

# Beteiligungsbericht 2021

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 2020 sind Änderungen bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen eingetreten.

### Stand der Angaben in diesem Bericht:

- Beteiligungsanteile zum 31.12.2020
- Rechnungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2020
- Vertretung in den Gremien der Unternehmen zum 31.12.2020

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 2021 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 Betriebsatzung und eigenem Rechnungswesen, jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Der Eigenbetrieb ist wirtschaftlich aus dem Vermögen der Gemeinde ausgegliedert und gilt als Sondervermögen.

##### **3.1.2 Zweckverbände**

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



## 3.2 Privatrechtsformen

### 3.2.1 Kapitalgesellschaften

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

### 3.2.2 Genossenschaften

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

## 4. Beteiligung der Gemeinde an Gesellschaften

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

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

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

## 5. Beteiligungsbericht und Offenlegung

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

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

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

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

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

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

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

1. **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Anlage 1)**  
Stand 31.12.2020 = letzter geprüfter Jahresabschluss
  
2. **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 2)**  
Stand 31.12.2020 = letzter geprüfter Jahresabschluss
  
3. **Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 3)**  
Stand 31.12.2020 = letzter geprüfter Jahresabschluss

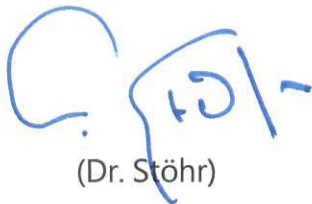
In den Anlagen wird zunächst der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe usw. beschrieben. Die Ertragslage und die Grundzüge des Geschäftsverlaufs des jeweiligen Unternehmens sind aus der ebenfalls beigefügten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem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

## 6. Sonstige Beteiligungen

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

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Bad Vilbel, den 10. März 2022



(Dr. Stöhr)

Bürgermeister



### Anlagen:

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

## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Stand 31.12.2020)

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

<b>Betriebsleiter</b>	Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
<b>Aufgaben der Betriebsleitung</b>	Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit das Eigenbetriebsgesetz oder die jeweils gültige Eigenbetriebssatzung nichts anderes bestimmen. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.
<b>Vertretung des Eigenbetriebes</b>	Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb in allen Angelegenheiten, die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Eigenbetriebssatzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
<b>Betriebskommission</b>	Die Betriebskommission besteht aus 16 Mitgliedern:  <u>3 Mitglieder des Magistrats der Stadt Bad Vilbel:</u> - Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender) - Erster Stadtrat Sebastian Wysocki - Stadtrat Udo Landgrebe  <u>11 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:</u> - Kurt Liebermeister - Oliver Junker - Herbert Anders - Andreas Cleve - Manuel Cordes - Rolf Bender - Klaus Arabin

- Isil Yönter
- Clemens Breest
- Thomas Reimann
- Raimo Biere

2 Mitglieder des Personalrates:

- Andreas Pfaff
- Ibrahim Cicek

<b>Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO</b>	Betreffend der Prüfung nach § 121 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird 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.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Jahresabschluss zum 31.12.2020 von Schüllermann und Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dreieich



**SCHÜLLERMANN**

SWS Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

.....

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020  
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

– Testatsexemplar –

.....

elektronische Kopie

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2020
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

0752/21 TE  
BVS/Ed  
1061567

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

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Bilanz zum 31. Dezember 2020**

Anlage I

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	740,84	332,94	1. Stammkapital	18.711.265,00	18.711.265,00
		740,84		18.711.265,00	18.711.265,00
II. Sachanlagen			II. Rücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	81.483.810,90	83.928.418,23	III. Gewinn/Verlust		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.365.459,82	3.370.005,87	1. Gewinnvortrag	2.057.594,81	1.505.303,07
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	219.663,38	201.173,65	2. Jahresgewinn	2.085.743,28	1.467.106,22
	85.068.934,10	87.499.597,75		4.143.338,06	2.972.409,36
	85.069.674,94	87.499.930,69		23.791.468,39	22.620.539,69
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Steuerrückstellungen	9.150,00	9.150,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	723.598,96	525.002,86	2. Sonstige Rückstellungen	165.700,00	167.550,00
2. Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0,00	16.542.552,07		174.850,00	176.700,00
3. Forderungen gegenüber der Stadt	2.428.275,45	0,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.643.028,78	24.259.195,15	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.112.493,42	80.237.303,75
	27.794.903,19	41.326.750,08	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.309,52	134.139,67
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.000.599,91	3.435.311,23	3. Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	8.170.634,99	0,00
	28.795.503,10	44.762.061,31	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.538.462,50	28.158.834,85
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	20.494,52	20.494,52	5. Sonstige Verbindlichkeiten	867.261,22	939.830,65
	113.885.672,56	132.282.486,52	davon aus Steuern		
			EUR 54.187,82 (Vorjahr EUR 686,00)		
				89.908.161,65	109.470.108,92
				11.192,52	15.137,91
			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	113.885.672,56	132.282.486,52

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Wirtschaftsjahr 2020**

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	9.095.785,23	7.721.140,82
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>593.675,56</u>	<u>458.137,39</u>
	9.689.460,79	8.179.278,21
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-3.035.275,86</u>	<u>-2.431.817,85</u>
	-3.035.275,86	-2.431.817,85
4. Abschreibungen	-2.797.957,68	-2.448.878,50
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-917.101,22</u>	<u>-995.819,03</u>
	2.939.126,03	2.302.762,83
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	901.839,46	886.462,56
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.423.603,81</u>	<u>-1.379.106,87</u>
	-521.764,35	-492.644,31
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u>2.417.361,68</u>	<u>1.810.118,52</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-169.922,30	-197.224,32
10. Sonstige Steuern	<u>-161.696,13</u>	<u>-145.787,91</u>
<b>11. Jahresgewinn/-verlust</b>	<u>2.085.743,25</u>	<u>1.467.106,29</u>

## **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

### **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020**

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 2020 kommen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes sowie die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

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

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

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### **III. Steuerliche Besonderheiten**

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

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

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

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

Auf diese Weise entstand ebenfalls eine Bruchteilsgemeinschaft. Der Miteigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Bruchteilsgemeinschaft wurde aus dem Betriebsgewerblicher 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 insgesamt ggü. dem Vorjahr vermindert um TEUR 2.430 auf TEUR 85.070. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 wurde im Geschäftsjahr erstmals ganzjährig bewirtschaftet. Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 2.798.

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

##### **2. Umlaufvermögen**



Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 724) gründen insbesondere auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten und offenen Abrechnungen aus internen Leistungsverrechnungen innerhalb der Bruchteilsgemeinschaften.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 24.643) bilden insbesondere 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 6.968) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 15.363) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.001) beinhaltet das laufende Giroguthaben.

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

## **B. PASSIVA**

### **1. Eigenkapital**

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 2.086) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 915). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 23.791.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:



**Eigenkapital**

	Stand 01.01.2020 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2020 TEUR	Stand 31.12.2020 TEUR
Stammkapital	18.711		18.711
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.505	(U) 1.467 (A) -915	2.057
Jahresgewinn	1.467	(U) -1.467 (Z) 2.086	2.086
	22.620	(Z) 2.086 (A) -915 (U) 0	23.791

**2. Rückstellungen**

Die Rückstellungen (TEUR 175) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2020 TEUR	2020 TEUR		31.12.2020 TEUR
Steuerrückstellung	9	(V)		
		(A)		
		(Z)		9
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V)	7	
		(A)		
		(Z)	7	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen	140	(V)	83	
		(A)	47	
		(Z)	128	138
	177	(V)	90	175
		(A)	47	
		(Z)	135	

### 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 TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.113	27.461	51.652	38.201
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	219	219	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Bad Vilbel	1.538	256	1.282	256
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	8.171	8.171	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	867	867	0	0
	<u>89.908</u>	<u>36.974</u>	<u>52.934</u>	<u>38.457</u>

Im Einzelnen bestehen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus einem Kurzfristdarlehen (TEUR 24.000) sowie Langfristdarlehen, die sich wie folgt darstellen:

#### Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2020

	Jahr	Darlehen EUR	Stand 01.01.2020 EUR	Zugang Eur	Tilgung EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2020 EUR
DZ HYP	2010	2.100.000	903.453		903.453	0	3,150	30.864
DZ HYP	2011	2.080.000	408.610		219.573	189.037	3,265	17.118
Bayern LB	2011	13.500.000	8.954.049		636.236	8.317.813	3,749	346.608
DZ HYP	2012	7.000.000	4.675.637		330.410	4.345.227	2,910	141.142
WI Bank	2013	8.750.000	5.906.250		437.500	5.468.750	2,950	182.301
Helaba	2013	10.000.000	7.250.000		500.000	6.750.000	3,070	232.169
Helaba	2015	10.000.000	7.875.000		500.000	7.375.000	1,730	140.563
SEB	2016	10.000.000	9.000.000		333.333	8.666.667	1,420	128.474
SEB	2018	15.000.000	14.500.000		500.000	14.000.000	1,649	240.158
<b>Gesamt</b>		<u>78.430.000</u>	<u>59.472.999</u>	<u>0</u>	<u>4.360.505</u>	<u>55.112.494</u>		<u>1.459.397</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt gründen u.a. aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt i.H.v. TEUR 1.538; das Darlehen wurde an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen weitergereicht. Die

sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 867) setzen sich insbesondere aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

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

Die Umsatzerlöse (TEUR 9.096) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen und Wohngebäude, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, des Photovoltaik-Grundstücks „Wertachtal“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 594) beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 47), periodenfremde Erträge (TEUR 119) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 363). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 3.035) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc. Der Personalaufwand (TEUR 604) wird seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gegenüber dem Eigenbetrieb verrechnet.

Die Abschreibungen (TEUR 2.798) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 917) sind u.a. TEUR 604 Personalkostenumlage, TEUR 104 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 59 Zuschüsse zum Kantinenbetrieb, TEUR 122 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.) und sonstige Kosten (TEUR 27) enthalten.

Der Zinsertrag (TEUR 901) setzt sich u.a. aus Zinserträgen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 6) und Zinserträgen (TEUR 896) aus der Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH zusammen. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.424.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 170.

## **VI. Ergänzende Angaben**

### **1. Beschäftigte**

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2020 keine Mitarbeiter/innen.

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

#### **Organe**

##### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

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

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

##### **Betriebskommission**

Am Abschlusstichtag gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

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

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

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Oliver Junker, Rechtsanwalt

Stv. Herbert Anders, Dipl.-Ing.

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Manuel Cordes, Kaufm. Angestellter

Stv. Rolf Bender, Dipl.-Ing.

**SPD-Fraktion:**

Stv. Klaus Arabin, Informationselektroniker

**Grüne Fraktion:**

Stv. Clemens Breest, Pastor

Stv. Isil Yönter, Dipl.-Pädagogin, Selbstständig

**FDP-Fraktion:**

Stv. Thomas Reimann, Dipl.-Betriebswirt

**FW-Fraktion:**

Raimo Biere, Selbständiger Kaufmann

**b) Vom Magistrat:**

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)

Erster Stadtrat Sebastian Wysocki

Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge

**c) Vom Personalrat:**

Andreas Pfaff, Stellv. Friedhofsverwalter

Ibrahim Cicek, Stellv. Betriebsleiter Kläranlage

**3. Abschlussprüferhonorar**

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

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

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

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee (73 Wohnungen) wird seit Ende 2019 im Rahmen der Vermögensverwaltung bewirtschaftet. Im Berichtsjahr sind Wasserschäden aufgetreten, deren Sanierung als Gewährleistungsschäden ggü. dem Generalunternehmer geltend gemacht werden.

### VIII. Ergebnisverwendung

Der Gewinn in Höhe von 1.598.020,81 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobilie 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, wird aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt. Der Gewinn stammt aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 31.05.2021

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

  
Klaus Minkel  
Erster Betriebsleiter

  
Rüdiger Milke  
Kaufm. Betriebsleiter

  
Klaus Rotter  
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2020 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Recht und Werte sowie Lizenzen	5.723,51	723,28	0,00	0,00	6.446,79	5.390,57	315,38	0,00	5.705,95	740,84	332,94
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :	106.482.269,93	98.363,61	0,00	280.736,79	106.299.896,75	22.553.851,70	2.319.353,07	57.118,92	24.816.085,85	81.483.810,90	83.928.418,23
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.387.897,37	473.743,18	0,00	0,00	7.861.640,55	4.017.891,50	478.269,23	0,00	4.496.160,73	3.365.459,82	3.370.005,67
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	201.173,65	29.485,73	0,00	11.000,00	219.663,38	0,00	0,00	0,00	0,00	219.663,38	201.173,65
	114.071.340,95	601.596,52	0,00	291.736,79	114.381.200,68	26.571.743,20	2.797.642,30	57.118,92	29.312.266,58	85.068.934,10	87.499.597,75
<b>Summe :</b>	<b>114.077.064,46</b>	<b>602.519,80</b>	<b>0,00</b>	<b>291.736,79</b>	<b>114.387.647,47</b>	<b>26.577.133,77</b>	<b>2.797.957,68</b>	<b>57.118,92</b>	<b>29.317.972,53</b>	<b>85.069.674,94</b>	<b>87.499.930,69</b>



## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

### Lagebericht

### für das Wirtschaftsjahr 2020 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 2020 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 2020 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

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

##### A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Berichtsjahr war geprägt von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie. Die internen Geschäftsprozesse mussten in kürzester Zeit angepasst werden, um die Handlungsfähigkeit des Eigenbetriebs auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen (Kontaktverbote, weitreichende Einführung von Home-Office etc.) aufrecht zu erhalten.

