

# SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

## **Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**

---

### **Bericht**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2014 und des  
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014

---



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>3</b>
<b>I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter</b>	<b>3</b>
<b>II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB</b>	<b>4</b>
<b>C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses</b>	<b>5</b>
<b>I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)</b>	<b>5</b>
<b>II. Vermögenslage (Bilanz)</b>	<b>7</b>
<b>III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung nach DRS 2)</b>	<b>9</b>
<b>D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>10</b>
<b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>13</b>
<b>I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung</b>	<b>13</b>
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
<b>II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>15</b>
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
<b>F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages</b>	<b>16</b>
<b>I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG</b>	<b>16</b>
<b>II. Wirtschaftsplan</b>	<b>17</b>
<b>III. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems</b>	<b>19</b>
<b>G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen</b>	<b>20</b>

### **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2014
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014  
(1. Januar bis 31. Dezember)
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2014
- Anlage 4: Lagebericht
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Anlage 6: Rechtliche Verhältnisse
- Anlage 7: Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2014
- Anlage 8: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach  
§ 53 HGrG

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

1034/19  
KWW/Hem  
1041337

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

## **A. Prüfungsauftrag**

Die Betriebsleitung der

### **Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Dezember 2017 beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 des Eigenbetriebes nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 EigBGes der Prüfungspflicht gemäß §§ 316 ff. HGB. Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns gemäß §§ 316 ff. HGB durchgeführten Prüfung berichten wir im Einzelnen in Abschnitt D.

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

Nach § 27 Abs. 2 EigBGes erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, über die in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG zu berichten ist. Zum Bericht über die Geschäftsführungsprüfung verweisen wir auf Abschnitt F. und Anlage 8.

Auftragsgemäß haben wir den Prüfungsbericht um einen besonderen Erläuterungsteil erweitert, der diesem Bericht als Anlage 7 beigelegt ist. Der Erläuterungsteil enthält Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 unter Angabe der jeweiligen Werte des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013.

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 den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde. Der Bestätigungsvermerk wurde nach den Grundsätzen für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen (IDW PS 400) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, erteilt.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter sowie Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Die Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages haben wir in Abschnitt F. dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt G. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 6 tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7. Der Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG ist als Anlage 8 beigefügt.

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.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

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

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

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes:

- Der Eigenbetrieb erwirtschaftete im Wirtschaftsjahr 2014 einen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 497.
- Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Einnahmen aus der Vermietung von 285 Wohnungen, 57 Garagen, 97 Stellplätzen sowie vier weiteren Mieteinheiten.
- Das langfristig gebundene Anlagevermögen war zum 31. Dezember 2014 zu 141 % durch Eigenkapital gedeckt.
- Die im Jahresabschluss 2014 gebildeten Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 30.

Zukünftige Entwicklung, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:

- Für das Jahr 2015 wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet.
- Es zeichnet sich ab, dass das Planergebnis deutlich übertroffen wird.
- Das Mietausfall- sowie Leerstandsrisiko wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen als sehr niedrig eingeschätzt.
- Ab dem Wirtschaftsjahr 2018 werden im Wirtschaftsplan investive Maßnahmen eingeplant.

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

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Eigenbetriebes gefährdet wäre.

Im Übrigen werden die rechtlichen Verhältnisse im Berichtsjahr in der Anlage 6 tabellarisch dargestellt.

## **II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB**

### **Prüfung auf Unrichtigkeiten und Verstöße**

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über die bei Durchführung unserer Abschlussprüfung festgestellten Unrichtigkeiten und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße von gesetzlichen Vertretern oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Eigenbetriebssatzung erkennen lassen.

Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Rechnungslegungsvorschriften haben wir in der Weise festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 nicht innerhalb der ersten sechs Monate des darauf folgenden Geschäftsjahres aufgestellt worden sind sowie Quartalsberichte gemäß § 21 EigBGes nicht angefertigt wurden.

Zwar handelt es sich hierbei um einen Verstoß gegen das Eigenbetriebsgesetz bzw. die Betriebsatzung, für unseren Bestätigungsvermerk ergeben sich hieraus jedoch keine Konsequenzen, da der Jahresabschluss und der Lagebericht hiervon nicht berührt waren.



## C. 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.

### I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Darstellung zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgendes Bild der Ertragslage:

	2014		2013		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– aus der Hausbewirtschaftung	1.420	98,7	974	70,3	446
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	18	1,3	412	29,7	-394
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.438</b>	<b>100,0</b>	<b>1.386</b>	<b>100,0</b>	<b>52</b>
Materialaufwand					
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	648	45,1	573	41,3	75
– Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0,0	4	0,3	-4
<b>Rohergebnis</b>	<b>790</b>	<b>54,9</b>	<b>809</b>	<b>58,4</b>	<b>-19</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	126	8,8	127	9,2	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	139	9,7	127	9,2	12
Sonstige Steuern	28	2,0	22	1,6	6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>497</b>	<b>34,6</b>	<b>533</b>	<b>38,5</b>	<b>-36</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>497</b>	<b>34,6</b>	<b>533</b>	<b>38,5</b>	<b>-36</b>

Die **Gesamtleistung** des Eigenbetriebes in Höhe von TEUR 1.438 setzt sich zusammen aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie der Bestandsveränderung.

Die **Erhöhung der Umsatzerlöse** ist durch die angepasste Vorauszahlung der Nebenkosten zu begründen. Im Vorjahr ist ein wesentlicher Teil der Nebenkostenabrechnungen in der **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** enthalten.

