

**SCHÜLLERMANN**

**SWS Schüllermann und Partner AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

.....

**Bericht**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2022 und des  
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2022

.....

elektronische Kopie

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlagenverzeichnis**

### Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
- Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

### Freiwillige Anlagen

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

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

1103/23  
BVS/Ed  
1061567

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

## **A. Prüfungsauftrag**

Die Betriebsleitung des

### **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebes nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 31. Oktober 2022 unter Beifügung der Auftragsbedingungen angenommen. Die Zweitschrift mit Einverständniserklärung des Auftraggebers haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2022 zugrunde, mit dem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).

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

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

Die Prüfungsarbeiten haben wir im Zeitraum von 11. bis 15. September 2023 durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 14. Juni 2022 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2022 unverändert festgestellt.

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

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

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

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

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb.

## **B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes**

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

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 HesEigBGe i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dreieich, 10. Oktober 2023

Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez.  
MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

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

## **C. Grundsätzliche Feststellungen**

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

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

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

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

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

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Die Betriebsleitung führt zunächst aus, dass der Beginn des Berichtsjahres noch von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie geprägt war. Die internen Geschäftsprozesse mussten in kürzester Zeit angepasst werden, um die Handlungsfähigkeit des Eigenbetriebes auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen (Kontaktverbote, weitreichende Einführung von Home-Office etc.) aufrechterhalten zu können. Die wirtschaftlichen Verwerfungen, hervorgerufen durch den Ukraine-Krieg belasten Unternehmen und Privathaushalte gleichermaßen. Insbesondere die extremen Ausschläge bei den Energiepreisen sind in der Immobilienbranche spürbar.

- Die Nachfrage nach Büroflächen ist entsprechend gesunken. Der Eigenbetrieb steht dadurch immer stärker im Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Trotz der Standortqualität und des überregionalen Bekanntheitsgrades von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Gebäudeensemble Niddaplatz sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), wird es schwieriger gewerbliche Mieter zu finden. Im Bereich Wohnungsvermietung ist hingegen der Nachfragedruck seit Jahren hoch. Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung der Stadt Bad Vilbel wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebes ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes spiegelt diese Entwicklung wider.
  
- Nach den Ausführungen erzielte der Eigenbetrieb ein positives Geschäftsbetriebsergebnis (vor Steuern) in Höhe von TEUR 1.168. Die Mietauslastung des Bürogebäudes I ist gesunken. Hier gilt es nach den Ausführungen im Lagebericht weiter gesteigerte Akquise zu betreiben um weitere Mieter zu gewinnen und die Auslastung dauerhaft zu steigern. Auch sollte die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Die Mietauslastung des Bürogebäudes II sieht die Betriebsleitung auf gutem Niveau. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und „Zeppelinpark“ liegen auf gutem Ertragsniveau. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99–109 lag im Berichtsjahr insbesondere durch Fremdleistungen und Reparaturen auf Verlustniveau. Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 31a/b generierte wegen der nur zeitweisen Vermietung noch Anlaufverluste. Mittelfristig wird bei beiden Wohngebäuden mit einem positiven Ergebnisbeitrag gerechnet.
  
- Die Gesamtlage des Eigenbetriebes stellt sich nach den Ausführungen der Betriebsleitung positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung. Im Hinblick auf die eingetretenen Zinserhöhungen wurde rechtzeitig die entsprechende Langfristfinanzierung zu noch günstigen Konditionen umgesetzt.

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

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

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

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

## **D. Prüfungsdurchführung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

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

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGes i. V. m. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (Abschnitt F.).

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

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

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

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

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

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

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

## **II. Art und Umfang der Prüfung**

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

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

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



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

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Anlagevermögen
- noch nicht abgerechnete Betriebskosten/Bestandsveränderung
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/Umsatzerlöse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Finanzbuchhaltung erfolgt mit der Software Haufe axera der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG. Der Jahresabschluss und die Anlagenbuchführung erfolgen für die Software Diamant 2020, Release 1.2 der Firma Diamant Software GmbH, Bielefeld.

