

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

<i>Fachamt:</i> Eigenbetrieb <i>Bearbeitung:</i> Elke Beltz	<i>Datum</i> 20.11.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	28.11.2023	N
Betriebsausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	05.12.2023	N
Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	14.12.2023	Ö

Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin wurden durch die MÖHRLE HAPP Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022, der eine Bilanzsumme von 46.728.739,79 € ausweist, und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 sind mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 658.054,18 € festgestellt worden.

Nach der Überzeugung der Wirtschaftsprüfer entspricht der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 2022. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung haben zu keinen Einwendungen geführt.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über den Jahresabschluss zum 31.12.2022 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin wie folgt:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 46.728.739,79 € und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022 werden festgestellt.
2. Dem Gewinnvortrag vom 01.01.2022 in Höhe von 1.119.025,65 € werden der Jahresüberschuss 2022 von 658.054,18 € und der Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin von 20.701,30 € hinzugerechnet und die Eigenkapitalausschüttung an die Stadt Eggesin von 482.000,00 € abgezogen, so dass ein Ergebnisvortrag von 1.315.781,13 € auf neue Rechnung zum 01.01.2023 vorgetragen wird.

3. Der Bürgermeisterin, die die Funktion einer Eigenbetriebsleiterin erfüllte, wird für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Die Beschlüsse zu Nr. 1 bis 3 werden unter Vorbehalt der Zustimmung des Landesrechnungshofes M-V zu den Ausführungen der MÖHRLE HAPP Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gefasst.

Anlage/n

1	Prüfungsbericht 2022 öffentlich
---	---------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt	x		Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?			Folgekosten		

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts

des Eigenbetriebs

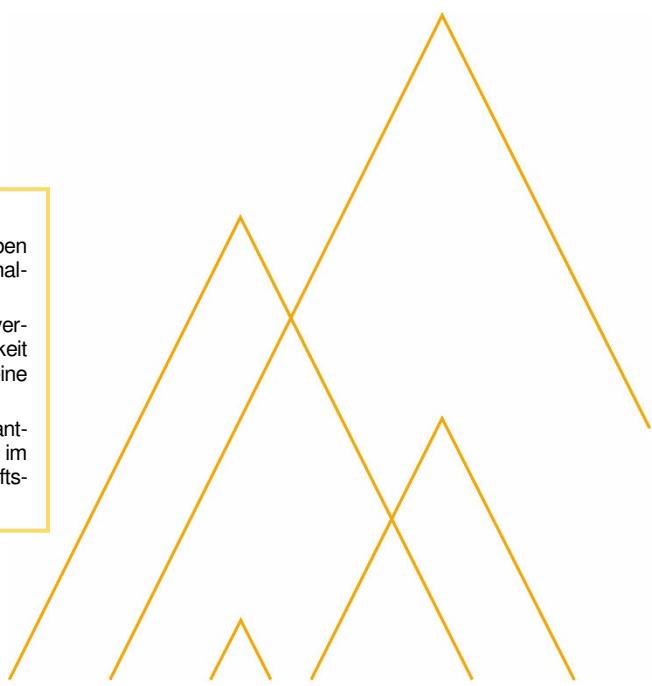
**Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin,
Eggesin**

Die vorliegende PDF-Datei haben wir auf Wunsch unseres Mandanten erstellt.

Wir weisen darauf hin, dass maßgeblich für unsere Berichterstattung über die oben genannte Prüfung ausschließlich unser Bericht in der unterzeichneten Originalfassung ist.

Da nur der gebundene und von uns unterzeichnete Bericht das berufsrechtlich verbindliche Ergebnis unserer Prüfung darstellt, können wir für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Ihnen als PDF-Datei überlassenen Berichtsversion keine Haftung übernehmen.

Hinsichtlich der Weitergabe an Dritte weisen wir darauf hin, dass sich unsere Verantwortlichkeit - auch gegenüber Dritten - allein nach den Auftragsbedingungen im Bericht (Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017) richtet.





INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung	2
2.2 Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG M-V	6
2.2.1 Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen oder Tasachen, die wesentliche Stützungsmaßnahmen des Einrichtungsträgers erfordern können	6
2.2.2 Unregelmäßigkeiten	6
2.2.2. 1) Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung	6
2.2.2. 2) Sonstige Unregelmäßigkeiten	6
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	7
4. Durchführung der Prüfung	7
4.1 Gegenstand der Prüfung	7
4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
5. Feststellungen zur Rechnungslegung	10
5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
5.1.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen	10
5.1.2 Vorjahresabschluss	11
5.1.3 Jahresabschluss	11
5.1.4 Lagebericht	12
5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und ausgenutzte Ermessensspielräume	12
5.2.3 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
6. Wirtschaftliche Verhältnisse	13
6.1 Ertragslage	13
6.2 Vermögenslage	14
6.3 Finanzlage	17
6.3.1 Cashflow	17



6.3.2 Liquiditätslage	18
6.4 Wirtschaftsplan	18
7. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V i. V. m. § 53 HGrG	19
8. Sonstige Feststellungen	19
8.1 Sachverhalte mit einem Gewicht	19
8.2 Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	19
8.3 Bereichsrechnungen	20
8.4 Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	20
8.5 Eigenkapital	20
8.6 Darlehensübersicht	21
8.7 Derivative Geschäfte	21
8.8 Beihilfen	21
8.9 Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	21
8.10 Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	21
8.11 Geschäftsführerbezüge	22
8.12 Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	22
8.13 Wohnungswirtschaftlichen Kennziffern	22
9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	23
10. Schlussbemerkung	29



ANLAGEN

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
3. Finanzrechnung 2022
4. Bereichsrechnungen 2022 (Vermögensverwaltung, Heizhaus, Fremdverwaltung, Sportplatz)
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2022
6. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022
7. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
8. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse – Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
9. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022
10. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
11. Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022
12. Kreditentwicklung 2022
13. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 31. Dezember 2022
14. Allgemeine Auftragsbedingungen



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz
BHKW	Block-Heizkraftwerke
BIG Städtebau	BIG Städtebau GmbH, Neubrandenburg
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
BgA	Betrieb gewerblicher Art
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
D&O-Versicherung	Directors-and-Officers-Versicherung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzgesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KAF	Kommunaler Aufbaufonds
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
kW	Kilowatt
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
PS	Prüfungsstandard



VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

VOL Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen

VOF Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen

WE Wohneinheiten



An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

1. Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erteilte uns gemäß § 13 Abs. 2 KPG M-V mit Vertrag vom 21. April 2022 im Namen und für Rechnung des Eigenbetriebs

Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin,

- im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" oder "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft" genannt -
den Auftrag, den Jahresabschluss des Eigenbetriebs für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 zu prüfen.

Bei dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft handelt es sich um einen Eigenbetrieb, für dessen Jahresabschluss nach der EigVO M-V die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB Anwendung finden. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 11 Abs. 1 KPG.

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 9 dieses Prüfungsberichts dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in Abschnitt 6 dieses Berichts dargestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 KPG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgesetzes (HGrG). Wir verweisen auf unsere Berichterstattung im Abschnitt 7 bzw. auf Anlage 8 unseres Berichts.



Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n. F. und denen des IDW PH 9.450.1 (Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen) sowie unter Beachtung des § 14 Abs. 2 KPG erstellt. Außerdem haben wir das Grundwerk des LRH M-V (Stand 14. Dezember 2022) beachtet.

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

Dem Auftrag liegen die als Anlage 14 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeföhrten Prüfung gegenüber dem Eigenbetrieb und zur Vorlage beim Landesrechnungshof und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung

Zu den Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf sowie zur zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Lagebericht der Betriebsleitung geben wir folgende Erläuterungen:

Grundlagen des Unternehmens

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet unverändert zum Vorjahr die folgenden Bereiche:

- Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes (Wohnungswirtschaft)
- Betrieb eines Heizhauses
- Verwaltung von Immobilienbesitz Dritter
- Bewirtschaftung von Gästewohnungen und Betrieb des Sportplatzes



Leichter Anstieg des Jahresüberschusses 2022 auf TEUR 658 (i.Vj. TEUR 646)

Das Wirtschaftsjahr 2022 hat der Eigenbetrieb mit einem leicht gestiegenem Jahresüberschuss von TEUR 658 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde wie auch im Vorjahr im Wesentlichen im Bereich Wohnungswirtschaft erzielt. Bei einer Umsatzsteigerung von TEUR 157 auf TEUR 5.037 reduzierte sich der Jahresüberschuss dort um TEUR 134 auf TEUR 414. Hauptursache ist die außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 442 von zwei Wohngebäuden wegen dauerhafter Wertminderung.

Positiv entwickelte sich der Bereich Heizhaus. Dort konnte ein positives Teilergebnis von TEUR 256 erzielt werden. Defizitär wird weiterhin der Bereich Sportplatz bewirtschaftet.

Leerstandsquote verbesserte sich leicht auf 14,3 % (Vj. 16,0 %)

Die Leerstandsquote im gesamten Wohnungsbestand verbesserte sich zum 31. Dezember 2022 leicht auf 14,3 % (Vj. 16,0 %). Der Leerstand verlagert sich nach Angaben der Betriebsleitung zunehmend von vergleichsweise hochwertigem Wohnraum in den teilsanierten Bereich mit vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen, welche trotz abgesenkter Grundmiete schwer vermietbar sind. Die Nachfrage steigt hingegen bei preisgünstigem kleineren sowie altersgerechten Wohnraum.

Zur Hauptaufgabe des Bereichs Wohnungswirtschaft zählt weiterhin die Senkung des Leerstands. Umfangreiche Instandhaltungen der vergangenen Jahre und die Nachrüstung von Fahrstühlen wirkten sich positiv auf die Vermietungssituation (z.B. in der Wohnanlage in der Ziegelstraße) aus. Die Leerstandsquote konnte konstant auf 3,6 % (Vj. 3,6 %) gehalten werden. Im teilsanierten Bereich (u.a. die Wohnanlagen in der Hans-Fischer-Str. 1-12, Max-Matern-Str. 1-9 und 25-27, Lindenstraße 16-18 und Karpiner Damm 19) lag die Leerstandsquote weiterhin bei über 30%.

Verbesserte Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt. Der Eigenbetrieb verfügt zum 31. Dezember 2022 über 991 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Damit hat sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Investitionen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung des Erweiterungsbaus an der Grundschule, den Umbau des ehemaligen Gemeinschaftszentrums zum Bauamt und die Einbringung von unbebauten Grundstücken durch die Stadt Eggesin.



Bei den Anlagenabgängen handelt es sich um den Verkauf von Grundstücken mit einem Buchwertabgang von TEUR 149.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die Eigenkapitalrückzahlung an die Stadt Eggesin (TEUR 482), die Übertragung von Grunstücken der Stadt Eggesin (TEUR 116), Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin (TEUR 21) und den Jahresüberschüss (TEUR 658) auf TEUR 10.863 (i.Vj. TEUR 10.550). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 23,3 % (i.Vj. 22,3 %). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 44,7 % (i.Vj. 42,2 %) der Bilanzsumme.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanziierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die erwirtschafteten Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit haben ausgereicht, den planmäßigen Kapitaldienst aus den Kreditverpflichtungen zu decken.

Risiko aus der demographischen Entwicklung

Für die Stadt Eggesin wird auf Basis eines Stadtentwicklungskonzepts eine sinkende Einwohnerzahl in den kommenden Jahren prognostiziert. Diese soll allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren abnehmen.

Risiko aus der Entwicklung des Leerstands und Änderung der Wohnungsnachfrage

Zu den wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes wird auch zukünftig die Entwicklung des Leerstands gehören. In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes werden nach Beurteilung des Betriebsleiters in den kommenden Jahren weitere Wohnblöcke zurückgebaut werden müssen, da bauliche Umbauten oder Querschnittänderungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sind. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich vorwiegend um 3- und 4- Raum-Wohnungen. Diese Wohnungen können trotz abgesenkter Grundmiete nur schwer vermietet werden. Dagegen steigt die Nachfrage nach preisgünstigem, kleinerem Wohnraum weiter; kann aber nicht ausreichend befriedigt werden. Gleichzeitig steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, insbesondere nach Wohnungen in den unteren Etagen.



Risiko von Verzögerung von Instandhaltungen und Baumaßnahmen und Kostensteigerungen als Folge u.a. des Ukraine-Kriegs

Die politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in Deutschland beeinflussen zunehmend die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes. Dies kann zu Verzögerungen von Instandhaltungen und Baumaßnahmen und Kostensteigerungen bei Energierohstoffen und Baupreisen führen.

Wettbewerbsvorteil durch eigene Wärmeversorgung des Immobilienbestands

Die wirtschaftliche Situation des Heizhauses ist als stabil anzusehen. Die Versorgung der eigenen Wohnungen mit kostengünstiger Fernwärme aus dem eigenen Heizhaus stellt einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Erweiterung des Fernwärmennetzes zur Versorgung von fremden Eigentümern unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit wird weiter vorangetrieben. Durch die Steigerung der Energie- und Rohstoffpreise wurden zum 1. Februar 2023 die Kostensteigerung der Gaspreise um 10 % sowie der Hackschnitzelpreise um rund 20 % an die Endverbraucher in Form von Preiserhöhungen weitergegeben. Die Versorgung ist wirtschaftlich gesichert, jedoch wurde zur weiteren Entwicklung des Heizwerkes und der Fernwärmemetrasse eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

Prognose eines positiven Jahresergebnisses für 2023

Insgesamt plant die Betriebsleitung für 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 474.

Gesamtaussage

Wir stellen fest, dass die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmensaktivität und die Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht für das Wirtschaftsjahr ihren Ausdruck gefunden haben, plausibel und folgerichtig abgeleitet ist.



2.2 Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG M-V

2.2.1 Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen oder Tasachen, die wesentliche Stützungsmaßnahmen des Einrichtungsträgers erfordern können

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen zu berichten, die wir bei Durchführung der Prüfung festgestellt haben.

Der Eigenbetrieb hat trotz umfassender Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnobjekten eine hohe strukturelle Leerstandsquote zu verzeichnen. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Lagebericht (Anlage 6 dieses Berichts), wonach die Leerstandsquote im Durchschnitt bei 14,3 % (i.Vj. 16,0%) liegt. Eine strukturelle Leerstandsquote über 10% stellt für das Wohnungsunternehmen das Risiko einer Entwicklungsbeeinträchtigung dar. Sollte die Leerstandsquote in den nächsten Jahren weiter ansteigen, kann sich daraus auch eine Bestandsgefährdung ergeben.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Anhang und Lagebericht zu den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs hin.

2.2.2 Unregelmäßigkeiten

2.2.2. 1) Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung

Unrichtigkeiten oder Verstöße in der Rechnungslegung, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Mitarbeitern gegen Gesetz oder Satzung darstellen, haben wir bei der Durchführung unserer Prüfung nicht feststellt.

2.2.2. 2) Sonstige Unregelmäßigkeiten

Sonstige Unregelmäßigkeiten haben wir bei der Durchführung unserer Prüfung nicht feststellt.



3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen sind in der Anlage 10 zu diesem Bericht dargestellt.

4. Durchführung der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs ist verantwortlich für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den Vorschriften der EigVO M-V, den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung, die eingerichteten internen Kontrollen sowie die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

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 und den Lagebericht ergeben.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 13 Abs. 3 KPG i.V.m. § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 13 Abs. 3 KPG M-V i.V.m. § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zutreffend sind.



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

Die Grundlage unserer Prüfung ist das Verständnis für das Geschäft unseres Mandanten.

Wir haben uns

- mit dem Umfeld und der Branche sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens befasst,
- mit dem Rechnungslegungssystem und den Rechnungslegungsmethoden im Unternehmen vertraut gemacht und
- ein Verständnis des internen Kontrollsystens, dessen Qualität und Funktionsfähigkeit von grundlegender Bedeutung für unser Prüfungsvorgehen ist, verschafft.

Auf dieser Basis haben wir die Risiken für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft eingeschätzt und unter Berücksichtigung des Wesentlichkeitsgrundsatzes die Auswirkungen auf Jahresabschluss und Lagebericht beurteilt. Unsere Risikoeinschätzung basierte auf einem kontinuierlichen Austausch mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin und spiegelt unsere Analyse der wesentlichen Risiken des Eigenbetriebs wider.

Branchenkenntnis, Geschäftsverständnis und Risikoeinschätzung bildeten die Basis für die detaillierte Planung und Schwerpunktsetzung unserer Prüfung. Auf diese Weise haben wir unsere Abschlussprüfung insbesondere auf die folgenden Schwerpunkte ausgerichtet:

- Existenz und Bewertung der Sachanlagen
- Bewertung der Mietforderungen
- Vollständigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Umsatzrealisation

Im Rahmen unserer Prüfungsplanung wählten wir das Prüfungsteam aus. Zudem bestimmten wir die Strategie und den zeitlichen Ablauf der Prüfung, sodass sich ein strukturierter risikoorientierter Prüfungsplan ergab.