Der **Materialaufwand** (TEUR 648) beträgt rd. 45 % der Gesamtleistung und besteht im Wesentlichen aus Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Bei den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** (TEUR 126) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Betriebsführungsentgelt (TEUR 119).

Insgesamt ergibt sich in 2014 ein **Jahresgewinn** von TEUR 497.

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

	2014	2013
	%	%
<b>Umsatzrentabilität</b>		
$\frac{\text{Jahresergebnis lt. G. u. V.} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	35,0	54,7
<b>Materialaufwandsquote</b>		
$\frac{\text{Materialaufwendungen} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$	45,1	41,6
<b>Abschreibungsquote</b>		
$\frac{\text{Abschreibungen} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$	8,8	9,2

**II. Vermögenslage (Bilanz)**

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2014 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2013 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und 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) bzw. mittel- 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 Stichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktivseite</b>					
Anlagevermögen	3.297	64,5	3.423	74,5	-126
<b>Langfristige Aktiva</b>	<b>3.297</b>	<b>64,5</b>	<b>3.423</b>	<b>74,5</b>	<b>-126</b>
Vorräte					
– Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	44	0,9	42	0,9	2
– Unfertige Leistungen	430	8,4	412	9,0	18
Forderungen aus der Vermietung	56	1,1	18	0,4	38
Forderungen an die Stadt Kelsterbach	26	0,5	26	0,6	0
Sonstige Vermögensgegenstände	14	0,3	3	0,1	11
Liquide Mittel	1.244	24,3	669	14,6	575
<b>Kurzfristige Aktiva</b>	<b>1.814</b>	<b>35,5</b>	<b>1.170</b>	<b>25,5</b>	<b>644</b>
<b>Summe Aktivseite</b>	<b>5.111</b>	<b>100,0</b>	<b>4.593</b>	<b>100,0</b>	<b>518</b>
<b>Passivseite</b>					
Eigenkapital	4.646	90,9	4.149	90,3	497
<b>Langfristige Passiva</b>	<b>4.646</b>	<b>90,9</b>	<b>4.149</b>	<b>90,3</b>	<b>497</b>
Rückstellungen	30	0,6	21	0,5	9
Erhaltene Anzahlungen	393	7,7	368	8,0	25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	0,3	45	1,0	-30
Sonstige Verbindlichkeiten	27	0,5	10	0,2	17
<b>Kurzfristige Passiva</b>	<b>465</b>	<b>9,1</b>	<b>444</b>	<b>9,7</b>	<b>21</b>
<b>Summe Passivseite</b>	<b>5.111</b>	<b>100,0</b>	<b>4.593</b>	<b>100,0</b>	<b>518</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 518 (= 11,3 %) auf TEUR 5.111 erhöht. Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 74,5 % zum 31. Dezember 2013 auf 64,5 % zum 31. Dezember 2014 verringert. Die Abnahme des **Anlagevermögens** (um TEUR 126) ergibt sich wie folgt:

	TEUR	TEUR
Stand 31. Dezember 2013	<u>          </u>	<u>3.423</u>
Zugänge 2014	0	
Abschreibungen 2014	126	-126
Stand 31. Dezember 2014	<u>          </u>	<u>3.297</u>

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** spiegeln den Wert des Heizölbestandes zum Jahresende wider.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** entspricht dem im Berichtsjahr entstandenen Gewinn.

Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb eine Eigenkapitalquote von 90,9 % aus. Die Quote liegt deutlich über der von der Finanzverwaltung als steuerrechtlich angemessen erachteten Eigenkapitalquote von 30 %.

Die **Rückstellungen** betreffen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (TEUR 19), Beratungskosten (TEUR 10) sowie Archivierung (TEUR 1).

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen die von den Mietern für den Zeitraum vor dem Bilanzstichtag geleisteten aber noch nicht abgerechneten Nebenkostenvorauszahlungen.

**III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung nach DRS 2)**

Zur Beurteilung der finanzwirtschaftlichen Entwicklung des Eigenbetriebes sind die von ihm selbst erwirtschafteten Mittel (Cashflow), die Außenfinanzierung sowie die Mittelverwendung von Bedeutung. Diese Vorgänge lassen sich wie folgt darstellen:

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	497	533	-36
+././. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	126	127	-1
+././. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	9	21	-12
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-69	-435	366
+././. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	12	423	-411
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>575</b>	<b>669</b>	<b>-94</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	575	669	-94
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	669	0	669
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.244</b>	<b>669</b>	<b>575</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt aufgrund des positiven Jahresergebnisses einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 575.

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

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (vgl. hierzu Abschnitt F.).

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Für versicherbare Risiken hat die Stadt für den Eigenbetrieb entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Eine Überprüfung des bestehenden Versicherungsschutzes auf Angemessenheit liegt nicht im Rahmen unseres Prüfungsauftrages. Wir haben uns aber davon überzeugt, dass die Versicherungsprämien im Geschäftsjahr 2014 bei Fälligkeit bezahlt worden sind.

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.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im September 2019 in den Geschäftsräumen der Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG, Kelsterbach, und in unseren Büroräumen in Dreieich-Sprendlingen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 7. August 2018 versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013. Er wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24. September 2018 unverändert festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebes.