Die Nachfrage für Büroflächen stagniert weiterhin. Der Eigenbetrieb steht in einem harten Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Gleichwohl konnte die Mietauslastung in den Bürogebäuden I und II verbessert werden. Die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades und des Kurhauses sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlägt durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet. Als weiterer stabilisierender Faktor dieser durch Weitsicht und Nachhaltig-

keit geprägten Strategie müssen der Neubau des Kombibades und des Kurhauses angesehen werden.

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

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

## **B. Entwicklung des Eigenbetriebs**

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

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

Allee 99-109 und die Anlaufkosten des Projektes „Lehnfurter Weg“ (Mietwohngebäude) aufgezeigt.

## **1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb**

### **1.1 Bürogebäude I**

Im Vergleich zum Vorjahr (86 % zum Stichtag 31.12.2019) konnte die Mietauslastung deutlich erhöht werden auf 90 %. Die Erlöse sind insbesondere durch höhere Erträge aus Mieten und Umlagen auf insgesamt TEUR 988 gestiegen.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 442) liegt leicht über dem Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 6) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 28) deutlich gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 453) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dies führt insgesamt zu einem positiven Bereichsergebnis (TEUR 140). Im Zeitablauf zeigt sich eine positive Entwicklung, wobei laufende Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind, um die gute Substanz des Gebäudes zu erhalten.

### **1.2 Bürogebäude II**

Die Mietauslastung ist gegenüber dem Vorjahresniveau (89 %) deutlich angestiegen auf 98 %, damit liegt nahezu Vollvermietung vor. Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 42 gestiegen auf TEUR 1.680.

Die Abschreibung liegt auf Vorjahresniveau bei TEUR 570. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung deutlich vermindert auf TEUR 22. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf TEUR 567. Insgesamt ergibt sich ein deutlich gestiegenes Bereichsergebnis (TEUR 625).

### 1.3 Bürogebäude IV (Kantine im Rathaus)

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

Den Umsatzerlösen (TEUR 44) stehen u.a. sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 147) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 27) entgegen. Es ergibt sich insgesamt ein negatives Bereichsergebnis.

### 1.4 Eigentumswohnungen Dortelweil-West

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

Im Vorjahresvergleich liegen die Umsatzerlöse (TEUR 42) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 27) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Abschreibung (TEUR 9) und der Zinsaufwand liegen auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen).

### 1.5 Gastroimmobilie „Büchereibrücke“

Die Erlöse können die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 39), den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 28) nicht kompensieren, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis (TEUR -12) 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. Die Baugenehmigung liegt vor.

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

### 1.7 Sonstige Projekte

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

Die Umsatzerlöse (TEUR 124) 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	2020	2019	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.979	2.850	129
Zinserträge	163	136	27
Sonstige betriebl. Erträge	37	309	-272
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.179</b>	<b>3.295</b>	<b>-116</b>
Abschreibungen	1.103	1.090	13
Zinsaufwendungen	32	136	-104
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.386	1.319	67
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.521</b>	<b>2.545</b>	<b>-24</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>658</b>	<b>750</b>	<b>-92</b>

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

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

### 2.1 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai 2015 erworben. In den Jahren 2016/2017 wurde eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes vorgenommen und Ende März 2017 abgeschlossen. Als Ankermieter wurde neben der Einzelhandelskette ein Gesundheitszentrum etabliert. Im Berichtsjahr lagen die Umsatzerlöse (TEUR 336) leicht über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen (TEUR 96) liegen auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind moderat gestiegen und liegen bei TEUR 109. Der Zinsaufwand ist durch die Darlehenstilgung leicht gesunken auf TEUR 30. Das Bereichsergebnis (TEUR 126) liegt wegen der gestiegenen Kostenstruktur leicht unter Vorjahresniveau.

## 2.2 Bürogebäude IV (Rathaus ohne Kantinenanteil)

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

Die Betriebserlöse (TEUR 1.574) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 999) deutlich angestiegen. Dies ist begründet durch die Weiterberechnung von Fremdleistungskosten an die Stadt; korrespondierend dazu lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.148) im Vorjahresvergleich ebenfalls auf höherem Niveau. Die Abschreibung liegt auf Vorjahresniveau (TEUR 192). Der Zinsaufwand ist leicht gesunken (TEUR 83). In der Summe führt dies zu einem insgesamt positiven Bereichsergebnis (TEUR 340).

### 2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

Nach der Insolvenz des Erstmieters konnte eine Nachfolgevermietung der gesamten Immobilie erreicht werden.

Gleichwohl sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (TEUR 1.022). Die Abschreibung (TEUR 310) liegt auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 132) konnten durch Erlöse überkompensiert werden. In der Konsequenz liegt das Bereichsergebnis im deutlich positiven Bereich.

### 2.4. Gastroimmobilie 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 35), 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 6).

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



<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung</b>	2020	2019	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.966	2.528	438
Zinserträge	126	106	20
Sonstige betriebl. Erträge	174	148	26
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.266</b>	<b>2.782</b>	<b>484</b>
Abschreibungen	618	619	-1
Zinsaufwendungen	278	290	-12
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.425	1.377	48
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.321</b>	<b>2.286</b>	<b>35</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>945</b>	<b>496</b>	<b>449</b>

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

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die 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). In der Planungsphase befindet sich ein weiteres Mietwohngebäude (Lehnfurter Weg; 3.4).

### 3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 2.017. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 857) und die Abschreibungen (TEUR 710) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Dadurch konnte erneut ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

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

Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und vor dem Hintergrund der langfristigen Schaffung von Immobilienwerten angelegt; gleichzeitig dient die Vermietung der Immobilie an eine Schule der städtischen Entwicklung; das Image Bad Vilbels in der Region wird durch dieses Projekt erheblich gestärkt.

### 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. Kleinere Teilflächen wurden im Jahr 2018 veräußert.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtsjahr TEUR 244. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 92. Insgesamt ergibt sich ein positives Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 163.

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

Das Mietwohngebäude mit 73 Wohnungen wurde im Dezember 2019 fertiggestellt. Die Wohnungen wurden zu moderaten Preisen an die Mietinteressenten vergeben. Im Berichtsjahr betrugen die Umsätze TEUR 889. Wasserschäden im Frühjahr 2020 wurden teilweise durch Versicherungsleistungen (TEUR 362) ausgeglichen; die Sanierung erfolgt im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 680) liegen in Korrespondenz zu den Versicherungsleistungen auf hohem Niveau. Auch die Zinsbelastung (TEUR 253) konnte durch die Umsatzerlöse kompensiert werden, so dass im Berichtsjahr ein positives Bereichsergebnis erzielt werden konnte.

### 3.4 Mietwohngebäude Lehnfurter Weg

Mit der Umsetzung des Projektes soll Ende 2021 begonnen werden. Das Objekt soll – wie die vorgenannten Objekte – der vermögensverwaltenden Tätigkeit zugeordnet werden.

Im Berichtsjahr sind lediglich geringe Vorlaufkosten unter TEUR 1 entstanden.

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

<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung/ Vermögensverwaltung</b>	2020 TEUR	2019 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	3.151	2.344	807
Zinserträge	612	643	-31
Sonstige betriebl. Erträge	383	2	381
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.146</b>	<b>2.989</b>	<b>1.157</b>
Abschreibungen	1.077	740	337
Zinsaufwendungen	1.113	952	161
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.303	877	426
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>3.493</b>	<b>2.569</b>	<b>924</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>653</b>	<b>420</b>	<b>233</b>

### III. Lage des Eigenbetriebes

#### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 113.886) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, begründet insbesondere durch weitreichende Entschuldung.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2019 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 915) aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM, aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung, aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung und aus dem Mietwohngebäude „Konrad-Adenauer-Allee 99-109“ wurde aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel aus dem Gewinnvortrag geleistet.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

#### **Kennzahlen Vermögenslage**

Anlagenintensität	75%	<u>Anlagevermögen: TEUR 85.070 (i.Vj.: TEUR 87.500)</u>
	(i.Vj.: 66%)	Bilanzsumme: TEUR 113.886 (i.Vj.: TEUR 132.282)
Intensität des langfristigen Kapitals	46%	langfristiges <u>Fremdkapital: TEUR 52.934 (i.Vj.: TEUR 57.410)</u>
	(i.Vj.: 43%)	Bilanzsumme: TEUR 113.886 (i.Vj.: TEUR 132.282)
Eigenmittelquote	21%	<u>Eigenkapital: TEUR 23.791 (i.Vj.: TEUR 22.621)</u>
	(i.Vj.: 17%)	Bilanzsumme: TEUR 113.886 (i.Vj.: TEUR 132.282)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

**Eigenkapital**

	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2020 TEUR	2020 TEUR		31.12.2020 TEUR
Stammkapital	18.711			18.711
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	1.505	(U) (A)	1.467 -915	2.057
Jahresgewinn	1.467	(U) (Z)	-1.467 2.086	2.086
	<u>22.620</u>	(Z)	2.086	<u>23.791</u>
		(A)	-915	
		(U)	0	

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2020 TEUR	2020 TEUR		31.12.2020 TEUR
Steuerrückstellung	9	(V)		
		(A)		
		(Z)		9
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V)	7	
		(A)		
		(Z)	7	18
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / Umlagenüberzahlungen	140	(V)	83	
		(A)	47	
		(Z)	128	138
	177	(V)	90	175
		(A)	47	
		(Z)	135	

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

### Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	79%	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR 90.095	(i.Vj.: TEUR 109.653)
	(i. Vj.: 83%)	<u>Bilanzsumme:</u>	TEUR 113.886	(i.Vj.: TEUR 132.282)
Deckungsgrad A	28%	<u>Eigenkapital:</u>	TEUR 23.791	(i.Vj.: TEUR 22.621)
	(i.Vj.: 26%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR 85.070	(i.Vj.: TEUR 87.500)
Deckungsgrad B	90%	Eigenkapital + langfristiges <u>Fremdkapital:</u>	TEUR 76.725	(i.Vj.: TEUR 80.031)
	(i.Vj.: 91%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR 85.070	(i.Vj.: TEUR 87.500)



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

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

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

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

Daneben wurde mit der WV Energie AG, Bad Vilbel Verträge über Kassenbestandsverstärkungen mit einem Liquiditätsrahmen bis zur Höhe von insgesamt TEUR 8.000 abgeschlossen; die Sicherung wird durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an den Freiflächen-Photovoltaikanlagen Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 1.846 valutiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer PV-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 2.383.

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 2.256.

Die auf TEUR 9.096 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung der Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 594) sind u.a. periodenfremde Erträge dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

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

### **4. Fazit**

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lässt Gewinnüberführungen aus dem Sondervermögen an die Stadt in beträchtlicher Höhe zu. Die Fremdfinanzierung bzw. Kurzfristliquiditäten können wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus risikoavers gestaltet werden. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung.

Die strategisch kluge und nachhaltige Ausrichtung des Eigenbetriebs trägt nachhaltig Früchte. Neben dem jahrelangen Aufbau von stillen Reserven in beträchtlicher Höhe



stellt der Eigenbetrieb nun auch seine Stärke als attraktive Anlage der Stadt unter Beweis.

#### **IV. Risikomanagement**

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

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

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden im Berichtsjahr vermehrt Mietstundungen ausgesprochen, sofern die Mieter durch die Lockdowns wirtschaftliche Einbußen hinzunehmen hatten. Hier gilt es, die noch ausstehenden Ansprüche mit Maß und Ziel geltend zu machen, 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 Sanierung der Wasserschäden im Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109 wurden im Rahmen der Gewährleistung gegenüber dem Generalunternehmer geltend gemacht. Flankierend wurde die Gebäudeversicherung in Anspruch genommen.

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

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

### **1. Risiken**

#### **Unternehmensstrategische Risiken**

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

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

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

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

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

Die Umsetzung der anstehenden Projekte „Kombibad“ und der Bau des Mietwohngebäudes „Lehnfurter Weg“ stehen zeitnah bevor. Aktuell erfolgt die Detailplanung.