Aufgrund unserer Risikobeurteilung und der Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft haben wir eingeschätzt, welche Prüfungsgebiete auf Basis kontrollbasierter Prüfungshandlungen beurteilt werden sollten.

Dies umfasste die Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der von uns zur Prüfung ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen. In den Bereichen, in denen wir die Kontrollmaßnahmen als verlässlich einschätzten, konnte die stichprobenartige Prüfung von Belegen und Einzelsachverhalten reduziert werden.

Neben kontrollbasierten Prüfungshandlungen führten wir stichprobenweise Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten durch, um insgesamt eine hinreichende Prüfungssicherheit zu erlangen. In dieser Phase beschäftigten wir uns schwerpunktmäßig mit Einzelsachverhalten und mit den im Abschluss abgebildeten Beträgen und Angaben unter Berücksichtigung der Ausübung von Bilanzierungswahlrechten und der Nutzung von Ermessensspielräumen. Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir auch Bestätigungen der für den Eigenbetrieb tätigen Rechtsanwälte und Kreditinstitute eingeholt. Analytische Prüfungshandlungen bei Abschlussposten wurden beispielsweise mithilfe der Kennzahlenanalyse durchgeführt, um festzustellen, ob sich bestimmte Trends wie erwartet entwickelt haben.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir in Stichproben Saldenbestätigungen von Lieferanten eingeholt. Die Bestimmung dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit unserer Erkenntnisse über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsysteem sowie von Art und Umfang der jeweils zu beurteilenden Geschäftsvorfälle im Wege einer Zufallsauswahl der zu prüfenden Stichprobenelemente.

Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war, ob insbesondere die Aussagen über den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage sowie die Angaben zu den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren mit dem Jahresabschluss in Einklang stehen. Wir haben eine Plausibilitäts- und Übereinstimmungsprüfung mit den im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen bezüglich wertender und prognostischer Angaben durchgeführt. Dies gilt vor allem für die Angaben zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie für die Beurteilung und Erläuterung der voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken.



Bei der Beurteilung der zukunftsorientierten Angaben haben wir die Plausibilität der zugrundeliegenden Annahmen und die Realitätsnähe der Prognosen eingeschätzt.

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)" zugrunde. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 7.

Abschließend haben wir eine Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse sowie des Jahresabschlusses und Lageberichts vorgenommen. Aufgrund dieser Gesamtbeurteilung bildeten wir unser Prüfungsurteil, den Bestätigungsvermerk. Dieser ist neben dem Prüfungsbericht Bestandteil unserer Berichterstattung über die durchgeführte Prüfung.

An der - mit Unterbrechungen - vom Juli bis Oktober 2023 überwiegend in den Räumen des Eigenbetriebs durchgeführten Prüfung waren maßgeblich Herr Kai Voige, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, als verantwortlicher Wirtschaftsprüfer und Frau Julia Heuer als Prüfungsassistentin beteiligt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

5. Feststellungen zur Rechnungslegung

5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen

Die Bücher des Eigenbetriebs sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die zugehörigen Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.



Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von dem Eigenbetrieb getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

5.1.2 Vorjahresabschluss

Der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 nebst Lagebericht wurde von der Stadtvertretung der Stadt Eggesin festgestellt. Außerdem wurde beschlossen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 646.323,26 auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Bürgermeister, der die Funktion des Betriebsleiters erfüllte, wurde für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Die gemäß § 14 Abs. 5 KPG M-V geforderte Bekanntmachung und der Hinweis auf die öffentliche Auslegung des testierten und festgestellten Jahresabschlusses erfolgte am 13. Januar 2023. Der Jahresabschluss wurde in der Zeit vom 17. März 2023 für 14 Tage in der Stadtverwaltung Eggesin (Zimmer Nr. 16) zur Einsichtnahme ausgelegt.

5.1.3 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen des Eigenbetriebs entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebs wurde nach den Vorschriften der EigVO M-V, des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.



5.1.4 Lagebericht

Der Lagebericht der Betriebsleitung entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die allgemeinen Bewertungsgrundsätze sind im Anhang (vgl. Anlage 5) beschrieben.

Wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen haben wir nicht festgestellt. Änderungen der Ausübung der Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte haben sich nicht ergeben.

5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und ausgenutzte Ermessensspielräume

Nachfolgend dargestellte Ausnutzung von Ermessensspielräumen hat wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs:

Auf Grundlage des vom Eigenbetrieb durchgeführten Vergleichs zwischen dem Buchwert der Gebäude sowie des dazugehörigen Grund und Bodens nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen der nächsten fünf Jahre und dem Ertragswert zum Stichtag 31. Dezember 2022 besteht ein potentieller Wertminderungsbedarf von TEUR 473. Nach Ansicht der Betriebsleitung bleibt die gegenwärtige Auslastung jedoch nicht auf dem aktuellen Niveau, sodass eine dauerhafte Wertminderung nicht gegeben ist. Insoweit wurde auf eine Wertberichtigung verzichtet.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs wurden nicht vorgenommen.

5.2.3 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

6. Wirtschaftliche Verhältnisse

6.1 Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2022 TEUR	2022 %	2021 TEUR	2021 %	+/- TEUR	+/- %
Umsatzerlöse	5.532	99,8	5.143	99,4	389	7,6
Bestandsveränderung	10	0,2	33	0,6	-23	-69,7
Betriebsleistung	5.542	100,0	5.176	100,0	366	7,1
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-2.188	-39,5	-2.076	-40,1	-112	-5,4
Personalaufwand	-559	-10,1	-512	-9,9	-47	-9,2
Abschreibungen	-2.090	-37,7	-1.612	-31,1	-478	-29,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-357	-6,4	-325	-6,3	-32	-9,8
Sonstige Steuern	-117	-2,1	-117	-2,3	0	0,0
Betriebsaufwand	-5.311	-95,8	-4.642	-89,7	-669	-14,4
Sonstige betriebliche Erträge	445	8,0	372	7,2	73	19,6
Betriebsergebnis	676	12,2	906	17,5	-230	-25,4
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-121	-2,2	-147	-2,8	26	17,7
Neutrales Ergebnis	103	1,9	-113	-2,2	216	>100,0
Jahresergebnis	658	11,9	646	12,5	12	1,9

Zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung geben wir folgende Erläuterungen:

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 157) resultiert im Wesentlichen aus höheren Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung und geringerem Leerstand. Der Anstieg (TEUR 179) der Umsätze aus den Wärme- und Stromlieferungen ist auf die gestiegene Einspeisevergütung des Blockkraftheizwerks zurückzuführen. Der Anstieg der Erlöse aus der Weiterberechnung (TEUR 46) resultiert aus der Vermietung von möbilierten Wohnungen für Flüchtlinge und deren Weiterberechnung an den Landkreis.

Der Anstieg der **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** betrifft insbesondere höhere Instandhaltungskosten, gestiegene Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung, Garten- und Grundstückspflege. Dagegen haben sich die Heizkosten deutlich reduziert.



Der **Personalaufwand** erhöhte sich durch Anpassung des Tarifvertrages ab 1. April um durchschnittlich 1,8 % sowie durch die Einstellung eines neuen Hauswerts.

Der Anstieg der **Abschreibungen** resultiert im Wesentlichen aus den Sonderabschreibungen auf die Objekte Lindenstr. 16-18 (TEUR 377) sowie Karpiner Damm 19 a-c (TEUR 65). Diese Objekte sollen aufgrund der hohen Leerstandsquote und des bestehenden Instandhaltungsrückstaus im Stadtentwicklungskonzept zum Abriss vorgeschlagen werden, da ein negativer Ertragswert ausgewiesen wird.

Das **neutrale Ergebnis** ergibt sich wie folgt:

	2022 TEUR	2021 TEUR	+/- TEUR
Erträge aus Anlagenabgängen	106	139	-33
Neutrale Erträge	106	139	-33
Verluste aus Anlagenabgängen	-2	-245	243
Abführung Zinsersparnis an die Stadt	-1	-7	6
Neutrale Aufwendungen	-3	-252	249
Neutrales Ergebnis	103	-113	216

6.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		+/- %
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	2	0,0	0
Sachanlagen	43.859	93,9	45.289	95,3	-1.430
Anlagevermögen	43.861	93,9	45.291	95,3	-1.430
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.747	3,7	1.641	3,4	106
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175	0,4	100	0,2	75
Forderungen im Verbundbereich	13	0,0	7	0,0	6
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	271	0,6	68	0,2	203
Liquide Mittel	662	1,4	411	0,9	251
Umlaufvermögen	2.868	6,1	2.227	4,7	641
	46.729	100,0	47.518	100,0	-789
					-1,7



Die Vermögenslage ist durch die **Sachanlagen** geprägt, deren Buchwert sich im Berichtsjahr durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.648, außerplanmäßigen Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderung von TEUR 442, Investitionen in Höhe von TEUR 808 und Abgänge von TEUR 149 um TEUR 1.430 vermindert hat.

Die Erhöhung der **unfertigen Leistungen und andere Vorräte** betrifft insbesondere den Anstieg der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten sowie den höheren Bestand an Heizmaterial.

Die Zunahme der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** resultiert im Wesentlichen aus einer Forderung aus Stromeinspeisevergütungen gegen die E.DIS (TEUR 99).

Die Zunahme der **sonstigen Vermögensgegenstände** ist insbesondere auf die Gewährung eines Investitionszuschusses des Landesförderinstituts M-V zurückzuführen.

Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Stammkapital	7.500	16,0	7.500	15,8	0	0,0
Rücklagen	2.047	4,4	1.931	4,1	116	6,0
Gewinnvortrag	658	1,4	473	1,0	185	39,1
Jahresergebnis	658	1,4	646	1,4	12	1,9
Sonderposten für Investitionszuschüsse	10.007	21,4	9.458	19,9	549	5,8
Wirtschaftliches Eigenkapital	20.870	44,6	20.008	42,2	862	4,3
Sonstige Rückstellungen	12	0,0	12	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.283	47,8	23.719	49,8	-1.436	-6,1
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	6	0,0	4	0,0	2	50,0
Langfristiges Fremdkapital	22.301	47,8	23.735	49,8	-1.434	-6,0
Sonstige Rückstellungen	44	0,1	73	0,2	-29	-39,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.440	3,1	1.516	3,2	-76	-5,0
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung/Betreuungstätigkeit/						
Lieferungen und Leistungen	364	0,8	625	1,3	-261	-41,8
Erhaltene Anzahlungen	1.651	3,5	1.558	3,3	93	6,0
Übrige Verbindlichkeiten und						
Rechnungsabgrenzungsposten	59	0,1	3	0,0	56	>100,0
Kurzfristiges Fremdkapital	3.558	7,6	3.775	8,0	-217	-5,7
	46.729	100,0	47.518	100,0	-789	-1,7



Das **wirtschaftliche Eigenkapital** erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2021 (TEUR 646) sowie die anteilige Verlustübernahme für den BgA Sportplatz durch die Stadt Eggesin (TEUR 21) und verminderte sich um die Ausschüttung an die Stadt Eggesin (TEUR 482). Zum Stichtag wird unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2021 ein Gewinnvortrag von TEUR 658 ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 23,3 %. Die **Kapitalrücklage** erhöhte sich durch Zuordnung von Grundstücken der Stadt Eggesin um TEUR 116. Die **wirtschaftliche Eigenkapitalquote** unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 44,6 % (i.Vj. 42,2 %) der Bilanzsumme.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** erhöhte sich aufgrund von erhaltenen Zuschüssen in Höhe von TEUR 930 um TEUR 549. Der Posten wurde zudem in Höhe von TEUR 381 aufgelöst.

Der Rückgang der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus planmäßigen Tilgungen. Im Berichtsjahr erfolgten keine Neuaufnahmen von Krediten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen die Nebenkostenvorauszahlungen des Jahres 2022.

Die Erhöhung der **übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen insbesondere Mietvorauszahlungen.

6.3 Finanzlage

6.3.1 Cashflow

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2022 TEUR	2021 TEUR	+/- TEUR	+/- %
Periodenergebnis	658	646	12	1,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.090	1.612	478	29,7
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen	0	-356	356	-100
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-28	11	-39	-354,5
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-265	0	-265	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-390	8	-398	-4.975,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-110	172	-282	-164,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-106	106	-212	-200,0
+ Zinsaufwand	121	147	-26	-17,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.970	2.346	-376	-16,0
 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	253	214	39	18,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-808	-1.902	1.094	-57,5
+ Erhaltene Zinsen	5	5	-	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-550	-1.683	1.133	-67,3
 + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	21	8	13	162,5
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter	-482	0	-482	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.512	-1.525	13	-0,9
- Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	930	595	335	56,3
- Gezahlte Zinsen	-126	-152	26	-17,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.169	-1.074	-95	8,8
 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	251	-411	662	-161,1
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	411	822	-411	-50,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	662	411	251	61,1

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und der Kapitaldienst (Tilgung zuzüglich Zinsen) konnten vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Zuschüssen gedeckt werden. Der Finanzmittelfonds erhöhte sich daher um TEUR 251 auf TEUR 662.

Der Cash-Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit übersteigt den laufenden Kapitaldienst.

6.3.2 Liquiditätslage

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	+/- TEUR	+/- %
Liquide Mittel	662	411	251	61,1
Kurzfristig Forderungen und Abgrenzungen	459	1.750	-1.291	-73,8
Vorräte	1.747	66	1.681	2.547,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.868	2.227	641	28,8
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	-3.558	-3.775	217	-5,7
Working Capital	<u><u>-690</u></u>	<u><u>-1.548</u></u>	<u><u>858</u></u>	<u><u>-55,4</u></u>

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten sind zum Bilanzstichtag nicht in voller Höhe durch liquides oder kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

	2022	2021	
Liquidität 1. Grades (Cash Ratio)	Liquide Mittel kurzfristiges Fremdkapital	0,19	0,11
Liquidität 2. Grades	Liquide Mittel + kurzfristige Forderungen kurzfristiges Fremdkapital	0,32	0,57
Liquidität 3. Grades (Current ratio)	kurzfristig gebundenes Vermögen kurzfristiges Fremdkapital	0,81	0,59

Ein vorstehender Liquiditätsgrad von über 1 bedeutet, dass die verfügbaren Mittel jeweils das kurzfristige Fremdkapital überschreiten. Grundsätzlich sind Liquiditätskennzahlen von jeweils größer oder gleich 1 anzustreben.

6.4 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 und 2023 wurde gemäß § 14 EigVO M-V aufgestellt. Die Stadtvertretung hat den Wirtschaftsplan in ihrer Sitzung vom 16. Dezember 2021 beschlossen. Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans und der Ist-Werte ist den Tabellen in Anlage 11 zu entnehmen.



7. **Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V i. V. m. § 53 HGrG**

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 8 zusammengestellt.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Satzungsbestimmungen und der Geschäftsordnung für die Betriebsleitung geführt.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse begründen könnten.

8. **Sonstige Feststellungen**

8.1 **Sachverhalte mit einem Gewicht**

Im Berichtsjahr erfolgten Verkäufe von unbebauten und bebauten Grundstücken, insbesondere die Grundstücke "Waldstraße 11-13", "Adolf-Bytzecker-Straße 1-6 und 16-42" und "Karl-Marx-Straße" in Eggesin, bei denen ein Veräußerungsgewinn von insgesamt TEUR 106 erzielt wurde. Die Verkäufe erfolgten nach unseren Feststellungen zu üblichen Bedingungen auf Basis eines vom Eigenbetrieb ermittelten angemessenen Verkehrswertes.

8.2 **Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit**

Hierzu weisen wir auf den Abschnitt 2.2.1 unseres Prüfungsberichts und ergänzend auf die Darstellungen der Betriebsleitung im Lagebericht hin. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Anhaltspunkte für eine Überschuldung oder drohende Zahlungsunfähigkeit vor. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass der Eigenbetrieb nicht insolvenzfähig ist.

8.3 **Bereichsrechnungen**

Gemäß § 36 EigVO M-V sind für die Bereiche

- Vermögensverwaltung
- Heizhaus
- Fremdverwaltung
- Sportplatz

die Bereichsrechnungen, bestehend aus Bereichsbilanz, Bereichsgewinn- und Verlustrechnung sowie Bereichsfinanzrechnung erstellt und unserem Prüfungsbericht als Anlage 4 beigefügt worden. Die Bereiche sind in der Satzung nicht definiert, werden aber als Betrieb gewerblicher Art geführt.