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

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

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

Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

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

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

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

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

## **2. Jahresabschluss**

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

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 sind – ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz – ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

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

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

### **3. Lagebericht**

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

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

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

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

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

### **1. Bewertungsgrundlagen**

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

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

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

### **2. Zusammenfassende Beurteilung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2022 nach § 15 HesEigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2022 weist ein um TEUR 577 schlechteres Ergebnis aus als der Erfolgsplan 2022. Die Erträge lagen um TEUR 353 unter dem Plan; die Aufwendungen haben den Plan um TEUR 224 überstiegen.

## G. Schlussbemerkungen

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

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

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

Dreieich, 10. Oktober 2023



Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer



**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

## AKTIVA

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

## PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital		
1. Stammkapital	18.711.265,00	18.711.265,00
	18.711.265,00	18.711.265,00
II. Rücklagen	936.865,33	936.865,33
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	4.323.404,76	4.143.338,06
2. Gewinnabführung an die Stadt	-1.112.802,23	-1.598.020,81
3. Jahresgewinn/-verlust	1.145.008,79	1.778.087,51
	4.355.611,32	4.323.404,76
	24.003.741,65	23.971.535,09
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	31.595,00	31.595,00
2. Sonstige Rückstellungen	42.900,00	141.400,00
	74.495,00	172.995,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.726.616,65	80.122.554,13
2. Erhaltene Anzahlungen	1.196.471,87	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.604,46	173.428,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.577,16	34.310,94
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	877.558,35	1.088.954,59
6. Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	1.550.211,76	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	638.348,57	688.274,20
davon aus Steuern EUR 43.627,56 (Vorjahr EUR 24.054,93)		
	80.309.388,82	82.107.521,95
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.088,28	7.842,63
	<u>104.392.713,75</u>	<u>106.259.894,67</u>

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

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

# Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

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

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

Auf den Jahresabschluss 2022 kommen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes sowie die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

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

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

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

Sonstige Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit

Anschaffungskosten bis EUR 800,-- werden nach den steuerlichen Regelungen des § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr als laufender Aufwand behandelt.

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### **III. Steuerliche Besonderheiten**

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

Mit notariellem Vertrag vom 21.12.2015 (UR 703/2015) wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die Humanistische Stiftung, Frank-

furt/Europäische Schule RheinMain gGmbH übertragen. Diese Übertragung hatte eine Begründung einer Bruchteilsgemeinschaft mit der Humanistischen Stiftung, Frankfurt/Europäische Schule RheinMain gGmbH zur Folge. Der Miteigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Bruchteilsgemeinschaft wurde aus dem (gewerblichen) Betriebsvermögen des Eigenbetriebs entnommen und dem (hoheitlichen) Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs zugeführt.

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

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

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

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

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

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

### **A. AKTIVA**

#### **1. Anlagevermögen**

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

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

#### **2. Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 15.150) bilden insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 440, ausstehende Mieten/Mietnebenkosten und offene Abrechnungen aus internen Leistungsverrechnungen innerhalb der Bruchteilsgemeinschaften) und die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab. Ferner sind darin Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel (TEUR 3.181) enthalten.

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

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

## B. PASSIVA

### 1. Eigenkapital

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

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

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

## 2. Rückstellungen

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

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



### 3. Verbindlichkeiten

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

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.727	11.198	64.529	48.027
Verbindlichkeiten aus Erhaltenen Anzahlungen	1.196	1.196	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193	193	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	127	127	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Bad Vilbel	878	109	769	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	1.550	1.550	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	638	638	0	0
	<u>80.309</u>	<u>15.011</u>	<u>65.298</u>	<u>48.027</u>

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

**Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2022**

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

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

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

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

Die Umsatzerlöse (TEUR 7.223) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen und Wohngebäude, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, der Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ und des Rathauses.

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

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

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

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

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

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

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

## **VI. Ergänzende Angaben**

### **1. Beschäftigte**

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2022 keine Mitarbeiter/innen.

