

BESCHLUSSVORLAGE
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 300/2022

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel

Vorlage für:
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Fürstenberg/Havel

Sitzung am:
27.10.2022

Beschluss - Nr.:

zuständig:
Entscheidung

Beratung und Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses sowie über die Ergebnisverwendung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 des Eigenbetriebes KOWOBE

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel stellt den Jahresabschluss des Eigenbetriebes KOWOBE zum 31. Dezember 2021 fest

mit einer Bilanzsumme von	EUR	13.470.840,53
und einem Jahresgewinn von	EUR	194.076,00

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel beschließt, den sich aus dem Jahresgewinn in Höhe von 194.076,00 € zzgl. des Gewinnvortrages (534.189,53 €) ergebenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 728.265,52 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Begründung:

Gemäß § 7 Ziffer 4 der Verordnung über Eigenbetriebe der Gemeinden im Land Brandenburg entscheidet die Gemeindevertretung über die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung. Nach § 33 Absatz 1 dieser Verordnung hat die Gemeindevertretung bis spätestens zum 31. Dezember des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Kalenderjahres über die genannten Punkte zu beschließen.

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes ist im „Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021“ dargestellt. Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Oberhavel hat die Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin mit der Prüfung des von der Werkleitung des Eigenbetriebes aufgestellten Jahresabschlusses beauftragt. Der Bestätigungsvermerk der Prüfungsgesellschaft befindet sich auf den Seiten 23-27 des Berichtes. Mit Datum vom 01.09.2022 erteilte der Landkreis Oberhavel die Freigabe der Prüfberichte. Auf der Hauptausschusssitzung am 13. Oktober 2022 hat der Hauptausschuss beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung den o. g. Beschluss zur Annahme zu empfehlen.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist öffentlich bekannt zu machen. Der Abschluss zum 31. Dezember 2021 ist nach seiner Feststellung in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes zur öffentlichen Einsichtnahme auszulegen.

Im Auftrag


Dr. Lurkenheimer

Anlage: Prüfungsbericht Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit Anlagen

**Mitglieder
insgesamt:**

**davon
anwesend:**

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

**Stimm-
haltungen:**

Stadt Fürstenberg/Havel
Der Bürgermeister
Markt 1
16798 Fürstenberg/Havel

Fürstenberg/H., den 17.10.2022

BESCHLUSSVORLAGE
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 301/2022

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel

<u>Vorlage für:</u>	<u>Sitzung am:</u>	<u>Beschluss-Nr.:</u>	<u>zuständig:</u>
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel	27.10.2022		Entscheidung

Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung der Werkleitung des Eigenbetriebes KOWOBE für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel erteilt der Werkleitung des Eigenbetriebes KOWOBE für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 Entlastung.

Begründung:

Gemäß § 7 Ziffer 5 der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden im Land Brandenburg entscheidet die Gemeindevertretung über die Entlastung der Werkleitung. Nach § 33 Absatz 1 dieser Verordnung hat die Gemeindevertretung bis spätestens zum 31. Dezember des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Kalenderjahres über den genannten Punkt zu beschließen.

Die Entlastung der Werkleitung soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Feststellung des Jahresabschlusses, aber in einem separaten Beschluss, erfolgen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes sind im „Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021“ dargestellt. Der Lagebericht 2021 der Werkleitung ist in der Anlage II, Seite 1-11 wiedergegeben. Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Oberhavel hat die Prüfung des Jahresabschlusses von der Domus AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin durchführen lassen. Bei dieser Prüfung gab es keine Beanstandungen. Der Bestätigungsvermerk der Prüfungsgesellschaft befindet sich auf den Seiten 23-27 des Prüfungsberichtes. Auf der Hauptausschusssitzung am 13. Oktober 2022 hat der Hauptausschuss beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung den o. g. Beschluss zur Annahme zu empfehlen.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist öffentlich bekannt zu machen.

Im Auftrag


Dr. Lunkenheimer

Mitglieder insgesamt:	davon anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Stimmt- haltungen:
----------------------------------	----------------------------	--------------------	----------------------	-------------------------------

Dem Landkreis Oberhavel,
Oranienburg,
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel,
Fürstenberg/Havel**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
Lage des Eigenbetriebes	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch die Werkleitung	6
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	7
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	14
3. Ertragslage	15
4. Wirtschaftsplan	17
E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT	19
1. Grundstücksbestand	19
2. Modernisierungstätigkeit	19
3. Hausbewirtschaftung	20
4. Betreuungstätigkeit	21
F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND	22
G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	22
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	23

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- II. Lagebericht 2021
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG)
- VII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017

A. PRÜFUNGSaufTRAG

- 1 Mit Vertrag vom 9. März/6. April 2022 hat uns der Werkleiter des kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes der Stadt Fürstenberg/Havel mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 des

**Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes
der Stadt Fürstenberg/Havel,
Fürstenberg/Havel**

(im Folgenden KOWOBE oder Eigenbetrieb genannt), beauftragt. Die Zustimmung des Landrates des Landkreises Oberhavel vom 15. Februar 2022 liegt vor.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch die Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen nach § 106 Abs. 1 Kommunalverfassung Brandenburg. Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 34 und Anlage VI.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Werkleitung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen der IDW Prüfungsstandards 450 n. F. sowie 720 erstellt.

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

Der von dem Werkleiter aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht wurden auf der Grundlage der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg vom 26. März 2009 - zuletzt geändert am 23. Juni 2021 (in § 8 Abs. 1 Satz 6) - in Verbindung mit dem Rundschreiben des Ministeriums des Innern zum Recht der Eigenbetriebe vom 28. Juli 2009 erstellt.

In der Anlage III haben wir die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufgegliedert und erläutert.

- 2 Für den Jahresabschluss fanden die allgemeinen Vorschriften, die Ansatz- und Bewertungsvorschriften sowie die Vorschriften über Bilanz (mit Ausnahme der §§ 268 Abs. 1 bis 3, 270 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2, 272 HGB), Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches sinngemäß Anwendung.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 maßgebend, die als Anlage VII beigefügt sind.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DES EIGENBETRIEBES

1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch die Werkleitung

- 3 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch den Werkleiter im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage des KOWOBE u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Beschlussvorlagen und Beschlussfassungen sowie Verträge.

Die Werkleitung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Werkleitung liegt der Wirtschaftsplan 2022 zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen des Werkleiters zur Lage des Eigenbetriebes weisen wir hin:

- Der Werkleiter verweist im Lagebericht auf die schwierige Situation des Wohnungsmarktes in Brandenburg, der mittel- und längerfristig von einer negativen Bevölkerungsprognose geprägt sein wird. Weitere Risiken ergeben sich aus dem Anstieg der Baupreise und Energiekosten.
- Die Tätigkeit des KOWOBE erstreckte sich im Geschäftsjahr 2021 auf die Verwaltung kommunaler und privater Grundstücke und Wohnungen, auf die Wohnraumversorgung sowie auf die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und sonstigen investiven Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Grundstücken und Wohnraum. Die Versorgung breiter Schichten mit bezahlbarem Wohnraum ist dabei vorrangiges Ziel. Der Eigenbetrieb verwaltete am 31. Dezember 2021 insgesamt 472 Wohnungen, davon 416 Wohnungen im eigenen Bestand. Am Bilanzstichtag standen 48 Wohnungen leer; das sind 11,54 % des eigenen Bestandes.
- Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss T€ 194,1 (Vorjahr: Jahresverlust T€ 87,8) ab. Der Jahresüberschuss 2021 (T€ 194,1) setzt sich aus dem positiven Geschäftsergebnis von T€ 193,7 und dem positiven Zinsergebnis von T€ 0,4 zusammen.

- Das positive Geschäftsergebnis 2021 (T€ 193,7) ist auf das positive Ergebnis der Sparte Hausbewirtschaftung (T€ 190,5) und den Gewinn der Sparte Verwaltungsbetreuung (T€ 3,2) zurückzuführen.
- Die Vermögenslage des Unternehmens ist ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von Mio. € 10,9 wird am Bilanzstichtag durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (Mio. € 12,8) finanziert. Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, erhöhte sich von 70,7 % auf 73,7 %. Der KOWOBE konnte in 2021 seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Mittelfristig werden keine Liquiditätsengpässe erwartet.
- Die Werkleitung plant auch für die Zukunft die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen von Wohnhäusern im Innenstadtbereich, angepasst an die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Darin sieht der Eigenbetrieb die Chance, am Markt konkurrenzfähig zu bleiben.
- Den Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst kann auch gemäß der mittelfristigen Finanzplanung jederzeit nachgekommen werden. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Eigenbetriebes ist zurzeit nicht zu befürchten.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebes erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch die Werkleitung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 4 Die Leerstandsquote ist im Geschäftsjahr 2021 auf ca. 11,5 % gesunken (Vorjahr: 14,0 %) und liegt damit unverändert auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Am Bilanzstichtag standen 48 Wohnungen leer. Der Leerstand resultiert angabegemäß bei 19 Wohnungen aus geplantem Verkauf und Abriss, bei 15 Wohnungen aus baulichen Schäden, bei zehn Wohnungen aus Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei vier Wohnungen aus Mieterwechsel und mangelnder Nachfrage. Im Berichtsjahr entstanden Erlösschmälerungen in Höhe von T€ 118,0 (Vorjahr: T€ 109,9).

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 5 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handels- und landesrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 30 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 106 Abs. 1 der Kommunalverfassung erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie das Freigabeverfahren der EDV-Buchführungssoftware vor ihrer Erstanwendung bzw. vor einer größeren Umstellung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im Juni/Juli 2022 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes in Fürstenberg und in unseren Geschäftsräumen vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Der Werkleiter hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 1. Juli 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, Auskünften der Werkleitung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) des Eigenbetriebes.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung des Eigenbetriebes ist das Interne Kontrollsystem nur eingeschränkt auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung und der Erkenntnisse aus Vorjahresprüfungen. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht notwendig waren.

An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für den Eigenbetrieb nicht teilgenommen.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten des Eigenbetriebes eingeholt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter bzw. bei denen wir Auftraggeber waren, verwertet.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Der Prüfung der Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt und auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 7 Der KOWOBE verwendet für seine Buchführung die Software der Firma ZHaus, Version 5.3, mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Hausbewirtschaftung/Jahresabrechnung, Mietenbuchführung, Wohnungsmanagement/Kennziffern, Zahlungsverkehr und Dokumentenverwaltung.

Eine größere Programmumstellung hat im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Die Lohnbuchhaltung wird von der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel extern bearbeitet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen des Eigenbetriebes. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit des Eigenbetriebes abge-

stimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 8 Für die Erstellung des Jahresabschlusses fanden die Formblätter der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg Anwendung. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk des Eigenbetriebes entwickelt und ebenso wie der Anhang auf der Grundlage der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg vom 26. März 2009 - zuletzt geändert am 23. Juni 2021 (in § 8 Abs. 1 Satz 6) - in Verbindung mit dem Rundschreiben des Ministeriums des Innern zum Recht der Eigenbetriebe vom 28. Juli 2009 unter Beachtung der gesetzlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Satzung nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

Wir verweisen auf § 21 Abs. 3 EigV, nach dem der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres aufzustellen ist.