## **2. Chancen**

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Das Bürogebäude II ist nahezu vollständig vermietet. Durch den Um-/Ausbau des Bürogebäudes III wurde die Wertigkeit deutlich erhöht. Auch bei der Büroimmobilie IV handelt es sich um eine sehr hochwertige Immobilie, die von der ganz überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „neues“ Rathaus gutgeheißen wird.

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

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ konnte trotz Insolvenz des Erstmieters wieder auf eine gesunde wirtschaftliche Basis gestellt werden. Das Brückencafé hat, gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble „Niddaplatz“, erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomiebereich der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West ist abgeschlossen, die Finanzierung ist

langfristig gesichert. Notwendige Nacharbeiten des Generalunternehmers 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, wird aber durch das bestehende historisch niedrige Zinsniveau begünstigt. Die entstehenden Liquiditätsnotwendigkeiten (Zins, Tilgung) werden durch Miet-/Pachtzahlungen abgedeckt.

### **3. Künftige Entwicklung**

Teilweise waren Mieter (insbes. Gewerbemieter) wirtschaftlich stark von den durch die Pandemie begründeten Lockdowns betroffen. Seitens des Eigenbetriebs wurden vermehrt Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit der gestundeten Beträge vereinbart. Inwiefern die zu erwartende Wirtschaftskrise weiter auf die Solvenz der Mieter und damit auch auf die Mieterlöse im Eigenbetrieb durchschlagen wird, bleibt abzuwarten. Hier gilt es einen engen Austausch mit den Mietern zu pflegen.

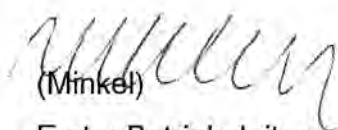
Die kurz vor Beginn der COVID-Pandemie erstellte Wirtschaftsplanung für 2021 geht von einem Jahresergebnis i.H.v. TEUR 1.589 aus.

Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses 2020 mit der Wirtschaftsplanung 2020 zeigt die vorsichtige Herangehensweise bei der Planung.

Die künftige Entwicklung des Eigenbetriebs wird gekennzeichnet sein durch das Engagement beim Kombibad und dem Bau eines weiteren Mietwohngebäudes.

Bad Vilbel, den 31.05.2021

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

## **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

### **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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Unvollständigkeits, 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, 12. Juli 2021



Schullermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

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

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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



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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, 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 Streitbelegungsverfahren 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 31.12.2020)

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

- Gesellschafter-  
versammlung** Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages ist der Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung. Die Stadt wird durch den Magistrat in der Gesellschafterversammlung vertreten.
- Geschäftsführung** Herr Klaus Minkel zeichnet alleinverantwortlich für alle Aufgaben und Verantwortungen in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich und den Parkhausbau.  
Herr Dr.-Ing. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein “ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.
- Geschäftsführer:
- Dr.-Ing. Ralph Franke
  - Klaus Minkel
- Aufsichtsrat**
- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
  - Jörg Löffler (stellv. Vorsitzender)
  - Irene Utter
  - Karl-Peter Schäfer
  - Christian Kühl
  - Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn
- Gesellschafterversammlung**
- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
  - Erster Stadtrat Sebastian Wysocki
  - Stadträtin Christine Foege
  - Stadtrat Klaus Minkel
  - Stadträtin Heike Freund-Hahn (verstorben am 17.04.2020)
  - Stadtrat Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn (ab 19.05.2020)
  - Stadtrat Udo Landgrebe



<b>Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO</b>	Betreffend der Prüfung nach § 121 Abs. 1 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird durch die beschriebenen Aufgabenfelder gerechtfertigt. Die Betätigung steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Vilbel und ihrem Bedarf. Schließlich sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der Zweck ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Jahresabschluss zum 31.12.2020 von RGT TREUHAND Revisionsgesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gesellschaft</b>	<p>&lt; 20%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben</li><li>- KNK Kraftwerksbeteiligung GmbH &amp; Co. KG, Bad Vilbel</li><li>- KNK Vineta GmbH, Bad Vilbel</li></ul> <p>&gt; 20%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- VBW Wind GmbH, Bad Vilbel</li><li>- vivi-power GmbH, Viernheim</li><li>- Windpark Geisberg GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Kirrweiler GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Greiner Eck GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- Windpark Wolfersheck GmbH &amp; Co. KG, Viernheim</li><li>- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Hessen)</li><li>- WV Energie AG, Bad Vilbel</li><li>- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel</li><li>- OstseeWindEnergie GmbH, Bad Vilbel</li></ul>
<b>Weitere Mitteilungen gemäß § 123a HGO</b>	Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 36.

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019	PASSIVA	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	330.544,34	285.827,62	II. Kapitalrücklage	8.618.681,64	8.618.681,64
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen	3.329,16	3.329,16
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.238.747,20	11.376.313,98	IV. Gewinnvortrag	31.861.113,18	27.542.546,11
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	3.080.048,11	3.010.054,59	V. Jahresüberschuss	<u>6.166.049,87</u>	<u>4.318.567,07</u>
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	48.079,27	52.069,14		50.649.173,85	44.483.123,98
4. Verteilungsanlagen	39.709.123,20	37.171.552,55	<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>	7.972.418,28	6.854.878,78
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.070.744,42	1.076.855,27	<b>C. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE</b>		25.093,75
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>16.209.401,04</u>	<u>11.609.131,14</u>	<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	71.356.143,24	64.295.976,67	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.896.315,00	1.860.448,00
III. Finanzanlagen			2. Steuerrückstellungen	778.980,64	412.480,64
1. Beteiligungen	6.445.026,40	8.047.797,22	3. sonstige Rückstellungen	<u>840.058,71</u>	<u>342.535,41</u>
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.536.490,79		3.515.354,35	2.615.464,05
3. sonstige Ausleihungen	<u>3.273.811,80</u>	<u>1.350.000,00</u>	<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>		
	9.718.838,20	19.934.288,01	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.208.159,26	15.054.803,06
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	767.526,44	729.295,47
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.860.726,59	4.522.434,23
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	526.476,26	622.889,51	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/andere Eigenbetriebe	1.616.051,30	17.449.986,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	535,07	643,18
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.933.665,94	2.467.893,03	6. sonstige Verbindlichkeiten	2.964.763,98	1.305.057,12
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.551.691,72	3.027.155,96	- davon aus Steuern: EUR 330.534,71 (Vorjahr: EUR 920.919,76)		
3. Forderungen an die Stadt/andere Eigenbetriebe	8.522.533,79	856.301,63		41.417.762,64	39.062.219,58
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.721.170,47</u>	<u>1.289.997,32</u>	<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<u>0,00</u>	<u>69.971,22</u>
	20.729.061,92	7.641.347,94			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	884.013,67	360.785,59			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>34.725,24</u>	<u>42.358,14</u>			
	<u>103.579.802,87</u>	<u>93.183.473,48</u>		<u>103.579.802,87</u>	<u>93.183.473,48</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020**

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	44.079.220,61	43.433.498,51
davon abgeführte Stromsteuer	-1.614.734,85	-1.640.374,00
davon abgeführte Energiesteuer	<u>-1.139.402,93</u>	<u>-1.241.049,03</u>
	41.325.082,83	40.552.075,48
2. andere aktivierte Eigenleistungen	<u>768.997,49</u>	<u>678.587,85</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>42.094.080,32</b>	<b>41.230.663,33</b>
4. sonstige betriebliche Erträge	1.342.608,12	833.372,76
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-19.455.561,31	-19.462.094,11
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-7.115.789,25</u>	<u>-6.714.102,45</u>
	-26.571.350,56	-26.176.196,56
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.778.437,24	-3.300.182,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.040.337,93	-1.096.221,76
- davon für Altersversorgung: EUR 387.517,15 (Vorjahr: EUR 492.166,77)		
	<u>-4.818.775,17</u>	<u>-4.396.404,59</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.598.996,75	-2.287.248,02
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.885.336,81	-4.095.688,45
9. Erträge aus Beteiligungen	2.308.143,07	1.179.710,86
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	414.700,81	754.412,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-460.649,61	-734.091,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.552.272,15</u>	<u>-1.890.650,31</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.272.151,27</b>	<b>4.417.880,10</b>
14. sonstige Steuern	<u>-106.101,40</u>	<u>-99.313,03</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b><u>6.166.049,87</u></b>	<b><u>4.318.567,07</u></b>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

## **I. Allgemeine Angaben**

Firma: Stadtwerke Bad Vilbel GmbH  
Sitz: Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel  
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main  
HR-Nummer: HRB 72053

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

## **II. Gliederung des Jahresabschlusses**

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 3 HGB auf. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften anzuwenden (§ 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO).

Der Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Zusätzlich wurden die einschlägigen Vorschriften des EnWG beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Ausweisänderung der in den Materialaufwendungen ausgewiesenen Netznutzungsentgelte in Höhe von TEUR 377 von den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in die Aufwendungen für bezogene Leistungen. Dadurch wird eine sachgerechte Zuordnung gewährleistet. Die Positionen der Materialaufwendungen sind aus diesem Grund nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.



### III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden sind im Wesentlichen unverändert fortgeführt worden. Die Erstellung erfolgte unter Annahme der Unternehmensfortführung.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurden neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten einbezogen. Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Betriebsausgabe angesetzt. Die Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 werden in das Anlagevermögen aufgenommen und im Jahr der Aktivierung abgeschrieben. Die planmäßigen linearen Abschreibungen wurden mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen.

Die Baukostenzuschüsse der Kunden (Netz- und Hausanschlusskostenbeiträge) wurden ab dem 1.1.2003 bis zum 31.12.2005 nicht mehr passiviert und über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren erfolgswirksam vereinnahmt, sondern aktivisch vom Anlagevermögen abgesetzt und damit über die steuerliche Nutzungsdauer des bezuschussten Anlageguts abschreibungsmindernd berücksichtigt. Ab 1.1.2006 werden sie jedoch wieder als Ertragszuschüsse passiviert und analog des Abschreibungssatzes der aktivierten Wirtschaftsgüter aufgelöst.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert (bzw. zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen) ausgewiesen.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden mit den fortgeschriebenen durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag niedrigere Marktwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für das allgemeine Kreditrisiko wird eine pauschale Wertberichtigung von 1,00 % der Forderungen abgesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.



Die liquiden Mittel sind mit dem Nennwert angesetzt.

Zur Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt. Hierbei wurden die Vorschriften zur Abzinsung der Altersvorsorgeverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr beachtet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 331) beinhalten u.a. Konzessionen, Lizenzen und Nutzungsrechte an EDV-Programmen.

Beim Sachanlagevermögen (TEUR 71.356) wurden insbesondere im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserverteilung sowie in den Bereichen Verkehr (Parkhaus) und Wärme nennenswerte Investitionen vorgenommen.

Die Finanzanlagen (TEUR 9.719) wurden unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Zeitwert angesetzt.

Unternehmensbeteiligungen (Finanzanlagen) i.S.v. § 285 Nr. 11, 11a HGB bestehen wie folgt:

- VBV Wind GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 50 %, EK 221.454,11 €, Jahresüberschuss 12.202,79 €),
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 3.900.000 €, Jahresüberschuss 512.400,84 €),
- Windpark Kirweiler GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 2.580.000 €, Jahresüberschuss 504.856,69 €),
- Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 15.292,36 €, Jahresfehlbetrag 4.407,81 €),
- Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 4.250.000,00 €, Jahresüberschuss 229.818,36 €),
- vivi-power GmbH, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK 403.590,24 €, Jahresüberschuss 70.058,76 €),
- WV Energie AG, Bad Vilbel (Beteiligung 20,08 %, EK 7.890.311,30 €, Jahresüberschuss 1.584.913,43 €),
- BBV Versorgungs GmbH, Langen (Beteiligung 50 %, EK 2.846.101,20 €, Jahresüberschuss 5.054.954,94 €).
- Conergia Energieeffizienz GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 40 %, Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag 694.951,51 €, Jahresfehlbetrag 170.399,49 €).
- OstseeWindEnergie GmbH (ehemals KNK Ocean Breeze GmbH, Beteiligung 49,5%; EK 10.201,04 €, Jahresfehlbetrag 14.798,96 €)

Bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (31.12.2019: TEUR 10.536; 31.12.2020: TEUR 0), handelte es sich um Darlehensgewährungen und Zinsforderungen an die BBV Versorgungs GmbH, deren Beteiligung an der WV Energie AG hälftig den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH zuzurechnen ist. Die Ausleihungen wurden im Berichtsjahr komplett zurückgeführt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird auf Blatt 22 dargestellt.