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

#### **Organe**

##### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

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

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

## **Betriebskommission**

Im Berichtsjahr gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

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

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

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Klaus Althoff, Rentner

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer

Stv. Leonie Bluck, Werkstudentin

Stv. Deliah Eckhardt, Fachdienstleiterin Kommunikation

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

Stv. Tom Rademacher, Bankkaufmann

Stv. Dr. Bernd Hielscher, Rentner

#### **Grüne Fraktion:**

Stv. Dr. Tobias Grabo, IT-Leiter

Stv. Daniel Kaiser, Angestellter

Stv. Jens Matthias, Betriebswirt

Stv. Dr. Priska Weller, Ökonomin

#### **FDP-Fraktion:**

Stv. Joachim Pfeil, Selbstständiger Kaufmann

### **b) Vom Magistrat:**

Bürgermeister Sebastian Wysocki (Vorsitzender)

Stadtrat Jürgen Werner (bis 07.07.2022)

Erster Stadtrat Bastian Zander (ab 08.07.2022)

Stadträtin Ricarda Müller-Grimm

### **c) Vom Personalrat:**

Andreas Pfaff, Stellv. Friedhofsverwalter

Ibrahim Cicek, Stellv. Betriebsleiter Kläranlage

### **3. Abschlussprüferhonorar**

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

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 6.225,00 (netto)
- Rechtsberatung / Steuerberatung	EUR 39.834,99 (netto)

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

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee (73 Wohnungen) wird seit Ende 2019 im Rahmen der Vermögensverwaltung bewirtschaftet. Die Sanierung der im Geschäftsjahr 2020 aufgetretenen Wasserschäden steht noch aus; sie werden als Gewährleistungsschäden ggü. dem Generalunternehmer geltend gemacht. Der Bau des Mietwohngebäudes „Lehnfurter Weg“, welches ebenfalls im Rahmen der Vermögensverwaltung bewirtschaftet wird, ist vollendet. Zur Schaffung von preiswertem Wohnraum und Gewerbeflächen und Stärkung der wirtschaftlichen Basis ist mittelfristig die Umsetzung eines entsprechenden Objektes in Gronau vorgesehen.

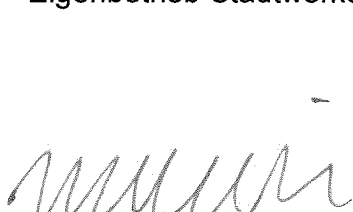
### **VIII. Ergebnisverwendung**

Der Gewinn in Höhe von 1.020.107,47 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobile Europäische Schule), aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung (Vermietung Photovoltaik-Grundstücke), aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung (Vermietung Bürogebäude III und IV, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Gaststätte in der Sporthalle Heilsberg und des Wohngebäudes in der Kurt-Moosdorf-Straße) und aus der Vermietung des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 zugerechnet wird, kann aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt wer-