8.4 **Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen**

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 EigVO M-V sowie § 64 Abs. 1 KV M-V wurde für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der in der Zusammenstellung zum Wirtschaftsplan 2022/2023 festgesetzte und von der Stadtvertretung beschlossene Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit (Kassenkredite) von EUR 1,0 Mio. durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald genehmigt. Eine Inanspruchnahme war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Weitere Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen sind dem Eigenbetrieb nicht gewährt worden bzw. hat der Eigenbetrieb nicht ausgegeben.

8.5 **Eigenkapital**

Der Eigenbetrieb verfügt über eine Eigenkapitalquote von ca. 23 % der Bilanzsumme. Das wirtschaftliche Eigenkapital zuzüglich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 44,7 % (i.Vj. 42,2 %). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote kann damit als angemessen angesehen werden. Sie liegt auch über der vom Landesrechnungshof für Wohnungsunternehmen geforderten Quote von 30 %.

Der Bereich Sportplatz erzielt weiterhin Jahresfehlbeträge. Die finanziellen Verluste des Jahres 2021 dieses Bereichs wurden von der Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 21 ausgeglichen und dem Verlustvortrag dieses Bereichs zugerechnet.

Hierzu weisen wir zudem auf Abschnitt 6.2 (Vermögenslage und Kapitalstruktur) unseres Prüfungsberichts und ergänzend auf die Darstellungen des gesetzlichen Vertreters im Lagebericht hin.

8.6 Darlehensübersicht

Zu Einzelheiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die Anlage 12 des Prüfungsberichts. Der überwiegende Teil der Darlehen hat eine langfristige Zinsbindung bis 2029 und länger. Eine detaillierte Aufstellung wird dem Landesrechnungshof separat von dem Eigenbetrieb zur Verfügung gestellt.

8.7 Derivative Geschäfte

Derivative Geschäfte wurden im Berichtsjahr weder beansprucht noch empfangen.

8.8 Beihilfen

Staatliche Mittel oder Beihilfen wurden im Berichtsjahr durch das Land Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung des Ergänzungsneubau der Grundschule und der Radwegepflegestützpunkt zur Verfügung gestellt. Die Zuschüsse wurden für Investitionsmaßnahmen verwendet und wurden in einen passiven Sonderposten eingestellt, der entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Vermögensgegenstände über die jeweilige Nutzungsdauer aufgelöst wird.

8.9 Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen.

8.10 Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs wird satzungsgemäß durch den Bürgermeister ausgeübt. Ein Betriebsführungs- oder ein Geschäftsbesorgungsvertrag wurde nicht abgeschlossen.

8.11 Geschäftsführerbezüge

Die an den Betriebsleiter gezahlten Bezüge sind im Anhang (Anlage 5) angegeben.

8.12 Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Gemäß der Anlage 2 des Grundwerks des Landesrechnungshofes vom 14. Dezember 2022 sind die Mitglieder des Aufsichtsorgans zur Abgabe einer Erklärung zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung verpflichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 waren insgesamt fünf Personen im Betriebsausschuss des Eigenbetriebs tätig.

Aus der nachfolgenden Übersicht ergibt sich eine Zusammenfassung zum Status der Erklärungen in Bezug auf Geschäftsbeziehungen mit dem Eigenbetrieb:

keinerlei geschäftliche Beziehungen	5 Personen
geschäftliche Beziehungen nur im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0 Personen
geschäftliche Beziehungen über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinaus	0 Personen
keine Erklärung abgegeben	0 Personen

In Bezug auf die vorliegenden Erklärungen haben wir während unserer Abschlussprüfung keine Anhaltspunkte dahingehend gewonnen, dass diese Angaben unrichtig sind.

Die entsprechenden Erklärungen der Betriebsausschussmitglieder werden dem Landesrechnungshof gesondert zugesandt, eine Aufnahme der Erklärungen als Anlage zum Bericht ist nicht erfolgt.

8.13 Wohnungswirtschaftlichen Kennziffern

Die wohnungswirtschaftlichen Kennziffern sind in Anlage 13 dieses Berichts dargestellt.

Bezüglich der Unterschreitung der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter verweisen wir auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Lagebericht unter Abschnitt 3.5.



9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 13. November 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung, den Bereichsrechnungen für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigVO M-V 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 Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und



- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der EigVO M-V i.V.m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 und des Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der EigVO M-V 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der EigVO M-V 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 EigVO M-V zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der EigVO M-V 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 § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 Kontrollsysten 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 Eigenbetriebs 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 des Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs im Berichtsjahr Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."



10. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Schwerin, den 13. November 2023

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dodenhoff
Wirtschaftsprüfer

Voige
Wirtschaftsprüfer



Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.649,51	2.229,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.349.538,96	25.707.807,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.691.850,54	14.460.902,68
3. Grundstücke ohne Bauten	2.504.680,45	2.646.372,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94	13.965,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.246.702,73	1.342.161,64
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.884,46	37.877,29
7. Bauvorbereitungskosten	5.727,40	1.079.766,71
	<u>43.859.350,48</u>	<u>45.288.854,71</u>
	<u>43.860.999,99</u>	<u>45.291.084,22</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.585.132,83	1.575.230,27
2. Andere Vorräte	161.950,37	65.883,00
	<u>1.747.083,20</u>	<u>1.641.113,27</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	56.632,82	47.422,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	1.037,56
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.527,97	50.872,13
4. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	502,66
5. Forderungen gegen die Stadt Eggesin	13.489,48	6.705,23
6. Sonstige Vermögensgegenstände	266.056,60	63.246,40
	<u>453.706,87</u>	<u>169.786,02</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>662.131,18</u>	<u>411.424,17</u>
	<u>2.862.921,25</u>	<u>2.222.323,46</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>4.818,55</u>	<u>4.961,04</u>
	<u>46.728.739,79</u>	<u>47.518.368,72</u>

Treuhandvermögen

20.457,50 16.240,14

Treuhandverbindlichkeiten

20.457,50 16.240,14

PASSIVA

	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Kapitalrücklage	2.047.503,23	1.931.363,23
III. Gewinnvortrag	657.726,95	472.702,39
IV. Jahresüberschuss	658.054,18	646.323,26
	<u>10.863.284,36</u>	<u>10.550.388,88</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	56.009,00	84.348,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.721.957,91	25.234.582,40
2. Erhaltenen Anzahlungen	1.651.110,59	1.557.559,42
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	975,00	25.719,50
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	369.214,95	599.161,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten	27.401,41	7.513,13
davon aus Steuern: EUR 7.700,39 (i.V. EUR 7.224,34)		
	<u>25.770.659,86</u>	<u>27.424.535,65</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>31.605,26</u>	<u>691,00</u>
	<u>46.728.739,79</u>	<u>47.518.368,72</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.036.798,19	4.879.608,47
b) aus der Betreuungstätigkeit	8.220,92	8.620,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>487.134,20</u>	<u>255.928,53</u>
	5.532.153,31	5.144.157,74
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	9.902,56	32.732,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	168.919,43	151.820,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.911.497,15	-1.794.025,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-276.118,59</u>	<u>-282.149,70</u>
	-2.187.615,74	-2.076.175,63
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-443.782,15	-414.382,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung: EUR 17.148,98 (i.V. EUR 15.499,54)	-114.838,89	-97.681,00
	-558.621,04	-512.063,56
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.090.006,50	-1.612.450,08
7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 bis 6 EigVO M-V	381.196,69	359.500,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-359.948,33	-576.800,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: EUR 2.567,42 (i.V. EUR 2.523,51)	4.880,90	4.441,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-125.460,25</u>	-151.835,93
11. Finanzergebnis	-120.579,35	-147.394,39
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-344,01</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern	775.057,02	763.326,97
14. Sonstige Steuern	<u>-117.002,84</u>	<u>-117.003,71</u>
15. Jahresüberschuss	<u>658.054,18</u>	<u>646.323,26</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Jahresabschluss zum 31.12.2022
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2022	2021
1	Periodenergebnis	658	646,3
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.089,90	1.612,40
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-28,3	11
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-265,1	-355,5
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-390	7,7
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-109,9	172,1
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-104,8	105,5
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	121,3	147,4
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.971,10	2.346,90
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0	0
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	252,8	214
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-807,9	-1.901,60
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26	Erhaltene Zinsen (+)	4,3	4,4
27	Erhaltene Dividenden (+)	0	0
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-550,8	-1.683,20
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	20,7	8
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-482	0
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.512,70	-1.524,70
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0

33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		930	594,7
	a)	von der Gemeinde	0	0
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0
	c)	von sonstigen Dritten	0	0
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		0	0
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		0	0
36	Gezahlte Zinsen (-)		-125,6	-151,8
37	Gezahlte Dividenden (-)		0	0
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.169,60	-1.073,80
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		250,7	-410,1
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)			
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		411,4	821,5
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		662,1	411,4

Bilanz**zum 31.12.2022**

001 / Eigenbetrieb WO-WI der Stadt Eggesin
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
--------	---------------	---------

Aktiva**A. Anlagevermögen**

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.649,51 EUR	2.229,51 EUR
	1.649,51 EUR	2.229,51 EUR
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	24.349.538,96 EUR	25.707.807,98 EUR
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	15.314.598,39 EUR	14.070.004,53 EUR
3. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	2.504.680,45 EUR	2.646.372,47 EUR
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94 EUR	13.965,94 EUR
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.317,20 EUR	35.873,28 EUR
6. Bauvorbereitungskosten	0,00 EUR	1.079.766,71 EUR
	42.228.100,94 EUR	43.553.790,91 EUR

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.585.132,83 EUR	1.575.230,27 EUR
2. Andere Vorräte	9.208,37 EUR	4.283,00 EUR
	1.594.341,20 EUR	1.579.513,27 EUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	56.632,82 EUR	47.422,04 EUR
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 EUR	1.037,56 EUR
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 EUR	502,66 EUR
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	264.275,79 EUR	57.708,65 EUR
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.136.237,80 EUR	2.285.266,29 EUR
6. Sonstige Vermögensgegenstände	56.202,62 EUR	53.472,42 EUR
	2.513.349,03 EUR	2.445.409,62 EUR
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	507.085,73 EUR	340.842,05 EUR
	507.085,73 EUR	340.842,05 EUR

C. Rechnungsabgrenzungsposten

4.818,55 EUR	4.961,04 EUR
4.818,55 EUR	4.961,04 EUR
46.849.344,96 EUR	47.926.746,40 EUR

Bilanz

zum 31.12.2022

001 / Eigenbetrieb WO-WI der Stadt Eggesin
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Passiva	Geschäftsjahr
	Vorjahr

Passiva**A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00 EUR	7.500.000,00 EUR
II. Kapitalrücklage	568.102,67 EUR	451.962,67 EUR
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.526.957,45 EUR	3.460.905,68 EUR
Gewinn	<u>413.750,67 EUR</u>	<u>548.051,77 EUR</u>
	<u>12.008.810,79 EUR</u>	<u>11.960.920,12 EUR</u>

B. Sonderposten

<u>9.938.098,95 EUR</u>	<u>9.373.751,86 EUR</u>
<u>9.938.098,95 EUR</u>	<u>9.373.751,86 EUR</u>

C. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	46.315,00 EUR	75.856,00 EUR
	<u>46.315,00 EUR</u>	<u>75.856,00 EUR</u>

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.897.175,94 EUR	24.341.615,01 EUR
II. Erhaltene Anzahlungen	1.651.110,59 EUR	1.557.559,42 EUR
	<u>1.651.110,59 EUR</u>	<u>1.557.559,42 EUR</u>
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.291,56 EUR	603.028,77 EUR
	<u>257.291,56 EUR</u>	<u>603.028,77 EUR</u>
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	11.955,83 EUR	6.951,28 EUR
	<u>11.955,83 EUR</u>	<u>6.951,28 EUR</u>
V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	6.981,04 EUR	6.372,94 EUR
	<u>6.981,04 EUR</u>	<u>6.372,94 EUR</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

<u>31.605,26 EUR</u>	<u>691,00 EUR</u>
<u>31.605,26 EUR</u>	<u>691,00 EUR</u>
<u>46.849.344,96 EUR</u>	<u>47.926.746,40 EUR</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

001 / Eigenbetrieb WO-WI der Stadt Eggesin
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.036.798,19 EUR	4.879.605,97 EUR
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.488,14 EUR	46.436,28 EUR
2. Bestandsänderung Vorräte u. zum Verkauf best. Grundstücke		
4. Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	9.902,56 EUR	32.732,52 EUR
3. Sonstige betriebliche Erträge	533.356,67 EUR	494.983,41 EUR
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.269,55 EUR	4.441,54 EUR
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
1. Betriebskosten	-1.940.490,07 EUR	-1.850.566,52 EUR
2. Instandhaltungskosten	-525.022,53 EUR	-543.092,75 EUR
3. Andere Aufwendungen	-43.213,69 EUR	-7.347,55 EUR
Deckungsbetrag I	3.186.088,82 EUR	3.057.192,90 EUR
6. Personalaufwand		
1. Löhne und Gehälter	-371.689,26 EUR	-364.582,86 EUR
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-98.305,87 EUR	-86.360,97 EUR
Deckungsbetrag II	2.716.093,69 EUR	2.606.249,07 EUR
7. Abschreibungen		
1. Immat.Vermögensgegenstände des Anlageverm.u.Sachanl.	-1.472.644,52 EUR	-1.420.115,73 EUR
2. Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Paragraph 254 HGB)	-442.000,00 EUR	0,00 EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-156.662,58 EUR	-380.652,50 EUR
Deckungsbetrag III	644.786,59 EUR	805.480,84 EUR
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-114.157,08 EUR	-140.549,36 EUR
Deckungsbetrag III	530.629,51 EUR	664.931,48 EUR
10. Sonstige Steuern	-116.878,84 EUR	-116.879,71 EUR
Gewinn 2022	413.750,67 EUR	
Gewinn 2021		548.051,77 EUR

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin -Vermögensverwaltung
Jahresabschluss zum 31.12.2022
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2022	2021
1	Periodenergebnis	413,7	548,0
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.914,6	1.420,1
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-29,5	9,8
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-249,5	-339,9
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-82,6	78,1
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-215,6	221,3
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-104,8	105,5
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	110,0	136,1
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)		
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)		
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.756,3	2.179,0
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)		
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	252,8	214,0
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-736,4	-1.822,5
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)		
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)	4,3	4,4
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-479,3	-1.604,1
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)		
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-482,0	
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.444,4	-1.438,7

	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		930,0	594,7		
	a)	von der Gemeinde				
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter				
	c)	von sonstigen Dritten				
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)					
36	Gezahlte Zinsen (-)		-114,3	-140,5		
37	Gezahlte Dividenden (-)					
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.110,7	-984,5		
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		166,3	-409,6		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		340,8	750,4		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		507,1	340,8		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Bilanz

zum 31.12.2022

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Aktiva	
Geschäftsjahr	Vorjahr

Aktiva**A. Anlagevermögen**

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	104.059,16 EUR	110.074,16 EUR
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.246.702,73 EUR	1.342.161,64 EUR
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.567,26 EUR	2.004,01 EUR
4. Bauvorbereitungskosten	5.727,40 EUR	0,00 EUR
	1.358.056,55 EUR	1.454.239,81 EUR

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Andere Vorräte	152.742,00 EUR	61.600,00 EUR
	152.742,00 EUR	61.600,00 EUR

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-9.162,02 EUR	63.318,20 EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.917,21 EUR	9.832,85 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.482,01 EUR	39.788,79 EUR
	14.237,20 EUR	112.939,84 EUR

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	137.403,06 EUR	61.115,27 EUR
	137.403,06 EUR	61.115,27 EUR
	1.662.438,81 EUR	1.689.894,92 EUR

Bilanz

zum 31.12.2022

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 EggesinGeschäftsjahr
VorjahrPassiva
Vorjahr**Passiva****A. Eigenkapital**

I. Kapitalrücklage	415,89 EUR	415,89 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.636.146,65 EUR	-1.759.974,90 EUR
Gewinn	256.406,28 EUR	123.828,25 EUR
	-1.379.324,48 EUR	-1.635.730,76 EUR

B. Sonderposten

27.769,45 EUR	41.654,18 EUR
27.769,45 EUR	41.654,18 EUR

C. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	6.494,00 EUR	5.492,00 EUR
	6.494,00 EUR	5.492,00 EUR

