geschäftsguthaben	420,0	-14,7
15.	- Ausschüttung Dividende	-92,1	-186,8
16.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-625,5	-749,5
17.	- Gezahlte Zinsen	-138,7	-147,0
18.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-436,3</u>	<u>-1.098,0</u>
19.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	967,0	299,9
20.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.485,1	2.185,2
21.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>3.452,1</u>	<u>2.485,1</u>
	Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)	1.298,9	1.507,4

Erfolgsanalyse für 2022

Betriebsleistungsbereiche

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Hausbewirtschaftung		
Erträge		
Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.456,5	3.425,4
Gebühren und Umlagen	1.473,4	1.448,6
Bestandsveränderungen	-5,1	23,6
Pachterlöse	12,3	4,0
	<u>4.937,1</u>	<u>4.901,6</u>
Aufwendungen		
Betriebskosten		
- Fremdkosten inkl. Grundsteuer	1.407,1	1.425,0
Instandhaltungskosten		
- Fremdkosten	1.510,8	1.158,0
Abschreibungen auf		
- Sachanlagen	722,9	697,4
- Forderungen	0,4	10,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	138,3	147,0
sonstige Aufwendungen	0,0	16,6
Erbbauzinsen	3,9	4,1
Verwaltungskosten	773,5	834,7
	<u>4.556,9</u>	<u>4.293,5</u>
Überschuss	<u>380,2</u>	<u>608,1</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Verwaltungsbetreuung		
Erträge		
Betreuungsgebühren	112,3	103,7
	<u>112,3</u>	<u>103,7</u>
Aufwendungen		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	62,0	57,0
	<u>62,0</u>	<u>57,0</u>
Überschuss	<u>50,3</u>	<u>46,7</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Andere Lieferungen und Leistungen		
Erträge		
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	43,5	29,1
	<u>43,5</u>	<u>29,1</u>
Aufwendungen		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	10,0	10,0
	<u>10,0</u>	<u>10,0</u>
Überschuss	<u>33,5</u>	<u>19,1</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
Mitgliederbetreuung		
Erträge		
Eintrittsgelder	3,0	2,3
	<u>3,0</u>	<u>2,3</u>
Aufwendungen		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	101,0	101,0
	<u>101,0</u>	<u>101,0</u>
Fehlbetrag	<u>-98,0</u>	<u>-98,7</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
Sonstiges Ergebnis		
Erträge		
aus Anlageverkäufen	10,3	0,0
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	0,0	0,1
aus früheren Jahren	70,1	52,2
Sonstige Erträge	111,5	142,9
	<u>191,9</u>	<u>195,2</u>
Aufwendungen		
Aufwendungen für frühere Jahre	30,5	13,6
Übrige Aufwendungen	3,3	1,5
	<u>33,8</u>	<u>15,1</u>
Überschuss	<u>158,1</u>	<u>180,1</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
Zusammenstellung		
Hausbewirtschaftung	380,2	608,1
Verwaltungsbetreuung	50,3	46,7
Andere Lieferungen und Leistungen	33,5	19,1
Mitgliederbetreuung	-98,0	-98,7
Ordentliches Ergebnis	366,0	575,2
Sonstiges Ergebnis	158,1	180,1
Ergebnis vor Steuern	524,1	755,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,5
Jahresüberschuss	<u>524,1</u>	<u>754,8</u>

Betriebliche Kennzahlen

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	in %	57,03	55,13	53,67	49,82	48,59
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Eigenkapitalrentabilität	in %	2,74	4,14	5,18	4,11	5,42
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,98	2,72	3,35	2,69	3,20
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Return on Investment	in %	1,56	2,28	2,78	1,92	2,50
$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Anlagenintensität	in %	84,95	87,74	88,84	85,94	86,87
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Sachanlagenintensität	in %	84,94	87,71	88,84	85,93	86,87
$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Anlagendeckungsgrad	in %	105,28	102,06	101,48	97,84	103,13
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$						