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

Bad Vilbel, den 25.09.2023

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



Klaus Minkel  
Erster Betriebsleiter



Rüdiger Milke  
Kaufm. Betriebsleiter



Klaus Rotter  
Techn. Betriebsleiter

Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2022

Konto	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022		Zugänge		Umbuchungen		Abgänge		Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2022		Abgänge		Abschreibungen Geschäftsjahr		kumulierte Abschreibungen 31.12.2022		Buchwert 31.12.2022		Buchwert 31.12.2021		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	6.446,79	705,04	0,00	0,00	2.468,91	4.682,92	2.468,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398,88	398,88	3.974,92	708,00	708,00	401,82	401,82	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	6.446,79	705,04	0,00	0,00	2.468,91	4.682,92	2.468,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398,88	398,88	3.974,92	708,00	708,00	401,82	401,82	
II. Sachanlagen																					
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :	106.380.318,22	128.506,41	3.354.434,02	23.800,00	23.800,00	109.839.458,65	23.800,00	23.800,00	109.839.458,65	27.844.864,34	2.435.350,48	81.948,18	40,00	2.435.350,48	30.278.174,82	79.561.283,83	79.561.283,83	78.535.453,88	78.535.453,88	78.535.453,88	78.535.453,88
2. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	2.805.366,95	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00	2.802.366,95	3.000,00	3.000,00	2.802.366,95	680.121,77	81.948,18	776,00	0,00	81.948,18	761.293,95	2.041.079,00	2.041.079,00	2.125.245,18	2.125.245,18	2.125.245,18	2.125.245,18
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.561.931,33	390.864,32	0,00	863.154,88	863.154,88	5.089.640,77	863.154,88	863.154,88	5.089.640,77	3.628.944,11	380.157,54	763.851,88	0,00	380.157,54	3.245.249,77	1.844.391,00	1.844.391,00	1.932.987,22	1.932.987,22	1.932.987,22	1.932.987,22
4. Anlagen in Bau	2.266.629,96	2.525.726,94	-3.354.434,02	0,00	0,00	1.437.922,88	0,00	0,00	1.437.922,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.437.922,88	1.437.922,88	2.286.629,96	2.286.629,96	2.286.629,96	2.286.629,96
Summe Sachanlagen	117.014.246,46	3.045.097,67	0,00	889.954,88	889.954,88	119.189.389,25	889.954,88	889.954,88	119.189.389,25	32.153.930,22	2.895.456,20	764.667,88	0,00	2.895.456,20	34.284.718,54	84.884.670,71	84.884.670,71	84.880.316,24	84.880.316,24	84.880.316,24	84.880.316,24
III. Finanzanlagen																					
1. Beteiligungen	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.725,00	234.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe :	117.020.683,25	3.280.527,71	0,00	892.423,79	892.423,79	119.408.797,17	892.423,79	892.423,79	119.408.797,17	32.159.975,19	2.895.855,06	767.136,79	0,00	2.895.855,06	34.288.693,46	85.120.103,71	85.120.103,71	84.860.718,06	84.860.718,06	84.860.718,06	84.860.718,06



Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

## Lagebericht

### für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel

#### **I. Allgemeines**

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

Der Jahresabschluss 2022 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2022 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

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

##### A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Insgesamt stellt die zentrale Lage von Bad Vilbel im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u.a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie Wohnbebauung im Quellenpark und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule Mittelhessen) einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar; dies gilt es insbesondere bei der Akquise gewerblicher Mieter zu nutzen.

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

## **B. Entwicklung des Eigenbetriebs**

Der Eigenbetrieb engagiert sich seit Jahren in der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung im Sinne des Satzungszweckes. Er trägt damit aktiv zur städtischen Entwicklung bei. Um auch den buchhalterischen Anforderungen eines seit Jahren wachsenden Immobilienbetriebs gerecht zu werden, wurden ab dem Berichtsjahr die Finanzbuchhaltung und die Immobilienverwaltung auf eine im Hinblick auf die Immobilienverwaltung spezialisierte Abrechnungs- und Verwaltungssoftware umgestellt.

Nachfolgend wird eine Gliederung der verschiedenen Immobilien vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentümerstrukturen in konsolidierter Form vorgenommen.

Unter Ziffer 1 sind die seit vielen Jahren bewirtschafteten Immobilien sowie die anstehenden Projektentwicklungen aufgeführt. Unter den Ziffern 2 und 3 sind die Projekte im Rahmen der vermögensverwaltenden Tätigkeit des Eigenbetriebs als Sondervermögen und rechtlich unselbstständigem Teil der Stadt Bad Vilbel aufgeführt. In Ziffer 2 finden sich hierbei die Projekte mit Teileigentümerschaft der städtischen Erich Glück-Stiftung. In Ziffer 3 werden die Immobilie der „Europäischen Schule“ mit Teileigentum der GbR Europäische Schule Rhein/Main gmbH/Humanistische Stif-

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

## **1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb**

### **1.1 Bürogebäude I**

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

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

### **1.2 Bürogebäude II**

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

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

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

### 1.3 Bürogebäude IV (Kantine im Rathaus)

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

Den Umsatzerlösen (TEUR 51) stehen u.a. sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 151) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 28) entgegen. Es ergibt sich insgesamt ein negatives Bereichsergebnis.

### 1.4 Eigentumswohnungen Dortelweil-West

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

Im Vorjahresvergleich liegen die Mieterlöse (TEUR 36) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 30) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

### 1.5 Gastroimmobilie „Bücherei-Brücke“

Die Erlöse können die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 33), den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50) nicht kompensieren, so dass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis (TEUR -25) zu verzeichnen

ist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

### 1.6 Kombibad

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

Im Berichtsjahr begleitete der Eigenbetrieb lediglich die Planungen des Investors. In diesem Zusammenhang sind überschaubare Vorlaufkosten (TEUR -12) entstanden. Die aktive Phase der Projektumsetzung steht noch aus.