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	824.781,97 EUR	892.967,39 EUR
	824.781,97 EUR	892.967,39 EUR
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.191,15 EUR	69.505,61 EUR
	36.191,15 EUR	69.505,61 EUR
III. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	2.108.511,34 EUR	2.258.215,81 EUR
	2.108.511,34 EUR	2.258.215,81 EUR
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	37.296,03 EUR	56.939,29 EUR
	37.296,03 EUR	56.939,29 EUR
V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	719,35 EUR	851,40 EUR
	719,35 EUR	851,40 EUR
	1.662.438,81 EUR	1.689.894,92 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.002.674,02 EUR	823.610,52 EUR	
2. Sonstige betriebliche Erträge	15.073,21 EUR	14.633,92 EUR	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	611,35 EUR	0,00 EUR	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
III. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-276.118,59 EUR	-282.149,70 EUR	
Deckungsbetrag I	742.239,99 EUR	556.094,74 EUR	
5. Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-72.092,89 EUR	-49.799,70 EUR	
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-16.533,02 EUR	-11.320,03 EUR	
Deckungsbetrag II	653.614,08 EUR	494.975,01 EUR	
6. Abschreibungen			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-167.730,98 EUR	-184.703,35 EUR	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-218.049,65 EUR	-175.032,92 EUR	
Deckungsbetrag III	267.833,45 EUR	135.238,74 EUR	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.303,17 EUR	-11.286,49 EUR	
Deckungsbetrag III	256.530,28 EUR	123.952,25 EUR	
9. Sonstige Steuern	-124,00 EUR	-124,00 EUR	

Gewinn 2022	256.406,28 EUR
Gewinn 2021	123.828,25 EUR

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin - Heizhaus
Jahresabschluss zum 31.12.2022
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2022	2021
1	Periodenergebnis	256,4	123,8
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	167,7	184,7
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1,0	1,2
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-13,9	-13,9
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-101,6	-62,3
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-93,5	-65,0
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	11,3	11,3
9	Sonstige Beteiligererträge (-)		
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)		
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	227,4	179,8
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)		
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)		
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-71,5	-79,1
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)		
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-71,5	-79,1
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)		
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-68,3	-86,0

	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)					
	a)	von der Gemeinde				
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter				
	c)	von sonstigen Dritten				
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)					
36	Gezahlte Zinsen (-)		-11,3	-11,3		
37	Gezahlte Dividenden (-)					
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-79,6	-97,3		
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		76,3	3,4		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		61,1	57,7		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		137,4	61,1		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Bilanz**zum 31.12.2022**

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin

Aktiva	
Geschäftsjahr	Vorjahr

Aktiva**A. Umlaufvermögen****I. Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.642,39 EUR	9.466,85 EUR
	17.642,39 EUR	9.466,85 EUR
	17.642,39 EUR	9.466,85 EUR

Bilanz

zum 31.12.2022

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin

Passiva
Geschäftsjahr

Vorjahr

Passiva**A. Eigenkapital**

I. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	53.689,92 EUR	52.600,62 EUR
Gewinn	552,96 EUR	1.089,30 EUR
	54.242,88 EUR	53.689,92 EUR

B. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	1.600,00 EUR	1.500,00 EUR
	1.600,00 EUR	1.500,00 EUR

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	-39.571,07 EUR	-47.174,74 EUR
	-39.571,07 EUR	-47.174,74 EUR
II. Sonstige Verbindlichkeiten	1.370,58 EUR	1.451,67 EUR
	1.370,58 EUR	1.451,67 EUR
	17.642,39 EUR	9.466,85 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
3. Erlöse aus Betreuungstätigkeit	8.220,92 EUR	8.620,74 EUR	
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00 EUR	19,80 EUR	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.323,95 EUR	-7.551,16 EUR	
Deckungsbetrag III	896,97 EUR	1.089,38 EUR	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00 EUR	-0,08 EUR	
Deckungsbetrag III	896,97 EUR	1.089,30 EUR	
5. Steuern vom Einkommen / Ertrag	-344,01 EUR	0,00 EUR	
Gewinn 2022	552,96 EUR		
Gewinn 2021		1.089,30 EUR	

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin - Fremdverwaltung
Jahresabschluss zum 31.12.2022
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2022	2021
1	Periodenergebnis	0,6	1,1
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens		
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0,1	
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7,5	-5,2
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-0,1	0,2
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)		
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)		
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)		
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8,1	-3,9
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)		
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)		
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)		
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)		
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)		
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)		

	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen			
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen			
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)			
	a)	von der Gemeinde		
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
	c)	von sonstigen Dritten		
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)			
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)			
36	Gezahlte Zinsen (-)			
37	Gezahlte Dividenden (-)			
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		0,0	0,0
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		8,1	-3,9
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)			
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		9,5	13,4
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		17,6	9,5
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören				

Bilanz**zum 31.12.2022**005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin**Geschäftsjahr****Aktiva**
Vorjahr**Aktiva****A. Anlagevermögen****I. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	273.192,99 EUR	280.823,99 EUR
	273.192,99 EUR	280.823,99 EUR

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 EUR	0,00 EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.124,00 EUR	4.340,00 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2,43 EUR	1.691,96 EUR
	4.126,43 EUR	6.031,96 EUR

II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	0,00 EUR	223,54 EUR
	0,00 EUR	223,54 EUR
	277.319,42 EUR	287.079,49 EUR

Bilanz

zum 31.12.2022

005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 EggesinPassiva
GeschäftsjahrPassiva
Vorjahr**Passiva****A. Eigenkapital**

I. Kapitalrücklage	1.478.984,67 EUR	1.478.984,67 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.286.773,77 EUR	-1.280.829,01 EUR
Verlust	-12.655,73 EUR	-26.646,06 EUR
	<u>179.555,17 EUR</u>	<u>171.509,60 EUR</u>

B. Sonderposten

	41.312,91 EUR	42.999,15 EUR
	<u>41.312,91 EUR</u>	<u>42.999,15 EUR</u>

C. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	<u>1.600,00 EUR</u>	<u>1.500,00 EUR</u>
	<u>1.600,00 EUR</u>	<u>1.500,00 EUR</u>

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>64,50 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
	<u>64,50 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
II. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	<u>54.674,49 EUR</u>	<u>71.070,74 EUR</u>
	<u>54.674,49 EUR</u>	<u>71.070,74 EUR</u>
III. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>112,35 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
	<u>112,35 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
	<u>277.319,42 EUR</u>	<u>287.079,49 EUR</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.641,18 EUR	3.854,62 EUR
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.686,24 EUR	1.686,24 EUR
3. Abschreibungen			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		-7.631,00 EUR	-7.631,00 EUR
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.352,15 EUR	-24.555,92 EUR
Deckungsbetrag III		-12.655,73 EUR	-26.646,06 EUR

Verlust 2022	12.655,73 EUR
Verlust 2021	26.646,06 EUR

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin -Sportplatz
Jahresabschluss zum 31.12.2022
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2022	2021
1	Periodenergebnis	-12,7	-26,6
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	7,6	7,6
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0,1	
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-1,7	-1,7
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2,1	-2,9
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16,1	15,6
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)		
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)		
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten		
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)		
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)		
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-20,7	-8,0
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)		
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)		
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)		
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)		
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)		
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)		
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)		
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)		
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		
26	Erhaltene Zinsen (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	20,7	8,0
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)		
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)		
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)		

	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)					
	a)	von der Gemeinde				
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter				
	c)	von sonstigen Dritten				
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)					
36	Gezahlte Zinsen (-)					
37	Gezahlte Dividenden (-)					
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		20,7	8,0		
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		0,0	0,0		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		0,0	0,0		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		0,0	0,0		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin hat seinen Sitz in Eggesin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neubrandenburg (HRA 1662).

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und der Eigenbetriebsverordnung M-V vom 14. Juli 2021 aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 gegliedert.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Forderungs- und Verbindlichkeitsübersicht).

Gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung M-V finden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften i.S. des § 267 Abs. 3 HGB Anwendung, so dass von großen abhängigen Erleichterungen kein Gebrauch gemacht werden kann.

Die auf den Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

b) Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die linearen Abschreibungen erfolgen planmäßig unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Wohngebäuden betragen diese von 40 bis zu 50 Jahre. Für andere Bauten wurden 40 Jahre und für Außenanlagen 20 Jahre zugrunde gelegt. Technische Anlagen und Maschinen werden von 8 bis zu 20 Jahren abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Nutzungsdauern von 4 bis zu 12 Jahren angesetzt. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von € 250,00 bis € 1.000,00 wurden in Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Notwendig werdende Modernisierungsmaßnahmen werden nur dann als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn die Maßnahmen über die zeitgemäße substanzerhaltene Bestandteilerneuerung hinaus den Gebrauchswert des Objektes insgesamt deutlich erhöhen.

Wegen dauerhafter Wertminderung erfolgten in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 17.478. In 2022 erfolgten weitere außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von T€ 442.

Investitionszuschüsse werden nicht mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten verrechnet, sondern in einen Sonderposten eingestellt. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Vermögensgegenstände über die jeweilige Nutzungsdauer.

c) Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Bewertung der Forderungen und der liquiden Mittel erfolgte zum Nominalwert.

Erkennbaren Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

d) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

e) Rückstellungen

Die Bewertung aller Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden diese Rückstellungen nach § 253, Absatz 2 HGB mit einem entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der letzten 7 Jahre abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, nicht genommenen Urlaub und die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

g) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

h) Latente Steuern

Ein Ausweis von latenten Steuern erfolgt nicht, da der Eigenbetrieb langfristig mit keinen Ertragssteuerbelastungen rechnet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

a) Anlagevermögen

Eine von den gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anhang beigefügt (Anlage 1).

Die Zugänge umfassen vor allem den Erweiterungsbau der Grundschule und den Umbau des ehemaligen Gemeinschaftszentrums zum Bauamt.

Die Abgänge betreffen insbesondere den Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Vorräte

Die unfertigen Leistungen beinhalten vor allem die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und die Rohstoffe für das Heizhaus.

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungsübersicht ist dem Anhang beigefügt (Anlage 2). Die Restlaufzeiten der Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Für das Mietausfallrisiko bei Forderungen aus Vermietung wurden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gebildet. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben.

Gegenüber der Stadt Eggesin bestehen Forderungen für Weiterberechnungen und Nutzungsentschädigungen. Die Forderungen wurden saldiert mit Verbindlichkeiten aus Verwaltungsaufwendungen, Erstattungen aus Fernwärmabrechnungen und für Dienstleistungen des Bauhofes.

d) Eigenkapital

Das satzungsmäßige Stammkapital beträgt T€ 7.500. Die Kapitalrücklage beträgt insgesamt T€ 2.047 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 116 durch die Einbringung von Grundstücken der Stadt Eggesin erhöht.

Zum 31.12.2022 wurde ein Gewinnvortrag von T€ 658 ausgewiesen. Im Vorjahr betrug der Gewinnvortrag T€ 473. Die Veränderung entsteht durch den Jahresgewinn 2021 von T€ 646, die Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den Sportplatz Lützowstraße von T€ 21 und die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Eggesin von T€ 482.

Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von T€ 658 und des Jahresergebnisses aus dem Wirtschaftsjahr 2022 von T€ 658 wird ein Eigenkapital in Höhe von T€ 10.863 ausgewiesen.

e) Sonderposten

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betrifft zweckgebundene Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen. In 2022 gingen Zuwendungen für die Erweiterung der Grundschule (T€ 907) und für Schlussrate für den Bau des Radwegepflegestützpunktes (T€ 23) ein, die als Sonderposten einzustellen waren.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden insgesamt T€ 381 aufgelöst.

f) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 56 betreffen Rückstellungen für externe Jahresabschlusskosten (T€ 15), interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (T€ 18) und Urlaubsrückstellungen (T€ 11).

Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden darüber hinaus Rückstellungen in Höhe von T€ 12 gebildet. Der Abzinsungsbetrag in Höhe von T€ 3 wurde als Zinsertrag ausgewiesen.

g) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt T€ 25.771. Dabei enthalten T€ 6.853 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und in Höhe von T€ 15.434 auf eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Alle weiteren Verbindlichkeiten (T€ 3.484) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeitsübersicht mit den Restlaufzeiten ist dem Anhang beigefügt (Anlage 3).

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und setzen sich wie folgt zusammen:

Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.037 T€
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	8 T€
<u>Erlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen</u>	<u>487 T€</u>
Umsatzerlöse gesamt	5.532 T€

b) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 550 enthalten vor allem Erträge aus der Auflösung von Sonderposten von T€ 381 sowie Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 106.

c) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Diese Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt T€ 2.187 und setzen sich wie folgt zusammen:

Umlegbare und nicht umlegbare Betriebskosten	1.343 T€
Instandhaltungskosten	525 T€
Andere Aufwendungen	43 T€
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	276 T€

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 99 erhöht. Die Ursachen sind vor allem gestiegene Gebäudeversicherungen sowie Kostenerhöhungen bei der Gartenpflege. Außerdem verlangt der Gesetzgeber die Darstellung der Kosten- und Verbrauchsentwicklung bei Heizkosten für die Mieter. Dieser Mehraufwand erhöht die Abrechnungsgebühren.

Die Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 18 gesunken.

Die anderen Aufwendungen sind um T€ 36 gestiegen, da Kosten für die Einrichtung von Flüchtlingswohnungen (T€ 23) und Abrisskosten (T€ 13) für einen Container am Wasserwanderratsplatz angefallen sind.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten den Rohstoffeinsatz von Hackschnitzeln, Heizöl und Erdgas für das Heizhaus. Diese Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 6 gesunken.

d) Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 47 erhöht und betragen T€ 559. Ursache sind Aufwendungen für die Neueinstellung eines weiteren Hauswartes und Tarifsteigerungen.

e) Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.648 vorgenommen. Die Abschreibungen haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 36 infolge von Neuinvestitionen erhöht. Außerdem erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen für 2 Wohngebäude infolge dauerhafter Wertminderung in Höhe von T€ 442.

f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 360 beinhalten:

Sächliche Verwaltungskosten (einschließlich BgA)	157 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Heizhaus	167 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für Fremdverwaltung	2 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Sportplatz	9 T€
Zins- und Erlösabführungen	1 T€
Sonstige Aufwendungen für Grundstücke und aus der Bewirtschaftung	24 T€

Die Zins- und Erlösabführungen betreffen Abführungen von Zinsersparnissen an die Stadt Eggesin in Höhe von T€ 1. Nach der Entschuldung von KAF-Darlehen durch das Land erhält die Stadt Eggesin auf Grund einer Vereinbarung die dadurch eingesparten Zinsen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten vor allem Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 12. Insgesamt werden T€ 1 für Zinsersparnisse sowie T€ 2 für Anlagenverkäufe im Jahresabschluss als neutrales Ergebnis ausgewiesen.

g) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus abgeschlossenen Ratenzahlungen für Mieten wurden in Höhe von T€ 2 ausgewiesen. Für die Abzinsung von Rückstellungen entstanden T€ 3.

i) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Eigenbetrieb hatte Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 126, die für langfristige Darlehen erbracht wurden. Gegenüber dem Vorjahr sank der Zinsaufwand um T€ 26.

5. SONSTIGE ANGABEN

a) Haftungsverhältnisse

Nicht bilanzierte Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

b) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverhältnissen bestehen zum Bilanzstichtag in Form eines Leasingvertrages aus der Anschaffung eines Teleskopladers für das Heizhaus mit einer Leasingrate von T€ 14 und einer Laufzeit von 60 Monaten.

Da der Teleskoplader auch durch den Bauhof der Stadt Eggesin genutzt wird, übernimmt die Stadt 50% der Leasingrate und damit T€ 7.