Im Umlaufvermögen ist der Materialbestand zum Bilanzstichtag mit TEUR 526 angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 3.934) resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf von Strom, Gas, Wasser und Wärme unter Berücksichtigung der Verbrauchsabgrenzung und der Wertberichtigung auf den Bilanzstichtag.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 6.552) setzen sich zusammen u.a. aus Gewinnausschüttungen der Windparks Geisberg (TEUR 256), Kirrweiler (TEUR 252), Greiner Eck (TEUR 50), einer gestundeten Dividendenauszahlung der WV Energie AG (TEUR 1.288), der Nachzahlung eines Ausgleichsanspruchs aus dem Verkauf der KNK-Wind-Anteile (TEUR 314) und einer gestundeten Forderung ggü. der WV Energie AG aus einer Kapitalherabsetzung (TEUR 2.006). Daneben bestehen Darlehensforderungen (TEUR 1.987) gegenüber der Conergia Energieeffizienz GmbH, Zinsforderungen (TEUR 156) und Forderungen aus Bürgschaftsprovision (TEUR 143).

Die Forderungen an die Stadt/Eigenbetrieb (TEUR 8.523) betreffen Energielieferungen und ein Kurzfristdarlehen (TEUR 7.000).

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 1.721) beinhalten u.a. Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 810), Darlehensansprüchen (TEUR 372), Zinsforderungen (TEUR 113) sowie Umsatzsteuerforderungen (TEUR 147).

Die Position Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 884) stellt die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag dar.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 35) betrifft die Abgrenzung von Versicherungen und Verkehrssteuern.

Der Jahresüberschuss 2019 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse (TEUR 7.972) wurde für erhaltene Investitionszuschüsse nach Maßgabe des Handelsgesetzbuches (§ 247 Absatz 3 a.F. in Verbindung mit § 273 Satz 2 a.F.) gebildet und beinhaltet die in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse ab 2006, die entsprechend der Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode der bezuschussten Anlagegüter aufgelöst werden.



Bei den empfangenen Ertragszuschüssen (TEUR 25) handelt es sich um die nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB) den Kunden in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse bis zum 31.12.2002, die jährlich mit 5,00 % aufgelöst werden.

Die Position Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 1.896) beinhaltet Pensionsrückstellungen i.H.v. TEUR 1.768 sowie Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen (TEUR 129). Der Ansatz dieser Rückstellungen erfolgte mit dem - nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten - Teilwert (Teilwertverfahren); es wurde für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen ein Rechnungszinssatz von 2,30 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Des Weiteren wurden Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,00 % berücksichtigt.

Mit Beschluss des Bundesrats vom 26.02.2016 (§ 253 HGB) wurde der Zeitraum für die Durchschnittsbildung des Rechnungszinses für Pensions- und Beihilferückstellungen von 7 auf 10 Jahre ausgedehnt, um den starken Anstieg der Rückstellungen aufgrund der niedrigen Zinsen auszugleichen. Zusätzlich sind die Rückstellungen auf Basis des 7-Jahresdurchschnittzinssatzes zu berechnen.

Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 135.753 für die Pensionsrückstellung und EUR 17.034 für die Beihilferückstellung zwischen dem Erfüllungsbetrag bei 7- und 10-Jahreszins ist ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 840) beinhalten u.a. die Rückstellungen für Altersteilzeit (TEUR 137), für Verpflichtungen aus Urlaub und Überstunden (TEUR 193), für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 20), Drohverlustrückstellungen in Zusammenhang mit der Energiebeschaffung und dem Absatzpreisrisiko (TEUR 468) und für Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 22).

Die Altersteilzeitrückstellung wurde gemäß IDW RS HFA 3 gebildet und beinhaltet alle absehbaren Vereinbarungen mit der voraussichtlich maximalen Inanspruchnahme. Die Aufstockungsbeträge wurden vollständig zum Beginn der Altersteilzeitvereinbarung zurückgestellt. Sie umfasst die bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung abgeschlossenen Verträge für den Zeitraum bis zum Auslaufen der arbeitsvertraglichen Vereinbarung. Der Ansatz dieser Rückstellungen wurde mit dem - nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten - Teilwert vorgenommen. Es wurde ein Rechnungszinssatz von 1,60 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Des Weiteren wurde für die Dynamik der Beitragsbemessungsgrenzen ein Prozentsatz von 2,00 % berücksichtigt.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	mit einer Restlaufzeit			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.208	4.180	8.105	19.923
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(15.055)</i>	<i>(6.746)</i>	<i>(2.326)</i>	<i>(5.983)</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	767	767	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(729)</i>	<i>(729)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.861	3.861	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(4.522)</i>	<i>(4.522)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.616	1.616	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(17.450)</i>	<i>(17.450)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1	1	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	2.965	2.965	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(1.305)</i>	<i>(1.305)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	<u>41.418</u>	<u>13.390</u>	<u>8.105</u>	<u>19.923</u>
<i>(Vorjahr)</i>	<u><i>(39.062)</i></u>	<u><i>(30.753)</i></u>	<u><i>(2.326)</i></u>	<u><i>(5.983)</i></u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert: Im Jahr 2010 hat die Stadt eine Bürgschaft (TEUR 3.750) für ein Darlehen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gestellt. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen (TEUR 22.000) zur Finanzierung des Parkhauses aufgenommen; die Stadt hat in diesem Zusammenhang eine Bürgschaft i.H.v. TEUR 17.600 gestellt. Zwecks langfristiger Zinsabsicherung eines variablen Darlehens i.H.v. TEUR 3.750 wurde dieses mit einem Festzinszahler Swap (Laufzeit 20 Jahre) hinterlegt. Der Marktwert des Swaps beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -404.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 768) beruhen auf Anzahlungen für noch zu erstellende Hausanschlüsse.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 3.861) beinhalten hauptsächlich am Bilanzstichtag noch ausstehende Zahlungen an Energielieferanten und vorgelegte Netzbetreiber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (TEUR 1.616) beinhalten u.a. Abschlagszahlungen für Kanalbenutzungs-/gespl. Abwassergebühren (TEUR 898), Müllabfuhrgebühren (TEUR 282), Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung (TEUR 191) und die noch zu leistende Restzahlung zur Konzessionsabgabe (TEUR 186).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 2.965) enthalten im Wesentlichen Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung (TEUR 2.600), aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 119), aus Strom- und Energiesteuer auf den Eigenverbrauch (TEUR 89) und Lohnsteuerzahlungen (TEUR 122).

Im Geschäftsjahr entstanden passive latente Steuern i.H.v. TEUR 0 (Vorjahr TEUR 70). Die im Vorjahr ausgewiesenen passiven latenten Steuern resultierten aus abweichender handelsrechtlicher Bewertung der Pensionsrückstellungen und der Altersteilzeitverpflichtungen sowie abweichender Beteiligungsansätze. Der Berechnung lag ein Steuersatz von 28,32 % zugrunde.



**Haftungsverhältnisse**

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zahlungs-/Ausfallbürgschaften

- zugunsten der Onshore-Windkraftbeteiligungen	9.698	TEUR
- zugunsten der Conergia Energieeffizienz GmbH	1.000	TEUR

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme von den ausgewiesenen Bürgschaften ist aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des Zahlungsverhaltens der Begünstigten in der Vergangenheit als gering einzuschätzen. Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen:

<u>Art</u>	<u>Jahresbetrag in TEUR</u>	<u>davon gg. verbundene Unternehmen</u>
Leasingverträge	14 TEUR	
Mietverträge Immobilien	101 TEUR	101 TEUR

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

Mit den Umsatzerlösen (TEUR 44.079) wurde Stromsteuer (TEUR 1.615) und Energiesteuer (TEUR 1.139) vereinnahmt. Die Umsatzerlöse nach Strom- und Energiesteuer (TEUR 41.325) beinhalten die Erlöse aus den Geschäftsbereichen Gas (26 %), Strom (55 %), Wasser (12 %), Verkehr (1 %), Wärme (2 %), Immobilien/sonst. Nebengeschäfte (4 %). Strom- und Energiesteuer werden offen von den Umsatzerlösen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgesetzt.



Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 1.343) beruhen im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen (TEUR 443) und sonstigen Erträgen (TEUR 865). Die periodenfremden Erträge beinhalten insbesondere energiewirtschaftliche Abgaben aus Vorjahren (TEUR 402).

Die Zusammensetzung der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.599 ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. die abzuführende Konzessionsabgabe (TEUR 1.793), periodenfremder Aufwand (TEUR 22), Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat (TEUR 36), Spenden (TEUR 271) und sonstige betriebliche Kosten enthalten.

Die Zinserträge (TEUR 415) setzen sich u.a. aus Zinserträge ggü. folgenden verbundene Unternehmen zusammen:

- VBV Wind GmbH	TEUR	1
- Windpark Geisberg GmbH & Co. KG	TEUR	10
- Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG	TEUR	4
- WP Greiner Eck GmbH & Co. KG	TEUR	128
- BBV Versorgungs GmbH	TEUR	36
- Conergia Energieeffizienz GbmH	TEUR	54
- Eigenbetrieb Stadt Bad Vilbel	TEUR	7

Die Zinsaufwendungen (TEUR 461) beinhalten neben Zinsen für einen Kassenkredit vom Eigenbetrieb (TEUR 31), Darlehenszinsen, Aufzinsungen für Versorgungsverpflichtungen (TEUR 118), Aufzinsungen für Beihilfe- und Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 15) und Wertberichtigungen auf Zinsforderungen (TEUR 133).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 1.552) beinhalten die Körperschaftsteuer mit TEUR 427 und die Gewerbeertragsteuer mit TEUR 741 des Geschäftsjahres. Weiterhin sind Erträge aus der Auflösung für die im Geschäftsjahr 2019 berücksichtigten passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 70 enthalten.

Die sonstigen Steuern betreffen mit TEUR 89 die Strom-/Energiesteuer auf den Eigenverbrauch sowie mit TEUR 18 die KFZ-Steuer und die Grundsteuer.

## **VI. Ergänzende Angaben**

### **1. Beschäftigte**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (57) setzt sich aus 30 Mitarbeitern der Verwaltung und 27 Mitarbeitern im technischen Bereich zusammen.

### **2. Aufwendungen für den Aufsichtsrat**

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 36.

### **3. Konzessionsabgabe für Gas, Strom und Wasser**

Im Berichtsjahr wurde eine Konzessionsabgabe in Höhe von TEUR 1.793 erwirtschaftet.

### **4. Angaben nach § 6 b Abs. 2 EnWG**

Die Angaben werden in der Anlage 5 dargestellt.

### **5. Geschäfte mit Stadt/Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

Im Berichtsjahr wurden außerhalb der gewöhnlichen Versorgungstätigkeit folgende Geschäfte größeren Umfangs mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel sowie der Stadt Bad Vilbel getätigt:

#### Erträge:

- Personal-/Verwaltungskostenverrechnung	TEUR 711
- Dienstleistungsentgelt für die Kanal- und Abfallabrechnung	TEUR 253
- Zinsen für ausgegebene Kassenkredite	TEUR 7

Aufwendungen:

- Miete für Geschäftsräume	TEUR	101
- Zinsen für aufgenommene Kassenkredite	TEUR	31

**6. Honorare an Abschlussprüfer**

Für den Abschlussprüfer im Sinne des § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2020 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüferleistungen	TEUR	13
- sonstige Prüferleistungen	TEUR	8,5
- Beratungsleistungen	TEUR	15

**7. Organe**

Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung setzen sich wie folgt zusammen:

**a) Geschäftsführung**

Geschäftsführer sind Herr Dr. Ralph Franke und Herr Klaus Minkel. 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. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

Zu Prokuristen (Gesamtprokura) der Gesellschaft waren der Kaufmännische Leiter, Herr Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke und der Technische Leiter, Herr Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, bestellt. Zusammen mit den Geschäftsführern bilden sie gemäß § 1 Nr. 2 der Geschäftsordnung die Geschäftsleitung.

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer wird unter Berufung auf die Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**b) Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr als ordentliche Mitglieder an:

- Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister (Vorsitzender),
- Jörg Löffler (Stellv. Vorsitzender), Verwaltungsangestellter,
- Irene Utter, Kaufm. Angestellte,
- Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer,
- Christian Kühl, Dipl.-Betriebswirt (FH),
- Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn, Rechtsanwalt, MdL.

**c) Gesellschafterversammlung**

Der Gesellschafterversammlung gehörten im Berichtsjahr als Mitglieder an:

- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender),
- Erster Stadtrat Sebastian Wysocki,
- Stadträtin Christine Foege, Verwaltungsangestellte,
- Stadtrat Klaus Minkel, Werkleiter und Geschäftsführer,
- Stadträtin Heike Freund-Hahn, Rechtsanwältin (verstorben am 17.04.2020),
- Stadtrat Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn (ab 19.05.2020)
- Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge.