### 1.7 Sonstige Projekte

Der Eigenbetrieb ist Zwischenmieter für Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, die an die Technische Hochschule Mittelhessen vermietet werden; durch dieses Engagement wurde erstmals eine Hochschule in Bad Vilbel etabliert. Daneben wurde eine Parkfläche befestigt und an Büromieter vermietet.

Die Umsatzerlöse (TEUR 89) wurden insbesondere generiert aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, dem stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Die Abschreibungen fallen für den vermieteten Parkplatz an.

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

Eigenbetrieb	2022	2021	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.292	3.255	-963
Zinserträge	59	110	-51
S. b. Erträge/Bestandsveränderung	583	120	463
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.934</b>	<b>3.485</b>	<b>-551</b>
Abschreibungen	1.160	1.141	19
Zinsaufwendungen	54	14	40
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.582	1.465	117
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.796</b>	<b>2.620</b>	<b>176</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>138</b>	<b>865</b>	<b>-727</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 Mieterlöse (TEUR 294) auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Die Abschreibungen (TEUR 96) liegen auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gestiegen und liegen bei TEUR 152. Der Zinsaufwand ist ge-

stiegen auf TEUR 46. Das Bereichsergebnis (TEUR 91) liegt unter dem Vorjahresniveau.

## 2.2 Bürogebäude IV (Rathaus ohne Kantinenanteil)

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

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

## 2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 201) konnten durch Erlöse überkompensiert werden. In der Konsequenz liegt das Bereichsergebnis im positiven Bereich.

## 2.4. Gastronomieimmobilie Sporthalle Heilsberg

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

Die Umsatzerlöse kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 52), die Abschreibung (TEUR 19) und die Zinsaufwendungen nicht, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist.

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

Der 2 %ige Eigentumsanteil an der Immobilie wurde dem Eigenbetrieb im Rahmen eines Vermögenstauschs von der Erich-Glück-Stiftung zugeschrieben. Die Immobilie ist voll vermietet an die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen. Das Bereichsergebnis ist insgesamt positiv (TEUR 3).

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

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

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

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die GdbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung veräußert;



damit wird langfristig die Bewirtschaftung der Immobilie auf eine starke, partnerschaftlich verbundene Basis gestellt; die unter Ziffer 3.1 aufgezeigten Erlöse/Aufwendungen betreffen demnach lediglich den hälftigen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurden - gemeinsam mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel - Grundstücke im bayerischen Wertachtal zur nachhaltigen Verpachtung von Flächen an Photovoltaik-Betreiber erworben. Der Eigentumsanteil des Eigenbetriebs beträgt 98 %; dementsprechend betreffen die nachfolgend unter Ziffer 3.2 dargestellten Erlöse/Aufwendungen ausschließlich den 98 %igen Eigentumsanteil des Eigenbetriebs. Ende des Jahres 2019 wurde das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 fertiggestellt; die 73 Wohnungen wurden ab Januar 2020 zu attraktiven Preisen im Rahmen der Vermögensverwaltung vermietet (3.3). Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3a/b (3.4) mit 16 Wohnungen wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und ebenfalls zu attraktiven Preisen vermietet.

### 3.1 Immobilie „Europäische Schule“

Im Berichtsjahr wurden Mieterlöse erzielt i.H.v. TEUR 1.777 und liegen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 773) und die Abschreibungen (TEUR 718) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Dadurch konnte erneut ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

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

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

### 3.2 Photovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“

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

Die Umsatzerlöse sind im Berichtsjahr auf TEUR 257 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 100. Insgesamt ergibt sich ein positives Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 137.

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

Das Mietwohngebäude mit 73 Wohnungen wurde im Dezember 2019 fertiggestellt. Die Wohnungen wurden zu moderaten Preisen an die Mietinteressenten vergeben. Im Berichtsjahr betragen die Mieterlöse TEUR 802. Die bestehenden Wasserschäden wurden teilweise durch Versicherungsleistungen ausgeglichen; die Sanierung wird im Rahmen der Gewährleistung durch den Generalunternehmer erfolgen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 452) und die Zinsaufwendungen (TEUR 263) sind ggü. dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurde ein negatives Betriebsergebnis erzielt.