Zur Bewirtschaftung der Wohngebäude, der öffentlichen Gebäude und des Heizwerkes hat der Eigenbetrieb umfangreiche Liefer- und Wartungsverträge abgeschlossen. Die wesentlichsten Verträge sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Inhalt	Jährliche Auftrags- summe	Laufzeit	Dienstleister
Winterdienst	20 T€	2 Jahre	Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH
Grünanlagenpflege	133 T€	1 Jahr	Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH
Stromliefervertrag	ca. 80 T€	1 Jahr	E.ON Energie Deutschland GmbH
Gasliefervertrag	ca. 106 T€	2 Jahre	E.ON Energie Deutschland GmbH
Rahmenvereinbarung Miete /Wartung Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler Erstellung Heizkostenabrechnungen	ca. 110 T€	Jährlich kündbar	Ista Deutschland GmbH
Betrieb und Abrechnung von Müllerfassungsanlagen	44 T€	6 Jahre	Imvisio GmbH
Anwaltsberatung	7 T€	Jährlich kündbar	Rae Kopp, Kichhof & Partner
Legionellenprüfung	30 T€	Jährlich kündbar	Kalorimeta
Gebäude- und Glasbruchversicherung	373 T€	Jährlich kündbar	Provinzial Nord

Wartung Rauchwarnmelder	10 T€	Jährlich kündbar	Pyrex Gmbh
Wartung Software Hausverwaltung	3 T€	Jährlich kündbar	Zülow-Software u. Computer GmbH
Wartung von Heizanlagen	4 T€	Jährlich kündbar	diverse Firmen
Wartung von Alarmanlagen, Einbruchmeldeanlagen	9 T€	Jährlich kündbar	diverse Firmen
Wartung von Fahrstühlen	7 T€	Jährlich kündbar	diverse Firmen
Wartung von Automatiktüren, Toranlagen u.a.	2 T€	Jährlich kündbar	diverse Firmen
Wartung von Klimaanlagen	2 T€	Jährlich kündbar	H.-D. Klima
Wartung von Trinkwasserfiltern	7 T€	Jährlich kündbar	Markus Kassler
Wartung der Blockheizkraftwerke	38 T€	Jährlich kündbar	ETW Energy
Inspektion und Wartung Hausanschluss-Stationen	8,5 T€	Jährlich kündbar	Kieback & Peter
Gasliefervertrag für das Heizwerk	ca. 105 T€	5 Jahre	MVV Energie AG
Elektronik- und Maschinenbruchversicherung für das Heizwerk	6 T€	Jährlich kündbar	Provinzial
Wartungsvertrag für die Hackschnitzelkessel	7 T€	Jährlich kündbar	Schmid GmbH & Co KG

c) Treuhandvermögen

Zum Bilanzstichtag verwaltet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin auf Hauskonten geführtes fremdes Vermögen in Höhe von T€ 20 (Vorjahr T€ 16).

d) Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch die Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwerin, wurde ein Honorar von T€ 8 (netto) vereinbart. Weitere Leistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

e) Mitarbeiter

Im Berichtsjahr 2022 wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt. Damit hat sich die Mitarbeiterzahl gegenüber dem Vorjahr um 1 Mitarbeiter erhöht, da ein weiterer Hauswart eingestellt wurde.

Angestellte	weiblich	männlich	Vollzeit	Teilzeit
Finanzbuchhaltung	1			0,50
Finanzbuchhaltung	1			0,91
Betriebskosten	1			0,91
Mahn- und Klagewesen	1			0,91
Wohnungsverwalter	1		1	
Wohnungsverwalter		1	1	
Hauswarte		4	4	
Heizhausmitarbeiter		1	1	
	5	6		

f) Angaben zur Betriebsleitung

Entsprechend § 7 der Eigenbetriebssatzung nimmt die Aufgaben der Betriebsleitung der Bürgermeister wahr.

Bis zum 14.08.2022 übernahm der ehemalige Bürgermeister Herr Dietmar Jesse Bürgermeister die Aufgaben des Betriebsleiters. Seit dem 15.08.2022 hat diese Aufgabe die Bürgermeisterin Frau Bianka Schwibbe übernommen.

Der Eigenbetrieb beteiligte sich über eine Umlage mit T€ 15 an den Personalkosten des Bürgermeisters.

g) Betriebsausschuss

Mitglieder des Betriebsausschusses ab 27.05.2019

Name	Beruf/Tätigkeit
Herr Friedrich-Wilhelm Pott ,Vorsitzender	Rentner
Frau Bärbel Baumgarten	Betriebswirtin
Frau Ursula Wegner	Kindergärtnerin
Herr Udo Lehmann	Fahrschullehrer
Herr Daniel Stuth	Angestellter

Alle Betriebsausschussmitglieder haben eine Erklärung bezüglich ihrer geschäftlichen Beziehungen mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin abgegeben.

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten in 2022 Aufwandsentschädigungen in Form von Sitzungsgeldern in Höhe von T€ 1.

6. NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine und die damit verbundene Verschärfung der Energiekrise führen auch weiterhin zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Die Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht vollständig abschätzbar. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf die Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Chancen- und Risikobericht".

7. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 658 ab. Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und dem Gewinnvortrag hinzuzurechnen.

Eggesin, den 31.08.2023


Bianka Schwibbe
Bürgermeisterin der Stadt Eggesin

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							Abschreibungen							Restbuchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2022	kumuliert 01.01.2022	Zugänge	Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	kumuliert 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	34.154,70	0,00	0,00	0,00	0,00	34.154,70	31.925,19	580,00	0,00	0,00	0,00	32.505,19	1.649,51	2.229,51		
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.509.738,03	0,00	2.696,02	0,00	0,00	55.507.042,01	29.801.930,05	1.355.573,00	0,00	0,00	0,00	31.157.503,05	24.349.538,96	25.707.807,98		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.387.304,03	141.289,06	0,00	1.651.608,73	0,00	29.180.201,82	12.926.401,35	561.949,93	0,00	0,00	0,00	13.488.351,28	15.691.850,54	14.460.902,68		
3. Grundstücke ohne Bauten	2.714.172,47	3.640,00	145.332,02	0,00	0,00	2.572.480,45	67.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.800,00	2.504.680,45	2.646.372,47		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,94	13.965,94		
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.863.405,96	65.470,74	0,00	0,00	0,00	4.928.876,70	3.521.244,32	160.929,65	0,00	0,00	0,00	3.682.173,97	1.246.702,73	1.342.161,64		
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.270,09	19.981,09	0,00	0,00	0,00	262.251,18	204.392,80	10.973,92	0,00	0,00	0,00	215.366,72	46.884,46	37.877,29		
7. Bauvorbereitungskosten	1.079.766,71	578.070,18	500,76	-1.651.608,73	0,00	5.727,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.727,40	1.079.766,71		
	91.810.623,23	808.451,07	148.528,80	0,00	0,00	92.470.545,50	46.521.768,52	2.089.426,50	0,00	0,00	0,00	48.611.195,02	43.859.350,48	45.288.854,71		
Anlagevermögen gesamt	91.844.777,93	808.451,07	148.528,80	0,00	0,00	92.504.700,20	46.553.693,71	2.090.006,50	0,00	0,00	0,00	48.643.700,21	43.860.999,99	45.291.084,22		

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin			
Forderungsübersicht 2022			
	Bilanzwert am		Wertberichti- gungen
	31.12.2022	31.12.2021	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423.221	146.992	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	423.221	146.992	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen die Gemeinde	13.489	6.705	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	13.489	6.705	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
sonstige Vermögensgegenstände	16.996	16.089	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	16.996	16.089	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	453.706	169.786	0

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin				
Verbindlichkeitenübersicht 2022				
	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2022	31.12.2021	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.721.958	25.234.582		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.440.688	1.515.863		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	6.847.728	6.956.357		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	15.433.542	16.762.362		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.651.111	1.557.559		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.651.111	1.557.559		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370.190	624.881		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	364.390	620.822		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	5.800	4.059		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
sonstige Verbindlichkeiten	27.401	7.513		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	27.401	7.513		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Summe	25.770.660	27.424.536		

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Grundlagen des Unternehmens und Darstellung des Geschäftsverlaufs**
- 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens**
 - 2.1. Vermögenslage
 - 2.2. Finanzlage
 - 2.3. Ertragslage
- 3. Angabepflichten gemäß § 38 Eigenbetriebsverordnung M-V**
 - 3.1. Entwicklung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte
 - 3.2. Änderung im Bestand und der Leistungsfähigkeit
 - 3.3. Stand der Anlagen im Bau und der geplanten Bauvorhaben
 - 3.4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen
 - 3.5. Personal- und Sozialbereich
- 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

1. Grundlagen des Unternehmens und Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin (im Folgenden: Eigenbetrieb) wurde als ein organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Eggesin 1996 gegründet.

Die Aufgaben des Eigenbetriebes sind die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen der Stadt sowie die Versorgung mit Fernwärme.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes steht in unmittelbaren Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung der Stadt Eggesin. Durch Abwanderung, insbesondere durch den Abzug der Bundeswehr, hat die Stadt Eggesin seit 1990 rund die Hälfte der Einwohner verloren.

Auf diesen Bevölkerungsrückgang hat der Eigenbetrieb mit dem Abriss und dem Rückbau von ca. 880 Wohneinheiten reagiert. Der derzeitige Wohnungsbestand wurde in den Jahren 1957 bis 2000 errichtet und überwiegend in den Jahren 1996 bis 1999 saniert. Der Bestand entspricht dem marktüblichen Standard, wobei die Versorgung mit eigener Fernwärme einen Wettbewerbsvorteil bietet.

Die Vorschriften der Betriebsführung sind in der Satzung für den Eigenbetrieb vom 17.12.2008 gemäß § 8 der Eigenbetriebsverordnung geregelt. Mit Veröffentlichung vom 19.05.2014 trat die 1. Änderung der Satzung in Kraft.

Gegenwärtig befinden sich 1.003 eigene Wohnungen und Gewerberäume, 24 öffentliche Gebäude und alle Grundstücke der Stadt, soweit es sich nicht um Park- und Verkehrswege handelt, in der Verwaltung des Eigenbetriebes. Weiterhin verwaltet der Eigenbetrieb 570 Garagen und Stellplätze, 104 Grundstückspachtverträge sowie 84 Bootsliegeplätze.

Für Dritte werden derzeit 29 Wohnungen und Gewerberäume verwaltet.

Zum Bestand des Eigenbetriebes gehört ebenfalls das Heizhaus mit seinen technischen Anlagen und dem Fernwärmennetz.

Wohnungswirtschaft

Zur Hauptaufgabe der Wohnungswirtschaft zählt vor allem weiterhin die Senkung des Leerstandes. Die Leerstandsquote im Wohnungsbestand betrug zum 31.12.2022 insgesamt 14,3 % (Vorjahr 16,0 %).

In der Wohnanlage Ziegelstraße mit 112 Wohnungen betrug die Leerstandsquote zum 31.12.2022 insgesamt 3,6 % (Vorjahr 3,6 %). Die umfangreichen Instandhaltungen der vergangenen Jahre und die Nachrüstung von Fahrstühlen führten zu diesem positiven Ergebnis. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen hat sich in den letzten Jahren von dem vergleichsweise hochwertigen Wohnraum in der Wohnanlage Ziegelstraße in den teilsanierten Bereich verlagert. Dazu gehören die Hans-Fischer-Straße 1-12, die Max-Matern-Straße 1-9 und 25-27, die Lindenstraße 16-18 und der Karpiner Damm 19. In diesem Bereich lag die Leerstandsquote zum 31.12.2022 bei 35,6 % (Vorjahr 37,2 %).

Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich vorwiegend um 3- und 4- Raum-Wohnungen in den oberen Etagen. Diese Wohnungen können trotz abgesenkter Grundmiete nur schwer vermietet werden.

Dagegen steigt die Nachfrage nach preisgünstigem kleinerem Wohnraum weiter, kann aber nicht ausreichend befriedigt werden.

Gleichzeitig steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, insbesondere nach Wohnungen in den unteren Etagen.

Heizhaus

Über die Fernwärmestraße des Heizhauses werden gegenwärtig 943 eigene und 106 fremde Wohnungen/Gewerbeeinheiten mit Fernwärme versorgt. Außerdem sind 9 öffentliche und soziale Einrichtungen an das Fernwärmennetz angeschlossen.

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wurden umfangreichen Baumaßnahmen mit Investitionskosten von ca. 970 T€ im Heizhaus durchgeführt.

Im Wesentlichen wurden 2 neue Hackschnitzelkessel als Ersatz für den verschlissenen vorhandenen Hackschnitzelkessel und die Ölkessel eingebaut. Außerdem wurde ein Pufferspeicher installiert. Ziel der Maßnahme ist eine von Heizöl unabhängige Erzeugung von Fernwärme.

Weiterhin betreibt das Heizhaus gegenwärtig zur Strom-Wärmeproduktion ein Block-Heizkraftwerk (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von 34 kW und ein weiteres BHKW mit einer elektrischen Leistung von 50 kW.

In 2022 erfolgte der Anschluss von 1 privat genutzten Wohngebäuden und einem Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten aus dem eigenen Bestand an das Fernwärmennetz.

Fremdverwaltung

Die Aufgabe der Fremdverwaltung bestand in 2022 in der Verwaltung von 29 Wohn- und Gewerberäumen für Dritte.

Sportplatz

Für den Sportplatz Lützowstraße setzen sich die Erlöse zusammen aus Nutzungsgebühren für den Schulsport und für die Vereine, die durch die Stadt Eggesin erhoben werden. Diese Einnahmen sind nicht kostendeckend. Der jährlich entstehende liquide Verlust wird durch den Stadthaushalt ausgeglichen.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens**2.1. Vermögenslage**

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Aktivseite	46.728,7	100,0	47.518,4	100,0	-789,7
Anlagevermögen	43.861,0		45.291,1		-1.430,1
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	43.861,0	93,9	45.291,1	94,5	-1.430,1
Unfertige Leistungen, Vorräte	1.747,1		1.641,1		106,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	458,5		174,8		283,7
Flüssige Mittel	662,1		411,4		250,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.867,7	6,1	2.227,3	5,5	640,4
Passivseite	46.728,7	100,0	47.518,4	100,0	-789,7
Eigenkapital	10.863,3	23,2	10.550,4	22,2	312,9
Sonderposten	10.007,2		9.458,4		548,8
Rückstellungen	11,9		11,8		0,1
Verbindlichkeiten	22.287,1		23.722,8		-1.435,7
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	32.306,2	69,1	33.193,0	69,9	-886,8
Rückstellungen	44,1		72,5		-28,4
Verbindlichkeiten, RAP	3.515,1		3.702,5		-187,3
Kurzfristiges Fremdkapital	3.559,2	7,7	3.775,0	7,9	-215,8

Das Anlagevermögen umfasst 93,9 % der Bilanzsumme.

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren vor allem aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.648,0 T€ sowie außerplanmäßigen Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderung in Höhe von 442,0 T€. Zugänge zum Anlagevermögen erfolgten in Höhe von 808,4 T€ und betreffen vor allem die Fertigstellung des Erweiterungsbau an der

Grundschule, den Umbau des ehemaligen Gemeinschaftszentrum zum Bauamt und die Einbringung von unbebauten Grundstücken durch die Stadt Eggesin.

Anlagenabgänge erfolgten durch den Verkauf von Grundstücken mit einem Buchwertabgang von 148,5 T€.

Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9,9 T€ erhöht. Ursache sind Erhöhungen bei der Gebäudeversicherung, den Gartenpflegekosten und den Kosten die Erstellung der Heizkostenabrechnung infolge gesetzlicher Vorschriften. Der Vorrat an Hackschnitzeln und Heizöl für das Heizhaus hat sich gegenüber dem Vorjahr um 91,1 T€ erhöht, da infolge der Energiekrise ein erweiterter Wintervorrat angelegt wurde.

Die Forderungen enthalten vor allem Mietforderungen und Forderungen gegenüber dem Land M-V und staatlichen Behörden für Zuschüsse und Vergütungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus Umsatzsteuerzahlungen enthalten. Zum 31.12.2022 werden als flüssige Mittel Guthaben auf verschiedenen Bankkonten und in Höhe von 662,1 T€ ausgewiesen.

Auf der Passivseite wird ein Eigenkapital in Höhe von 10.863,3 T€ ausgewiesen. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Eggesin von 20,7 T€, den Jahresgewinn von 658,0 T€, der Übertragung von Grundstücken mit einem Buchwert von 116,1 T€ und der Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt in Höhe von 482,0 T€ um insgesamt 312,9 T€ erhöht.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge planmäßiger Tilgung um 1.435,7 T€ vermindert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten vor allem Zahlungsverpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Schuldentilgungsdauer für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit 16 Jahren geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer des Anlagevermögens von 27 Jahren.

Dem kurzfristigen Fremdkapital steht kurzfristiges Vermögen von nur 80,0 % gegenüber.

2.2. Finanzlage

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war im Wirtschaftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanziierenden Banken termingerecht nachzukommen. Ein Kassenkredit wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Stadt Eggesin zahlte eine Verlustausgleichszahlung für den Sportplatz Lützowstraße in Höhe von 20,7 T€.

Die erwirtschafteten Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit haben ausgereicht, den planmäßigen Kapitaldienst aus den Kreditverpflichtungen zu decken. Außerdem erfolgte eine Eigenkapitalrückzahlung an die Stadt Eggesin in Höhe von 482,0 T€.

Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2022 über Barmittel und Bankguthaben in den Betrieben gewerblicher Art Heizhaus und Fremdverwaltung sowie in der Vermögensverwaltung von

662,1 T€. Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 250,7 T€ erhöht.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der finanziellen Mittel im Vergleich zum Vorjahr.