3. Lagebericht

- 9 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der landesrechtlichen Vorschriften und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 10 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I enthaltenen Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**1. Vermögenslage**

- 11 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur des Eigenbetriebes in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2021		2020		
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.925,5	84,2	11.245,0	84,8	-319,5
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	10,4	0,1	12,8	0,1	-2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14,2	0,1	25,3	0,2	-11,1
Liquide Mittel	2.029,7	15,6	1.973,1	14,9	56,6
	<u>2.054,3</u>	<u>15,8</u>	<u>2.011,2</u>	<u>15,2</u>	43,1
Bilanzvolumen	<u>12.979,8</u>	<u>100,0</u>	<u>13.256,2</u>	<u>100,0</u>	-276,4
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	9.572,1	73,7	9.378,0	70,7	194,1
Fremdkapital	3.208,4	24,8	3.539,8	26,7	-331,4
	<u>12.780,5</u>	<u>98,5</u>	<u>12.917,8</u>	<u>97,4</u>	-137,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	12,6	0,1	12,6	0,1	0,0
Verbindlichkeiten	186,7	1,4	325,8	2,5	-139,1
	<u>199,3</u>	<u>1,5</u>	<u>338,4</u>	<u>2,6</u>	-139,1
Bilanzvolumen	<u>12.979,8</u>	<u>100,0</u>	<u>13.256,2</u>	<u>100,0</u>	-276,4

In dieser Darstellung sind folgende Verrechnungen vorgenommen worden:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Bilanzsumme	13.470,8	13.709,2
Umlagenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	<u>-491,0</u>	<u>-453,0</u>
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>12.979,8</u>	<u>13.256,2</u>

Insgesamt hat sich das Bilanzvolumen um T€ 276,4 auf T€ 12.979,8 verringert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank von 84,8 % auf 84,2 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 97,4 % auf 98,5 %.

- 12 Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 10.925,5) verringerten sich aufgrund von planmäßigen Abschreibungen (T€ 429,6) und den Grundstücksverkäufen (Buchwert: T€ 40,4); dem standen Investitionen (T€ 150,5) gegenüber.
- 13 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 14,2) beinhalten Ansprüche aus Betriebskostenerstattungen (T€ 7,9), Erstattungsansprüche (T€ 3,2) und Forderungen aus Vermietung (T€ 3,1).
- 14 Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, beträgt am Bilanzstichtag 73,7 % (Vorjahresstichtag: 70,7 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Veränderungen
	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>	T€
	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	385,0	385,0	0,0
Allgemeine Rücklage	1.603,6	1.603,6	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	6.855,3	6.855,3	0,0
Gewinnvortrag	534,1	621,9	-87,8
Jahresgewinn/-verlust	<u>194,1</u>	<u>-87,8</u>	281,9
	<u>9.572,1</u>	<u>9.378,0</u>	194,1

- 15 Das langfristige Fremdkapital (T€ 3.208,4) enthält Altschulden (T€ 219,4) sowie Bau- und Modernisierungsdarlehen (T€ 2.989,0). Die planmäßigen Tilgungen betragen im Geschäftsjahr T€ 331,4.
- 16 Rückstellungen (T€ 12,6) sind für Prüfungs- und Steuerberatungskosten gebildet.

- 17 Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 186,7) betreffen erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit den Unfertigen Leistungen (T€ 70,4), Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 19,0), aus Garantieforderungen (T€ 9,5), aus übrigen Lieferungen und Leistungen (T€ 86,9) sowie sonstige Verbindlichkeiten (T€ 0,9).

2. Finanzlage

- 18 Zum 31. Dezember 2021 hatte der Eigenbetrieb flüssige Mittel in Höhe von T€ 2.029,7.

Der KOWOBE konnte im Berichtszeitraum seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

- 19 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	194,1	-87,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	429,6	428,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-216,6	0,0
Veränderungen		
im Umlaufvermögen	13,5	-0,7
kurzfristiger Passiva	<u>-139,1</u>	<u>49,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>281,5</u>	<u>389,9</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	257,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-150,5</u>	<u>-32,1</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>106,5</u>	<u>-32,1</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	<u>-331,4</u>	<u>-327,7</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-331,4</u>	<u>-327,7</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>56,6</u>	<u>30,1</u>
Stand der Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>2.029,7</u>	<u>1.973,1</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (T€ 281,5) reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 331,4 planmäßig zu tilgen.

3. Ertragslage

20 Die Erfolgsrechnung zeigt nachfolgendes Bild:

	2 0 2 1		2 0 2 0		Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.678,9	84,8	1.676,8	97,9	2,1
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	262,8	13,3	38,1	2,2	224,7
Bestandsveränderungen	38,0	1,9	-2,1	-0,1	40,1
	<u>1.979,7</u>	<u>100,0</u>	<u>1.712,8</u>	<u>100,0</u>	266,9
Betriebskosten und Grundsteuern	504,0	25,4	462,3	27,0	41,7
Instandhaltungsaufwand	487,0	24,6	553,6	32,3	-66,6
Personalaufwendungen	220,9	11,2	204,3	11,9	16,6
Abschreibungen	429,6	21,7	428,9	25,0	0,7
Zinsaufwand	42,6	2,2	46,3	2,7	-3,7
Übrige Aufwendungen	101,9	5,1	105,6	6,2	-3,7
	<u>-1.786,0</u>	<u>90,2</u>	<u>-1.801,0</u>	<u>105,1</u>	15,0
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>193,7</u>	<u>9,8</u>	<u>-88,2</u>	<u>-5,1</u>	281,9
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,4</u>		<u>0,4</u>		0,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>194,1</u>		<u>-87,8</u>		281,9

Zur Mietenentwicklung und zu den Erlösschmälerungen vergleiche Tz 29 und Anlage III, Seite 8.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge (T€ 262,8) beinhalten Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (T€ 15,3), aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 20,7) und sonstige betriebliche Erträge (T€ 226,8). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Buchgewinne aus den Verläufen des Anlagenvermögens (T€ 219,5) und Versicherungsentschädigungen (T€ 4,2).

Zu den Instandhaltungskosten (T€ 487,0) siehe Tz 30.

Die übrigen Aufwendungen (T€ 101,9) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen des eigenen Heizwerkes für Energielieferungen an Dritte (T€ 18,0), andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 14,5) und sächliche Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen (T€ 429,6) sind aufgrund der Zugänge gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Zinsaufwendungen (T€ 42,6) haben sich im Wesentlichen infolge planmäßiger Tilgungen reduziert. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten (Soll) beträgt im Berichtsjahr 3,2 % (Vorjahr: 3,5 %), das des Kapitaldienstes (ohne Sondertilgungen) 27,8 % (Vorjahr: 28,1 %).

21 Das Geschäftsergebnis 2021 ist folgenden Bereichen zuzuordnen:

	Erträge	Aufwen-	E r g e b n i s	
	T€	dungen	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Vermietung	1.473,4	-1.259,3	214,1	-70,8
Umlagen	491,0	-514,6	-23,6	-20,7
	1.964,4	-1.773,9	190,5	-91,5
Sonstige Tätigkeiten				
Verwaltungsbetreuung	15,3	-12,1	3,2	3,3
	1.979,7	-1.786,0	193,7	-88,2

Aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Garagen entstand ein Überschuss in Höhe von T€ 214,1. Ursache des gegenüber dem Vorjahr verbesserten Ergebnisses sind insbesondere die höheren sonstigen Umsatzerlöse und Erträge (T€ 223,9) sowie die geringeren Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Gemeinkosten (T€ 58,5). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen im Berichtsjahr T€ 118,0 (Vorjahr: T€ 109,9).

In der Sparte Umlagen entstand ein negatives Ergebnis in Höhe von T€ -23,6, das hauptsächlich durch den Leerstand gekennzeichnet ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurde bei den Unfertigen Leistungen ein Leerstandsabschlag von T€ 23,7 berücksichtigt.

Den Erlösen aus der Verwaltungsbetreuung (T€ 15,3) stehen verrechnete Verwaltungskosten (T€ 12,1) gegenüber, sodass ein Gewinn von T€ 3,2 entstand.

Es wurde ein positives Zinsergebnis von T€ 0,4 erzielt.

22 Nach dem Wirtschaftsplan rechnet der Eigenbetrieb für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 52,6.

4. Wirtschaftsplan**Wirtschaftsplan 2021**

- 23 Im Folgenden werden die Ansätze des Erfolgsplanes den Ist-Zahlen für 2021 gegenübergestellt:

	<u>Plan</u>	<u>Ist</u>	<u>Ab- weichung</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.702,7	1.678,9	-23,8
Bestandsveränderungen	22,5	38,0	15,5
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	136,6	262,8	126,2
Betriebskosten	-461,5	-473,1	-11,6
Instandhaltungsaufwand	-613,0	-487,0	126,0
Personalaufwendungen	-217,3	-220,9	-3,6
Abschreibungen	-425,0	-429,6	-4,6
Sonstige Aufwendungen	-107,5	-101,6	5,9
Zinserträge	0,0	0,4	0,4
Zinsaufwendungen	-42,7	-42,6	0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5,2	225,3	230,5
Sonstige Steuern	-32,0	-31,2	0,8
Jahresergebnis	<u>-37,2</u>	<u>194,1</u>	231,3

Insgesamt wurden die Vorgaben des Erfolgsplanes um T€ 231,3 überschritten. Die Planabweichung ist insbesondere auf höhere sonstige Umsatzerlösen und Erträge bei gleichzeitig geringeren Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Wirtschaftsplan 2022

- 24 Satzungsgemäß wurde für das Geschäftsjahr 2022 ein Wirtschaftsplan erstellt, der am 28. Oktober 2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel beschlossen wurde.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet Erfolgs-, Investitions- und Finanzplan sowie eine Stellenübersicht. Der Erfolgs- und Finanzplan enthält darüber hinaus eine dreijährige Vorschau.

- 25 Der Wirtschaftsplan für 2022 sieht bei Erträgen von T€ 1.882,4 und Aufwendungen von T€ 1.829,8 einen Jahresüberschuss 2022 in Höhe von T€ 52,6 vor. Für den Zeitraum von 2023 bis 2025 rechnet der Eigenbetrieb mit einem Jahresverlust von T€ 12,2 in 2023 und Jahresüberschüssen von T€ 26,1 in 2024 und T€ 34,7 in 2025.

- 26 Als Bestandteil des Wirtschaftsplanes sieht der Finanzplan für 2022 folgende Mittelzu- und Mittelabflüsse vor:

	<u>2 0 2 2</u>
	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Periodenergebnis	52,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	449,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-145,2
Veränderungen	
im Umlaufvermögen	10,0
kurzfristiger Passiva	<u>10,0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>376,4</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>	
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	270,0
Auszahlungen für Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	<u>-1.555,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.285,0</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>	
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-343,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	<u>500,0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>156,1</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>-752,5</u>
Voraussichtlicher Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021	1.544,4
Voraussichtlicher Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022	791,9

Wir weisen darauf hin, dass der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021 T€ 2.029,7 beträgt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich für den betrachteten Zeitraum bis 2025 eine gesicherte Liquidität.

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT**1. Grundstücksbestand**

27 Zum 31. Dezember 2021 wird folgender Bestand bilanziert:

	<u>Grund und Boden</u>	<u>Gebäude</u>	<u>Außen- anlagen</u>	<u>Gesamt</u>
	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit				
Wohnbauten	1.448,7	9.120,1	101,0	10.669,8
Geschäftsbauten	<u>61,0</u>	<u>63,2</u>	<u>0,0</u>	<u>124,2</u>
	<u>1.509,7</u>	<u>9.183,3</u>	<u>101,0</u>	<u>10.794,0</u>

Die von dem KOWOBE bewirtschafteten Grundstücksflächen umfassen angabegemäß 104.381 m² (Vorjahr: 107.588 m²).

Mit Kaufvertrag vom 8. Oktober 2020 wurde ein bebautes Grundstück mit einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.200 m² zum Kaufpreis von T€ 240,0 verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte mit der vollständigen Kaufpreiszahlung. Der Kaufpreis wurde am 4. Februar 2021 gezahlt. Nach dem Ergebnis der Vermessung handelt es sich um 2.200 m². Aus dem Verkauf erzielte der Eigenbetrieb einen Buchgewinn von T€ 214,0. Das Grundstück war im Anlagevermögen mit 2.595 m² erfasst. Aus diesem Grund wurde die nach dem Verkauf verbliebende Fläche von 395 m² als Buchverlust von T€ 2,9 erfasst.

Des Weiteren wurde mit Kaufvertrag vom 24. März 2021 ein bebautes Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 612 m² für T€ 17,0 verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am Tag, der der Beurkundung folgte, also am 25. März 2021. Der Kaufpreis wurde am 25. November 2021 gezahlt. Aus dem Verkauf erzielt der Eigenbetrieb einen Buchgewinn von T€ 5,5.