**d) Unternehmen, in dessen Konzernabschluss die Gesellschaft einbezogen wird**

Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH werden in den Konzernabschluss der Stadt Bad Vilbel (Mutterunternehmen), Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, einbezogen.

Der Konzernabschluss wird zur Einsichtnahme beim Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Finanzverwaltung, ausliegen. Die Information über die Möglichkeit der Einsichtnahme wird im Bad Vilbeler Anzeiger veröffentlicht.

## 8. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 6.166.049,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

## 9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Mit Beginn der Corona-Pandemie wurden zahlreiche organisatorische Maßnahmen zur Minimierung des Infektionsrisikos im Unternehmen vorgenommen. Die endgültigen finanziellen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Nach aktuellem Stand liegt das Ausmaß der wirtschaftlichen Einbußen nicht auf geschäftsgefährdendem Niveau.

Im Spätsommer 2021 wurde das Parkhaus als Teil des Kurhaus-/Stadthallenprojektes fertiggestellt und in die Bewirtschaftung durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH übernommen.

Das Preisniveau an den Energiemärkten zog in der zweiten Jahreshälfte 2021 extrem an. Aufgrund der Strategie, Teilmengen auch kurzfristig einzukaufen, muss insbesondere im vierten Quartal 2021 mit ergebnisbelastenden Effekten gerechnet werden.

Bad Vilbel, den 27. Oktober 2021

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**



Dr. Ralph Franke  
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel  
(Geschäftsführer)



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS  
31. Dezember 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kapitalzuschuss	Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand		Vortrag	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Stand	Stand	Stand
	01.01.2020 EUR	2020 EUR	2020 EUR	2020 EUR	31.12.2020 EUR		01.01.2020 EUR	2020 EUR	2020 EUR	2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>IV. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.245.350,68	113.772,28	0,00	30.000,00	1.389.122,96	0,00	959.523,06	99.055,56	0,00	0,00	1.058.578,62	330.544,34	285.827,62
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.245.350,68	113.772,28	0,00	30.000,00	1.389.122,96	0,00	959.523,06	99.055,56	0,00	0,00	1.058.578,62	330.544,34	285.827,62
<b>V. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.479.114,94	95.486,41	0,00	7.550,54	18.582.151,89	J. 345.500,00	6.757.300,96	240.603,73	0,00	0,00	6.997.904,69	11.238.747,20	11.376.313,98
2. Erzeugung-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	4.049.646,93	327.966,33	0,00	0,00	4.977.613,26	0,00	1.639.592,34	257.972,81	0,00	0,00	1.897.565,15	3.080.048,11	3.010.054,59
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	89.472,53	0,00	0,00	0,00	89.472,53	0,00	37.403,39	3.989,87	0,00	0,00	41.393,26	48.079,27	52.069,14
4. Verteilungsanlagen	76.515.122,32	3.388.571,00	0,00	896.599,16	80.800.292,48	0,00	39.343.569,77	1.747.599,51	0,00	0,00	41.091.169,28	39.709.123,20	37.171.552,55
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.666.759,28	295.168,86	58.105,55	3.000,00	3.906.822,59	J. 33.258,50	2.573.508,51	249.775,27	20.464,11	0,00	2.802.819,67	1.070.744,42	1.076.855,27
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.609.131,14	5.537.419,60	0,00	J. 937.149,70	16.209.401,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.209.401,04	11.609.131,14	11.609.131,14
<b>Summe Sachanlagen</b>	115.009.247,14	9.644.612,20	58.105,55	J. 30.000,00	124.565.753,79	J. 378.758,50	50.351.374,97	2.499.941,19	20.464,11	0,00	52.830.852,05	71.356.143,24	64.295.976,67
<b>VI. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	9.064.115,75	404.057,85	2.006.828,67	0,00	7.461.344,63	0,00	1.016.318,53	0,00	0,00	0,00	1.016.318,53	6.445.026,40	8.047.797,22
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.536.490,79	36.342,97	10.572.833,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.536.490,79
3. sonstige Ausleihungen	1.350.000,00	1.923.811,80	0,00	0,00	3.273.811,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.273.811,80	1.350.000,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	20.950.606,54	2.364.212,62	12.579.662,43	0,00	10.735.156,73	0,00	1.016.318,53	0,00	0,00	0,00	1.016.318,53	9.719.838,20	19.934.288,01
<b>Anlagevermögen</b>	<b>137.209.294,36</b>	<b>12.122.937,10</b>	<b>12.637.787,98</b>	<b>0,00</b>	<b>156.698.933,48</b>	<b>J. 378.758,50</b>	<b>62.327.216,56</b>	<b>2.598.936,78</b>	<b>20.464,11</b>	<b>0,00</b>	<b>54.809.749,28</b>	<b>81.409.825,78</b>	<b>84.516.092,30</b>

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**



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

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

## B) Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Lage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist gut und stabil. Das operative Geschäft war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch die Corona-Pandemie. Umfangreiche innerbetriebliche organisatorische Anpassungen waren notwendig, um den Geschäftsbetrieb stabil abwickeln zu können. Das Geschäftsergebnis 2020 (Jahresüberschuss TEUR 6.166) ist gegenüber dem Vorjahr (Jahresüberschuss 2019: TEUR 4.319) deutlich gestiegen. Die gegenläufige Preisentwicklung auf den Beschaffungsmärkten Strom und Gas im Berichtsjahr hat sich ausgeglichen. Durch den vorausschauenden Ansatz bei der Energiebeschaffung konnten sich Preisvolatilitäten auf den Beschaffungsmärkten nicht nennenswert auf die Aufwandsstruktur des Energiebezugs niederschlagen. Die Absatzmengen im Gasbereich sind leicht gesunken, der Stromabsatz liegt auf Vorjahresniveau.

Kennzeichnend für das verbesserte Jahresergebnis sind die Ausschüttungen aus den Onshore-Windparks sowie Einmaleffekte aus einer Dividendenzahlung einer Beteiligungsgesellschaft. Das laut Wirtschaftsplan prognostizierte Ergebnis wurde insbesondere durch die nennenswerten Ausschüttungen aus den Onshore-Windparks und die bei Planaufstellung nicht absehbare Dividendenauszahlung übertroffen. Die Eigenkapitalquote liegt weiterhin auf sehr hohem Niveau (48,90 %). Zum Beginn des Berichtsjahres wurden die Strom- und Wasserpreise angepasst.

Die Umsatzerlöse betragen inklusive der Strom- und Energiesteuer im Geschäftsjahr EUR 44.079 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,49 % erhöht. Grund hierfür war insbesondere die Erlössteigerung im Bereich Strom. Bei der Elektrizitätsverteilung nach § 6b EnWG konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die Anhebung der Netznutzungsentgelte zurückzuführen. Der Aufbau der Netzabteilung Strom schreitet voran; die damit einhergehende Personalaufstockung spiegelt sich in den höheren Personalaufwendungen wieder. Das Ergebnis der Elektrizitätsverteilung konnte ggü. dem Vorjahr gesteigert werden.

Bei der Gasverteilung nach § 6b EnWG ist ein moderater Anstieg der Umsatzerlöse zu verzeichnen. Die Verbesserung des Ergebnisses der Gasverteilung ist zudem auf gesunkene Aufwendungen aus Mehr-/Mindermengenabrechnungen zurückzuführen.

Der moderne und intelligente Messstellenbetrieb (§ 6b EnWG) verzeichnet im Berichtsjahr einen Anstieg der Umsatzerlöse, der aus dem fortschreitenden Einbau moderner Messeinrichtungen resultiert. Damit einhergehend nehmen auch die Abschreibungen in 2020 gegenüber dem Vorjahr zu, jedoch war der Personalaufwand etwas geringer als im Vorjahr. Im Ergebnis verzeichnet der moderne und intelligente Messstellenbetrieb einen leichten Rückgang des Jahresüberschusses in 2020.

Die warme Witterung, die steigende Einwohnerzahl in Bad Vilbel, pandemiebedingt erhöhte Hygienemaßnahmen und der vermehrte Aufenthalt zuhause haben den Wasserabsatz und damit den Umsatz beeinflusst. Das Spartenergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

Die abgesetzte Wärmemenge konnte aufgrund vergleichbarer Witterung ggü. dem Vorjahr stabil gehalten werden. Das Spartenergebnis ist deutlich negativ durch die erstmaligen Abschreibungen in Zusammenhang mit dem Bau eines Blockheizkraftwerkes im Neubaugebiet Stadtgärten.



Die Beteiligung am Zweckverband Wasserversorgung entspricht dem satzungsgemäßen Kapitalanteil am Zweckverband. Die Kommanditbeteiligung an einer Kraftwerksgesellschaft (TEUR 4) soll mangels Projektrealisierung mittelfristig beendet werden. 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 mittlerweile 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.

Eine Beteiligung mit der Schwerpunktzielsetzung Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen wurde im Jahr 2018 verkauft, der Bilanzansatz entsprechend bereinigt. Jedoch wurde Mitte 2020 ein erneutes Engagement an dem Offshore-Projekt im Rahmen einer Beteiligung an der Projektgesellschaft angegangen. Neben den Anteilen an der BBV Versorgungs GmbH sowie den Ausleihungen an diese Gesellschaft (TEUR 10.536), die im Jahr 2020 zurückgeführt wurden, sind – wie bereits in den Vorjahren – die Gesellschaftsanteile der WV Energie AG bilanziert. Die Beteiligung an der KNK Vineta GmbH sowie Ausleihungen an diese Gesellschaft sind bilanziell bereinigt/wertberichtigt. Seitens der Beteiligungsgesellschaft „WV Energie AG“ wurde im Berichtsjahr eine Kapitalherabsetzung vorgenommen; korrespondierend dazu wurde der Bilanzansatz angepasst. Zudem wurde eine Dividende in siebenstelliger Höhe ausgezahlt.

Das bedeutsame Projekt „Neubau Stadthalle/Sanierung Kurhaus/Neubau Parkhaus“, welches gemeinsam mit der Stadt Bad Vilbel umgesetzt wird, schreitet zügig voran. Der Projektteil „Parkhaus ViCo“ wurde in 2021 fertiggestellt und den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH wirtschaftlich/eigentumsrechtlich zugeordnet.

## 2. Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr

### a. Vermögenslage

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 331) haben sich trotz planmäßiger Abschreibungen durch Zugänge um TEUR 45 erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch das in den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau abgebildete Parkhausprojekt deutlich auf insgesamt TEUR 71.356. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 1.848, im Bereich Gas TEUR 439 und im Bereich Wasser TEUR 585 in Verteilungsanlagen investiert. Im Bereich Wärme wurden TEUR 734 investiert. Die Investitionen im Bereich Messstellenbetrieb betragen TEUR 288. Die Finanzierung der Investitionen konnte durch eigene Mittel und Darlehensmittel abgedeckt werden.

Die Vermögenslage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist – wie für ein Versorgungsunternehmen typisch – durch das Anlagevermögen geprägt. Das Verhältnis von Anlagevermögen zu Umlaufvermögen beträgt dementsprechend zum Bilanzstichtag 79 zu 21 % (Vorjahr: 91 zu 9 %). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 59,39 % erhöht; dies ist im Wesentlichen begründet durch die jährlich witterungsbedingt schwankenden Forderungen aus Verbrauchsabrechnungen. Die deutliche Erhöhung der Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht ist begründet durch die Stundung der Dividendenzahlung und der Zahlung aus der Kapitalherabsetzung der WV Energie AG.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist zudem durch Gewinnvorträge und den erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie durch eine weiterhin hohe Eigenkapitalquote von 48,90 % (Vorjahr 47,74 %) 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 wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 auf neue Rechnung vorgetragen.



**b. Ertragslage**

In der Ertragslage spiegelt sich die insgesamt gute Erlössituation wieder. Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.166.049,87 erwirtschaftet. Der Erlösanstieg im Kerngeschäft sowie die im Berichtsjahr erfolgten Ausschüttungen/Dividendenzahlungen durch Beteiligungsgesellschaften bei hierzu unterproportional gestiegenen operativen Kosten führen zu einem deutlich über dem Vorjahr liegenden Periodenergebnis und damit zu einer guten Ertragslage.

Die Strombeschaffung/Gasbeschaffung war für das Berichtsjahr bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie weitestgehend abgeschlossen. Die Ertragsentwicklung war dadurch im Berichtsjahr gut und stabil. Die vorsichtige Einkaufsstrategie wird weiterverfolgt; sie stellt eine solide wirtschaftliche Grundlage dar, damit auch weiterhin nennenswerte Investitionen in die Verteilnetze umgesetzt werden können.