Bankbestätigungen von Kreditinstituten wurden nicht eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten liegen nicht vor. Wir haben auch durch alternative Prüfungshandlungen (Spesen, Gebühren von Banken, Aufwand für Rechtsberatung) keine Hinweise auf kritische Fragestellungen erhalten.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Betriebsleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

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 § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebes und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Betriebsleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebes bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- periodengerechte Erfassung der Aufwendungen und Erträge

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

An der Inventur der Vorräte zum 31. Dezember 2014 haben wir nicht teilgenommen. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung überzeugt.

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**

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

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) des Eigenbetriebes erfolgte im Wirtschaftsjahr durch die mit der Betriebsführung beauftragte Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG, Kelsterbach, auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms "GES-ERP-System" der Firma Aareon AG, Mainz.

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

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert; das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

#### **2. Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebengesetzes in Verbindung mit den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung erfolgt nach den Formblättern 1 und 2 der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe (Formblattverordnung) und wurde teilweise entsprechend § 23 Abs. 1 Satz 2 EigBGes sowie § 24 Abs. 1 Satz 2 EigBGes erweitert.

Die Bewertung entspricht den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften, soweit sich aus dem EigBGes nichts anderes ergibt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von dem Eigenbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

### **3. Lagebericht**

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB und den ergänzenden Vorschriften des § 26 EigBGes vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. in seiner Gesamtaussage – wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt C. I. bis III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage 7.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

Zu den Ausführungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Anhang (Anlage 3).

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

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

Das Ergebnis der erweiterten Prüfung wird von uns nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen ergeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Frage stellen.

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

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes 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 8 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.

## II. Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2014 nach § 15 EigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes weist einen **Jahresgewinn** in Höhe von TEUR 497 aus, während der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes im Erfolgsplan von einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 97 ausging:

	Erfolgsplan 2014	Gewinn- und Verlustrech- nung 2014	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.398	1.420	22
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	0	18	18
	1.398	1.438	40
Materialaufwand	1.018	648	-370
Abschreibungen	124	126	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	159	139	-20
Sonstige Steuern	0	28	28
	1.301	941	-360
Betriebsergebnis	97	497	400
Jahresergebnis	97	497	400

Per Saldo weicht das Jahresergebnis um TEUR 400 von den veranschlagten Werten ab. Hierbei kam es zu folgenden wesentlichen Planabweichungen:

Der **Materialaufwand** fiel insbesondere durch die deutlich zu hoch eingeplanten Instandhaltungsaufwendungen (+TEUR 370) geringer aus.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen um TEUR 20 unter dem Planansatz.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Unterschiede zwischen Vermögensplan und Jahresabschluss:

	Vermögensplan 2014	Jahresabschluss 2014	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelverwendung</b>			
Darlehenstilgungen	27	0	-27
Veränderung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten	0	57	57
	27	57	30
<b>Mittelherkunft</b>			
Gewinn	97	497	400
Zunahme der Rückstellungen	0	9	9
Abschreibungen und Anlagenabgänge	124	126	2
	221	632	411
Veränderung des Netto-Geldvermögens	194	575	381

Wie aus vorstehender Gegenüberstellung erkennbar fällt die Veränderung des Netto-Geldvermögens aufgrund des positiven Jahresergebnisses deutlich besser aus als geplant.

### **III. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems**

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG auch 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 können, 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 Gesamtbeurteilung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über kein geschlossenes Risikofrüherkennungssystem. Wir verweisen auf unsere Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem in Anlage 8.

## **G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach mit Datum vom 7. Januar 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

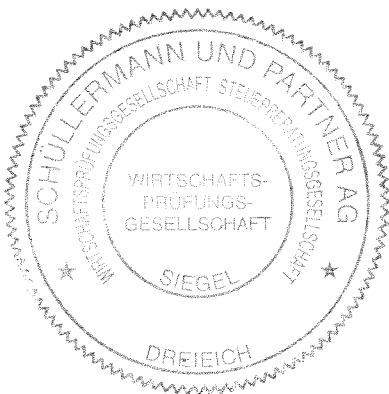


Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben 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.

Dreieich, 7. Januar 2020



Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Sascha Gönneheimer  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl  
Wirtschaftsprüfer



# Anlagen



**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**  
Bilanz zum 31. Dezember 2014

**AKTIVSEITE**

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€

**A. Anlagevermögen**

**Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.252.073,00	3.373.172,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.427,00	49.361,00
	<u>3.296.500,00</u>	<u>3.422.533,00</u>

**B. Umlaufvermögen**

**I. Vorräte**

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	44.420,16	41.800,16
2. Unfertige Leistungen	430.240,46	411.650,69
	<u>474.660,62</u>	<u>453.450,85</u>

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung	55.786,56	17.817,73
2. Forderungen an die Stadt Kelsterbach	26.142,69	26.626,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	14.570,02	3.507,40
	<u>96.499,27</u>	<u>47.951,44</u>

**III. Flüssige Mittel**

Guthaben bei Kreditinstituten	1.243.667,22	668.720,27
	<u>1.814.827,11</u>	<u>1.170.122,56</u>
	<u>5.111.327,11</u>	<u>4.592.655,56</u>



**PASSIVSEITE**

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	100.000,00	100.000,00
II. Allgemeine Rücklage	4.049.536,89	3.516.167,86
III. Gewinn		
Gewinn des Vorjahres	533.369,03	0,00
Verwendung für Einstellungen in die allgemeine Rücklage	-533.369,03	0,00
Jahresgewinn	496.929,57	533.369,03
	<u>4.646.466,46</u>	<u>4.149.536,89</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	30.000,00	20.500,00
	<u>30.000,00</u>	<u>20.500,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	392.498,68	368.001,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.397,48	44.452,13
3. Sonstige Verbindlichkeiten	26.964,49	10.165,38
	<u>434.860,65</u>	<u>422.618,67</u>
	<u>5.111.327,11</u>	<u>4.592.655,56</u>