Die listenmäßige Fortschreibung des zugeordneten und grundbuchlich eingetragenen Grundstücksbestandes wird zuständigkeitshalber mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

2. Modernisierungstätigkeit

28 Der Eigenbetrieb hat im Juni 2020 mit der Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses in der Friedrich-Wilhelm-Straße 4 begonnen. Die Maßnahme soll 2023 beendet werden.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 562,41 m². Die geplante Miete beträgt € 8,50 je m² Wohnfläche.

Am 22. Juni 2020 wurde der Vertrag über die Instandsetzung der Gebäudehülle mit der Stadt Fürstenberg abgeschlossen. Danach betragen die Gesamtkosten T€ 1.698,7 (brutto inklusive Nebenkosten), davon werden als vorläufig förderfähige Kosten T€ 1.348,4 anerkannt. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel (T€ 1.293,7) und Städtebaufördermittel (T€ 405,0) erfolgen. Der Eigenbetrieb geht davon aus, dass die Baukosten um etwa 20,0 % höher ausfallen werden. Die Finanzierung soll gegebenenfalls zusätzlich durch Fremdmittel erfolgen.

Bis zum 31. Dezember 2021 sind Kosten von insgesamt T€ 310,0 angefallen, davon T€ 149,6 im Vorjahr. Der Eigenbetrieb hat bis zum 31. Dezember 2021 Zuschüsse von T€ 200,0 erhalten, davon T€ 200,0 im Vorjahr. Die bis zum 31. Dezember 2021 angefallenen Herstellungskosten (T€ 310,0) wurden mit den erhaltenen Zuschüssen (T€ 200,0) verrechnet. Die verrechneten Herstellungskosten (T€ 110,0) werden als Anlagen im Bau ausgewiesen.

Bis zum Prüfungszeitpunkt (Ende Juni 2022) sind insgesamt Herstellungskosten von T€ 486,2 angefallen, davon T€ 310,0 in Vorjahren. Der Eigenbetrieb hat bis zum Prüfungszeitpunkt (Ende Juni 2022) Zuschüsse von T€ 300,0 erhalten, davon T€ 200,0 in Vorjahren. Auskunftsgemäß wurde zur Finanzierung der Maßnahme bis zum Prüfungszeitpunkt (Ende Juni 2022) noch kein Darlehensvertrag abgeschlossen.

3. Hausbewirtschaftung

- 29 Am 31. Dezember 2021 wurde folgender eigener Bestand an Mieteinheiten bewirtschaftet:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen bewirtschaftet	416	24.126	423	24.481
Gewerbeeinheiten	36	2.627	41	2.853
	<u>452</u>	<u>26.753</u>	<u>464</u>	<u>27.334</u>

Daneben wurden 78 Gärten, Garagen und sonstige Einheiten bewirtschaftet.

Nach Angabe des Unternehmens standen am Bilanzstichtag 48 Wohnungen leer; das sind ca. 11,5 % des eigenen Bestandes (Vorjahr: 14,0 %).

Die Erlösschmälerungen 2021 (T€ 118,0) sind auf Leerstände (T€ 113,2) und Mietminderungen (T€ 4,8) wegen des schlechten baulichen Zustands der Gebäude und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Sollmieten für die Wohnungen erhöhten sich 2021 um T€ 12,0 auf T€ 1.240,2. Nach den Aufzeichnungen des Eigenbetriebes haben sich die Sollmieten für Wohnungen im Vorjahresvergleich wie folgt verändert:

	T€
Mieterhöhungen im Rahmen von Neuvermietungen	13,7
Verkäufe	-7,6
Vollauswirkung Vorjahr	5,9
	<u>12,0</u>

Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 2021 € 4,28 (Vorjahr: € 4,18 je m² Wohnfläche).

- 30 Für die Instandhaltung der Mieteinheiten fielen im Geschäftsjahr 2021 Fremdkosten in Höhe von T€ 487,0 an. Unter Berücksichtigung der auf Basis des BAB vorgenommenen Kostenverrechnungen (T€ 108,2) ergibt sich ein Instandhaltungskostenaufwand von T€ 595,2. Bei einer Wohn-/Nutzfläche von 26.753 m² entspricht dies einem Instandhaltungsaufwand 2021 von € 22,25 je m² (Vorjahr: € 23,92 je m²).

Das Gesamtvolumen sämtlicher in 2022 vorgesehener Instandhaltungsmaßnahmen beträgt laut Wirtschaftsplan 2022 T€ 500,0.

- 31 Beteiligungen oder Mitgliedschaften des Eigenbetriebes bestehen nicht.

Im Geschäftsjahr 2021 haben die Mitarbeiter des Eigenbetriebes keine vergünstigten Betriebsleistungen bezogen.

4. Betreuungstätigkeit

- 32 Die vom Eigenbetrieb ausgeübte Betreuungstätigkeit umfasste zum 31. Dezember 2021 63 (Vorjahr: 59) Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 4.532 m² (Vorjahr: 4.101 m²) Wohn-/Nutzfläche. Die Verwaltung erfolgt ausschließlich für private Eigentümer, mit denen Verträge zur Verwaltung ihrer Grundstücke abgeschlossen wurden. Die Verwaltungsgebühr wurde individuell vereinbart. Für die Verwaltung ist in der Mehrzahl der Verträge eine Verwaltungsgebühr zwischen € 200,00 und € 300,00 je Mieteinheit und Jahr festgesetzt. Aus der Betreuungstätigkeit 2021 entstand ein Gewinn von T€ 3,2 (vgl. Tz 21).

Die Verwaltung der betreuten Objekte erfolgt über treuhänderisch geführte Bankkonten, die zum 31. Dezember 2021 ein Guthaben von insgesamt T€ 411,7 ausweisen und in dieser Höhe als Bilanzvermerk erfasst sind.

F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND

- 33 Die Verwaltung des Mietbestandes erfolgt zentral von den Geschäftsräumen in Fürstenberg, Markt 5, aus.

Für den Eigenbetrieb liegt ein Organigramm vor.

Zum Eigenbetrieb gehört neben dem Verwaltungsbereich eine Heizstation, die auch Dritte mit Fernwärme versorgt.

Der Personalbestand stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember	
	2021	2020
Werkleiter	1	1
Kaufmännische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte: 2; Vorjahr: 2)	4	3
Gewerblicher Arbeitnehmer	1	1
Auszubildende	-	1
	<u>6</u>	<u>6</u>

Der Werkleiter (bestellt ab dem 1. Januar 2018) ist nicht bei dem Eigenbetrieb angestellt.

G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

- 34 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse auf der Grundlage des Prüfungsstandards 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG geprüft. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h., mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, der Eigenbetriebsverordnung, den Verwaltungsvorschriften zur Eigenbetriebsverordnung und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VI gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 35 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 1. Juli 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel,
Fürstenberg/Havel

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebs der Stadt Fürstenberg/Havel - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebs der Stadt Fürstenberg/Havel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen

Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als

bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 1. Juli 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



signiert
von: Thomas Zimdars
am: 28.07.2022
um: 15:27:48 GMT
Wirtschaftsprüfer

signiert
Marcel Hirschnitz
28.07.2022
11:54:14 +02
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva	EURO	EURO	Vorjahr EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		99,22	522,61
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	124.216,64		132.118,72
2. Grundstücke mit Wohnbauten	10.669.778,42		11.082.434,37
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.469,82		29.891,97
4. Anlagen im Bau	<u>109.963,80</u>	<u>10.925.428,68</u>	<u>0,00</u>
		<u>10.925.527,90</u>	<u>11.244.967,67</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	10.440,00		12.844,69
2. Unfertige Leistungen	<u>490.981,76</u>	501.421,76	452.989,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.054,68		6.396,86
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.144,47</u>	14.199,15	18.871,86
III. Guthaben bei Kreditinstituten		2.029.691,72	1.973.144,02
Bilanzsumme		<u><u>13.470.840,53</u></u>	<u><u>13.709.214,30</u></u>
<u>Bilanzvermerk</u>			
Treuhandvermögen		411.746,22	361.360,38

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Passiva	EURO	EURO	Vorjahr EURO
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		385.000,00	385.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		1.603.604,83	1.603.604,83
2. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG		6.855.266,16	6.855.266,16
III. Gewinn			
Gewinnvortrag	534.189,52		621.941,53
Jahresgewinn/-verlust	<u>194.076,00</u>	<u>728.265,52</u>	<u>-87.752,01</u>
		9.572.136,51	9.378.060,51
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		12.600,00	12.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.208.404,47		3.539.775,91
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(335.089,63)		(331.371,44)
2. Erhaltene Anzahlungen	561.410,70		560.452,52
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(561.410,70)		(560.452,52)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.421,85		164.431,96
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(115.421,85)		(161.934,35)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>867,00</u>	3.886.104,02	<u>53.893,40</u>
davon			
a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(867,00)		(53.893,40)
b) aus Steuern	(590,62)		(674,98)
c) im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)		(0,00)
Bilanzsumme		<u><u>13.470.840,53</u></u>	<u><u>13.709.214,30</u></u>
<u>Bilanzvermerk</u> Treuhandverbindlichkeiten		411.746,22	361.360,38

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.678.886,57		1.676.803,53
b) aus Betreuungstätigkeit	15.276,47		14.510,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>20.687,49</u>	1.714.850,53	17.487,07
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.992,56	- 2.103,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		226.880,55	6.095,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	974.623,71		1.002.910,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>18.029,04</u>	992.652,75	14.828,62
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	178.393,14		165.630,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	<u>42.522,37</u>	220.915,51	38.646,67
davon für Altersversorgung: EURO 6.307,18 Vorjahr: EURO 5.767,35			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		429.580,92	428.899,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		69.099,05	72.096,81
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		406,41	434,33
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>42.638,56</u>	46.310,11
10. Ergebnis nach Steuern		225.243,26	- 56.093,94
11. Sonstige Steuern		<u>31.167,26</u>	31.658,07
12. Jahresgewinn/-verlust		<u>194.076,00</u>	- 87.752,01
<u>Nachrichtlich</u>			
Behandlung des Jahresgewinns/-verlustes		194.076,00	- 87.752,01
a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag		-	- 87.752,01
b) auf neue Rechnung vorzutragen		194.076,00	-

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

1. Allgemeine Angaben

Der Kommunale Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel mit Sitz in Fürstenberg/Havel, Markt 5 wurde am 27.07.1995 per Satzung gegründet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021, die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Finanzrechnung erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie entsprechend der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (EigV) vom 26. März 2009.

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden fortgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungssätze

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen ist grundsätzlich zu Werten des DMBilG angesetzt. Die Bewertung der zum 1. Januar 2005 eingebrachten Grundstücke erfolgte auf der Grundlage pauschaler Ertragswertermittlungen und Sachverständigengutachten sowie in Anlehnung an Verkaufspreise. Das Sachanlagevermögen ist um aktivierte Anschaffungs-/Herstellungskosten, um Anlagen im Bau sowie Abschreibungen fortgeführt.

Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsbauten wurden mit 2 % bis 4 % und die Abschreibungen der Außenanlagen mit 10 % vorgenommen.

Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögensgegenstände, der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt unter Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit zwischen drei und zwanzig Jahren, dementsprechend sind die Abschreibungen festgesetzt.

Zuschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen, werden im Jahr der Anschaffung als Zugang gezeigt und in einem Sammelposten über fünf Jahre abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 150,00 € sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Für die Baumaßnahme in der Friedrich-Wilhelm-Straße 4 sind im Geschäftsjahr Baukosten in Höhe von 160,4 T€ angefallen, die mit dem aus dem Jahr 2020 verbliebenen Zuschuss in Höhe von 50,4 T€ aus dem Programm „Aktives Stadtzentrum“ verrechnet wurden.

Insgesamt sind für die Baumaßnahme zum 31.12.2021 Baukosten in Höhe von 310,0 T€ angefallen und Zuschüsse in Höhe von 200,0 T€ aus dem Programm „Aktives Stadtzentrum“ gezahlt worden.