Die auf die Bezugsmärkte durchgeschlagenen wirtschaftlichen Verwerfungen werden Auswirkungen auf die Folgejahre haben. Hier gilt es, auch weiterhin risikoavers und vorsichtig zu agieren.

In der Stromsparte konnte das Ergebnis auf gutem Niveau stabilisiert werden. Die Ergebnisverschlechterung ggü. dem Vorjahr ist überschaubar. In der Gassparte ist im Vorjahresvergleich eine Ergebnisverbesserung festzustellen; leicht gesunkene Erlöse wurden durch überproportional gesunkene Kosten überkompensiert.

Das Ergebnis der Wassersparte ist bei gesteigerter Absatzmenge und angepasster Preisstellung gestiegen. Kostensteigerungen konnten abgefangen werden.

Im Bereich Wärme wurden im Zuge der Erschließung eines Neubaugebietes im Quellenpark hohe Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt, um auf der Grundlage einer effizienten, modernen Anlagenbasis eine Wertschöpfung nachhaltig garantieren zu können. Die Inbetriebnahme erfolgt seit Frühjahr 2020 sukzessive mit dem Zubau der Gebäude. Das Ergebnis im Spartenbereich Wärme liegt demzufolge noch deutlich im Verlustbereich.

Im Bereich Verkehr schlagen die Auswirkungen der Corona-Pandemie voll durch. Die Einnahmesituation war sehr stark belastet, da aufgrund der Verunsicherung der Kunden die Vilbusse kaum genutzt wurden. Ferner spiegeln sich die deutlichen Lohnerhöhungen bei den Busfahrern in den gestiegenen Kosten für den Busverkehrsdienstleister wieder.

In den Nebengeschäften sind insbesondere die Zinserträge aus den Ausleihungen, Kosten/Erträge aus den wirtschaftlichen Beziehungen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel und Ausschüttungen aus den Beteiligungen an den Onshore-Windparks und die Dividendenzahlung der WV Energie AG enthalten.

Insgesamt tragen die Energie- und Versorgungssparten mit TEUR 5.154 (Vorjahr TEUR 4.564) vor Steuern zum Betriebsergebnis bei. Der Verkehrsbereich (TEUR -1.308) belastet das Unternehmensergebnis deutlich. Die Unternehmensbereiche Immobilien und die sonstigen Nebengeschäfte trugen insgesamt positiv (TEUR 3.872, Vorjahr TEUR 2.187) zum Unternehmensergebnis bei.

Ein Plan/Ist-Vergleich zeigt auf, dass die gute Beschaffungssituation im Bereich Strom im Planergebnis keinen Niederschlag finden konnte, das Ist-Ergebnis liegt über dem Plan-Ergebnis. Ähnlich verhält es sich in der Gassparte, auch hier liegt das Ist-Ergebnis über dem Plan-Ergebnis. Für beide Bereiche zeigt sich, dass die geplanten Erträge im Hinblick auf die volatile Absatzsituation und die geplanten Aufwendungen für die Beschaffung aufgrund starker Schwankungen im Beschaffungsmarkt nur sehr schwer zu kalkulieren sind und deshalb ein vorsichtiger Ansatz bei der Planung zu wählen ist.

Der Bereich Wasser liegt ergebnisseitig ebenfalls über Plan-Niveau. Dies ist insbesondere durch die gestiegenen Abnahmemengen begründet. Die Wärme-Sparte liegt unter dem Plan-Niveau. Hier zeigt sich die tatsächlich geringere Absatzmenge aufgrund der warmen Witterung und die sukzessive Inbetriebnahme des Blockheizkraftwerkes im Baugebiet „Stadtgärten“. Der Verkehrsbereich lag gegenüber dem geplanten Niveau deutlich schlechter, begründet insbesondere durch weitreichende Einnahmefälle im „Corona-Jahr“ und der durchgereichten Lohnerhöhungen der Busfahrer. Der Immobilienbereich liegt über dem Planansatz, begründet durch eine gute Vermietungssituation bei leicht gesunkener Kostenstruktur. Die sonstigen Nebengeschäfte lagen weit über dem geplanten Ergebnis. Dies ist begründet durch die hohen Ausschüttungen aus den Onshore-Windparks und der Dividendenzahlung der WV Energie AG in siebenstelliger Höhe.



**c. Finanzlage**

Die Finanzlage stellt sich – ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 6.166) – auch weiterhin positiv dar. Selbst ohne Berücksichtigung von Einmaleffekten (Dividendenauszahlung) ist die Finanzlage nachhaltig stabil. Die Kurzfrist-Liquiditätsvereinbarungen mit der Stadt/dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel flankieren dies als zusätzliches Instrument zur Flexibilitätssteigerung.

Die Gesellschaft sieht sich dadurch in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können. Zur langfristigen Zinsabsicherung eines variablen Darlehens wurde ein Zins-Swap abgeschlossen (Festzinszahler-Swap). Der Finanzmittelfonds - zu Beginn des Berichtsjahres (TEUR 361) - gestaltete sich am Ende der Periode positiv (TEUR 884).

Bei Betrachtung der zahlungswirksamen Vorgänge zeigt sich die Ausgewogenheit bei der Unternehmenssteuerung; Investitionen werden teils aus laufender Liquidität, teils durch Fremdmittel (Langfrist-Darlehen 22 Mio. € zur Finanzierung des Vilco-Parkhauses im Berichtsjahr) und durch Kurzfristliquidität des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel finanziert. Dies erfolgt im Sinne eines nachhaltigen Einsatzes der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel und dem Cashpooling im Konzern der Stadt.

**d. Fazit**

Das Jahresergebnis für 2020 liegt deutlich über dem Wirtschaftsplanansatz. Dies ist insbesondere der verbesserten Erlössituation verbunden mit der moderaten Steigerung der Kostenbasis in den Energiesparten, der hohen Ausschüttungen aus den Onshore-Windparks und der Dividendenzahlung durch die WV Energie AG geschuldet. Insgesamt war die Lage der Gesellschaft über das gesamte Geschäftsjahr stabil.

### C) Voraussichtliche Entwicklung; Chancen und Risiken

#### Strommarkt

Die Situation auf der Absatzseite ist und bleibt wegen des hohen Wettbewerbsgrades sehr anspruchsvoll. Die aktuellen Preissteigerungen auf dem Stromabsatzmarkt sind beispiellos und den Kunden nur schwer vermittelbar. Die weitere Preisentwicklung ist aufgrund der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie nicht absehbar. Bei der Preisgestaltung gilt es, dem Kunden trotz der schwierigen Beschaffungssituation auf seriöser Basis ein attraktives Angebot zu unterbreiten.

Die Bezugsbedingungen auf der Einkaufsseite zeigen Stetigkeitseffekte im Hinblick auf das „Nachfahren“ des durchschnittlichen Marktpreises, daneben wird strukturiert und marktnah beschafft, um Preisänderungsrisiken abzufangen. Gleichwohl mahnt die aktuell rasante Preissteigerung auf dem Beschaffungsmarkt zu noch mehr Vorsicht.

Die Beteiligung am Windpark in der Ostsee (Parkwind Ost GmbH, ehemals „KNK Wind GmbH“) wurde im Jahr 2018 an die belgische Parkwind veräußert und der Bilanzansatz bereinigt. Die bestehende Option, dass sich die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH erneut am Projekt beteiligen, wurde Mitte 2020 gezogen und die Beteiligung an der OstseeWindEnergie GmbH realisiert. Der „Financial Close“ für das Offshore-Windprojekt in der Ostsee Mitte Juni 2021 war der Startschuss für die konkrete bauliche Umsetzung. Mit „Financial Close“ wurden im Juni 2021 Darlehen in nennenswerter Höhe an die Projektgesellschaften ausgegeben.

Daneben bestehen weitere gesellschaftsrechtliche Engagements: Im Bereich der Offshore-Windkraft an der KNK Vineta GmbH, eine Beteiligung an der WV Energie AG und der BBV Versorgungs GmbH. Das Vineta-Projekt liegt küstennah innerhalb der 12-Seemeilenzone und in geringer Wassertiefe von ca. 12 m. Grundsätzlich bleibt es aussichtsreich. Das Projekt ist in einem frühen Verfahrensstand. Für dieses auch in der Ostsee geplante Projekt wurde bisher noch keine behördliche Genehmigung erteilt. Die aufwendige Umweltuntersuchung wurde erfolgreich durchgeführt. Derzeit ist die WV Energie AG damit beschäftigt, Teilhaber/Geldgeber für das Projekt zu akquirieren.



Direkt halten die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH 20,08 % an der WV Energie AG. In der BBV Versorgungs GmbH wird die Mehrheit der WV Energie AG-Aktien paritätisch durch den Vorstand und die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gehalten; die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sind mit 50 % an der BBV Versorgungs GmbH beteiligt. Das wirtschaftliche Schicksal der BBV Versorgungs GmbH wird daher durch das Schicksal der WV Energie AG bestimmt. Die WV Energie AG hat erhebliche stille Reserven bei den Photovoltaik-Parks, die weiter ausgebaut wurden auf eine Leistung von insgesamt 65 MW. Die WV-Tochter PSG wurde bereits im Vorjahr veräußert; durch Kapitalherabsetzung und Ausschüttungen der WV Energie AG wurden die Verbindlichkeiten der BBV Versorgungs gegenüber der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in 2020 abgelöst.

Im Bereich der Onshore-Windkraft halten die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – gemeinsam mit den Stadtwerken Viernheim GmbH – Beteiligungen an vier Windparkgesellschaften. Aus den drei im operativen Betrieb befindlichen Windparks wurden Ausschüttungen zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in mittlerer sechsstelliger Höhe vorgenommen. Zwecks Absicherung des Rückbaus der Anlagen und zur Sicherung von Zahlungsansprüchen der Bank wurden Bürgschaften ausgereicht. Bei zwei weiteren Onshore-Projekten steht die Umsetzung noch aus, da eine BImSchG-Genehmigung nicht erwirkt werden konnte; inwieweit eine Umsetzung erfolgen kann, bleibt abzuwarten.

Die Diversifizierung der Strombeschaffung bzw. die Hinterlegung des Portfolios mit eigenem erzeugtem Strom wie auch die Partizipation an der Wertschöpfungsstufe der Erzeugung wird durch das erfolgreiche Onshore-Engagement absehbar eine tragende Rolle im Unternehmensportfolio einnehmen. Zudem wird durch eine Beteiligung von 5 % an dem Arcadis-Projekt (Parkwind Ost GmbH) in der Ostsee eine jährliche Stromproduktion von ca. 50 Mio. kWh erwartet.

Im Jahr 2018 hatte die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH auch in der Sparte Strom das Zählerwesen übernommen, welches bis dahin durch den Betriebsführer abgebildet wurde. Hintergrund war auch hier die zunehmende spartenübergreifende Vernetzung des Messwesens, Schaffung von Kompetenzen und Kundennähe und nicht zuletzt die Wertschöpfung bei der Stadtwerken Bad Vilbel GmbH als Unternehmen der Stadt Bad Vilbel. Daneben hat die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zum Jahresbeginn 2020 die Erstellung der Stromhausanschlüsse vom bisherigen Betriebsführer übernommen.

### **Gasmarkt**

Auch im Gasbeschaffungsmarkt ist aktuell eine beispiellose Preissteigerung zu verzeichnen, die kurzfristig massiv auf die Preisstellung gegenüber den Kunden durchschlagen wird. Dazu kommt die neu eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die die Kunden ebenfalls belastet. Durch die Bildung von Rückstellungen zum 31.12.2020 wurde dem Preisrisiko bei der Beschaffung Rechnung getragen. Die Zahl der aktiven Marktteilnehmer bleibt im Gasbereich unüberschaubar hoch, inwieweit durch die aktuelle Beschaffungspreisexplosion eine Marktberreinigung stattfinden wird, bleibt abzuwarten.

Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH hat sich insbesondere mit den umliegenden regionalen Anbietern im Wettbewerb auseinanderzusetzen. Die Rahmenbedingungen für den Einkauf sind flexibel gestaltet. Marktchancen im Einkauf wurden und werden genutzt und Preisrisiken begrenzt. Ziel ist weiterhin die nachhaltige Verbreiterung der Kundenbasis.

### **Wärme**

Der Wärmebereich wird aktuell deutlich ausgebaut im Rahmen der Erschließung eines Neubaugebietes „Stadtgärten“. Mit einem leistungsstarken Blockheizkraftwerk werden seit Frühjahr 2020 Wohneinheiten mit Wärme versorgt. Im Endausbau werden im Quellenpark mehrere hunderte Wohneinheiten mit Wärme versorgt. Daneben zeigt der Betrieb der Heizungsanlagen in den städtischen Liegenschaften durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, verbunden mit der Lieferung von Wärme, positive Synergien im Stadt-/Stadtwerkeverbund und die Bündelung von Know-how bei der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Beteiligung an einem Unternehmen, welches im Bereich Contracting bundesweit agiert, stärkt die Position der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH als Wärmelieferant zusätzlich.