	T€	T€
	2022	2021
Periodenergebnis	658,0	646,3
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.089,9	1.612,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-28,3	11,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-265,1	-355,5
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-390,0	7,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-109,9	172,1
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-104,8	105,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	121,3	147,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.971,1	2.346,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	252,8	214,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	807,9	1.901,6
Erhaltene Zinsen (+)	4,3	4,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-550,8	-1.683,2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	20,7	8,0
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung (-)	482,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	1.512,7	1.524,7
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	930,0	594,7
Gezahlte Zinsen (-)	125,6	152,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.169,6	-1.073,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	250,7	-410,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	411,4	821,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	662,1	411,4

2.3. Ertragslage

Das Wirtschaftsjahr 2022 hat der Eigenbetrieb mit einem Jahresergebnis von 658,0 T€ abgeschlossen.

Dabei entfielen auf die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Ergebnisse:

- Wohnungswirtschaft (Vermögensverwaltung) 413,7 T€
- Heizhaus (Betrieb gewerblicher Art) 256,4 T€
- Fremdverwaltung (Betrieb gewerblicher Art) 0,6 T€
- Sportplatz (Betrieb gewerblicher Art) -12,7 T€

Im Wirtschaftsplan 2022 wurde von einem Jahresgewinn von insgesamt 684,0 T€ ausgegangen. Für die Wohnungswirtschaft war ein Jahresgewinn von 479,0 T€ geplant. Hauptursache für die Ergebnisverschlechterung ist die außerplanmäßige Abschreibung von 2 Wohngebäuden wegen dauerhafter Wertminderung in Höhe von 442,0 T€.

Das für den BgA Heizhaus mit 41,0 T€ geplante Betriebsergebnis konnte um 215,4 T€ verbessert werden durch einen Anstieg der Wärmelieferungen. Außerdem sind die Einkaufspreise für Hackschnitzel nicht so stark gestiegen wie geplant.

Die Fremdverwaltung hat durch die Verwaltung von Liegenschaften für Dritte ein ausgeglichenes Betriebsergebnis von 0,6 T€ erreicht. Der Wirtschaftsplan sah ein Ergebnis von 1,0 T€ vor.

Für den Sportplatz in der Lützowstraße betrug der Jahresfehlbetrag insgesamt 12,6 T€. In der Planung wurde von einem Fehlbetrag in Höhe von 39,0 T€ ausgegangen. Die Aufwendungen zur Pflege des Kunstrasenplatzes wurden verschoben. Der liquide Verlust aus der Betreibung des Sportplatzes in Höhe von 6,7 T€ wird im Folgejahr durch den Stadthaushalt ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.036,8 T€	4.879,6 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten von Dritten	8,2 T€	8,6 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	487,1 T€	255,9 T€
Umsatzerlöse gesamt	5.532,1 T€	5.144,1 T€

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 157,2 T€ gestiegen. Die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres sind infolge der gestiegenen umlegbaren Betriebskosten um 76,9 T€ höher ausgefallen als in 2021. Die Erträge aus der Kaltmiete haben sich ebenfalls um 50,4 T€ erhöht. Hier erfolgte die Erhöhung durch die Vermietung des Radwegepflegestützpunktes, dem Erweiterungsteil der Grundschule und Vermietung von möblierten Wohnungen für die Flüchtlinge.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen ist vor allem zurückzuführen auf die gestiegene Einspeisevergütung, die das Heizwerk für den Betrieb der Blockheizkraftwerke erhielt.

Die wesentlichsten Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.187,6 T€	2.076,2 T€
Personalaufwand	558,6 T€	512,0 T€
Abschreibungen	2.090,0 T€	1.612,4 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	359,9 T€	576,8 T€
Zinsaufwand	125,5 T€	151,8 T€

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um 111,4 T€ gestiegen.

Die Betriebskosten haben sich infolge von Kostenerhöhungen bei der Gebäudeversicherung, der Gartenpflege und der Heizkostenabrechnung erhöht.

Die Personalaufwendungen haben sich durch die Einstellung eines weiteren Hauswartes und durch Tarifsteigerungen erhöht.

Die planmäßigen Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr um 35,6 T€ infolge von Neuinvestitionen gestiegen. Außerdem erfolgten 2022 in Höhe von 442 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten infolge dauerhafter Wertminderung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten vor allem die sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 156,8 T€ und die Reparatur- und Wartungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für das Heizhaus von ca. 166 T€.

Der Zinsaufwand für langfristige Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 26,3 T€ verringert. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden die Darlehen des Kommunalen Aufbaufonds zinsfrei gestellt.

3. Angabepflichten gemäß § 38 Eigenbetriebsverordnung M-V

3.1. Entwicklung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

Die Stadt mit ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war zum 31.12.2022 Eigentümerin von 1.719.443 qm Grundstücksflächen. Im Berichtszeitraum wurden 10.177 qm unbebaute und bebaute Grundstücksflächen veräußert sowie 4.478 qm durch die Stadt Eggesin zugeordnet.

Die Entwicklung des Immobilienbestandes stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Stand 01.01.2022	Zugänge/ Umbuch- ungen	Abgänge	Abschreib- ungen	Stand 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit Wohnbauten	25.707,8	0,0	2,7	1.355,6	24.349,5
Grundstücke mit anderen Bauten	14.460,9	1.792,9	0,0	561,9	15.691,9
Grundstücke ohne Bauten	2.646,4	3,6	145,3	0,0	2.504,7
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	14,0	0,0	0,0	0,0	14,0
Grundstücke gesamt	42.829,1	1.796,5	148,0	1.917,5	42.460,1

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung des Erweiterungsbau der Grundschule Radwegepflegestützpunktes und den Umbau eines Gebäudes zum Bauamt. Außerdem wurden Grundstücke mit einem Buchwert von 112,5 T€ durch die Stadt Eggesin zugeordnet.

Bei den Anlagenabgängen handelt es sich um Grundstücksverkäufe.

Die Abschreibungen erfolgten in Höhe von 1.475,5 T€ planmäßig und in Höhe von 442,0 T€ außerplanmäßig.

3.2. Änderung im Bestand und der Leistungsfähigkeit

Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2022 über 991 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Damit hat sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der reale Leerstand im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft lag zum 31.12.2022 bei 144 Wohnungen und hat sich gegenüber dem gleichen Stichtag im Vorjahr um 16 Wohnungen vermindert. Die Leerstandquote im gesamten Wohnungsbestand beträgt 14,3 % (Vorjahr 16,0 %).

Schwerpunkt sind dabei schwer vermietbare 3- und 4-Raum-Wohnungen, vor allem im teilsanierten Wohnungsbestand. Dabei sind ca. 60 % dieser Leerwohnungen bereits länger als 12 Monate nicht vermietet. Schwerpunkte sind dabei die Lindenstraße 16-18 und der Karpiner Damm 19 a-c. Der Leerstand liegt in diesen Objekten bei ca. 50 %. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes schlägt der Eigenbetrieb den Rückbau dieser beiden Wohngebäude vor.

In der Wohnanlage Ziegelstraße vermietet der Eigenbetrieb 4 vorher leerstehende 3- und 4-Raum-Wohnungen als Gästewohnungen mit einer jährlichen Einnahme von 20,3 T€.

Der Eigenbetrieb verwaltet im eigenen Bestand weiterhin 570 Garagen und Stellplätze, 104 Grundstückspachtverträge sowie 24 öffentliche Gebäude und Anlagen mit 41 Mietverträgen. Seit 2022 erfolgt auch die Verpachtung von 84 Liegeplätzen im Wasserwanderratsplatz wieder durch den Eigenbetrieb.

Für Dritte verwaltet der Eigenbetrieb gegenwärtig 29 Wohn- und Gewerberäume.

Das Heizhaus versorgt über ein Fernwärmennetz insgesamt 56 eigene und 19 fremde Hausanschluss-Stationen mit Fernwärme. Die Anschlussleistung beträgt 7.522 kW.

Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt seit Februar 2013 durch 2 neue Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 900 bzw. 1.600 kW. Ergänzt wird die Anlage durch 2 Blockheizkraftwerke (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von jeweils 34 kW bzw. 50 kW für die Strom-Wärme-Produktion.

3.3. Stand der Anlagen im Bau und der geplanten Bauvorhaben

An das Fernwärmennetz des Heizhauses wird in 2023 ein weiteres eigenes Wohngebäude in der Karl-Marx-Straße angeschlossen. Dafür werden in den Anlagen im Bau bereits durchgeführte Arbeiten in Höhe von 2,8 T€ ausgewiesen. In Vorbereitung einer eventuellen Energiekrise erhält das Heizhaus ein Notstromaggregat mit Anschaffungskosten von ca. 25 T€. Die bereits angefallenen Investitionen unter Anlagen im Bau betragen 3,0 T€. In 2023 erfolgen die Anschlüsse weiterer Wohngebäude an das Fernwärmennetz. Zum zukünftigen Ausbau des Fernwärmennetzes und der Erneuerung des Heizwerkes wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Im Wohnungsbestand wird 2023 die Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung in der Adolf-Bytzeck-Straße weitergeführt. Die Gesamtkosten der Sanierung werden 380 T€ betragen.

Zu weiteren größeren Baumaßnahmen, die in der Wirtschaftsplanung 2024/2025 Berücksichtigung finden sollen gehören, der Bau von Stadtvillen, die Planung einer neuen Regionalschule, die Gestaltung der Außenanlagen am Schülerjugendzentrum und die Erneuerung des Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz Lützowstraße.

3.4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Stammkapital wurde laut Beschluss der Stadtvertretung vom 10.11.2008 auf 7.500.000,00 € festgesetzt.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021
Satzungsmäßiges Stammkapital	7.500.000,00 €	7.500.000,00 €
Kapitalrücklage	2.047.503,23 €	1.931.363,23 €
Gewinn-/Verlustvorträge	1.119.025,65 €	464.668,97 €
Jahresgewinn	658.054,18 €	646.323,26 €
Verlustausgleich durch die Stadt	20.701,30 €	8.033,42 €
Eigenkapitalrückzahlung an die Stadt	-482.000,00 €	0,00 €
Eigenkapital gesamt	10.863.284,36 €	10.550.388,88 €

Die Kapitalrücklage hat sich um 116,1 T€ durch die Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden erhöht.

In 2022 erfolgte ein Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin für den liquiden Verlust des Sportplatzes Lützowstraße aus 2021 in Höhe von 20,7 T€.

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin stimmt einer Entnahme von Eigenkapital zum Haushaltsausgleich der Stadt Eggesin in Höhe von 482 T€ zu.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2022 23,2 % (Vorjahr 22,3 %). Unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt die Eigenkapitalquote insgesamt 44,7 % und entspricht damit den Vorgaben des Landesrechnungshofes zur Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen.

Die im Jahresabschluss 2022 gebildeten sonstigen Rückstellungen in Höhe von 56.009,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

Externe Jahresabschlusskosten	15.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.748,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	11.326,00 €
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	11.935,00 €

3.5. Personal- und Sozialbereich

Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft waren folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Angestellte	6	6	6
Auszubildende	0	0	0
Hauswart	4	3	3
Heizhausmitarbeiter	1	1	1
Insgesamt	11	10	10

Der Stellenplan 2022 sieht 10,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 10,23 Stellen.

Der Landesrechnungshof hält nach seinem Rundschreiben vom 14.05.2012 eine Kennziffer von 300 Wohnungen / Mitarbeiter für angemessen. Dazu zählt nur das kaufmännische Personal, das mit der Bewirtschaftung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes beschäftigt ist. Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wären dies zum 31.12.2022 insgesamt 6 Mitarbeiter, deren Arbeitszeit einer Vollbeschäftigung von 5,01 Beschäftigten entspricht. Bei einem zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand von 1.032 Wohnungen und Gewerbeeinheiten wären nach der Kennziffer des Landesrechnungshofes 3,5 Mitarbeiter angemessen. Weitere Mitarbeiter bedürfen zusätzlicher Aufgaben. Die Mitarbeiter des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft leisten diese Aufgaben durch die Verwaltung von öffentlichen Gebäuden, Garagen, Grundstücken, Bootsliegeplätzen und die Bewirtschaftung eines Heizhauses. Damit ist der Personalbestand an die zu bewältigen Aufgaben angepasst. Eine Datenanalyse des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen aus 2015 ergab, dass die tatsächliche Kennziffer bei Unternehmen in der Größe des Eigenbetriebes bei 184 Wohnungen / Mitarbeiter liegt. Auf der Grundlage des Wohnungsbestandes des Eigenbetriebes entspricht dies einer Mitarbeiteranzahl von 5,6 Vollbeschäftigten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eggesin prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte für die kommenden Jahre. Danach wird die Einwohnerzahl in den kommenden Jahren weiter sinken, allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Die Anzahl der Haushalte geht dementsprechend zurück und der Anteil der älteren Menschen wird steigen. Diese Veränderungen spielen eine wesentliche Rolle bei der weiteren Planung. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft geht in seiner Wirtschaftsplanung von den Maßnahmen aus, die im Haushaltssicherungskonzept der Stadt Eggesin festgelegt sind.

Die Grundlage dafür ist das Haushaltskonsolidierungskonzept, welches im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Europa erstellt wurde.

Die politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in Deutschland beeinflussen zunehmend die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes. Es ist noch nicht vollständig einschätzbar, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf den zukünftigen Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes hat. Gegenwärtig mussten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungen und Baumaßnahmen sowie Kostensteigerungen bei Material und Energie in Kauf genommen werden.

Zudem führt der Ukraine-Krieg zusätzlich zu Versorgungsengpässen und weiter steigenden Energiekosten. Die Entlastungspakete der Regierung wurden in 2023 beantragt und an die Mieter weitergeleitet. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die Fluchtbewegungen der Menschen aus der Ukraine und anderen Ländern Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich der Eigenbetrieb zur Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen Unterkünfte bereitstellen muss. Derzeit werden 10 Wohnungen an den Landkreis zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet oder werden zur Anmietung vorbereitet. Für Flüchtlinge aus der Ukraine und anderen Ländern wurden bisher insgesamt 14 Wohnungen hergerichtet und vermietet.

Gegenwärtig müssen vor allem Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen und Materialpreissteigerungen in Kauf genommen werden, die wiederum zu Verzögerungen von geplanten Einnahmen führen. Die Entwicklung der Gas- und Strompreise

stellen ebenfalls eine hohe wirtschaftliche Belastung dar. Aus derzeitiger Sicht bestehen jedoch keine existenzgefährdenden finanziellen Auswirkungen, da vor allem Mietausfälle in Zusammenhang mit dem Wohnungsbestand nur in geringem Umfang zu verzeichnen sind.

Zu den wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes wird auch zukünftig die Entwicklung des Leerstandes gehören. In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes werden in den kommenden Jahren weitere Wohnblöcke zurückgebaut werden müssen. Infolge der veränderten Bedarfssituation beschränkt sich der Leerstand fast ausschließlich auf große 3- und 4-Raum-Wohnungen, vor allem dann, wenn sie nicht durch die Arbeitsagentur im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft getragen werden. Um diese Wohnungen attraktiver zu machen, wurde die Kaltmiete für Wohnungen in den oberen Etagen im teilsanierten Bereich gesenkt.

Durch die Zunahme von 2 bis 3-Personen-Haushalten steigt der Bedarf an entsprechendem Wohnraum, den wir nicht befriedigen können. Hinzu kommt die steigende Nachfrage älterer Bürger nach barrierefreiem Wohnraum, der dem Eigenbetrieb ebenfalls nicht ausreichend zur Verfügung steht. Bauliche Umbauten oder Querschnittsveränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand zur Schaffung entsprechenden Wohnraums sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Die wirtschaftliche Situation des Heizhauses ist als stabil anzusehen. Im Wirtschaftsplan wird in 2023 von einem Jahresergebnis von 34,0 T€ ausgegangen. Die Versorgung der eigenen Wohnungen mit kostengünstiger Fernwärme stellt einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Erweiterung des Fernwärmennetzes zur Versorgung von eigenen Beständen und fremden Eigentümern unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit wird weiter vorangetrieben. Infolge der Steigerung der Energie- und Rohstoffpreis wurden zum 01.02.2023 die Fernwärmepreise erhöht. Der Anstieg der Gaspreise gefährdet den wirtschaftlichen Einsatz der Blockheizkraftwerke, die mit ca. 10% an der Wärmeproduktion beteiligt sind. Die Entwicklung der Hackschnitzelpreise ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen. Gegenüber 2022 sind die Preise um ca. 20 % gestiegen. Die Versorgung mit Fernwärme kann aber insgesamt als wirtschaftlich gesichert betrachtet werden. Für die weitere Entwicklung des Heizwerkes und der Fernwärmestrasse wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Nach dem Abschluss einer Konsolidierungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Eggesin erhielt der Eigenbetrieb 2019 notwendige Verlustausgleichszahlungen. Damit konnten der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag und der Kassenkredit abgelöst werden. Seitdem weist der Eigenbetrieb Eigenkapital aus, was sich jährlich um das Jahresergebnis erhöht und in seiner Höhe (unter Berücksichtigung der Sonderposten) ausreicht, um der Vorgabe des Landesrechnungshofes zur Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen zu entsprechen.