Für die Schaffung einer Mülleinhausung für die Rheinsberger Str. 85-87 wurden Baukosten in Höhe von 40,6 T€ aktiviert.

Unter der Position unfertige Leistungen sind Betriebskosten in Höhe von 491,0 T€ erfasst. Die Betriebsstoffe beinhalten Heizöl- und Flüssiggasbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die auf den bilanzierten Grundstücken lastenden Schulden aus Vorwendebankkrediten sowie passivierten Modernisierungs- und Instandhaltungskrediten sind in Höhe des gegenüber den Banken anerkannten Betrages ausgewiesen.

Die für die fremd verwalteten Grundstücke treuhänderisch geführten Bankkonten sowie Kautionskonten werden als Bilanzvermerk ausgewiesen.

3. Erläuterungen zur Bilanz, zur Gewinn- und Verlustrechnung sowie zur Finanzrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	18,9 T€	11,1 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,4 T€	3,1 T€

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Forderungen enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt nach dem bilanzorientierten Konzept, Differenzen bestehen bei den Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten. Es handelt sich um aktive Latenzen. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Am 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital 9.572.136,51 €, darin enthalten das Jahresergebnis von 194.076,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 12,6 T€ wurden für Prüfungs- und Steuerberatungskosten gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Von den Verbindlichkeiten (3.886,1 T€) hat ein Teilbetrag in Höhe von 2.873,3 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel auf der Seite 9 hingewiesen.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

1. Verkaufserlöse Anlagevermögen	219,5 T€
2. aus abgeschriebenen Forderungen	1,9 T€
3. aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1,3 T€

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren insbesondere aus Zinserstattungen der Genossenschaft.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

1. Abrisskosten	4,8 T€
2. Buchverluste Anlagevermögen	2,9 T€

Daneben sind keine Erträge/Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung entstanden.

3.3. Finanzrechnung

Der Mittelzufluss und Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit wird in der Finanzrechnung, Seite 10 dieser Anlage, dargestellt.

4. Sonstige Angaben:

4.1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2021 waren folgende Arbeitnehmer (Durchschnittsangaben) tätig:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Werkleiter	1	1
kaufmännische Mitarbeiter	3	4
gewerbliche Mitarbeiter	1	1
AZUBI Immobilienkauffrau	1	-
Gesamt	6	6

Der Werkleiter wird nicht im Stellenplan des Eigenbetriebes KOWOBE geführt.

4.2. Leitung

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Leitung des Eigenbetriebes durch Herrn Dr. Ralf Lunkenheimer, dem mit Beschluss Nr. 343/2017 vom 30.11.2017 die Werkleitung des Eigenbetriebes übertragen wurde.

Auf die Angabe der Bezüge des Werkleiters wird gemäß § 286 Abs.4 HGB verzichtet.

Kontrollorgan des Eigenbetriebes ist der Werksausschuss. Ist dieser nicht gebildet, übernimmt der Hauptausschuss bzw. die Stadtverordnetenversammlung diese Funktion.

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung sind neben dem Bürgermeister:

Ilona Friedrich	Vorsitzende	
Raimund Aymanns		
Thomas Burmann		
Olaf Bechert		
Lothar Kliesch		
Gregor Klos		
Thomas Hentschel		
Ina Hudiczek	1.stellvertr. Vorsitzende	bis zum 28.02.2021
Andreas Intress		
Ina Kuhlmann		
Clemens Hinkeldey		bis zum 21.05.2021
Norman Kleßny		
Andreas Manzel		
Philipp Berg	2.stellvertr. Vorsitzender	
David Röwer		
Marcus Dietrich Sander		
Robert Schulzke		
Lutz Wilke	1.stellvertr. Vorsitzender	ab dem 28.10.2021
Sandro Große		ab dem 09.03.2021

Für die Tätigkeit des Kontrollorgans wurden im Geschäftsjahr keine Bezüge gewährt.

4.3. Honorare des Abschlussprüfers und des Steuerberaters

Die Gesamtkosten (netto) des Geschäftsjahres 2021 der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft betragen 10,8 T€; davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung 7,6 T€ und auf Steuerberatungsleistungen 3,2 T€.

4.4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

4.5. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 194.076,00 €. Die Werkleitung schlägt vor, den sich aus dem Jahresgewinn zuzüglich des Gewinnvortrages (534.189,52 €) ergebenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 728.265,52 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Fürstenberg/Havel, den 30.06.2022

Dr. Lunkenheimer
Werkleiter

Anlagen:
Anlagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel
Finanzrechnung

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Kennzahlen						
	Anfangsstand 01.01.2021		Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endstand 31.12.2021		Anfangsstand 01.01.2021		Zugang, d.h. Abschreibungen im Wirtschaftsjahr		Endstand 31.12.2021		Restbuchwerte am Ende des Wirtschaftsjahres		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	v. H.	v. H.	
Immaterielle VG	26.560,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.560,67	26.560,67	26.038,06	423,39	0,00	0,00	26.461,45	99,22	522,61	1,59	0,37
Zwischensumme	26.560,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.560,67	26.560,67	26.038,06	423,39	0,00	0,00	26.461,45	99,22	522,61	1,59	0,37	
Grundstücke mit Geschäftsbetriebs- und anderen Bauten	544.333,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	544.333,12	544.333,12	412.214,40	7.902,08	0,00	0,00	420.116,48	124.216,64	132.118,72	1,45	22,82	
Grundstücke mit Wohnbauten	21.388.495,55	40.552,04	140.677,69	0,00	21.288.369,90	0,00	21.288.369,90	10.306.061,18	412.833,30	100.303,00	10.618.591,48	10.669.778,42	10.669.778,42	11.082.434,37	11.082.434,37	1,94	50,12		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.485,96	0,00	0,00	0,00	66.485,96	0,00	66.485,96	36.593,99	8.422,15	0,00	45.016,14	21.469,82	21.469,82	29.891,97	29.891,97	12,67	32,29		
Anlagen im Bau	0,00	109.963,80	0,00	0,00	109.963,80	0,00	109.963,80	0,00	0,00	0,00	0,00	109.963,80	109.963,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme	21.999.314,63	150.515,84	140.677,69	0,00	22.009.152,78	0,00	22.009.152,78	10.754.869,57	429.157,53	100.303,00	11.083.724,10	10.925.428,68	10.925.428,68	11.244.445,06	11.244.445,06	1,95	49,64		
Gesamt	22.025.875,30	150.515,84	140.677,69	0,00	22.035.713,45	0,00	22.035.713,45	10.780.907,63	429.580,92	100.303,00	11.110.185,55	10.925.527,90	10.925.527,90	11.244.967,67	11.244.967,67	1,95	49,58		

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich am 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Vorjahreszahlen	D a v o n				gesichert*)
	Insgesamt	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	bis zu 1 Jahr	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.208.404,47 € 3.539.775,91 €	1.127.254,20 € 1.206.030,97 €	335.089,63 € 331.371,44 €	1.746.060,64 € 2.002.373,50 €	3.208.404,47 € 3.539.775,91 €
Erhaltene Anzahlungen	561.410,70 € 560.452,52 €	- € - €	561.410,70 € 560.452,52 €	- € - €	- € - €
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	115.421,85 € 164.431,96 €	- € 2.497,61 €	115.421,85 € 161.934,35 €	- € - €	- € - €
Sonstige Verbindlichkeiten	867,00 € 53.893,40 €	- € - €	867,00 € 53.893,40 €	- € - €	- € - €
Gesamtbetrag	3.886.104,02 € 4.318.553,79 €	1.127.254,20 € 1.208.528,58 €	1.012.789,18 € 1.107.651,71 €	1.746.060,64 € 2.002.373,50 €	3.208.404,47 € 3.539.775,91 €

*) Gesichert

a) Grundschuld

b) Schuldanerkenntnis Stadt Fbg.

2.989.001,27 €

219.403,20 €

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb
der Stadt Fürstenberg/Havel

Finanzrechnung

Finanzrechnung nach § 25 EigV			Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Ein- und Auszahlungsarten			(T€)	(T€)
1	+/-	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	194,1	-87,8
2	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	429,6	428,9
3	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	0,0
4	+/-	Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	-216,6	0,0
5	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
6	+/-	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13,5	-0,7
7	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-139,1	49,5
8	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufenden Geschäftstätigkeiten	281,5	389,9
9	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	257,0	0,0
10	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-150,5	-32,1
11	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle VG	0,0	0,0
12	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	106,5	-32,1
13	+	Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	0,0	0,0
14	-	Auszahlung für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-331,4	-327,7
15	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-331,4	-327,7
16	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	56,6	30,1
17	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	1.973,1	1.943,0
18	=	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.029,7	1.973,1

LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Der kommunale Wohnungswirtschaftsbetrieb ist ein Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel und wurde am 27.07.1995 gegründet.

Der Zweck des Eigenbetriebes besteht hauptsächlich in der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum.

Die vom KOWOBE bewirtschafteten Grundstücksflächen umfassen 104.381 m² (Vorjahr: 107.588 m²).

Folgende Grundstücke wurden mit Nutzen- und Lastenwechsel 2021 verkauft:

Objekt	Grundstücksfläche	Kaufpreis
Zehdenicker Straße 32, Fürstenberg/Havel	2.200 m ²	240.000,00 €
Unter den Linden 55, Fürstenberg/Havel	612 m ²	17.000,00 €

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Wohnhauses Zehdenicker Str. 32 liegen aufgrund einer Vermessung aktuelle Angaben zur Grundstücksgröße vor. Diese beträgt 2.200 m². Im Vermögen des Eigenbetriebes waren 2.595 m² Grundstücksfläche bilanziert. Die verbliebene Teilfläche von 395 m² wurde korrigiert und als Abgang dargestellt.

Änderungen im Bestand der Wohn-/Gewerbeeinheiten (WE/GE):

	2020		2021	
	WE	m ²	WE	m ²
<u>Eigenverwaltung</u>				
Wohnungen	423	24.481,25	416	24.126,53
Gewerbe	41	2.852,56	36	2.626,90
Summe	464	27.333,81	452	26.753,43
<u>Fremdverwaltung</u>				
Wohnungen	54	3.704,30	56	4.002,11
Gewerbe	5	397,07	7	530,07
Summe	59	4.101,37	63	4.532,18
Gesamt	523	31.435,18	515	31.285,61

Die Veränderungen im eigenen Bestand resultieren aus Grundstücksverkäufen sowie aus Bestandskorrekturen.

Der Verwaltungsbestand für Dritte veränderte sich aufgrund des Neuabschlusses eines Verwaltervertrages (Brandenburger Str. 46) sowie aus der Beendigung eines Verwaltervertrages (Unter den Linden 23).

Des Weiteren verwaltet der KOWOBE 78 Garagen, Gärten und sonstige Einheiten.

1.2. Ziele und Strategien

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes erstreckt sich auf die Verwaltung kommunaler und privater Grundstücke und Wohnungen sowie auf die Durchführung von Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und sonstigen investiven Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung von Grundstücken und Wohnraum.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist dabei vorrangiges Ziel des Eigenbetriebes.

1.3. Organisation

Der kommunale Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und wirtschaftlich selbständiger Betrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 92 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg, der Eigenbetriebsverordnung sowie den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 343/2017 vom 30.11.2017 wurde Herrn Dr. Ralf Lunkenheimer die Werkleitung des Eigenbetriebes ab dem 01.01.2018 übertragen. Ein Werksausschuss besteht nicht. Der Hauptausschuss der Stadt Fürstenberg/Havel nimmt die Befugnisse des Werksausschusses wahr. Für den Eigenbetrieb liegt ein Organigramm vor.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Trotz ausgerufenen Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber dem Jahr 2020 erhöht.

2.2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um ein Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Sowohl in Wachstums- als auch in Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie dem damit einhergehenden starken Auftrieb der Baupreise konfrontiert.

Darüber hinaus sind ständig steigende Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößert.