### **Wassermarkt**

Die Absatzmenge im Wasserbereich ist gestiegen, insbesondere wegen des steten städtischen Wachstums und vieler Berufstätiger im „Home-Office“ aufgrund der Corona-Pandemie. Inwieweit in Folgejahren die Sparanstrengungen der Haushalte bzw. der Industrie wieder auf die Absatzmenge – und damit auf den Ertrag – durchschlagen, ist nur schwer absehbar. Der Wasserpreis wurde zum 01.01.2020 angepasst und liegt auf branchenweiten Niveau. Die Preisanpassung war notwendig, um auch in den Folgejahren die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen umzusetzen, damit eine qualitativ hochwertige Netzinfrastruktur gesichert ist.

### **Verkehr**

Nach der Insolvenz des bisherigen Busverkehrsdienstleisters im September 2019 hat zum Jahresbeginn 2020 ein mittelständisches Busunternehmen die Verkehrsdienstleistung für den Vilbus übernommen. Durch den Corona-Lockdown sind im Frühjahr/Sommer 2020 massive Einnahmeverluste entstanden.

Wie bereits in der Vergangenheit, ist der Verkehrsbereich (Vilbus, Parkplatzbetrieb, Parkhaus) insgesamt gekennzeichnet durch eine deutlich negative Ergebnissituation. Dies gründet auf den strukturell defizitären Vilbusbetrieb.

Der Vilbusbetrieb wird künftig das Spartenergebnis sehr viel stärker belasten, da sich die nennenswerten Tariflohnanpassungen der Busfahrer ab Anfang 2020 über den Verkehrsvertrag im Ergebnis der Sparte Verkehr widerspiegeln.

Das Parkhaus Vilco wurde Mitte 2021 fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen. Die Finanzierung des Projektes wurde durch ein günstiges Langfrist-Darlehen gesichert.

Zum Jahresbeginn 2021 hat die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in Kooperation mit einem örtlichen Autohaus ein Carsharing („Vilcar“) in Bad Vilbel etabliert als weiteren Baustein als Mobilitätsdienstleister und in Ergänzung des Vilbus-Angebotes.



## **Immobilien**

Der Immobilienbereich ist nachhaltig ertragsstark. Die Mietauslastung des Mietwohngebäudes kann durch die große Mietnachfrage auf hohem Niveau gehalten werden. Der Bereich des internen Immobilienmanagements wurde personell gestärkt, damit eine professionelle Verwaltung der Immobilien gewährleistet ist.

## **D) Ausblick auf 2021**

Die Corona-Pandemie hatte auch das Geschäftsjahr 2021 teilweise „im Griff“. Die Auswirkungen auf den Arbeitsalltag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH waren und sind massiv und beispiellos. Arbeitsprozesse mussten vor dem Hintergrund der notwendigen Hygienemaßnahmen angepasst werden, Mitarbeiter wurden und werden nach Möglichkeit räumlich separiert und Möglichkeiten für Home-Office geschaffen. Die vor diesem Hintergrund unumgängliche weitgreifende Digitalisierung des Unternehmens ist eingeleitet; mittels Bereitstellung von zusätzlicher Personalkapazität und externer Begleitung werden sich mittelfristig Strukturen und Arbeitsweisen einem digitalisierten Arbeitsumfeld anpassen müssen.

Die monetären Auswirkungen im Hinblick auf Forderungsausfälle bei den Kunden sind (noch) überschaubar. Inwieweit die wirtschaftlichen Entwicklungen als „Spätfolgen“ der Corona-Pandemie auf die Zahlungsfähigkeit der Unternehmen und Haushalte und damit letztlich auf die wirtschaftliche Situation der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH durchschlagen, bleibt abzuwarten.

Der Energiemarkt zeigt sich beeinflusst von globalen Zerwürfnissen auf den Energiemärkten. Die aktuellen „Preisexplosionen“ im Strom-/Gasbeschaffungsmarkt sind global begründet und nur ansatzweise nachvollziehbar, werden aber kurzfristig auf die Absatzpreise durchschlagen.

Prognosen im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen des Energiemarktes sind kaum möglich. Daneben stehen der Energiebranche stringente Regularien im Netzbereich gegenüber, die einen betriebswirtschaftlich sinnvollen Netzausbau und -erhalt in Frage stellen. Zudem greift das Thema Digitalisierung immer mehr durch; die „Smart Meter“-Thematik wird zu energiemarktrelevanten Veränderungen führen.



Gerade im Bereich der durch den Wettbewerbsdruck notwendig gewordenen marktnahen Energiebeschaffung muss man sich allerdings der systemimmanenten Preisrisiken bewusst sein, die von kurzfristigen geopolitischen, weltwirtschaftlichen und währungspolitischen Entwicklungen abhängen. Einkaufspreise können hier signifikant auf die Spartenergebnisse durchschlagen. Eine nachhaltige Preiskalkulation muss diese Risiken berücksichtigen. Im Ergebnis werden die Betriebsergebnisse wegen der zunehmenden Einmaleffekte im Rahmen der marktnahen Beschaffung nur schwer planbar, vielmehr steht zu erwarten, dass die Volatilität der Betriebsergebnisse künftig deutlich zunimmt und hierfür Risikopuffer zu bilden sind.

Die langjährige Kooperation mit der Stadtwerke Viernheim GmbH gestaltet sich erfolgreich. Die gemeinsamen Aktivitäten zeigen vielfach Synergieeffekte. Der kooperative Ansatz zeigt seine Stärken und lässt eine positive Zukunftsbetrachtung zu. Der Trend zu mehr und engeren Kooperationen von Marktteilnehmern ist mittlerweile branchenweit zu erkennen, da viele Aufgaben nur noch mit großem finanziellem und personellem Aufwand zu bewältigen sind.

Die Personalentwicklung wird sich den Herausforderungen der energiewirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen anpassen müssen. Der Bereich der Immobilienbewirtschaftung wurde personell gestärkt mit der Zielsetzung, Kompetenz als Grundlage für die Verwaltung der Bestandsimmobilien und kommender Immobilienprojekte aufzubauen. Ebenso wurde im technischen Bereich die Stromnetzsparte wegen Übernahme der Erstellung der Stromhausanschlüsse ab 2020 personell verstärkt. Die stringente Digitalisierung der Arbeitsprozesse steht aktuell im Fokus, damit wird sich die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zukunftssicher aufstellen und für die kommenden Herausforderungen der digitalisierten Arbeitswelt gerüstet sein.


Investitionen in den Kernbereichen Strom/Gas/Wasser/Wärme werden auch künftig in nennenswerter Höhe vorgenommen. Der Vilbus wurde nach Insolvenz des Verkehrsdienstleisters in 2019 wieder in ruhigeres Fahrwasser geführt; Fahrtausfälle konnten vermieden werden. Die Aktivitäten im Bereich der Onshore-Windkraft haben sich als Erfolgsmodell bewiesen.

Für 2021 ist laut Wirtschaftsplanung mit einem deutlich niedrigeren jedoch weiterhin positiven Gesamtergebnis im Vergleich zum IST-Ergebnis des Berichtsjahres zu rechnen. Die Sparten Strom, Gas, Wasser, Immobilien und Nebengeschäfte sind in der Planung 2021 mit einem niedrigeren Wert angesetzt gegenüber den IST-Zahlen des Berichtsjahres, die Sparte Wärme ist 2021 mit einem niedrigeren negativen Planwert angesetzt als die IST-Werte 2020. Die Sparte Verkehr liegt beim Planwert 2021 auf nahezu gleichem Niveau wie der IST-Wert 2020.

Insgesamt ist eine stabile Entwicklung des operativen Geschäftes auf gutem Niveau zu erwarten.

Bad Vilbel, den 27. Oktober 2021

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**



Dr. Ralph Franke  
(Geschäftsführer)



Klaus Minkel  
(Geschäftsführer)

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Bad Vilbel, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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*Prüfungsurteile*

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 eingehalten hat. Darüber hinaus haben wir die Tätigkeitsabschlüsse für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Gasverteilung und moderner und intelligenter Messstellenbetrieb nach § 6b Abs. 3 Satz 1 EnWG – bestehend jeweils aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 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.



*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.) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG“ weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Aufstellung der Tätigkeitsabschlüsse nach den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG.

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*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen,

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

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

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

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 28. Oktober 2021

**RGT TREUHAND**

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer



Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin





## Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (Stand 31.12.2020)

<b>Anschrift</b>	Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG Am Hainwinkel 14 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Eingetragene Genossenschaft
<b>Gründungsjahr</b>	1908
<b>Satzung</b>	vom 29. Juni 2009
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Zweck der Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG, Bad Vilbel, ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Arbeiten übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
<b>Anzahl der Mitglieder</b>	1.278 Mitglieder mit 11.275 Geschäftsanteilen
<b>Stammkapital</b>	2.363.855,00 EUR

<b>Anteil der Stadt Bad Vilbel</b>	3.150 Geschäftsanteile (27,31 %)
<b>Organe</b>	Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
<b>Vorstand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nancy Kabisch (Vorsitzende)</li><li>- Hans-Günther Spitz (ehrenamtlich)</li><li>- Manfred Cleve (ehrenamtlich)</li></ul>
<b>Aufsichtsrat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)</li><li>- Edwin Lotz (stellv. Vorsitzender)</li><li>- Ingrid Wagner</li><li>- Otto Dietz</li><li>- Sigrid Wansner</li><li>- Otto Dietz (am 14.10.2020 verstorben)</li></ul>
<b>Vertretung der Genossenschaft</b>	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
<b>Wirtschaftliche Betätigung gem. § 121 Abs. 1 HGO</b>	Betreffend der Prüfung nach § 121 HGO ist festzustellen, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind. Der öffentliche Zweck wird durch die Wohnraumversorgung in Bad Vilbel gerechtfertigt. Die Betätigung steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Vilbel und ihrem Bedarf. Schließlich sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der Zweck ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Geschäftsjahr 2020

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

Registergericht  
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main  
GnR 8104

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

Gründungsjahr 1908

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

## Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.643.335,23		28.360.747,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.650,98		50.556,98
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	103.413,00		115.311,00
6. Anlagen im Bau	521.586,61		476.506,24
7. geleistete Anzahlungen	0,00	29.316.987,82	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		600,00	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>29.317.587,82</b>	<b>29.003.724,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	1.444.135,92		1.437.832,45
2. andere Vorräte	1.080,65	1.445.216,57	1.336,84
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Vermietung	44.722,24		26.123,89
2. sonstige Vermögensgegenstände	6.217,77	50.940,01	6.028,31
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		2.185.242,47	3.272.553,01
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>3.681.399,05</b>	<b>4.743.874,50</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		674,26	2.794,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.999.661,13</b>	<b>33.750.392,73</b>



## Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.480,00		59.040,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.311.375,00		2.321.625,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.363.855,00	1.230,00
<b>II. Ergebnismrücklage</b>			
1. gesetzliche Rücklage	1.967.000,00		1.875.000,00
2. andere Ergebnismrücklagen	13.193.364,32	15.160.364,32	12.462.229,06
<b>III. unverteilter Bilanzgewinn</b>			
unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	93.955,60	93.955,60	0,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	915.910,06		648.904,54
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	823.135,26	92.774,80	554.948,94
<b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>		<b>17.710.949,72</b>	<b>16.813.079,66</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		42.733,47
2. sonstige Rückstellungen	167.308,01	167.308,01	261.601,33
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.711.264,25		11.081.520,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.085.955,26		3.155.853,08
3. erhaltene Anzahlungen	1.465.282,55		1.432.093,17
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	701.762,10		690.116,76
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.250,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.021,40		191.209,62
7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 6.021,26€ / Vorjahr 24.331,49€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 121,20€ / Vorjahr: 0,00€)	43.622,15	15.108.907,71	68.435,58
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	12.495,69	12.495,69	11.499,42
<b><i>Fremdkapital insgesamt</i></b>		<b>15.288.711,41</b>	<b>16.937.313,07</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.999.661,13</b>	<b>33.750.392,73</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020-31.12.2020

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.839.041,76		4.662.201,99
b) aus der Betreuungstätigkeit	84.109,43		74.182,41
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.072,08	4.955.223,27	25.906,44
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		(+)6.303,47	(+)97.343,52
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	0,00
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		112.063,02	44.641,15
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.306.389,72	2.405.306,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	450,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.767.200,04</b>	<b>2.498.518,99</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	510.665,20		459.429,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 957,13€ / Vorjahr: 957,13€)	110.565,54	621.230,74	103.215,80
<b>7. Abschreibungen</b> (auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen)		736.524,72	726.513,16
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		220.592,41	219.038,75
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		36,00	36,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0,00	0,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		187.987,92	214.553,16
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		963,20	42.858,76
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		999.937,05	732.945,74
<b>14. sonstige Steuern</b>		84.026,99	84.041,20
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>915.910,06</b>	<b>648.904,54</b>
<b>16. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>		823.135,26	554.948,94
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>92.774,80</b>	<b>93.955,60</b>

Inhaltsverzeichnis des Anhangs		Seite
1	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
2	Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung	8
3	Sonstige Angaben	11
	a) Mitarbeiter	11
	b) Eigentumsgemeinschaften	11
	c) Mitgliederbewegung	11
	d) Gewinnverwendung	12
	e) Prüfungsverband	12
	f) Genossenschaftsregister	12
	g) Vorstand und Aufsichtsrat	12
4	Weitere Angaben	13
5	Anlagen	14
	Entwicklung des Anlagevermögens	
	Verbindlichkeitspiegel	
	Bericht des Aufsichtsrates	

# 1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



## 2. Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung

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

Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden in Höhe von 1.444.135,92 € (Vorjahr: 1.437.832,45 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 1.080,65 € (Vorjahr: 1.336,84 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 50.940,01 € (Vorjahr: 32.152,20 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.363.855,00 € (Vorjahr: 2.381.895,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2020 gekündigten Mitgliedschaften von 52.480,00 € (Vorjahr: 59.040,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2020 aus dem Jahresergebnis 92.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 731.135,26 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen wurden 0,00 € (Vorjahr: 42.733,47 €) eingestellt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2021 abgeschlossen werden, betragen 67.030,12 € (Vorjahr 169.601,33 €).



Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	37.000,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	0,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	15.200,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	67.030,12
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	24.000,00
➤ Künstlersozialkasse	€	77,89
Insgesamt	€	<u>167.308,01</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 4.955.223,27 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.839.041,76 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 84.109,43 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 32.072,08 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	36.176,97
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	48.098,36
➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	€	0,00
➤ Sonst. betriebl. Erträge	€	767,46
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	7.940,45
➤ Eintrittsgelder	€	2.340,00
➤ andere Erträge	€	16.739,78
Insgesamt	€	<u>112.063,02</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.306.389,72 € (Vorjahr 2.405.306,48 €) beinhalten:

➤ Instandhaltungskosten	€	954.567,82
➤ umlagefähige Betriebskosten	€	1.291.903,81
➤ Erbbauzinsen	€	3.042,80
➤ Vertriebskosten	€	0,00
➤ Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	51.714,59
➤ sonstige Kosten	€	5.160,70
Insgesamt	€	<u><u>2.306.389,72</u></u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤ EDV-Kosten	€	44.021,93
➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	28.198,46
➤ Büromaterial	€	6.924,50
➤ Leasing Büromaschinen	€	4.616,04
➤ Beiträge	€	9.608,89
➤ Sachversicherungen	€	8.009,52
➤ Autobetriebskosten	€	12.829,77
➤ Kfz-Versicherungen	€	3.200,65
➤ periodenfremde Aufwendungen	€	9.412,74
➤ sonstige sächliche Aufwendungen	€	93.769,91
Insgesamt	€	<u><u>220.592,41</u></u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤ Objektfinanzierung	€	174.399,27
➤ Zinsen für Mietkautionen	€	1.688,70
➤ Avalprovision	€	8.750,00
➤ Sonstige	€	3.149,95
Insgesamt	€	<u><u>187.987,92</u></u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 757,29 € die Kraftfahrzeugsteuer.

### 3. Sonstige Angaben

#### a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2020 neben Vorstand durchschnittlich fünf Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft sowie zwei Auszubildende im Ausbildungsberuf zur Immobilienkauffrau. Außerdem 13 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

#### b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 54 offenen Fremdkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 25 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2020 insgesamt 1.624.109,67 €, davon 360.990,47 € auf Girokonten und 1.263.119,20 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

#### c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2020 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand 01.01.2020	1.270	11.325
Abgang 2020	-44	-280
Zugang 2020	52	230
Stand 31.12.2020	1.278	11.275

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2020 um acht Personen erhöht, die Anzahl der Geschäftsanteile um 50 Stück verringert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.250,00 € vermindert.

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

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich zum 31.12.2020 auf 383.400,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.400,00 € erhöht.

d) Gewinnverwendung

Hinsichtlich der Verwendung des unverteilter Bilanzgewinnes des Vorjahres in Höhe von 93.955,60 € wird auf den Ergebnisverwendungsvorschlag im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 verwiesen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2020 von insgesamt 915.910,06 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 92.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 731.135,26 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 92.774,80 €.

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 (ab 31.05.2021)	Vorstandsvorsitzende
Klaus Minkel (ab 15.04.2021)	ehrenamtlich
Karl-Peter Schäfer (ab 27.04.2021)	ehrenamtlich
Nancy Kabisch (bis 15.04.2021)	
Manfred Cleve (bis 19.04.2021)	
Hans-Günther Spitz (bis 20.04.2021)	



Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	stellvertretender Vorsitzender
Ingrid Wagner, Rentnerin	Schriftführerin
Sigrid Wanser, Rentnerin	stellvertretende Schriftführerin
Otto Dietz, Rentner	(am 14.10.2020 verstorben)

#### 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 690.032,87 € unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank eG.

Es sind für große Instandhaltungsmaßnahmen *WE22+24/ Niddablick 8+11* bereits Aufträge in Höhe von ca. 210 T€ erteilt worden.

Bad Vilbel, den 19. August 2021

Antje Rinn  
Vorstandsvorsitzende

Klaus Minkel  
Vorstandsmitglied

Karl-Peter Schäfer  
Vorstandsmitglied

# Entwicklung des Anlagevermögens

	im Geschäftsjahr					kumulierte Abschreibungen				Buchwert Geschäftsjahr EUR	Buchwert Vorjahr EUR
	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Geschäftsjahr EUR	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>63.009,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.009,24</b>	<b>63.009,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.009,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.564.698,92	0,00	973.233,28	0,00	<b>47.537.932,20</b>	18.203.951,11	690.645,86	0,00	<b>18.894.596,97</b>	28.643.335,23	28.360.747,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	<b>177.862,79</b>	127.305,81	1.906,00	0,00	<b>129.211,81</b>	48.650,98	50.556,98
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1,00	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	3.536,37	0,00	0,00	0,00	<b>3.536,37</b>	3.535,37	0,00	0,00	<b>3.535,37</b>	1,00	1,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.465,80	32.074,86	0,00	0,00	<b>427.540,66</b>	280.154,80	43.972,86	0,00	<b>324.127,66</b>	103.413,00	115.311,00
<b>Summe</b>	<b>47.141.564,88</b>	<b>32.074,86</b>	<b>973.233,28</b>	<b>0,00</b>	<b>48.146.873,02</b>	<b>18.614.947,09</b>	<b>736.524,72</b>	<b>0,00</b>	<b>19.351.471,81</b>	<b>28.795.401,21</b>	<b>28.526.617,79</b>
Anlagen im Bau	476.506,24	1.018.313,65	-973.233,28	0,00	<b>521.586,61</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	521.586,61	476.506,24
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>47.618.071,12</b>	<b>1.050.388,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.668.459,63</b>	<b>18.614.947,09</b>	<b>736.524,72</b>	<b>0,00</b>	<b>19.351.471,81</b>	<b>29.316.987,82</b>	<b>29.003.124,03</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	600,00	600,00
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>47.681.680,36</b>	<b>1.050.388,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.732.068,87</b>	<b>18.677.956,33</b>	<b>736.524,72</b>	<b>0,00</b>	<b>19.414.481,05</b>	<b>29.317.587,82</b>	<b>29.003.724,03</b>

# Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2020

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art und Form
	Euro	Euro	Euro	Euro		
1. gegenüber Kreditinstituten	9.711.264,25 (11.081.520,64)	685.912,37 (2.604.145,46)	1.955.643,46 (2.229.080,16)	7.069.708,42 (6.248.295,02)	9.711.264,25 (11.081.520,64)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.085.955,26 (3.155.853,08)	70.406,34 (69.897,79)	286.966,17 (933.518,79)	2.728.582,75 (2.152.436,50)	3.085.955,26 (3.155.853,08)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.465.282,55 (1.432.093,17)	1.465.282,55 (1.432.093,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	701.762,10 (690.116,76)	11.729,23 (9.247,79)	0,00 (0,00)	690.032,87 (680.868,97)	690.032,87 (680.868,97)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (2.250,00)	0,00 (2.250,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.021,40 (191.209,62)	58.326,31 (146.520,16)	42.695,09 (44.689,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
7. sonstige Verbindlichkeiten	43.622,15 (68.435,58)	33.143,17 (57.068,30)	10.478,98 (11.367,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b><u>15.108.907,71</u></b> (16.621.478,85)	<b><u>2.324.799,97</u></b> (4.321.222,67)	<b><u>2.295.783,70</u></b> (3.218.655,69)	<b><u>10.488.324,04</u></b> (9.081.600,49)	<b><u>13.487.252,38</u></b> (14.918.242,69)	

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

## **Bericht des Aufsichtsrats GJ 2020**

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich durch den Vorstand mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2019, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019, die Berichte des Vorstandes, der Finanz- und Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungskommission behandelt wurden. Zu den wesentlichen Punkten zählten die durchgeführten Mietanpassungen, Personalangelegenheiten, Ergebnisprognose für 2019, Wirtschaftsplan für 2020, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2019 bis 2020.

Die Finanz- und Prüfungskommission hat sich im Jahr 2020 viermal getroffen und sich mit folgenden Themen befasst: es wurden stichprobenweise Belege der Aareal Bank, Frankfurter Volksbank, Sparkasse Oberhessen und die Kassenbuchführung geprüft und mit den Sachkontenausdrucken der Buchhaltung verglichen.

Die Bau- und Wohnungskommission hat gemeinsam mit Mitarbeitern der GBW einzelne ausgewählte Wohnungen besichtigt. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre, hat man im Jahr 2020 auf die Begehungen der anderen Wohnungen verzichtet. Zukünftig wird auf das ursprüngliche Konzept zurückgegangen, Begehungen aller Wohnungen innerhalb zweier Jahre durchzuführen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) wie folgt durchgeführt: Die Vorprüfung fand Anfang Juni 2021 und die Hauptprüfung vom 23.08. 2021 bis zum 03.09.2021 statt.

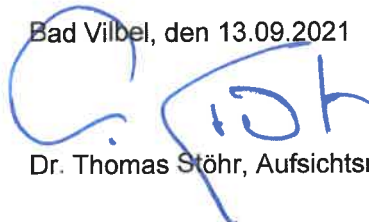
Der vorliegende Jahresabschluss 2020 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Sein Dank gilt insbesondere den Mitarbeitern der GBW für ihr Engagement und die geleistete Arbeit sowie der gesamten Geschäftsleitung.

Bad Vilbel, den 13.09.2021



Dr. Thomas Stöhr, Aufsichtsratsvorsitzender

## Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel (Stand 31.12.2020)

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	27,31 %	2.363.855,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5 %	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,00064718 %	92.708.535,16 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 31.12.2020)

Institution	Betrag in EUR
Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	223.600,00
Regionalverband FrankfurtRheinMain	168.501,05
Wasserverband NIDDA	156.151,05
Zweckverband Regionalpark Niddaroute	93.310,05
Gemeinnützige Kulturfonds Frankfurt RheinMain GmbH	66.916,00
Hess. Städte- und Gemeindebund e.V. (HSGB)	25.712,32
Gemeinsamer örtlicher Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgutüberwachung	23.988,19
Tierheim Wetterau e. V.	15.218,56
Wasserverband NIDDER-SEEMENBACH	9.092,08
Hessischer Verwaltungsschulverband (KdÖR)	6.223,89
Hessischer Heilbäderverband e.V.	5.500,00
Förderverein Hospiz Wetterau e. V.	5.000,00
Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen e.V. - KAV Hessen	4.258,05
KulturRegion FrankfurtRheinMain gGmbH	4.078,80
Behindertenhilfe Wetteraukreis gGmbH	3.476,00
Landschaftspflegeverband Naturschutzfonds Wetterau e. V.	3.401,00
Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.719,20
Freiherr vom Stein-Institut	2.029,92
Stadtmarketing Bad Vilbel e. V.	2.000,00
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.828,16
Deutscher Bühnenverein e. V.	1.700,00
Verband kommunaler Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im VKU e.V.	1.027,50
Förderverein Besucherinitiative Burgfestspiele Bad Vilbel e.V.	780,00
Gesellschaft der Freunde und Förderer der HfMDK e.V.	500,00
	<b>827.011,82</b>