**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Wirtschaftsjahr 2014 (1.1. bis 31.12.)**

	€ 2014	€ 2014	€ 2013
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	<u>1.419.994,00</u>	1.419.994,00	974.313,84
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		18.589,77	411.650,69
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	648.182,58		573.228,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	648.182,58	4.000,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen		126.033,00	127.519,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>139.410,54</u>	<u>125.788,89</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		524.957,65	555.428,43
7. Sonstige Steuern		<u>28.028,08</u>	<u>22.059,40</u>
8. Jahresgewinn		<u>496.929,57</u>	<u>533.369,03</u>



## ANHANG

für das Wirtschaftsjahr 2014  
des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach

Der **Jahresabschluss 2014 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach** wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Hessen vom 09.06.1989 (EigBGes) unter Beachtung der Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Gliederungsvorschriften der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsbauunternehmen aufgestellt. Der Jahresabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge. Saldierungen von Aktiv- und Passivposten sowie von Aufwendungen mit Erträgen wurden nicht durchgeführt. Der Anhang enthält die erforderlichen Einzelangaben und Erläuterungen.

Die Bilanz wurde entsprechend § 23 Abs. 1 Satz 2 EigBGes um die Position Forderungen aus Vermietung erweitert. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach § 24 Abs. 1 Satz 2 EigBGes bei den Umsatzerlösen die Unterposition „aus der Hausbewirtschaftung“ und bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen die Unterpositionen „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ und „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ eingefügt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, unter Berücksichtigung planmäßiger nutzungsbedingter Abschreibungen bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte werden gegebenenfalls vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear „pro rata temporis“.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Risiken in den Beständen, die sich aus eingeschränkter Verwendbarkeit, langer Lagerdauer, Preisänderungen am Beschaffungsmarkt oder sonstigen Wertminderungen ergeben, werden, soweit erkennbar, durch Abwertungen berücksichtigt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt, soweit nicht in Einzelfällen ein niedrigerer Wertansatz geboten ist. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr waren keine Einzelwertberichtigungen vorzunehmen.

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Rückstellungen tragen allen erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken Rechnung.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** geht aus dem Anlagennachweis hervor, der als Anlage diesem Anhang beigefügt ist.

### 2. Vorräte

Die unter den **Vorräten** ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Heizölbestände. Die unfertigen Leistungen umfassen die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen an die Stadt Kelsterbach betreffen mit € 20.537,36 Forderungen aus der Vermietung sowie mit € 5.605,33 sonstige Vermögensgegenstände.

### 4. Eigenkapital

Für das **Eigenkapital** ergibt sich im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

	Anfangsstand	Zuführung	Entnahme	Endstand
	01.01.2014			31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklage	3.516.167,86	533.369,03	0,00	4.049.536,89
Jahresgewinn	533.369,03	496.929,57	533.369,03	496.929,57
	<b>4.149.536,89</b>	<b>1.030.298,60</b>	<b>533.369,03</b>	<b>4.646.466,46</b>

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24. September 2018 beschlossen den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2013 in die Rücklage einzustellen.

Über die Verwendung des Jahresgewinns 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung zu entscheiden.

## 5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Prüfungskosten und interne Jahresabschlusskosten	19	13
Beratungskosten	10	7
Archivierung	1	1
	<b>30</b>	<b>21</b>

## 6. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen die von den Mietern für den Zeitraum vor dem Bilanzstichtag geleisteten aber noch nicht abgerechneten Nebenkostenvorauszahlungen.

## 7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2014 bestanden **sonstige finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 119 T€.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 8. Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** betreffen ausschließlich Mieten und Mietnebenkosten.

## 9. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich (Vorjahr: 573 T€) Betriebskosten für die vermieteten Wohnungen.

## 10. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

## 11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	2014	2013
	T€	T€
Dienstleistungen Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG	119	89
EDV-Kosten	10	12
Abschluss- und Prüfungskosten	6	13
Betriebswirtschaftliche Beratung	3	7
Sonstige	1	5
	<b>139</b>	<b>126</b>

## Sonstige Angaben

### 12. Betriebsleitung

Die Betriebsleitung oblag den nachfolgend aufgeführten Personen:

Herrn Dipl.-Ing. Michael Reuthal, Bauamtsleiter; Stellvertreter Dipl.-Ing. Michael Anthes, Diplom-Ingenieur  
Herrn Marco Theobald, Amtmann; Stellvertreterin Jessica Lukas, Verwaltungsfachangestellte

### 13. Betriebskommission

Die Betriebskommission war im Jahr 2014 wie folgt besetzt:

#### Vertreter des Magistrats:

Bürgermeister Manfred Ockel  
Stadtrat Arno Peik, Dipl.-Verwaltungswirt  
Stadtrat Hans Beck, Cargo-Manager i.R.