2.3. Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:

Umsatzerlöse aus:	2020	2021	Veränderungen
der Hausbewirtschaftung	(T€)	(T€)	(T€)
darunter:			
Sollmieten für Wohnungen	1.228,2	1.240,2	12,0
Sollmieten für Gewerbe	97,2	97,4	0,2
Sollmieten für Garagen	2,0	2,0	0,0
Sollmieten für Pachten	4,2	4,3	0,1
Umlagen für Betriebskosten	455,1	453,0	-2,1
Erlösschmälerungen	-109,9	-118,0	-8,1
gesamt	1.676,8	1.678,9	2,1

Wesentliche Änderungen des Geschäftsjahres bei der Sollmiete für:

	Wohnungen	Gewerbe
	T€	T€
Veränderungen im Geschäftsjahr	6,1	0,7
Auswirkungen Mietänderungen aus dem Vorjahr	5,9	-0,5
Veränderungen gesamt	12,0	0,2

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen für Fürstenberg/Havel und Ortsteile in Höhe von 4,28 €/m² Wohnfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr (4,18 €/m² Wohnfläche) erhöht.

Die Sollmiete der einzelnen Ortsteile entwickelte sich wie folgt:

Ortsteil	Sollmiete je m ² Wfl.	
	2020	2021
Fürstenberg/Havel	4,23	4,34
Tornow	4,38	4,38
Blumenow	5,42	5,42
Bredereiche	3,76	3,80
Himmelpfort	4,00	4,00
Steinförde	3,03	3,03

Leerstandentwicklung/Leerstandursachen:

In Fürstenberg/H. und Ortsteilen standen zum 31.12.2021 insgesamt 48 Wohnungen leer. Der überwiegende Teil des Leerstandes betrifft Wohnungen, für die der Verkauf/Abriß und grundlegende Gebäudesanierungen vorgesehen sind und die aufgrund dessen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen (34 WE).

Bei der Ermittlung der Leerstandquote im Geschäftsjahr 2021 wurden nur die Wohnungen berücksichtigt, die tatsächlich vermietbar sind und damit dem Wohnungsmarkt auch zur Verfügung stehen. Das sind neben den leerstehenden bezugsfertigen Wohnungen auch Wohnungen, die nach dem Auszug von Mietern instandgesetzt bzw. modernisiert werden müssen. Dadurch reduziert sich der Leerstand von 48 Wohnungen auf nur 14 Wohnungen.

Die bereinigte Leerstandquote beträgt danach 3,66 % (Vorjahr: 5,21 %).

Die Leerstandquote unter Berücksichtigung aller leerstehenden Wohnungen beträgt 11,54 % (Vorjahr 13,95 %).

Übersicht zu den Leerstandursachen:

Instandhaltung/Modernisierung nach Mieterwechsel	10 WE
Berliner Straße 78	1 WE
Brandenburger Straße 14	2 WE
Rheinsberger Straße 85	1 WE
Rheinsberger Straße 87	1 WE
Zehdenicker Straße 35a	1 WE
Zehdenicker Straße 36	1 WE
Fürstenberger Straße 86	1 WE
Dannenwalder Weg 2	1 WE
Dannenwalder Straße 13	1 WE
Mieterwechsel/mangelnde Nachfrage	4 WE
Berliner Straße 79	1 WE
Zehdenicker Straße 35a, 35b	2 WE
Dannenwalder Straße 13	1 WE
Dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehend	34 WE
darunter: geplanter Verkauf/Abriss	19 WE
Zehdenicker Straße 31	2 WE
Zootzener Straße 16/17	7 WE
Unter den Linden 53	3 WE
Regelsdorfer Straße 11-14	5 WE
Regelsdorfer Straße 18	2 WE
darunter: grundlegende Gebäudesanierung	15 WE
Friedrich-Wilhelm-Straße 4	7 WE
Friedrich-Wilhelm-Straße 33	6 WE
Geldener Straße 2	1 WE
Unter den Linden 12	1 WE

2.3.2. Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Am 31. Dezember 2021 verwaltete der KOWOBE 416 Wohnungen in Fürstenberg/Havel einschließlich Ortsteile, ca. 88 % des Wohnungsbestandes davon ist umfangreich modernisiert bzw. teilweise saniert.

Im Berichtsjahr wurden 974,6 T€ (Vorjahr: 1.002,9 T€) für die Hausbewirtschaftung (inklusive Betriebskosten) aufgewendet. Davon entfallen auf:

Betriebskosten	473,1 T€
Instandhaltungskosten	487,0 T€
Andere Kosten der Hausbewirtschaftung	14,5 T€

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (ohne verrechnete Verwaltungskosten) liegen bei 18,20 €/m² Wohn-/Gewerbefläche (Vorjahr 20,25 €/m² Wohn-/Gewerbefläche).

Die Instandhaltungskosten verteilen sich wie folgt:

• Kosten der baulichen Instandhaltung	257,5 T€
• Instandhaltung der Außenanlagen	33,2 T€
• Sanierungs- und Modernisierungskosten	196,3 T€
	<u>487,0 T€</u>

Für das Jahr 2022 sind Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 958,5 T€ geplant.

2.3.3. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Zum Stichtag 31.12.2021 werden nach planmäßiger Tilgung folgende Darlehen bilanziert:

Kreditinstitut	Bereich	Betrag in €
ILB	Fürstenberg/H.	2.698.444,11
ILB	Bredereiche	250.336,76
ILB	Tornow	40.220,40
Nord LB – Altschulden	Fürstenberg/H.	219.403,20
gesamt		3.208.404,47

Die Entwicklung der Zinsaufwendungen soll am Beispiel der Verwendung der Mieten für Fremdkapitalzinsen dargestellt werden:

Kennziffer	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Zinsaufwand	49.935,67 €	46.310,11 €	42.638,56 €
Sollmiete WE/GE	1.322.220,22 €	1.331.617,94 €	1.343.932,57€
Anteil Zinsaufwand an Sollmiete	3,78 %	3,48 %	3,17 %

2.3.4. Personal und Organisation

Am 31.12.2021 waren im Eigenbetrieb ein Werkleiter, eine kaufmännische Leiterin, drei Hausverwalter und ein Hauswart tätig. Der Werkleiter wird nicht im Stellenplan des Eigenbetriebes KOWOBE geführt.

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>Personalaufwand:</u>		
Löhne und Gehälter	165,6 T€	178,4 T€
Soziale Abgaben	38,7 T€	42,5 T€
davon für Altersversorgung	5,8 T€	6,3 T€

Die Kosten für das anteilige Gehalt des Werkleiters werden im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.

Die Gehälter der Angestellten erhöhten sich entsprechend des geltenden Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst sowie aufgrund der Einstellung einer Auszubildenden zur Immobilienkauffrau ab dem 01. September 2018. Die Ausbildung wurde im Juni 2021 erfolgreich beendet und die Übernahme in ein befristetes Arbeitsverhältnis vereinbart.

Bei 462 Mieteinheiten ergibt sich ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung (ohne Sonderleistung) von 233,89 € (Vorjahr: 202,21 €) je Mieteinheit, wobei für die Berechnung des Durchschnittswertes 8 Garagen als eine Mieteinheit angesetzt worden sind.

2.4. Lage des kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes

2.4.1. Ertragslage

	2020		2021		Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.676,8	97,9	1.678,9	84,8	2,1
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	38,1	2,2	262,8	13,3	224,7
Bestandsveränderungen	-2,1	-0,1	38,0	1,9	40,1
Gesamtleistung	1.712,8	100,0	1.979,7	100,0	266,9
Betriebskosten und Grundsteuern	462,3	27,0	504,0	25,4	41,7
Instandhaltungsaufwand	553,6	32,3	487,0	24,6	-66,6
Personalaufwendungen	204,3	11,9	220,9	11,2	16,6
Abschreibungen	428,9	25,0	429,6	21,7	0,7
Zinsaufwendungen	46,3	2,7	42,6	2,2	-3,7
Übrige Aufwendungen	105,6	6,2	101,9	5,1	-3,7
Gesamtaufwand	-1.801,0	105,1	-1.786,0	90,2	15,0
Geschäftsergebnis	-88,2	-5,1	193,7	9,8	281,9
Zinsergebnis	0,4		0,4		0,0
Jahresergebnis	-87,8		194,1		281,9

Das Geschäftsergebnis ist folgenden Bereichen zuzuordnen:

Vermietung	214,1 T€
Umlagenabrechnung	-23,6 T€
Verwaltungsbetreuung	3,2 T€
Geschäftsergebnis	193,7 T€

Maßgeblichen Einfluss auf das Jahresergebnis hatten insbesondere die gestiegenen Sonstigen Umsatzerlöse und Erträge, denen gegenüber dem Vorjahr geringere Instandhaltungsaufwendungen gegenüberstehen.

Im Berichtsjahr ist ein Finanzergebnis in Höhe von 0,4 T€ zu verzeichnen.

Das Jahresergebnis wurde gegenüber den Vorgaben des Erfolgsplanes (-37,2 T€) insgesamt um 231,3 T€ überschritten.

2.4.2. Finanzlage

Der Eigenbetrieb kam seinen Zahlungsverpflichtungen regelmäßig nach. Mittelfristig werden keine Liquiditätsengpässe erwartet.

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

Darstellung des Cashflows	2020	2021
	(T€)	(T€)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	389,9	281,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32,1	106,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-327,7	-331,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	30,1	56,6

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

<u>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Stand 01. Januar	1.943,0 T€	1.973,1 T€
- Veränderung des Liquiditätssaldos	<u>30,1 T€</u>	<u>56,6 T€</u>
Stand 31. Dezember	1.973,1 T€	2.029,7 T€

Die Finanzlage des Eigenbetriebes wird auch künftig wesentlich durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit, durch die Aufwendungen für den Kapitaldienst und durch Leerstand bedingte Erlösschmälerungen beeinflusst.

2.4.3. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau des Eigenbetriebes stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2020	2021	2020	2021	
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen einschließlich immaterielle VG	<u>11.245,0</u>	<u>84,8</u>	<u>10.925,5</u>	<u>84,2</u>	<u>-319,5</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Vorräte	12,8	0,1	10,4	0,1	-2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25,3	0,2	14,2	0,1	-11,1
Liquide Mittel	<u>1.973,1</u>	<u>14,9</u>	<u>2.029,7</u>	<u>15,6</u>	<u>56,6</u>
Zwischensumme	<u>2.011,2</u>	<u>15,2</u>	<u>2.054,3</u>	<u>15,8</u>	<u>43,1</u>
Bilanzvolumen	<u>13.256,2</u>	100,0	<u>12.979,8</u>	100,0	-276,4
PASSIVA					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	9.378,0	70,7	9.572,1	73,7	194,1
Fremdkapital	<u>3.539,8</u>	<u>26,7</u>	<u>3.208,4</u>	<u>24,8</u>	<u>-331,4</u>
Zwischensumme	<u>12.917,8</u>	<u>97,4</u>	<u>12.780,5</u>	<u>98,5</u>	<u>-137,3</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	12,6	0,1	12,6	0,1	0,0
Verbindlichkeiten	<u>325,8</u>	<u>2,5</u>	<u>186,7</u>	<u>1,4</u>	<u>-139,1</u>
Zwischensumme	<u>338,4</u>	<u>2,6</u>	<u>199,3</u>	<u>1,5</u>	<u>-139,1</u>
Bilanzvolumen	<u>13.256,2</u>	100,0	<u>12.979,8</u>	100,0	-276,4

In dieser Darstellung sind folgende Verrechnungen in der Bilanzsumme vorgenommen worden:

Bilanzsumme	13.470,8 T€
./. Unfertige Leistungen	- 491,0 T€
	12.979,8 T€

Insgesamt betrachtet verringerte sich das Bilanzvolumen im Berichtsjahr um 276,4 T€ von 13.256,2 T€ auf 12.979,8 T€.

Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Senkung des Sachanlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen sowie des Fremdkapitals durch planmäßige Tilgung zurückzuführen.