### 3.4 Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3a/b

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

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

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

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

### III. Lage des Eigenbetriebes

#### 1. Vermögenslage

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

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 1.112) aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM, aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung, aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung und aus dem Mietwohngebäude „Konrad-Adenauer-Allee 99-109“ wurde aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

**Kennzahlen Vermögenslage**

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

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

**Eigenkapital**

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

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

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

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

### Kennzahlen Finanzlage

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

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

Eine laufende Entschuldung erfolgt durch die Tilgung der bestehenden Kredite. Die Finanzierung der umgesetzten Projekte wurde durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen werden zügig zurückgeführt.

Zur Sicherung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine entsprechende Vereinbarung über die Hingabe von gegenseitigen kurzfristigen Mitteln zu marktüblichen Konditionen. Ferner besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Liquiditätsausstattung über Kreditinstitute. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.000 aufgenommen. Das Darlehen dient der Ausfinanzierung der Immobilienprojekte.

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

Daneben wurde mit der WV Energie AG, Bad Vilbel Verträge über Kassenbestandsverstärkungen mit einem Liquiditätsrahmen bis zur Höhe von insgesamt TEUR 8.000 abgeschlossen; die Sicherung wird durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an den Freiflächen-Photovoltaikanlagen Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 1.231 valutiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer Photovoltaik-Anlage erfolgt. Daneben wurde ein weiteres Darlehen (TEUR 2.600) an die WV Energie zur Finanzierung eines 20 MW Photovoltaik-Parks ausgereicht; das Darlehen valutiert zum Abschlussstichtag mit TEUR 1.950.

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

### 3. Ertragslage des Gesamtbetriebes

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Steuern) in Höhe von TEUR 1.168.

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

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

Die Mietauslastung des Bürogebäudes I ist gesunken. Hier gilt es die gesteigerte Akquise zu verstärken, um weitere Mieter zu gewinnen und die Auslastung dauerhaft zu steigern. Auch sollte die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Die Mietauslastung des Bürogebäudes II liegt auf gutem Niveau. Das Bürogebäude III ist voll vermietet und trägt zum positiven Ergebnis bei. Das Bürogebäude IV (Rathaus) ist nahezu komplett vermietet. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und „Zeppelinpark“ liegen auf gutem positivem Ertragsniveau. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 lag im Berichtsjahr insbes. durch Fremdleistungen/Reparaturen auf Verlustniveau. Das Mietwohngebäude Lehnfurter Weg 3 a/b generierte im Berichtsjahr wegen der nur zeitweisen Vermietung noch Anlaufverluste. Mittelfristig wird bei beiden Wohngebäuden mit einem positiven Ergebnisbeitrag zu rechnen sein. Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastronomieimmobilien können nachhaltig kompensiert werden.

### 4. Fazit

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

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

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

#### **IV. Risikomanagement**

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

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

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

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

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



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

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

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

### **1. Risiken**

#### **Unternehmensstrategische Risiken**

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

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

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

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

Die Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 und Lehnfurter Weg 3 a/b sind weitestgehend vermietet und werden ebenfalls im Rahmen der Vermögensverwaltung nachhaltig zur Ertragsstärkung beitragen. Entstehende Gewährleistungsschäden werden abgearbeitet.

Die Umsetzung des Kombibadprojektes steht zeitnah bevor, der aufgrund der Umplanung gestellte Bauantrag des Investors liegt dem Wetteraukreis zur Genehmigung vor.