Vorsitzender  
stellvertretender Vorsitzender

#### Vertreter der Stadtverordnetenversammlung:

Jürgen Zeller, selbstständig  
Wilfried Harth, Verwaltungsangestellter  
Dieter Tanke, Maschinenbautechniker  
Christine Breser, Verkehrsingenieurin  
Ayhan Isikli, Dipl. Betriebswirt

#### Stellvertreter

Yvonne Koslik, Krankenschwester  
Erik Wiegand, Architekt  
Hans Schuler, Industrie-Meister  
Francisco Corro, kaufm. Angestellter  
Werner Goy, Verkäufer

#### Wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen:

Thomas Laun, Architekt  
Rolf Sehring, Bauingenieur

#### Mitglieder des Personalrates:

Rüdiger Werdt, Amtmann  
Petra Reinhardt, Verwaltungsangestellte

#### 14. Sonstiges

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2014 keine Mitarbeiter.

Die Honorare an die Abschlussprüfer betreffen mit 3 T€ die Abschlussprüfung.

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen keine Geschäfte, die aktuell oder künftig Auswirkungen auf die Finanzlage des Eigenbetriebes haben könnten.

Kelsterbach, den 6. Januar 2020

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft  
der Stadt Kelsterbach



Marco Theobald  
Kaufmännischer Betriebsleiter



Michael Anthes  
Stellvertretender  
Technischer Betriebsleiter





**Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach für das Wirtschaftsjahr 2014 (01.01. bis 31.12.)**

Posten des Anlagevermögens	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5	6
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.494.686,00	0,00	0,00	0,00	3.494.686,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.366,00	0,00	0,00	0,00	55.366,00
<b>GESAMT</b>	<b>3.550.052,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.550.052,00</b>



ABSCHREIBUNGEN/TILGUNGEN (T)					RESTBUCHWERTE		Kennzahlen	
Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Um- buchungen	angesammelte Ab- schreibungen auf die in Spalte 4 ausgew. Abgänge	Endstand	am Ende des Wirtschafts- jahres	am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres	Durch- schnitt- licher A F A - satz	Durch- schnitt- licher R B W
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	v.H.	v.H.
7	8	9	10	11	12	13	14	15
121.514,00	121.099,00	0,00	0,00	242.613,00	3.252.073,00	3.373.172,00	3,47	93,06
6.005,00	4.934,00	0,00	0,00	10.939,00	44.427,00	49.361,00	8,91	80,24
127.519,00	126.033,00	0,00	0,00	253.552,00	3.296.500,00	3.422.533,00	3,55	92,86



## Lagebericht

### I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wurde zum 01.01.2013 gegründet und wird nach den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) geführt. Bis dahin war die Verwaltung der Wohnungswirtschaft Bestandteil des städtischen Haushaltsplanes und wurde durch das Wohnungsamt der Stadt Kelsterbach erledigt.

Der Zweck des Eigenbetriebes liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung aller stadteigenen Wohneinheiten, die sich auf insgesamt 52 Gebäude verteilen sowie 57 Garagen und 97 Kfz-Stellplätze.

Zu diesem Zweck wurde die eigentliche Bewirtschaftung an einen externen Dienstleister vergeben. Vom 01.04.2013 bis zum 31.12.2015 wurde der Auftrag an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG erteilt. Seit dem 01.01.2016 ist G. Reiser Immobilienverwaltung GmbH mit der Bewirtschaftung beauftragt.

Zum 01.01.2013 erhielt der Eigenbetrieb seitens der Stadt ein Stammkapital von 100.000,00 €. Dieses Kapital sollte als Startkapital dienen, bis der Eigenbetrieb sich selbst aus seinen Einnahmen finanzieren kann.

Da der Eigenbetrieb seine Aufgabe möglichst kostendeckend durchführen soll, werden die Wirtschaftspläne so aufgestellt, dass sie im Ergebnis entweder eine glatte Null oder nur einen leichten Gewinn ausweisen. Geplante Gewinne sollen zur Finanzierung von investiven Maßnahmen verwendet werden.

### II. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

#### Ertragslage

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erzielte im Wirtschaftsjahr 2014 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 524.957,65 € (Vorjahr: 555.428,43 €). Den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (1.419.994,00 €, Vorjahr: 974.313,84 €) und der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (18.589,77 €, Vorjahr: 411.650,69 €), der die noch nicht abgerechneten Mietnebenkosten betrifft, stehen im Wesentlichen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (648.182,58 €, Vorjahr: 573.228,21 €), Abschreibungen (126.033,00 €, Vorjahr: 127.519,00 €) und sonstige betriebliche Aufwendungen (139.410,54 €, Vorjahr: 125.788,89 €) gegenüber.

Die Umsatzerlöse betreffen mit 1.008.650,24 € (Vorjahr: 974.313,84 €) Einnahmen aus der Vermietung von 285 Wohnungen, 57 Garagen und 97 Stellplätzen sowie vier weiteren Mieteinheiten, wovon drei an Arztpraxen und eine an einen Gebäudedienstleister vermietet waren sowie mit 411.343,76 € (Vorjahr: 0,00 €) die abgerechneten Nebenkosten für das Vorjahr.

Da der Eigenbetrieb keine Mitarbeiter beschäftigt, fiel kein Personalaufwand an.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Steuern schloss der Eigenbetrieb das Wirtschaftsjahr 2014 mit einem Jahresgewinn von 496.929,57 € (Vorjahr: 533.369,03 €), der den Planansatz in Form eines Jahresgewinns von 96.932,00 € deutlich übertraf. Hauptursache waren die geplanten aber nicht angefallenen Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von

654.500,00 €. Gegenläufig wirkten sich die über dem Planansatz befindlichen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+284.212,58 €) aus.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wirtschaftsjahr 2014 um 518.671,55 €. Hauptursachen auf der Aktivseite sind die durch den liquiditätswirksamen Jahresgewinn vorhandenen Bankguthaben (+574.946,95 €), denen auf der Passivseite das infolge des Jahresgewinns höhere Eigenkapital (+496.929,57 €) gegenübersteht.