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

Bezeichnung	01.01.2021 (T€)	Verbrauch Auflösung (T€)	(V) (A)	Zuführung (T€)	31.12.2021 (T€)
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	12,6	12,6 0,0	(V) (A)	12,6	12,6

Der Vermögensaufbau des Eigenbetriebes ist zum 31. 12. 2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen (10.925,5 T€) wird am Bilanzstichtag durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (12.780,5 T€) finanziert.

2.4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, beträgt am Bilanzstichtag 73,7 %.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 T€	31.12.2021 T€	Veränderg. T€
Gezeichnetes Kapital	385,0	385,0	0,0
Allgemeine Rücklage	1.603,6	1.603,6	0,0
Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	6.855,3	6.855,3	0,0
Gewinnvortrag	621,9	534,1	-87,8
Jahresgewinn/Jahresverlust	-87,8	194,1	281,9
Summe Eigenkapital	9.378,0	9.572,1	194,1

Die Entwicklung des Eigenkapitals wird anhand der Darstellung im 5-Jahresvergleich gezeigt:

<u>Eigenkapital</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
1.It. Vermögenslage (T€)	9.784,2	9.784,2	9.465,8	9.378,0	9.572,1
2. Quote (%)	67,1	67,1	69,5	70,7	73,7

Die Liquidität im Jahr 2021 beträgt 2.029,7 T€ (Vorjahr: 1.973,1 T€).

Der Anteil der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an der Sollmiete beträgt 3,17 % (Vorjahr: 3,48 %).

Die durchschnittliche Sollmiete erhöhte sich von 4,18 €/m² Wohnfläche auf 4,28 €/m² Wohnfläche.

2.5. Gesamtaussage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Geschäftsjahr verlief insgesamt positiv.

Im Jahr 2021 sind keine wichtigen Vorgänge, die für die Beurteilung der Geschäftslage von Bedeutung wären, zu verzeichnen.

3. Prognosebericht

Der KOWOBE plant auch für die Zukunft die Modernisierung und Sanierung von Wohnhäusern im Innenstadtbereich, angepasst an die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Darin sieht der Eigenbetrieb die Chance, am Markt konkurrenzfähig zu bleiben.

Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur ist mit steigenden Leerständen zu rechnen. Aufwertungsmaßnahmen sowie spezielle Bauvorhaben für ältere Menschen müssen daher bei künftigen Planungen besonders berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Risikofrüherkennung kommt dem Kredit- und Forderungsmanagement besondere Bedeutung zu.

Mittelfristige Finanzplanungen dienen der Sicherung der Liquidität und sollen darüber Auskunft geben, ob der Eigenbetrieb in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Aufgrund der derzeitigen Anfragen nach Wohnraum, auch aus dem Berliner Umland, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsnachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigen wird.

Allerdings können sowohl gestiegene Baupreise als auch fehlende Baukapazitäten dazu führen, dass geplante Sanierungsmaßnahmen nicht zeitnah realisiert werden und zu steigenden Erlösschmälerungen führen.

Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise erheblich verteuert und der weitere Verlauf dieser Entwicklung ist für 2022 schwer abzusehen.

Der Wohnungsbestand wird sich aufgrund geplanter Verkäufe geringfügig verringern.

Die Einnahmen aus Vermietung erhöhen sich objektbezogen aufgrund von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvertragsabschlüssen.

Die geplanten Baukosten für die Baumaßnahme Friedrich-Wilhelm-Straße 4 werden sich im Vergleich zur Kostenberechnung voraussichtlich um ca. 20 % erhöhen. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln, Zuschüssen und einem zusätzlich noch aufzunehmenden Kredit.

Den Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst kann gemäß der mittelfristigen Finanzplanung jederzeit nachgekommen werden.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikomanagement

Der KOWOBE hat ein der Unternehmensgröße entsprechendes Risikofrüherkennungssystem eingeführt. Teile des Risikomanagements bilden das Kreditmanagement und das Forderungsmanagement.

Durch den Bestand langfristiger Kreditverträge wird eine langfristige hohe Planungssicherheit erreicht und durch Abschluss von kurzfristigen Kreditverträgen der Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus Rechnung getragen.

Das Forderungsmanagement dient dem Ziel geringer Forderungsausfälle durch eine Bonitätsprüfung neuer Mieter, durch ein zeitnahes Mahnwesen und durch die Möglichkeit der Ratenzahlung, die Schuldner eingräumt wird.

Elemente des Risikomanagements sind weiterhin die:

- Ermittlung von Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten
- mehrjährige Finanzplanung
- regelmäßige Berichterstattung gegenüber der Stadtverordnetenversammlung

Mit Hilfe des Moduls „Wohnungsmanagement“ im Rahmen unseres Softwareprogramms werden bestimmte Kennzahlen ermittelt und so können Gefährdungslagen rechtzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden.

4.2. Chancen und Risiken

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes erstreckt sich auch in Zukunft im Wesentlichen auf die Entwicklung und Optimierung des vorhandenen Bestandes.

Durch Modernisierungsinvestitionen, aber auch durch fortführende Aufwendungen für die laufende Instandhaltung konnten, insbesondere auch bei der energetischen Sanierung, teilweise mittlere bis hohe Wohnstandards erreicht werden.

In Anbetracht dieser Entwicklung und vor dem Hintergrund günstiger Wohnkosten und einer guten Anbindung an Berlin kann der Eigenbetrieb vom Wachstum in Berlin und Potsdam profitieren.

Risikobehaftet ist jedoch der weiterhin anhaltende demographische Wandel und die in diesem Zusammenhang zu erwartende Entwicklung des Wohnungsleerstandes. Weitere Risiken ergeben sich aus dem Anstieg von Baupreisen und Energiekosten.

Positiv einzuschätzen sind die durch die Rechtsform des Eigenbetriebes gegebenen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zum Beispiel in Form von Kommunaldarlehen.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Eigenbetriebes ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. Die Finanzierungsmöglichkeiten können sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung kontinuierlich überwachen und kontrollieren.

4.3. Risikolage

Aus der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes ergeben sich für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet, analysiert und bewertet. Gegenwärtig sieht die Werkleitung keine existenzgefährdenden Risiken.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind die Darlehen durch Grundschulden und Schuldanerkenntnisse der Stadt abgesichert.

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Fürstenberg/Havel, den 30.06.2022

Dr. Lunkenheimer
Werkleiter

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2021 des Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes der Stadt
Fürstenberg/Havel, nach den Angaben des Unternehmens**

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	<u>99,22</u>
	Vorjahr €	522,61

Ausgewiesen wird der Restbuchwert der vom Eigenbetrieb genutzten Software.

Sachanlagen

Die Gliederung und Entwicklung des in Bestandslisten im Einzelnen aufgeführten Sachanlagevermögens ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage I beigefügten Anhang.

**Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen
Bauten**

€	<u>124.216,64</u>
Vorjahr €	132.118,72

Ausgewiesen werden:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Grund und Boden	61.000,00	61.000,00
Gebäude	<u>63.216,64</u>	<u>71.118,72</u>
	<u><u>124.216,64</u></u>	<u><u>132.118,72</u></u>

Ausgewiesen werden die Restbuchwerte von zwei Gewerbeobjekten. Der Grund und Boden eines Gewerbeobjektes wird unter dem Posten "Grundstücke mit Wohnbauten" ausgewiesen.

Die Abschreibungen erfolgen über einen Zeitraum von 25 Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten	€	<u>10.669.778,42</u>
Vorjahr	€	11.082.434,37

Ausgewiesen werden:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Grund und Boden	1.448.682,82	1.478.972,59
Gebäude	9.120.095,97	9.522.501,75
Außenanlagen	<u>100.999,63</u>	<u>80.960,03</u>
	<u>10.669.778,42</u>	<u>11.082.434,37</u>

Bei den Zugängen (T€ 40,6) handelt es sich um die Mülleinhausung Rheinsberger Straße 85-87 Kreuzdamm in Fürstenberg.

Die Abgänge (T€ 140,7) betreffen den Verkauf von zwei Grundstücken. Aus den Verkäufen erzielte der Eigenbetrieb einen Buchgewinn von insgesamt T€ 219,5 und einen Buchverlust von T€ 2,9.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen über 50 Jahre bzw. bei Objekten mit Baujahren vor 1925 über 40 Jahre und über zehn Jahre für Außenanlagen.

Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	<u>21.469,82</u>
Vorjahr	€	29.891,97

Unter dem Posten wird der Restbuchwert der Betriebs- und Geschäftsausstattung des Eigenbetriebes nach Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 8,4 ausgewiesen.

Anlagen im Bau	€	<u>109.963,80</u>
Vorjahr	€	0,00

Es handelt sich um die Herstellungskosten für die Hüllensanierung am Mehrfamilienhaus in der Brandenburger Friedrich-Wilhelm-Straße 4 (T€ 310,0), gekürzt um einen Baukostenzuschuss (T€ 200,0).

Betriebsstoffe	€	<u>10.440,00</u>
Vorjahr	€	12.844,69

Die Betriebsstoffe beinhalten Heizöl- und Flüssiggasbestände.

Unfertige Leistungen	€	<u>490.981,76</u>
	Vorjahr €	452.989,20

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Leestandsabschlag von T€ 23,7 berücksichtigt.

Die Umlagenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 erfolgte im Mai 2022.

Den Vorlagen des Eigenbetriebes stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von T€ 561,4 gegenüber.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>3.054,68</u>
	Vorjahr €	6.396,86
	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Forderungen aus Vermietung	3.054,68	5.523,96
Betreuungstätigkeit	<u>0,00</u>	<u>872,90</u>
	<u>3.054,68</u>	<u>6.396,86</u>

Der Ausgleich der Forderungen ist bis zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß bis auf T€ 0,4 erfolgt.

Im Berichtsjahr wurden keine uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>11.144,47</u>
	Vorjahr €	18.871,86

Ausgewiesen werden Ansprüche aus Betriebskostenerstattungen (T€ 7,9) und anderen Kostenerstattungen (T€ 3,2).

Der Ausgleich der Forderungen ist bis zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß erfolgt.

Guthaben bei Kreditinstituten	€	2.029.691,72
	Vorjahr €	1.973.144,02
	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Täglich fällige Guthaben	791.837,23	581.141,18
Festgeldguthaben	<u>1.237.854,49</u>	<u>1.392.002,84</u>
	<u>2.029.691,72</u>	<u>1.973.144,02</u>

Die ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Bilanzstichtag durch Bankbestätigungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen.

Bilanzvermerk

Treuhandvermögen	€	411.746,22
	Vorjahr €	361.360,38

Der KOWOBE verwaltet Wohnungsbestände im Auftrag Dritter. Als Saldo der Einnahmen und Ausgaben weisen die Bankkonten, über die alle Zahlungen geführt wurden, Guthaben aus (T€ 215,3). Daneben wird ein Kautionsammelkonto (T€ 196,4) geführt.