		2022	2021	2020	2019	2018
Sachanlagedeckungsgrad	in %	105,30	102,10	101,48	97,84	103,14
$\frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$						
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	56,82	62,43	67,99	68,78	84,41
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$						
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	32,41	34,42	36,49	34,26	41,01
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Cash-Flow	in TEUR	1.298,9	1.507,4	1.652,4	1.375,4	1.520,0
$\text{Vergleiche Kapitalflussrechnung}$						
Dynamischer Verschuldungsgrad		8,36	7,56	7,29	8,41	9,04
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cash-Flow}}$						
Tilgungskraft		2,08	2,01	1,66	1,94	2,16
$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	2020	2019	2018
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	6,98	6,92	6,84	6,67	6,46
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete : 12</u> m ² Wohnfläche/Nutzfläche	in EUR/m ²	7,13	7,07	6,99	6,81	6,60
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	in %	0,85	0,82	0,73	0,63	1,17
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	in %	0,64	0,87	0,93	0,57	0,74
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	6,88	5,23	9,57	4,63	6,13
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	0,00	0,45	0,30	0,30	0,30
Fremdkapitalzinsen je m ² <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	0,28	0,30	0,38	0,44	0,38
Verwaltungskosten je Wohneinheit <u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Anzahl Wohneinheiten	in EUR	1156,20	1247,68	1047,68	985,20	956,20
% Anteil Verwaltungskosten zu Um- satzserlösen der Hausbewirtschaf- tung <u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	in %	15,65	17,11	14,48	14,14	14,07

		2022	2021	2020	2019	2018
Betriebskosten je m ² * <u>Betriebskosten : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	2,88	2,92	2,81	2,80	2,54
Instandhaltungskosten je m ² * <u>Instandhaltungskosten : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	3,09	2,37	2,06	2,27	1,83
Investitionen im Bestand je m ² * Instandhaltungskosten <u>+ nachträgliche Herstellungskosten</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	39,13	38,40	48,61	39,76	28,19
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	575,88	591,60	598,76	590,77	593,30
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude und Grundstücke</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	694,48	695,15	704,54	697,65	701,38
Durchschnittliche Verschuldung Objektfinanzierungsmittel Anlagevermögen + Unternehmensfinanzierungsmittel soweit <u>im Wohnungs- und Gewerbebestand eingesetzt</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	280,47	295,84	314,24	349,61	358,05
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	in %	12,27	13,83	12,52	11,58	12,67
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	in %	1,21	1,22	1,47	1,51	1,29

		2022	2021	2020	2019	2018
Zinsdeckung	in %	4,09	4,39	5,66	6,62	6,03
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE</u>						
Kapitaldienstdeckung	in %	22,59	26,74	35,64	28,56	28,62
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE</u>						
Mietenmultiplikator		8,21	8,29	8,48	8,62	8,98
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete - Erlösschmälerung</u>						
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	in EUR/m ²	68,99	60,76	62,83	61,56	60,12
<u>Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + Instandhaltungskosten</u> <u>m² Wohnfläche</u>						

* = einschließlich BAB-Kosten

Satzung

Firma	Genossenschaft für Bauen u. Wohnen eG
Sitz	Bad Vilbel
Amtsgericht, Registernummer	Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
Gründungsjahr	1908
Satzung	
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: 04.10.2022

Beschlüsse:

Feststellung des Jahresabschlusses: zum 31.12.2021

Gewinnverwendung: wie vorgeschlagen für das Geschäftsjahr 2021 (satzungsgemäß)

Entlastung des Vorstandes: für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt

Entlastung des Aufsichtsrates: für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt

Weitere wesentliche Beschlüsse: Aufsichtsratswahlen

	<u>Bis zur Entlastung für:</u>
Aufsichtsrat	
Dr. Thomas Stöhr	2023
- Vorsitzender -	
Bernd Arnold	2023
- stellv. Vorsitzender -	
Ingrid Wagner	2023
Sigrid Wansner	2024
- Schriftführerin -	

Ausschüsse des Aufsichtsrates

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

Bau- und Wohnungskommission: Sigrid Wansner, Ingrid Wagner

	<u>Bestellt bis:</u>
Vorstand	
Antje Rinn	30.05.2026
- Vorstandsvorsitzende -	
Edwin Lotz (ab 01.01.2023)	31.12.2027
- ehrenamtlich -	
Klaus Minkel (bis 31.12.2022)	

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 2021
Steuererklärungen abgegeben bis	einschließlich für das Geschäftsjahr 2021