Für das Eigenkapital ergibt sich im Berichtsjahr folgende Entwicklung:

	Anfangsstand	Zuführung	Entnahme	Endstand
	01.01.2014			31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklage	3.516.167,86	533.369,03	0,00	4.049.536,89
Jahresgewinn	533.369,03	496.929,57	533.369,03	496.929,57
	<b>4.149.536,89</b>	<b>1.030.298,60</b>	<b>533.369,03</b>	<b>4.646.466,46</b>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Prüfungskosten und interne Jahresabschlusskosten	19	13
Beratungskosten	10	7
Archivierung	1	1
	<b>30</b>	<b>21</b>

### Finanzlage

Die bereits sehr gute Finanzlage des Eigenbetriebs hat sich im Wirtschaftsjahr 2014 noch weiter verbessert. Das langfristig gebundene Anlagevermögen war zum 31. Dezember 2014 zu 141 % (Vorjahr: 121 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die flüssigen Mittel decken zum 31. Dezember 2014 vollständig die Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

### III. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebes

Die Anzahl der seit 01.01.2013 in den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach ausgelagerten stadteigenen Wohnungen, Stellplätze und Garagen hat sich bis heute nur geringfügig geändert.

Aufgrund der steigenden Anzahl an Einwohnern in Kelsterbach und infolge ihrer zentralen Lage mitten im Rhein-Main-Gebiet wird die Nachfrage nach Wohnungen mit moderaten

Mieten weiterhin bestehen bleiben. Mit Wohnungsleerständen ist nicht zu rechnen. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft hat daher auch in Zukunft eine wichtige Aufgabe zu erfüllen.

In dem beschlossenen Wirtschaftsplan 2015 wurde ein ausgeglichenes Jahresergebnis prognostiziert. Es zeichnet sich bereits ab, dass dieser Plan wahrscheinlich deutlich übertroffen wird. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wird auch im Wirtschaftsjahr 2015 nach den heutigen Kenntnissen mit einem positiven Ergebnis leicht unter dem Niveau 2014 abschließen. Die entsprechenden Jahresabschlüsse werden in Folge an die Prüfung des vorliegenden Abschlusses erstellt. Auch die Jahre 2016 bis 2018 sind bzw. werden positiv auslaufen.

Neben dem Leerstandsrisiko wird auch das Mietausfallrisiko aufgrund der bisherigen Erfahrungen als sehr niedrig eingeschätzt.

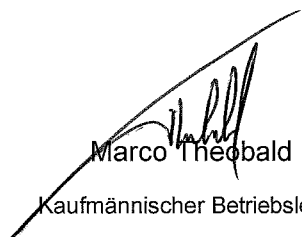
Weitere wesentliche Chancen und Risiken sind nicht erkennbar.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2018 werden im Wirtschaftsplan aufwandswirksame Maßnahmen eingeplant. Zunächst sind dies kleinere grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen.

In den Jahren 2018 und 2019 sollte ein umfangreiches Instandhaltungs- und Sanierungskonzept in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsdienstleister erstellt werden.

Da sich in den betreffenden Jahren rückblickend die Situation in soweit geändert hat, dass es zum 01.01.2020 zu einem Verwalterwechsel kommen wird, wird das Konzept erst mit dem neuen Verwalter erstellt und umgesetzt. Bereits jetzt lässt sich erkennen, dass bei einigen Wohngebäuden eine grundlegende Sanierung notwendig werden wird, während andere Objekte baulich noch sehr gut erhalten sind. Eine Neubewertung einiger Objekte wird in diesem Zuge wahrscheinlich notwendig werden.

Kelsterbach, den 6. Januar 2020

  
Marco Theobald  
Kaufmännischer Betriebsleiter

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft  
der Stadt Kelsterbach

  
Michael Anthes  
Stellvertretender  
Technischer Betriebsleiter





**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 7. Januar 2020



Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Sascha Gönzheimer  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl  
Wirtschaftsprüfer



**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**

**Rechtliche Verhältnisse**

Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Kelsterbach	
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 10. Dezember 2012	
Bezeichnung	Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach	
Sitz	65443 Kelsterbach	
Betriebszweig	Wohnungswirtschaft	
Gegenstand	Zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese zu sozialverträglichen Bedingungen zu vermieten.	
Geschäftsjahr	Kalenderjahr	
Stammkapital	EUR 100.000,00	
Betriebsleitung	Herr Marco Theobald	Kfm. Betriebsleiter
	Herr Dipl.-Ing. Michael Reuthal	Techn. Betriebsleiter
Betriebskommission	12 Mitglieder	



**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**

**Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des  
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014**

**Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2014**

**Aktivseite**

**A. Anlagevermögen**

<b>Sachanlagen</b>	31.12.2014	EUR	3.296.500,00
	31.12.2013	EUR	3.422.533,00

Die Buchwerte des Sachanlagevermögens entwickelten sich in 2014 wie folgt:

	EUR	EUR
Stand 31. Dezember 2013		3.422.533,00
Zugänge 2014	0,00	
Abschreibungen 2014	126.033,00	-126.033,00
Stand 31. Dezember 2014	<u>                    </u>	<u>3.296.500,00</u>
Buchwerte in % der Anschaffungswerte		<u>                    </u> <u>92,9</u>

Die Entwicklung der Buchwerte des Sachanlagevermögens der Wohnungswirtschaft, gegliedert nach Anlagegruppen und Wirtschaftsgütern, ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

**B. Umlaufvermögen**

**I. Vorräte**

<b>1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe</b>	31.12.2014	EUR	44.420,46
	31.12.2013	EUR	41.800,16

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Heizölbestände.