In Höhe der durch Bankbestätigungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesenen Guthaben werden Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Passivseite

Stammkapital	€	<u>385.000,00</u>
Vorjahr	€	385.000,00

Allgemeine Rücklage	€	<u>1.603.604,83</u>
Vorjahr	€	1.603.604,83

Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG	€	<u>6.855.266,16</u>
Vorjahr	€	6.855.266,16

Gewinn	€	<u>728.265,52</u>
Vorjahr	€	534.189,52

	€	
		<u>€</u>
Gewinnvortrag		534.189,52
Jahresgewinn		<u>194.076,00</u>
		<u><u>728.265,52</u></u>

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 28. Oktober 2021, den sich aus dem Jahresverlust 2020 (T€ 87,8) verrechnet mit dem Gewinnvortrag (T€ 621,9) ergebenden Gewinn 2020 (T€ 534,1) auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Rückstellungen	€	<u>12.600,00</u>
Vorjahr	€	12.600,00

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

	1.1.2021 €	Verbrauch €	Zuführung €	Zuführung 31.12.2021 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>
	<u><u>12.600,00</u></u>	<u><u>12.600,00</u></u>	<u><u>12.600,00</u></u>	<u><u>12.600,00</u></u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	<u>3.208.404,47</u>
	Vorjahr €	3.539.775,91
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 335.089,63		
(Vorjahr: € 331.371,44)		

	31.12.2020 €	Tilgungen €	31.12.2021 €
Altschulden	312.045,64	92.642,44	219.403,20
Bau- und Modernisierungsdarlehen	<u>3.227.730,27</u>	<u>238.729,00</u>	<u>2.989.001,27</u>
	<u>3.539.775,91</u>	<u>331.371,44</u>	<u>3.208.404,47</u>

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>561.410,70</u>
	Vorjahr €	560.452,52
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 561.410,70		
(Vorjahr: € 560.452,52)		

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch abzurechnende Betriebskosten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>115.421,85</u>
	Vorjahr €	164.431,96
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 115.421,85		
(Vorjahr: € 161.934,35)		

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verbindlichkeiten aus		
Vermietung	19.047,18	16.831,60
Garantieeinbehalten	9.507,26	11.430,11
übrigen Lieferungen und Leistungen	<u>86.867,41</u>	<u>136.170,25</u>
	<u>115.421,85</u>	<u>164.431,96</u>

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung resultieren angabegemäß im Wesentlichen aus vorausgezählten Mieten. Die Verbindlichkeiten sind durch Einzelaufstellungen nachgewiesen.

Der Ausgleich der Verbindlichkeiten ist bis zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß bis auf T€ 11,3 erfolgt.

Sonstige Verbindlichkeiten		€	<u>867,00</u>
		Vorjahr €	53.893,40
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	€		867,00
(Vorjahr:	€		53.893,40)
Verbindlichkeiten aus Steuern	€		590,62
(Vorjahr:	€		674,98)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (T€ 0,6).

Die Verbindlichkeiten waren bis zum Prüfungszeitpunkt angabegemäß ausgeglichen.

Bilanzvermerk

Treuhandverbindlichkeiten		€	<u>411.746,22</u>
		Vorjahr €	361.360,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		€	<u>1.678.886,57</u>
		Vorjahr €	1.676.803,53
	2021	2020	Veränderung
	€	€	€
Sollmieten für			
Mietwohnungen	1.240.209,08	1.228.178,14	12.030,94
Gewerberäume	97.457,36	97.247,36	210,00
Garagen und Stellplätze	1.980,00	1.980,00	0,00
	<u>1.339.646,44</u>	<u>1.327.405,50</u>	12.240,94
Pachten	4.286,13	4.212,44	73,69
Umlagen für Betriebskosten	452.992,75	455.094,53	-2.101,78
Erlösschmälerungen aus			
Leerstand	-113.169,68	-105.311,74	-7.857,94
gewährte Mietminderungen	-4.869,07	-4.597,20	-271,87
	<u>-118.038,75</u>	<u>-109.908,94</u>	-8.129,81
	<u>1.678.886,57</u>	<u>1.676.803,53</u>	2.083,04

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		€	<u>15.276,47</u>
		Vorjahr €	14.510,68

Ausgewiesen werden Erträge aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		€	<u>20.687,49</u>
		Vorjahr €	17.487,07

Es handelt sich insbesondere um Erlöse aus der Lieferung von Heizwärme des eigenen Heizwerkes an einen Dritten.

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		€	<u>37.992,56</u>
		Vorjahr €	-2.103,21

Sonstige betriebliche Erträge	€	226.880,55
	Vorjahr €	6.095,75

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Verkauf von Anlagevermögen	219.479,12	0,00	219.479,12
Versicherungsentschädigungen	4.245,24	2.901,52	1.343,72
Eingang abgeschriebener Forderungen	1.891,78	2.606,73	-714,95
Ausbuchung von Verbindlichkeiten früheren Jahren	1.254,41 0,00	435,19 0,64	819,22 -0,64
Auflösung von Rückstellungen	0,00	76,60	-76,60
Verschiedenes	10,00	75,07	-65,07
	<u>226.880,55</u>	<u>6.095,75</u>	220.784,80

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	974.623,71
	Vorjahr €	1.002.910,35

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Betriebskosten	473.076,86	430.786,51	42.290,35
Instandhaltungskosten	486.982,18	553.623,86	-66.641,68
Anderer Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.564,67	18.499,98	-3.935,31
	<u>974.623,71</u>	<u>1.002.910,35</u>	-28.286,64

Die Betriebskosten betreffen:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Heizung und Warmwasser	262.464,50	229.135,24	33.329,26
Be- und Entwässerung	94.035,32	93.768,35	266,97
Straßenreinigung	33.576,26	34.785,92	-1.209,66
Müllabfuhr	24.827,00	24.529,21	297,79
Sach- und Haftpflichtversicherungen	17.207,85	17.269,31	-61,46
Strom	13.799,53	13.159,57	639,96
Hausreinigung, fremde Hauswartleistung	9.259,87	8.172,57	1.087,30
Schornsteinreinigung	2.680,68	2.840,63	-159,95
Verschiedenes	15.225,85	7.125,71	8.100,14
	<u>473.076,86</u>	<u>430.786,51</u>	42.290,35

Die Instandhaltungskosten entfallen auf:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Bauliche Instandhaltung	288.667,60	341.947,60	-53.280,00
Sanierung und Modernisierung	165.071,96	150.477,39	14.594,57
Außenanlagen	33.242,62	44.866,89	-11.624,27
Schönheitsreparaturen	0,00	11.074,28	-11.074,28
Sonstiges	0,00	5.257,70	-5.257,70
	<u>486.982,18</u>	<u>553.623,86</u>	-66.641,68

Die anderen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 14,5) beinhalten sonstige Kosten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	<u>18.029,04</u>
	Vorjahr €	14.828,62

Ausgewiesen wird der Aufwand des eigenen Heizwerkes für Energielieferungen an Dritte.

Löhne und Gehälter	€	<u>178.393,14</u>
	Vorjahr €	165.630,43

Der Ausweis enthält:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Gehälter	137.147,71	124.551,49	12.596,22
Löhne	<u>41.245,43</u>	<u>41.078,94</u>	166,49
	<u>178.393,14</u>	<u>165.630,43</u>	12.762,71

Die Aufwendungen für den Werkleiter werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da er nicht beim Eigenbetrieb angestellt ist.

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

€ 42.522,37
Vorjahr € 38.646,67

davon für Altersversorgung € 6.307,18
(Vorjahr: € 5.767,35)

Ausgewiesen werden:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Sozialversicherung	36.215,19	32.879,32	3.335,87
Beiträge zur Zusatzversicherung	<u>6.307,18</u>	<u>5.767,35</u>	539,83
	<u><u>42.522,37</u></u>	<u><u>38.646,67</u></u>	3.875,70

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€ 429.580,92
Vorjahr € 428.899,10

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 69.099,05
Vorjahr € 72.096,81

Als sonstige betriebliche Aufwendungen werden ausgewiesen:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten (davon T€ 12,6 Zuführung zur Rückstellung)	12.928,76	12.600,00	328,76
Abrisskosten	4.843,30	3.417,09	1.426,21
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.853,81	0,00	2.853,81
Abschreibungen auf Forderungen	0,00	3.189,04	-3.189,04
Andere Aufwendungen	<u>48.473,18</u>	<u>52.890,68</u>	-4.417,50
	<u><u>69.099,05</u></u>	<u><u>72.096,81</u></u>	-2.997,76

Die anderen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten.

Die Aufwendungen für den Werkleiter (T€ 16,5) werden als sächliche Verwaltungskosten erfasst, da der Werkleiter nicht bei dem Eigenbetrieb angestellt ist.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	406,41
	Vorjahr €	434,33

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Zinserträge aus erstatteten Zinsaufwendungen (T€ 0,4).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	42.638,56
	Vorjahr €	46.310,11

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Zinsen für Wohnungsbaukredite	39.848,63	43.363,07	-3.514,44
Laufende Verwaltungskostenbeiträge der ILB	<u>2.789,93</u>	<u>2.947,04</u>	-157,11
	<u><u>42.638,56</u></u>	<u><u>46.310,11</u></u>	-3.671,55

Sonstige Steuern	€	31.167,26
	Vorjahr €	31.658,07

Der Posten enthält Grundsteuern (T€ 31,0) und Kfz-Steuern (T€ 0,2).

Jahresgewinn/-verlust	€	194.076,00
	Vorjahr €	-87.752,01

<u>Nachrichtlich</u>	€
Behandlung des Jahresgewinns	194.076,00
auf neue Rechnung vorzutragen	194.076,00

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel

Sitz: Fürstenberg/Havel

Gründung: 27. Juli 1995

Betriebssatzung:

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebes wurde zuletzt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28. Januar 2010 geändert. Die Änderung erfolgte zur Anpassung an die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) und an die Verordnung über Eigenbetriebe der Gemeinden (EigV). Die geänderte Betriebssatzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Fürstenberg/Havel am 17. Februar 2010 bekannt gemacht.

Gegenstand:

Gegenstand des Eigenbetriebes sind die Verwaltung kommunaler Grundstücke und Wohnungen, die Wohnraumversorgung, die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und sonstiger Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Grundstücken und Wohnungen, die Bildung und Verwaltung von Wohnungseigentum, die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie alle den Betriebszweck fördernde Geschäfte.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag T€ 385,0.

Organe des Eigenbetriebes:

Werkleitung, Hauptausschuss, Stadtverordnetenversammlung

Werkleitung:

Nach § 5 Abs. 1 der Betriebssatzung wird die Werkleitung des Eigenbetriebes durch die Stadtverordnetenversammlung auf Vorschlag des Bürgermeisters bestellt. Die Werkleitung besteht aus einem Werkleiter.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg hat in der Sitzung am 30. November 2017 Herrn Dr. Ralf Lunkenheimer als Werkleiter des Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebes mit Wirkung ab 1. Januar 2018 eingesetzt.

Nach § 5 Abs. 2 der Betriebssatzung nimmt die Werkleitung die Aufgaben nach § 5 EigV wahr. Sie leitet den Eigenbetrieb selbstständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit diese nicht nach den Bestimmungen der BbgKVerf, der EigV oder dieser Betriebssatzung den anderen Organen des Eigenbetriebes vorbehalten sind. Sie ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes nach kaufmännischen Grundsätzen verantwortlich.

Hauptausschuss:

Nach § 7 Abs. 1 der Betriebssatzung nimmt die Aufgaben des Werksausschusses nach den Bestimmungen der EigV und der Satzung der Hauptausschuss wahr.

Über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadtverordnetenversammlung oder der Werkleitung fallen, entscheidet der Hauptausschuss als beschließender Ausschuss.

Gemeindevertretung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt in allen den Eigenbetrieb betreffenden Angelegenheiten nach § 28 Abs. 2 BbgKVerf und § 7 EigV. Sie beschließt zudem über die in § 7 Abs. 2 der Satzung festgelegten Angelegenheiten, soweit die dort genannten Wertobergrenzen im Einzelfall überschritten werden. Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung sind neben dem Bürgermeister zur Zeit der Prüfung (Ende Juni 2022):

Stadtverordnete Frau Ilona Friedrich	- Vorsitzende -
Stadtverordneter Herr Philipp Berg	- 2. stellv. Vorsitzender
Stadtverordneter Herr Raimund Aymanns	
Stadtverordneter Herr Olaf Bechert	
Stadtverordneter Herr Thomas Burmann	
Stadtverordneter Herr Sandro Große (seit 9. März 2021)	
Stadtverordneter Herr Thomas Hentschel	
Stadtverordneter Herr Andreas Intress	
Stadtverordneter Herr Norman Kleßny	
Stadtverordneter Herr Lothar Kliesch	
Stadtverordneter Herr Gregor Klos	
Stadtverordnete Frau Ina Kuhlmann	
Stadtverordneter Herr Andreas Manzel	
Stadtverordneter Herr David Röwer	
Stadtverordneter Herr Marcus Dietrich Sander	
Stadtverordneter Herr Robert Schulzke	
Stadtverordneter Herr Lutz Wilke	- 1. stellv. Vorsitzender - (seit 28. Oktober 2021)
Stadtverordneter Herr Clemens Hinkeldey (bis 21. Mai 2021)	
Stadtverordnete Frau Ina Hudiczek (bis 28. Februar 2021)	- 1. stellv. Vorsitzende - (bis 28. Februar 2021)

Vertretung:

Nach § 6 der Betriebssatzung ist die Werkleitung befugt, im Rahmen und unter Beachtung der Formerfordernisse des § 6 EigV verpflichtende Erklärungen abzugeben. Verpflichtende Erklärungen in Personalangelegenheiten gibt die Werkleitung lediglich im Auftrag des Bürgermeisters ab.