## **2. Chancen**

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

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

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

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

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

### **3. Künftige Entwicklung**

Teilweise waren Mieter (insbes. Gewerbemieter) wirtschaftlich stark von den durch die Pandemie begründeten Lockdowns betroffen. Seitens des Eigenbetriebs wurden vereinzelt ein Mieterlass oder Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit der gestundeten Beträge vereinbart. Die weltweite Störung der Lieferketten, Energiepreissteigerungen und letztlich der Ukrainekrieg haben massive Konsequenzen auf das Wirtschaftsleben nach sich gezogen. Die rasant gestiegene Inflation, einhergehend mit steigendem Zinsniveau, lässt eine die Wirtschaft belastende Rezession befürchten. Diese Szenarien haben in Ansätzen auch auf die Immobilienbewirtschaftung des Eigenbetriebs durchgeschlagen, da bspw. langjährige Mieter im Bürogebäude I das Mietverhältnis beendet haben. Im Sinne eines verantwortlichen Handelns gilt es, die Märkte zu beobachten, um belastende Tendenzen frühzeitig zu erkennen. Ein enger Austausch mit den Mietern ist dabei obligatorisch.

Die Wirtschaftsplanung für 2023 geht von einem Jahresergebnis vor Ertragssteuern i.H.v. TEUR 1.629 aus. Der aktuelle Geschäftsverlauf lässt ein Ergebnis unter dem Planansatz erwarten.

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

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

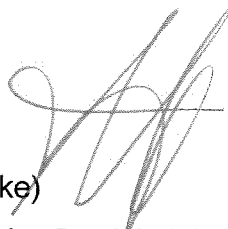
Bad Vilbel, den 25.09.2023

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

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

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

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

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

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

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

Beantwortung des Fragenkatalogs:

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

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

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

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

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

Es haben drei Sitzung der Betriebskommission im Berichtsjahr stattgefunden. Es wurden Niederschriften erstellt.

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

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

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

Die anderen Betriebsleiter sind nicht in Kontrollgremien tätig.

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

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

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

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

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

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

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

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

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

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

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

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

Die Verträge sind ordnungsgemäß dokumentiert.

### **Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

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

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

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Ja

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Das Unternehmen hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

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

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

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

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

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

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

Maßnahmen und Frühwarnsignale werden abgestimmt und angepasst.

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

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

**a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

**Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**

**Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**

**Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**

Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf

Erfassung der Geschäfte

Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse

Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung

Kontrolle der Geschäfte?

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

#### Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine separate interne Revision besteht nicht.

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

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

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

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

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

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

Investitionen wurden im Rahmen des Wirtschaftsplanes angemessen geplant und geprüft.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

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

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

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

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

Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Es haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen vorgelegen.

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

Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

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

Eine solche Versicherung liegt vor.

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

Solche Interessenkonflikte wurden nicht gemeldet.

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

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

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

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

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

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

**Fragenkreis 12: Finanzierung**

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

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

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

Der Eigenbetrieb ist Teil des Konzerns der Stadt Bad Vilbel.



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

Das dem Eigenbetrieb von der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung gestellte Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 877. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Auflagen nicht beachtet wurden.

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

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

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt.

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

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

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

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

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

Wir verweisen auf die Erläuterungen im Prüfungs- und Lagebericht.

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

Nein

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

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

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

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

#### **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Nein

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

Entfällt

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

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

Ein Jahresverlust liegt nicht vor.

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

Die jährliche Entschuldung ist ein Hebel für den Ertrag. Der Eigenbetrieb ist weiterhin bemüht, Leerstände der Gebäude zu reduzieren und langfristig ein positives Ergebnis zu erzielen.

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

**Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses**

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

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

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## b) Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2021 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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

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

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)

### 1. Kapitalflussrechnung

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

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

**2. Liquiditätsrechnung**

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

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

**Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

**I. Allgemeines**

Rechtsform	Eigenbetrieb
Betriebssatzung	13. Änderungssatzung vom 7. Februar 2023 zur Betriebsatzung vom 13. Mai 1998
Bezeichnung	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Sitz	61118 Bad Vilbel
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
Gegenstand	Kauf, Bau und Veräußerung von Immobilien sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandten Betriebszweigen oder Nebenbetrieben, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebes geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 18.711.265,00 (EUR 20.311.325 ab 1. März 2023)
Betriebsleitung	Herr Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Herr Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Herr Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
Betriebskommission	18 Mitglieder. Die Namen und die Veränderungen in der Zusammensetzung sind im Anhang genannt.

## **II. Steuerliche Verhältnisse**

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

– Steuernummer: 020 226 10210

Finanzamt Gießen

– Gewerbesteuerpflicht, Körperschaftsteuerpflicht

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

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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