<b>2. Unfertige Leistungen</b>	31.12.2014	EUR	430.240,46
	31.12.2013	EUR	411.650,69

Die unfertigen Leistungen umfassen die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	31.12.2014	EUR	55.786,56
	31.12.2013	EUR	17.817,73

Die Forderungen aus Vermietung beinhalten Forderungen gegen Mieter.

<b>2. Forderungen an die Stadt Kelsterbach</b>	31.12.2014	EUR	26.142,69
	31.12.2013	EUR	26.626,31

Die Forderungen an die Stadt Kelsterbach betreffen mit TEUR 21 Forderungen aus der Vermietung und mit TEUR 5 sonstige Vermögensgegenstände.

<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	31.12.2014	EUR	14.570,02
	31.12.2013	EUR	3.507,40

**III. Flüssige Mittel**

<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	31.12.2014	EUR	1.243.667,22
	31.12.2013	EUR	668.720,27

Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>EUR</b>
Kreissparkasse Groß-Gerau	275.514,49
Aareal Bank AG, Frankfurt	968.152,73
	<u>1.243.667,22</u>



**Passivseite**

<b>A. Eigenkapital</b>	31.12.2014	EUR	4.646.466,46
	31.12.2013	EUR	4.149.536,89
<b>I. Stammkapital</b>	31.12.2014	EUR	100.000,00
	31.12.2013	EUR	100.000,00
<b>II. Allgemeine Rücklage</b>	31.12.2014	EUR	4.049.536,89
	31.12.2013	EUR	3.516.167,86
<b>III. Gewinn</b>	31.12.2014	EUR	496.929,57
	31.12.2013	EUR	533.369,03

**EUR**

Gewinn 2014	496.929,57
	<u>496.929,57</u>

**B. Rückstellungen**

<b>Sonstige Rückstellungen</b>	31.12.2014	EUR	30.000,00
	31.12.2013	EUR	20.500,00

## Entwicklung:

	Stand 31.12.2013	Inanspruch- nahme 2014	Auflö- sung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Jahresabschlusskosten					
– 2013	13.000,00	0,00	0,00	6.000,00	19.000,00
Beratungskosten	6.500,00	0,00	0,00	3.000,00	9.500,00
Archivierung	1.000,00	0,00	0,00	500,00	1.500,00
	<u>20.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.500,00</u>	<u>30.000,00</u>

**C. Verbindlichkeiten**

<b>1. Erhaltene Anzahlungen</b>	31.12.2014	EUR	392.498,68
	31.12.2013	EUR	368.001,16

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen die von den Mietern für den Zeitraum vor dem Bilanzstichtag geleisteten aber noch nicht abgerechneten Nebenkostenvorauszahlungen.

<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	31.12.2014	EUR	15.397,48
	31.12.2013	EUR	44.452,13

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Energieversorgern.

<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	31.12.2014	EUR	26.964,49
	31.12.2013	EUR	10.165,38

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus kreditorischen Debitoren.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014

### 1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung	31.12.2014	EUR	1.419.994,00
	31.12.2013	EUR	974.313,84

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Mieten und Mietnebenkosten.

### 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

31.12.2014	EUR	18.589,77
31.12.2013	EUR	411.650,69

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen beinhaltet die auf die Mieter umgelegten Mietnebenkosten, welche zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet waren. Der Bestand entspricht der Veränderung der unfertigen Leistungen.

### 3. Materialaufwand

31.12.2014	EUR	648.182,58
31.12.2013	EUR	577.228,21

#### a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

31.12.2014	EUR	648.182,58
31.12.2013	EUR	573.228,21

Hauswartkosten

<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
EUR	EUR
7.174,75	6.411,12

Betriebskosten

420.967,86	386.162,49
------------	------------

Instandhaltungskosten

220.039,97	180.654,60
------------	------------

<u>648.182,58</u>	<u>573.228,21</u>
-------------------	-------------------

#### b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

31.12.2014	EUR	0,00
31.12.2013	EUR	4.000,00

Die Position beinhaltet vollumfänglich Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen.

<b>4. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	31.12.2014	EUR	126.033,00
	31.12.2013	EUR	127.519,00

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	31.12.2014	EUR	139.410,54
	31.12.2013	EUR	125.788,89

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	EUR	EUR
Dienstleistungen Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG	119.000,00	89.250,00
Lizenzgebühr "Aareon"	9.788,94	5.692,96
EDV-Kosten	0,00	6.741,35
Aufwendungen für die Bildung von Rückstellungen für		
– Abschluss-/Prüfungskosten	6.000,00	13.000,00
– Beratungskosten	3.000,00	6.500,00
– Archivierung	500,00	1.000,00
Übrige	1.121,60	3.604,58
	<u>139.410,54</u>	<u>125.788,89</u>

<b>6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	31.12.2014	EUR	524.957,65
	31.12.2013	EUR	555.428,43

<b>7. Sonstige Steuern</b>	31.12.2014	EUR	28.028,08
	31.12.2013	EUR	22.059,40

Bei dem Ausweis handelt es sich um Grundsteuern.