Zukünftig plant der Eigenbetrieb seine laufenden finanziellen Verpflichtungen, ohne die Inanspruchnahme eines Kassenkredites zu erfüllen. Ausgenommen sind kurzzeitige Zwischenfinanzierungen über einen Kassenkredit für Investitionsmaßnahmen bis zum Eingang der entsprechenden Fördermittel. Insgesamt kann damit von einer gesicherten dauernden Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebes ausgegangen werden.

Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2023 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 474,0 T€ ab. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass das geplante Jahresergebnis 2023 erreicht werden kann.

Eggesin, den 31.08.2023


Bianka Schwibbe
Bürgermeisterin der Stadt Eggesin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung, den Bereichsrechnungen für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigVO M-V 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 Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der EigVO M-V i.V.m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 und des Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der EigVO M-V 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der EigVO M-V 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 EigVO M-V zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der EigVO M-V 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 § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 Kontrollsysten 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 Eigenbetriebs 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 des Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs im Berichtsjahr Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Schwerin, den 13. November 2023

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dodenhoff
Wirtschaftsprüfer

Voige
Wirtschaftsprüfer



Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 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?**

Zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs sind gemäß § 5 der Satzung die Stadtvertretung, die Bürgermeisterin und der Betriebsausschuss. Die jeweiligen Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse ergeben sich aus der Satzung des Eigenbetriebs und der Hauptsatzung der Stadt Eggesin.

Der Betriebsausschuss, der gemäß § 6 der Satzung ein beschließender Ausschuss ist, berät alle Entscheidungen, die der Stadtvertretung vorbehalten sind.

Gemäß § 7 der Satzung wurde keine Betriebsleitung für den Eigenbetrieb bestellt. Auf der Grundlage des § 38 Abs. 2 KV M-V in Verbindung mit der EigVO M-V nimmt die Aufgaben des Betriebsleiters die Bürgermeisterin der Stadt Eggesin wahr. Die Notwendigkeit eines Geschäftsverteilungsplans besteht deshalb nicht.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, dass die bestehenden Regelungen nicht den Bedürfnissen des Eigenbetriebs entsprechen.

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

Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen des Betriebsausschusses statt. Die Sitzungen sind durch Niederschriften belegt.

Die Stadtvertretung hat in vier Sitzungen über Belange des Eigenbetriebs beraten und Beschlüsse geplant. Die Sitzungen sind ebenfalls durch Niederschriften belegt.

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

Die Betriebsleiterin war nach den uns erteilten Auskünften im Vorstand des Zweckverbands Wasser- Abwasser Üeckermünde tätig.

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

Die Betriebsleiterin erhielt keine gesonderte Vergütung vom Eigenbetrieb. Der Eigenbetrieb beteiligt sich jedoch über eine Umlage der Stadt anteilig an den Personalkosten. Der Sachverhalt ist im Anhang angegeben.

Die Aufwandsentschädigungen für Sitzungen der Betriebsausschussmitglieder sind im Anhang genannt.

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?

Aus dem am 1. Januar 2015 in Kraft gesetzten Organisationsplan gehen der Organisationsaufbau sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor. Im Übrigen gelten die Arbeitsanweisungen der Stadtverwaltung auch für den Eigenbetrieb.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht entsprechend den betriebsinternen Regelungen verfahren wurde.

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

Der Umgang mit Geschenken und Aufmerksamkeiten ist in der allgemeinen Dienst- und Geschäftsanweisung für die Stadtverwaltung geregelt. Eine gesonderte Richtlinie zur Korruptionsprävention liegt nicht vor.

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

Die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse (Wertgrenzen) für die Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung sind in der Satzung sowie in einer gesonderten schriftlich fixierten Dienstanweisung des Eigenbetriebs geregelt.

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

Nach dem Ergebnis unserer Abschlussprüfung besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation der Verträge.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Der Eigenbetrieb erstellt einen Wirtschaftsplan nach der EigVO M-V. Das Planungswesen entspricht in Art und Umfang den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß systematisch untersucht und ausgewertet.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

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

Es werden monatlich regelmäßige Liquiditätskontrollen vorgenommen und die Kreditüberwachung durchgeführt.

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?

Soweit die Mieter nicht am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, erfolgt eine zeitnahe Rechnungsstellung. Der Forderungseinzug wird regelmäßig überwacht.

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

Das Controlling wird durch die Betriebsleiterin in Zusammenarbeit mit der Leiterin der Buchhaltung vorgenommen.

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

Der Eigenbetrieb ist an keinen Gesellschaften beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Ein Risikofrüherkennungssystem ist nicht installiert. Es erfolgt eine regelmäßige Risikoüberwachung auf Basis von festgelegten Kernrisiken des Eigenbetriebs nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien.

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

Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und der gegebenen Einbindung des Betriebsausschusses in das Tagesgeschäft geeignet, die bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte gewonnen, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

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

Wir verweisen auf a) bis c).

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)?**

Schriftliche Regelungen der Betriebsleitung zum Einsatz von Finanzinstrumenten, anderen Termingeschäften sowie von Optionen und Derivaten haben uns nicht vorgelegen.

Nach den uns erteilten Auskünften dürfen derartige Geschäfte ohne Zustimmung der Betriebsleitung nicht getätigt werden und wurden nach unseren Feststellungen bisher auch nicht getätigt.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Derivate 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?**

Die aktuelle Zinsentwicklung wird von der Geschäftsführung beobachtet.

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

Es werden keine nicht der Risikoabsicherung dienenden Derivatgeschäfte abgeschlossen.

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

Siehe Punkt 5a).

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

Siehe Punkt 5c).

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?

Von der Einrichtung einer Innenrevision wurde aufgrund des geringen Umfangs der Geschäftstätigkeit sowie der Überschaubarkeit der Verhältnisse abgesehen. Die Beantwortung dieses Fragenkreises entfällt damit.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

- 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?**

Entfällt.

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?**

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte sind in der Satzung des Eigenbetriebs geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Einholung von Zustimmungen ergeben.

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

Derartige Geschäfte liegen nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht vor.

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

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte getätigt worden sind.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

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 Investitionsplanung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans. Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken werden vor Genehmigung durch die Stadtvertretung geprüft.

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

Es haben sich keine derartigen Anhaltspunkte zur Preisfindung ergeben.

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

Die Durchführung der Investitionen, etwaige Veränderungen und die Budgetierung werden laufend durch beauftragte Sachverständige bzw. das Bauamt der Stadt Eggesin überwacht.

Für größere Investitionen werden zudem Bauingenieure (nach den Maßgaben der Vergabungsordnung) mit der Qualitätskontrolle beauftragt.

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

Wesentliche Budgetüberschreitungen haben wir nicht festgestellt.

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

Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Es besteht eine interne Vergabedienstanweisung über die Durchführung von Vergabeverfahren für Bau-, Liefer- und Dienstleistungen des Amtes „Am Stettiner Haff“, die ebenfalls für den Eigenbetrieb gilt.

Anhaltspunkte, dass von der internen Vergaberichtlinie abgewichen wurde, haben sich nicht ergeben. Teilweise werden beschränkte Ausschreibungen in Abhängigkeit von der Vergabehöhe vorgenommen.

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

Konkurrenzangebote werden eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Ja, die Betriebsleiterin hat dem Betriebsausschuss in dessen Sitzungen Bericht erstattet und erläutert dies anhand des Berichts der Verwaltung.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs.

- 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?**

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Erkenntnisse gewonnen, dass das Überwachungsorgan nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet wurde. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäfte sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Es wurden keine dahingehenden Wünsche an die Betriebsleiterin herangetragen.

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

Es liegen hierfür keine Anhaltspunkte 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?**

Es besteht keine D&O-Versicherung.

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

Interessenkonflikte der Betriebsleiterin oder der Mitglieder des Betriebsausschusses wurden nicht gemeldet. Hinweise auf Interessenkonflikte liegen uns ebenfalls nicht vor.

Die Erklärung zu geschäftlichen Beziehungen der Aufsichtsinstanzen wurde von allen Mitgliedern des Betriebsausschusses eingeholt. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Erklärung haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

In wesentlichem Umfang besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Nein. Außergewöhnliche Bestände sind nicht vorhanden.

- 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?**

Anhaltspunkte auf im Vergleich zu den bilanzierten Werten höhere oder niedrigere Verkehrswerte liegen nicht in bedeutendem Maße vor.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Leerstandsquote kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in der Zukunft bei einzelnen Objekten ein zusätzlicher Abschreibungsbedarf ergibt. Zudem verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 5.2.2, wonach aus Sicht der Betriebsleitung von einer dauerhaften Wertminderung einzelner Bestandsimmobilien nicht auszugehen ist.

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 Eigenbetrieb weist zum 31. Dezember 2022 eine Eigenkapitalquote von ca. 23,3 % der Bilanzsumme aus. Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 44,7 % (i.Vj. 42,2%). Die Fremdkapitalquote beträgt entsprechend 55,3 % (i.Vj. 57,8%).

Investitionen werden überwiegend durch öffentliche Fördermittel sowie Bankdarlehen finanziert.

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

Die Finanzlage des Eigenbetriebs hat sich auch 2022 verbessert. Der Kapitaldienst konnte aus dem operativen Cash-Flow finanziert werden.

Für den überwiegenden Teil der Bankdarlehen bestehen langfristige Zinsbindungen bis 2029 und länger.

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?

Radpflegestützpunkt und Erweiterung Grundschule

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Eigenbetrieb Fördermittel der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 930 für Investitionsprojekte erhalten. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Das wirtschaftliche Eigenkapital einschließlich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2022 47,7 % (i.Vj. 42,2 %), dass damit über der vom Landesrechnungshof für Wohnungsbauunternehmen empfohlenen Eigenkapitalquote von 30% liegt.

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

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit
a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Wir verweisen auf die vom Eigenbetrieb erstellten Bereichsrechnungen nach § 36 EigVO M-V.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht von entscheidenden einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich solche Anhaltspunkte nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Entfällt, Konzessionsabgaben sind vom Eigenbetrieb nicht zu leisten.

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?

Die Bewirtschaftung einzelner Immobilienobjekte ist aufgrund von Leerstand nicht in allen Fällen kostendeckend.

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

Es wird in 2022 ein Jahresüberschuss ausgewiesen. Zudem verweisen wir auf die Ausführungen des Betriebsleiters im Lagebericht unter Abschnitt 4, wonach die Entwicklung der Leerstandsquote der Bestandsobjekte laufend beobachtet wird.

Mittelfristig ist nach Einschätzung des Betriebsleiters in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes M-V auch weiterhin der Rückbau von unsanierten Immobilien mit hohen Leerstandsquoten geplant.

Im Jahr 2020 wurde bereits der bisher unsanierte Wohnblock in der Ziotower Straße 1-2, Eggesin mit 20 Wohneinheiten abgerissen. Die Objekte Lindenstraße 16-18 sowie Karpiner Damm 19 a-c sollen aufgrund der hohen Leerstandsquote und dem Instandhaltungsrückstau im Stadtentwicklungskonzept zum Abriss vorgeschlagen werden.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Bericht wird ein Jahresüberschuss ausgewiesen.

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

Wir verweisen auf den Fragenkreis 15b.

**AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022**

AKTIVA	EUR 46.728.739,79
	(i.V. EUR 47.518.368,72)
A. Anlagevermögen	EUR 43.860.999,99
	(i.V. EUR 45.291.084,22)
Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens ist im Einzelnen aus dem Anlagen- spiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR 1.649,51
	(i.V. EUR 2.229,51)

Stand am 1. Januar 2022	2.229,51
Abschreibungen	-580,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>1.649,51</u></u>
II. Sachanlagen	EUR 43.859.350,48
	(i.V. EUR 45.288.854,71)
1. Grundstücke mit Wohnbauten	EUR 24.349.538,96
	(i.V. EUR 25.707.807,98)

Stand am 1. Januar 2022	25.707.807,98
Abgänge	-2.696,02
Abschreibungen	-1.355.573,00
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>24.349.538,96</u></u>

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	EUR 15.691.850,54
	(i.V. EUR 14.460.902,68)
	<hr/>
	EUR
Stand am 1. Januar 2022	14.460.902,68
Zugänge	141.289,06
Umbuchungen	1.651.608,73
Abgänge	0,00
Abschreibungen	-561.949,93
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>15.691.850,54</u></u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Einbringung von unbebauten Grundstücken durch die Stadt Eggesin (TEUR 116).

Die Umbuchungen betreffen vor allem die Fertigstellung des Erweiterungsbau an der Grundschule (TEUR 1.493), den Umbau des ehemaligen Gemeinschaftszentrum zum Bauamt (TEUR 100) sowie den Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (Am Bahnhof 3) zu einem Radwegepflegestützpunkt (TEUR 52).

3. Grundstücke ohne Bauten	EUR 2.504.680,45
	(i.V. EUR 2.646.372,47)
	<hr/>
Stand am 1. Januar 2022	2.646.372,47
Zugänge	3.640,00
Abgänge	-145.332,02
Stand am 31. Dezember 2022	<u><u>2.504.680,45</u></u>

Die Abgänge betreffen die Veräußerung von Grundstücken in der Adolf-Bytzeckstr. 1-6 und 16-42, der Waldstraße 11-13, der Gewerbe- und Industriefläche Binning, der Karl-Marx-Straße / Lindenstraße, dem Karp. Damm, der W.-Pieck-Str. in Karpin und dem Gewerbegebiet Eggesin/Hoppenwalde. Dem Buchwert von TEUR 367 stehen Abgangswerte von TEUR 145 und ein Veräußerungsgewinn von TEUR 105 gegenüber.

4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	EUR 13.965,94
	(i.V. EUR 13.965,94)

5. Technische Anlagen und Maschinen **EUR 1.246.702,73**
(i.V. EUR 1.342.161,64)

Stand am 1. Januar 2022	1.342.161,64
Zugänge	65.470,74
Abschreibungen	-160.929,65
Stand am 31. Dezember 2022	1.246.702,73

Die Zugänge betreffen insbesondere den Anschluss der Grundstücke in der Waldstraße 19 und Heidestraße 2d an die Fernwärmestrasse (TEUR 32) sowie die Umrüstung des Eulenwegs, der Kranichstraße und der A.-Bytzeck-Str. auf die digitale Heizungs- und Gebäuderegelung (TEUR 30).

6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **EUR 46.884,46**
(i.V. EUR 37.877,29)

Stand am 1. Januar 2022	37.877,29
Zugänge	19.981,09
Abschreibungen	-10.973,92
Stand am 31. Dezember 2022	46.884,46

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein Firmenfahrzeug (TEUR 10) und Schreibtische (TEUR 4).

7. Bauvorbereitungskosten **EUR 5.727,40**
(i.V. EUR 1.079.766,71)

Stand am 1. Januar 2022	1.079.766,71
Zugänge	578.070,18
Umbuchungen	-1.651.608,73
Abgänge	-500,76
Stand am 31. Dezember 2022	5.727,40

Die Umbuchungen betreffen vor allem die Fertigstellung des Erweiterungsbau an der Grundschule (TEUR 1.493), den Umbau des ehemaligen Gemeinschaftszentrums zum Bauamt (TEUR 100) sowie den Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (Am Bahnhof 3) zu einem Radwegepflegestützpunkt (TEUR 52), sodass die Anschaffungs- und Herstellungskosten (TEUR 1.652) in den Posten "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" umgegliedert wurden.

B. Umlaufvermögen **EUR 2.862.921,25**
(i.V. EUR 2.222.323,46)

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte **EUR 1.747.083,20**
(i.V. EUR 1.641.113,27)

1. Unfertige Leistungen **EUR 1.585.132,83**
(i.V. EUR 1.575.230,27)

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Heizkosten	789.905,80	838.214,55
Betriebskosten	795.227,03	737.015,72
	1.585.132,83	1.575.230,27

Es handelt sich um die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022.

2. Andere Vorräte **EUR 161.950,37**
(i.V. EUR 65.883,00)

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände **EUR 453.706,87**
(i.V. EUR 169.786,02)

1. Forderungen aus Vermietung **EUR 56.632,82**
(i.V. EUR 47.422,04)

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Mietforderungen	404.863,10	392.724,98
Wertberichtigungen	-348.230,28	-345.302,94
	56.632,82	47.422,04

Auf den Forderungsbestand wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 348 zwischen 50% bis 100% der Hauptforderung auf Basis der Fälligkeiten vorgenommen.