Nach § 6 Abs. 2 EigV kann die Werkleitung Beschäftigte des Eigenbetriebes oder im Eigenbetrieb tätige Beamte für einzelne Angelegenheiten und für bestimmte Sachgebiete mit der Vertretung beauftragen. Die Werkleitung soll die zur Vertretung des Eigenbetriebes Berechtigten sowie den Umfang ihrer Vertretungsbefugnis ortsüblich bekannt geben.

Steuerliche Verhältnisse

Der KOWOBE ist als Betrieb gewerblicher Art der Stadt Fürstenberg nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG körperschaftsteuerpflichtig.

Das Finanzamt Oranienburg erklärte mit Schreiben vom 9. Juli 1997, dass die Tätigkeit des KOWOBE keinen Gewerbebetrieb darstellt, weil keine Gewinnerzielungsabsicht festgestellt werden konnte. Damit ergab sich für den KOWOBE ab 1996 keine Verpflichtung mehr, Gewerbsteuererklärungen abzugeben.

Mit Schreiben des Finanzamtes Oranienburg vom 29. März 2019 wurde eine Gewinnerzielungsabsicht festgestellt.

Das Finanzamt Oranienburg fordert den KOWOBE mit Schreiben vom 11. Juni 2019 auf, beginnend ab dem Erhebungszeitraum 2018 auch eine Erklärung zur Gewerbsteuer zu übermitteln.

Die Erstattung der Kapitalertragssteuer muss über die Körperschaftsteuerveranlagung erfolgen.

Gemäß Bescheid des Finanzamtes Oranienburg vom 25. Februar 2022 beträgt der verbleibende Verlustabzug zur Körperschaftsteuer zum 31. Dezember 2020 T€ 1.528,4.

Gemäß Bescheid des Finanzamtes Oranienburg vom 25. Februar 2022 beträgt der verbleibende Verlustabzug zur Gewerbsteuer zum 31. Dezember 2020 T€ 528,6.

Nach überschlägiger Berechnung der Steuerberatungsgesellschaft ist für den Veranlagungszeitraum 2021 mit keiner Steuerbelastung zu rechnen.

Mit seinen Vermietungs- und Verpachtungsleistungen ist der Eigenbetrieb nach § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerbefreit. Diese Steuerbefreiung gilt jedoch nicht für die Erlöse aus der Verwaltung von Mietobjekten Dritter sowie der Erbringung von Sach- und Dienstleistungen für Dritte. Die steuerpflichtigen Umsätze betragen 2021 T€ 36,0.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wird für das Wirtschaftsjahr 2021 eine Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von T€ 0,6 ausgewiesen.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

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?**

Der Eigenbetrieb hat einen Werkleiter und ist somit nur mit einer Person besetzt. Ein Geschäftsverteilungsplan ist insofern nicht notwendig.

Ein Werksausschuss besteht nicht. Der Hauptausschuss der Stadt Fürstenberg/Havel nimmt die Befugnisse des Werksausschusses wahr. Der Hauptausschuss ist sachgerecht in die Entscheidungsprozesse des Eigenbetriebes eingebunden. Gemäß Betriebssatzung hat er die Tätigkeit der Werkleitung zu überwachen und hat bei dort besonders geregelten Geschäften ein Zustimmungsrecht.

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

Die Tätigkeiten der Stadtverordnetenversammlung und des Hauptausschusses sind durch Niederschriften belegt. Im Geschäftsjahr 2021 befasste sich der Hauptausschuss u. a. mit dem Wirtschaftsplan 2022.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. Oktober 2021 wurde die Werkleitung für das Geschäftsjahr 2020 entlastet, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festgestellt und der Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst. Des Weiteren wurde der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 beschlossen. Ferner befasste sich die Stadtverordnetenversammlung mit der Vergabe von Bauleistungen.

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

Der Werkleiter ist auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat oder sonstigem Kontrollgremium tätig.

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

Auf die Angabe der Bezüge des Werkleiters wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Aufwendungen des Werkleiters werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da der Werkleiter nicht beim Eigenbetrieb angestellt ist.

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?**

Für den Eigenbetrieb liegt ein Organigramm vor. Die Geschäftsordnung des Hauptausschusses wird durch die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vorgegeben.

Ein Geschäftsverteilungsplan und eine Geschäftsordnung für die Werkleitung sind entbehrlich, da es nur einen Werkleiter gibt und dieser in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle eingebunden ist.

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

Nein, entsprechende Erkenntnisse liegen nicht vor.

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

Auftragsvergaben ab einer bestimmten Größenordnung und Grundstücksverkäufe unterliegen der Zustimmung des Hauptausschusses bzw. der Stadtverordnetenversammlung (§§ 7 und 8 der Satzung). Zur Korruptionsbekämpfung besteht eine gesonderte Dienstanweisung.

- 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?**

Es bestehen u. a. Regelungen für die Auftragsvergabe, die Unterschriftenordnung sowie Regelungen der Satzung. Durch die festgelegte Unterschriftenregelung ist eine permanente Kontrolle gegeben. Die Unterschriftenordnung wurde am 12. März 2012 an die neuen Satzungsregelungen angepasst. Nach der Satzung unterliegen Rechtsgeschäfte von T€ 20,0 bis T€ 50,0 der Zustimmung des Hauptausschusses. Rechtsgeschäfte über T€ 50,0 unterliegen satzungsgemäß der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung (§ 7 Abs. 2 der Satzung).

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

Der Eigenbetrieb führt eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen durch. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Mietverträge, Kreditverträge, Verwalterverträge sowie Verträge mit Anbietern von Dienstleistungen.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen (Wirtschaftsplan) entspricht den Anforderungen nach § 14 EigV. Die kurzfristige Planung umfasst den Zeitraum eines Jahres und wird jährlich aktualisiert.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Untersuchungen zu Planabweichungen sowie deren Auswertungen finden einmal pro Jahr statt.

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

Aufgestellt werden Wirtschaftspläne, bestehend jeweils aus einem Erfolgsplan (auch mittelfristig), Finanzplan (mittelfristig), Investitionsplan (mittelfristig), einer Stellenübersicht und verschiedenen anderen Übersichten. Die Pläne wurden von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Eigenbetrieb hat einen Wirtschaftsplan für 2022 erstellt. Weitere Planungsrechnungen sind gesetzlich nicht vorgeschrieben.

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

Liquidität und Darlehen werden laufend überwacht.

- 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 besteht nicht.

- 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?**

Der Mieteinzug erfolgt überwiegend per Lastschrift bzw. per Dauerauftrag durch den Mieter. Das Mahnwesen reagiert zeitnah. Ratenzahlungen werden nur in Einzelfällen gewährt.

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

Es besteht ein angemessenes Controlling, das die Werkleitung wahrnimmt.

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

Es bestehen keine 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?**

Das Unternehmen hat ein der Unternehmensgröße angepasstes Frühwarn- und Überwachungssystem auf Kennzahlenbasis installiert. Bestandsgefährdende Risiken können rechtzeitig erkannt werden.

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

Für die Größe des Unternehmens sind die Maßnahmen angemessen.

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

Die schriftliche Auswertung der Maßnahmen des Frühwarn- und Überwachungssystems des Eigenbetriebes liegt vor. Die Beachtung bzw. Durchführung ist durch das bestehende Interne Kontrollsystem sichergestellt.

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

Das Frühwarn- und Überwachungssystem wird kontinuierlich und systematisch den betrieblichen Erfordernissen angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- 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)?**

Der Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten erfolgt nicht.

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

Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

- 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 in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Siehe 5a).

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?**

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

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche 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?**

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

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

- 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?**

Eine eigene Innenrevision besteht angesichts der Größe und des überschaubaren Geschäftsumfangs des Eigenbetriebes nicht.

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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

An die Werkleitung oder an Mitglieder des Überwachungsorgans erfolgte keine Darlehensgewährung.

- 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 für derartige Maßnahmen ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte liegen nicht vor.

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 Investitionen im Berichtsjahr wurden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen geplant.

- 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)?**

Für alle wesentlichen Investitionen wurden Angebote eingeholt. Veräußerungen oder Ankäufe von Grundstücken unterliegen der Zuständigkeit der Stadt Fürstenberg.

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

Für wesentliche Investitionen - vor allem für die Modernisierung der Wohnbauten - werden sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Kosten- und Finanzierungspläne im erforderlichen Umfang aufgestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine wesentliche Investition abgeschlossen.

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

Leasingverträge liegen nicht vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass der Eigenbetrieb die einschlägigen Vergaberichtlinien nicht beachtet.

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

Kreditaufnahmen sind nicht erfolgt. Die zwischenzeitliche Anlage von Geldanlagen hat nur einen geringen Umfang.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Stadtverordnetenversammlung wird regelmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung des Unternehmens durch schriftliche Vorlagen und mündliche Berichterstattung der Werkleitung informiert.

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

Die Berichte an die Stadtverordnetenversammlung erfolgen überwiegend mündlich.

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 Stadtverordnetenversammlung wurde über alle wesentlichen Vorgänge zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen ergeben.

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

Berichtet wurde insbesondere über Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und den Wirtschaftsplan 2022.

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

Es lagen uns keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung vor.

- 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 D&O-Versicherung besteht nicht.

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

Interessenkonflikte sind nicht bekannt.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- 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?**

Die Bestände sind grundsätzlich angemessen bewertet.

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?**

Der Eigenkapitalanteil (T€ 9.572,1) am Bilanzvolumen beträgt 73,7 %, der Anteil der Fremdmittel einschließlich Rückstellungen (T€ 3.407,7) beträgt 26,3 %.

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

Ein Konzern besteht nicht.

- 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?**

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Eigenbetrieb Fördermittel in Höhe von T€ 200,0 für die Komplettsanierung der Friedrich-Wilhelm-Straße 4 erhalten, von denen zum 31. Dezember 2020 T€ 50,4 als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte eine Verrechnung dieser aus dem Jahr 2020 verbliebenden Zuschüsse mit den angefallenen Baukosten. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Der Eigenkapitalanteil des Eigenbetriebes beträgt 2021 73,7 % des Bilanzvolumens. Die Eigenkapitalausstattung ist ausreichend.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

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

Das positive Geschäftsergebnis (T€ 193,7) entfällt auf die Bereiche:

	T€
Vermietung	214,1
Umlagen	-23,6
Verwaltungsbetreuung	3,2

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

Die Ergebnisverbesserung resultiert insbesondere aus den Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen und geringeren Instandhaltungsaufwendungen.

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

Derartige Anhaltspunkte bestehen nicht.

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

Konzessionsabgaben fallen nicht an.

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?**

Verluste sind wesentlich durch den Leerstand von Wohnungen verursacht. Die Erlöschmälerungen betragen im Berichtsjahr T€ 118,0. Der Leerstand war nur sehr eingeschränkt beeinflussbar.

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

Der Eigenbetrieb führt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch, um den Leerstand zu reduzieren. Unrentable Objekte werden verkauft bzw. abgerissen.

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

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

Entfällt. Im Geschäftsjahr ist ein Jahresüberschuss entstanden.

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

Durch weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen eine dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes, eine Reduzierung des Leerstandes und eine Absenkung des Instandhaltungsaufwandes erreicht werden.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

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, dem Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

Anlage VII

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