<b>8. Jahresgewinn</b>	31.12.2014	EUR	496.929,57
	31.12.2013	EUR	533.369,03

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**

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

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

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

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

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

Beantwortung des Fragenkatalogs:

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

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

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

Es bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebsleitung und die Betriebskommission. Über die Regelungen in der Satzung, der Geschäftsordnung und des Eigenbetriebsgesetzes hinaus gibt es keinen Geschäftsverteilungsplan; dies ist aufgrund der Größenverhältnisse auch nicht erforderlich. Uns wurden keine darüber hinausgehenden Weisungen des Überwachungsorgans für die Betriebsleitung benannt. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Anforderungen bzw. Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

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

Es haben drei Sitzungen der Betriebskommission im Berichtsjahr stattgefunden. Es wurden Niederschriften über die Sitzungen 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?**

Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechende Aufsichtstätigkeit aus.

**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 Mitglieder der Betriebskommission erhalten Sitzungsgelder nach den für die Stadt Kelsterbach festgelegten Pauschalen. Die Vergütungen haben keine erfolgsbezogenen Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen gezahlt.

<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.

**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 hat den Erlass vom 9. Juni 2015 "Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen" des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport mit Wirkung zum 1. Januar 2009 zur Kenntnis genommen. Besondere Vorkehrungen zur Korruptionsprävention hat die Betriebsleitung nicht ergriffen. Eine Dokumentation liegt nicht vor.

**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. Unsere Prüfung hat keine Beanstandungen ergeben. Wesentliche Abweichungen werden im Lagebericht erläutert.

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

Ja, die Verträge werden in den jeweiligen Ämtern der Stadtverwaltung verwahrt.

### **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. Üblicherweise werden Zusammenhänge aus dem Finanz- und Vermögensplan deutlich.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Ja, Planabweichungen werden anhand von Vierteljahresberichten untersucht.

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

Der Eigenbetrieb verfügt nicht über eine Kostenrechnung. Unter Berücksichtigung dieser Feststellung entspricht das Rechnungswesen der Größe und den Anforderungen des Eigenbetriebes.



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

Ja, die Bewirtschaftung wurde an einen externen Dienstleister vergeben. Es erfolgt eine laufende Liquiditätskontrolle.

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

Ein zentrales Cash-Management ist nicht eingerichtet.

**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?**

Ja, die zeitnahe Überwachung der Zahlungsein- und Zahlungsausgänge ist durch das Mahnwesen sichergestellt.

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

Es besteht kein institutionalisiertes Controlling. Die Koordination der Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleitung und andere zuständige Stellen vorgenommen.

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

Der Eigenbetrieb 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 dokumentiertes Risikofrüherkennungssystem besteht derzeit nicht.

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

Die Maßnahmen sind für ein umfangreiches Risikofrüherkennungssystem nicht ausreichend.

**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?**

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

#### **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, daher entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises.

**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. Das Rechnungsprüfungsamt des Kreises Groß-Gerau führt Einzelprüfungen durch.

**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, im Berichtsjahr lagen keine derartigen Geschäfte und Maßnahmen vor.

**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, im Rahmen der Jahresabschlussprüfung sind uns keine Geschäfte und Maßnahmen bekannt geworden, die nicht im Einklang mit obigen Festlegungen stehen. Allerdings wurde der Jahresabschluss nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von sechs Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres gemäß § 27 EigBGes erstellt.

**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?**

Die Überprüfung erfolgt durch öffentliche Ausschreibungen von Investitionen und durch den Vergleich von Angeboten. Die Planung erfolgt anhand der Aufstellung des Wirtschaftsplans.

**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, im Berichtsjahr wurden keine derartigen Geschäfte getätigt.

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

Ja, eine laufende Überwachung ist durch die Betriebsleitung gesichert.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen durchgeführt.

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

Nein, im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte hierfür.

### **Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Das Vergabewesen war nicht Prüfungsschwerpunkt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

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

Ja, es erfolgt eine regelmäßige Überprüfung von Vergleichsangeboten.

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

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

Ja, dies erfolgt im Rahmen der Sitzungen der Betriebskommission.

**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 und ermöglicht eine sachgerechte Entscheidungsfindung. Strukturveränderungen lagen nicht vor.

**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 nicht vor.

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

Meldungen über Interessenkonflikte liegen nicht vor.

<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?**

Nein, derartige Anhaltspunkte konnten im Rahmen der Abschlussprüfung nicht festgestellt werden.

#### **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 den Finanzierungsquellen und den dazu gehörigen Kennziffern geben wir im Hauptteil dieses Prüfungsberichtes.

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

Ein Konzern liegt nicht vor.

**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?**

Der Eigenbetrieb erhielt im Berichtsjahr keine Finanz- und Fördermittel der öffentlichen Hand.

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

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

Nein

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

Es liegt seitens der Betriebsleitung kein Gewinnverwendungsvorschlag vor.

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

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Der Betrieb besteht lediglich aus einem Betriebszweig (Wohnungswirtschaft).

**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?**

Nein

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

Der Eigenbetrieb ist nicht konzessionsabgabepflichtig.

**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?**

Im Wirtschaftsjahr wurde ein Jahresgewinn erwirtschaftet.

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

Vgl. Antwort zu Frage 15a).

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

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

Im Wirtschaftsjahr wurde ein Jahresgewinn erwirtschaftet.

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

Keine, da in den Folgejahren auch mit Gewinnen gerechnet wird.



# 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. unrechtmäßiger 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 rechtlchem 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

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