3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

EUR 117.527,97
 (i.V. EUR 50.872,13)

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Einspeisevergütung	99.929,90	513,69
Übrige	15.215,46	10.550,91
Wärmelieferung	2.382,61	25.599,50
Erstattungsansprüche Hauptzollamt	0,00	14.208,03
	117.527,97	50.872,13

5. Forderungen gegen die Stadt Eggesin

EUR 13.489,48
 (i.V. EUR 6.705,23)

6. Sonstige Vermögensgegenstände

EUR 266.056,60
 (i.V. EUR 63.246,40)

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Fördermittelbescheiden	249.060,33	47.157,74
Forderungen aus Steuerguthaben	4.305,15	14.064,54
Übrige	12.691,12	2.024,12
	266.056,60	63.246,40

Die Forderungen aus Fördermittelbescheiden betreffen bewilligte und noch nicht ausgezahlte Fördermittel des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern zum Erweiterungsbau der Grundschule.

Die Forderungen aus Steuerguthaben betreffen die Umsatzsteuer des laufenden Jahres.

Die Übrigen Forderungen bestehen im Wesentlichen aus Steuerentlastungen für die Stromerzeugung gemäß § 53 Energiesteuergesetz.

III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **EUR 662.131,18**
 (i.V. EUR 411.424,17)

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	661.667,67	409.839,02
Kassenbestand	463,51	1.585,15
	<u>662.131,18</u>	<u>411.424,17</u>

Die Bankguthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge sowie Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Die Kassenbestände wurden durch Kassenprotokolle nachgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten **EUR 4.818,55**
 (i.V. EUR 4.961,04)

Der Ausweis betrifft Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

PASSIVA

EUR 46.728.739,79
(i.V. EUR 47.518.368,72)

A. Eigenkapital

EUR 10.863.284,36
(i.V. EUR 10.550.388,88)

I. Stammkapital

EUR 7.500.000,00
(i.V. EUR 7.500.000,00)

II. Kapitalrücklage

EUR 2.047.503,23
(i.V. EUR 1.931.363,23)

Die Kapitalrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die unentgeltliche Übertragung von Grundstücken aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet um TEUR 116 erhöht.

III. Gewinnvortrag

EUR 657.726,95
(i.V. EUR 472.702,39)

Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 15. Dezember 2022 wurde der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von TEUR 646 dem Ergebnisvortrag zugeführt. Daneben erfolgte eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den BgA Sportplatz von TEUR 8.

IV. Jahresüberschuss

EUR 658.054,18
(i.V. EUR 646.323,26)

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

EUR 10.007.181,31
(i.V. EUR 9.458.405,19)

EUR

Stand am 1. Januar 2022	9.458.405,19
Zuführung	929.972,81
Auflösung	-381.196,69
Stand am 31. Dezember 2022	10.007.181,31

Die Zuführung betrifft die mit Bescheid vom 25. Oktober 2021 bewilligten Fördermittel aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) für den Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zum Radwegepflegestützpunkt (TEUR 23). Daneben wird die Erweiterung der Grundschule Eggesin mit Fördermitteln des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und der Europäischen Union (TEUR 907) finanziert.

C. Rückstellungen **EUR 56.009,00**
 (i.V. EUR 84.348,00)

Sonstige Rückstellungen **EUR 56.009,00**
 (i.V. EUR 84.348,00)

	01.01.2022 EUR	Inanspruchnah- me EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Abzinsung EUR	31.12.2022 EUR
Erstellung BK- Abrechnung	27.268,00	27.268,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interne Jahresabschluss- skosten	16.648,00	16.648,00	0,00	17.748,00	0,00	17.748,00
Externe Jahres- abschluss- kosten	14.500,00	13.531,00	969,00	15.000,00	0,00	15.000,00
Urlaubsrückstellung	14.099,00	14.099,00	0,00	11.326,00	0,00	11.326,00
Rückstellungen für Aufbewahrung	<u>11.833,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.669,42</u>	<u>2.567,42</u>	<u>11.935,00</u>
	<u>84.348,00</u>	<u>71.546,00</u>	<u>969,00</u>	<u>46.743,42</u>	<u>2.567,42</u>	<u>56.009,00</u>
	<u>84.348,00</u>	<u>71.546,00</u>	<u>969,00</u>	<u>46.743,42</u>	<u>2.567,42</u>	<u>56.009,00</u>

D. Verbindlichkeiten **EUR 25.770.659,86**
 (i.V. EUR 27.424.535,65)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **EUR 23.721.957,91**
 (i.V. EUR 25.234.582,40)

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
Kommunaler Aufbaufonds	11.089.676,39	11.902.953,34
Landesbank Baden-Württemberg	3.966.233,41	4.053.155,60
Deutsche Kreditbank AG	3.486.403,22	3.563.819,12
Landesförderinstitut	2.797.698,64	3.018.414,73
Hypovereinsbank AG	1.326.666,40	1.525.666,48
Kreditanstalt für Wiederaufbau	836.527,03	922.004,33
Sparkasse Uecker-Randow	216.427,53	240.324,82
Zinsabgrenzung	<u>2.325,29</u>	<u>8.243,98</u>
	<u>23.721.957,91</u>	<u>25.234.582,40</u>

Ausgewiesen werden überwiegend langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei bis 17 Jahren. Der Nachweis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt durch Saldenbestätigungen und Kontoauszügen zum Bilanzstichtag. Sämtliche Darlehen sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Zur Zusammensetzung und Entwicklung verweisen wir auf Anlage 12 dieses Berichts.

2. Erhaltenen Anzahlungen

EUR 1.651.110,59
(i.V. EUR 1.557.559,42)

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
Heizkosten	916.729,35	904.616,81
Betriebskosten	734.381,24	652.942,61
	1.651.110,59	1.557.559,42

Es handelt sich um die Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2022.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

EUR 975,00
(i.V. EUR 25.719,50)

4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

EUR 369.214,95
(i.V. EUR 599.161,20)

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.498,84	427.996,97
Verbindlichkeiten gegenüber BIG - Eigenanteil		
Sanierungsmaßnahmen	131.427,39	165.717,20
Sicherungs- und Garantieeinbuhalte	5.800,25	4.058,64
Mietkautionen	1.488,47	1.388,39
	369.214,95	599.161,20

5. Sonstige Verbindlichkeiten **EUR 27.401,41**
(i.V. EUR 7.513,13)

	31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
Steuerverbindlichkeiten	7.700,39	7.224,34
Kreditorische Debitoren	19.701,02	288,79
	27.401,41	7.513,13

Die Steuerverbindlichkeiten betreffen die Lohn- und Kirchensteuer für Dezember 2022.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

EUR 658.054,18
 (i.V. EUR 646.323,26)

1. Umsatzerlöse

EUR 5.532.153,31
 (i.V. EUR 5.144.157,74)

	2022 EUR	Vorjahr EUR
aus der Hausbewirtschaftung		
- Sollmiete	3.742.022,85	3.689.219,25
- Betriebskostenumlagen	1.709.181,62	1.635.320,70
- Sonstige Miet- und Pachteinnahmen	74.149,59	53.589,53
- Mietausfall	<u>-488.555,87</u>	<u>-498.521,01</u>
	<u>5.036.798,19</u>	<u>4.879.608,47</u>
aus der Betreuungstätigkeit	8.220,92	8.620,74
aus anderen Lieferungen und Leistungen		
- Stromeinspeisungen	242.940,55	63.711,65
- Wärmelieferungen - Heizhaus	149.934,92	135.946,14
- Übrige	<u>94.258,73</u>	<u>56.270,74</u>
	<u>487.134,20</u>	<u>255.928,53</u>
	<u>5.532.153,31</u>	<u>5.144.157,74</u>

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskostenumlagen betreffen die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2021.

Die Erlöse aus der Wärmelieferung und Stromeinspeisungen resultieren aus dem betriebenen Heizhaus zur Wärmelieferung an fremde Nutzer.

2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

EUR 9.902,56
 (i.V. EUR 32.732,52)

3. Sonstige betriebliche Erträge **EUR 168.919,43**
 (i.V. EUR 151.820,16)

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus Sachanlagenabgängen	106.222,91	139.012,66
Versicherungsentschädigungen	38.077,65	8.338,73
Ertragszuschüsse	10.759,94	2.130,15
Auflösungen von Rückstellungen	968,86	1.516,91
Übrige	12.890,07	821,71
	168.919,43	151.820,16

Die Erträge aus Sachanlagenabgängen betreffen im Wesentlichen Grundstücksverkäufe aus der "Waldstraße 11-13", "Adolf-Bytzecker-Straße 1-6 und 16-42" und der "Karl-Marx-Straße".

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **EUR 2.187.615,74**
 (i.V. EUR 2.076.175,63)

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **EUR 1.911.497,15**
 (i.V. EUR 1.794.025,93)

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Umlagefähige Betriebskosten		
- Versicherungsbeiträge	269.340,62	253.587,06
- Heizkosten	189.667,19	272.077,22
- Garten- und Grundstückspflege	148.969,83	134.438,75
- Entwässerung	107.289,66	91.874,57
- Müllgebühren	107.199,21	106.329,06
- Beleuchtung	65.925,48	60.961,59
- Hauswart	58.164,98	56.144,17
- Sonstige Betriebskosten	47.333,25	41.862,62
- Wasserversorgung	37.374,22	24.768,63
- Treppenreinigung	22.046,44	33.514,11
- Schornsteinfeger	13.862,78	12.552,27
- Stromkosten	13.053,22	12.967,56
- Rauchmelder	3.457,97	1.748,55
- Wartung Heizung	0,00	161,05
	1.083.684,85	1.102.987,21
Instandhaltungskosten	525.022,53	543.092,75
Nicht umlegbare Betriebskosten	259.576,08	140.598,42
Andere Aufwendungen	43.213,69	7.347,55
	1.911.497,15	1.794.025,93

Die Betriebskosten betreffen insbesondere die umlagefähigen Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten für die bewirtschafteten Immobilien.

Die Instandhaltungskosten betreffen insbesondere Sanitärarbeiten, Fußbodenarbeiten, Maurer- und Fassadenarbeiten, Zimmerer- und Dacharbeiten, Heizungsarbeiten sowie Malerarbeiten.

Die steigenden Versicherungsbeiträge resultieren aus Leistungsschäden. Der Eigenbetrieb hat Maßnahmen zur Verbesserung der Substanz ergriffen. Die Versicherungsbeiträge wurden mit 5% Kostensteigerung zum Jahr 2020 an die Mieter weitergegeben. Es wurden nicht umlegbare Versicherungsbeiträge von TEUR 110 erfasst, welche der Eigenbetrieb trägt.

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

EUR 276.118,59
(i.V. EUR 282.149,70)

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Wareneingang Hackschnitz	162.449,04	136.351,53
Wareneingang Erdgas	94.394,88	134.936,60
Wareneingang Heizöl	19.274,67	10.861,57
	276.118,59	282.149,70

5. Personalaufwand

EUR 558.621,04
(i.V. EUR 512.063,56)

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter	443.782,15	414.382,56
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	114.838,89	97.681,00
	558.621,04	512.063,56

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt 11 Mitarbeiter (i.Vj. 10). Die Erhöhung der Personalaufwendungen ist auf die Einstellung eines weiteren Hauswartes und Tarifsteigerung ab 1. April 2022 zurückzuführen.

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	EUR 2.090.006,50 (i.V. EUR 1.612.450,08)
7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 bis 6 EigVO M-V	EUR 381.196,69 (i.V. EUR 359.500,71)
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR 359.948,33 (i.V. EUR 576.800,50)
	2022 EUR
	Vorjahr EUR
Verwaltungsaufwand	
- Reparatur und Wartung	111.597,88
- Raumkosten	42.637,09
- Verwaltungskosten Stadt	35.982,00
- Fahrzeugkosten	32.408,84
- Versicherungen und Beiträge	23.369,97
- Rechtsberatung- und Prüfungskosten	22.220,49
- Porto, Telefon, Zeitschriften, sonst. Bürobedarf	21.286,95
- Verwaltungskosten Fördermittel	16.901,88
- Forderungsverluste	13.554,71
- Sonstige Werbekosten	10.470,78
- Aufwendungen für Grundstücke	2.763,57
- Verluste aus Anlagenabgängen	1.440,00
- Abführung Zinsersparnis	1.299,22
- Aufsichtsrat /Gesellschafterversammlung	1.020,00
- Personalnebenkosten	20,88
- Übrige Verwaltungsaufwendungen	22.974,07
	359.948,33

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR 4.880,90 (i.V. EUR 4.441,54)
--	--

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	2.567,42	2.523,51
Zinserträge aus Mietforderungen	2.313,48	1.918,03
	4.880,90	4.441,54

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR 125.460,25 (i.V. EUR 151.835,93)
---	--

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Zinsen für langfristige Kredite	125.460,25	144.095,71
Verzugszinsen	0,00	7.740,22
	125.460,25	151.835,93

13. Ergebnis nach Steuern	EUR 775.057,02 (i.V. EUR 763.326,97)
----------------------------------	--

14. Sonstige Steuern	EUR 117.002,84 (i.V. EUR 117.003,71)
-----------------------------	--

	2022 EUR	Vorjahr EUR
Grundsteuer	116.489,84	116.614,71
Kfz-Steuer	513,00	389,00
	117.002,84	117.003,71

15. Jahresüberschuss	EUR 658.054,18 (i.V. EUR 646.323,26)
-----------------------------	--

RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Sitz:	Eggesin
Gründung:	1996
Satzung:	Die Satzung wurde am 17. Dezember 2008 geschlossen und wurde zuletzt am 15. Mai 2014 geändert.
Handelsregister:	Abteilung A des Amtsgerichts Neubrandenburg HRA 1662
Gegenstand des Eigenbetriebs	Gegenstand des Eigenbetriebs ist gemäß § 2 der Satzung vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die Bewirtschaftung und Verwaltung der für Verwaltungszwecke genutzten Gebäude und Anlagen der Stadt Eggesin sowie die Versorgung mit Fernwärme nach dem Bundes- und Landesrecht sowie den ortsrechtlichen Regelungen in der Rechtsform eines Eigenbetriebes. Der Eigenbetrieb errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Grundstücke und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen und versorgt mit Fernwärme. Er kann außerdem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbegebäuden, wirtschaftliche, kommunale, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen und betreiben.

Anlage 10

Der Eigenbetrieb kann aus einzelnen Bereichen bestehen und auf Grund von Vereinbarungen sein räumliches Aufgabengebiet auf andere Gemeinden oder Teile davon ausdehnen.

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Dauer:	unbestimmt
Organe:	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgermeister • Stadtvertretung • Betriebsausschuss
Betriebsleitung:	<p>Gemäß § 11 der Satzung ist der Bürgermeister gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebs und vertritt den Eigenbetrieb nach außen. Der Bürgermeister entscheidet in allen Angelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit der Stadtvertretung und des Betriebsausschusses fallen. Er ist gemäß § 9 der Satzung Dienstvorgesetzter der Beschäftigten.</p> <p>Zur Leitung des Eigenbetriebes wird keine Betriebsleitung bestellt. Gemäß § 38 Abs. 2 KV M-V i. V. m. § 2 EigVO M-V nimmt die Aufgaben der Betriebsleitung der Bürgermeister wahr.</p>
Betriebsausschuss:	<p>Der Betriebsausschuss hat laut § 6 der Hauptsatzung der Stadt Eggesin fünf Mitglieder. Die Mitglieder des Betriebsausschusses sind im Anhang des Eigenbetriebs (Anlage 1.4) namentlich genannt.</p> <p>Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Betriebsausschusses sind in § 6 der Satzung des Eigenbetriebs aufgeführt. Er berät in Angelegenheiten, die den Eigenbetrieb betreffen und die entsprechend der Hauptsatzung der Stadt vom Hauptausschuss bzw. von der Stadtvertretung zu entscheiden sind.</p>

Stadtvertretung:

Gemäß § 8 der Satzung entscheidet die Stadtvertretung in allen Angelegenheiten, die ihr durch die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die Eigenbetriebsverordnung oder der Hauptsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung vorbehalten sind. Insbesondere sind das:

- die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung des Verlustes sowie die Entlastung des Bürgermeisters,
- die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt,
- die Wahl der Mitglieder des Betriebsausschusses sowie die Beschlussfassung über die Eigenbetriebssatzung.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Tätigkeit des Eigenbetriebs erstreckte sich in 2022 auf:

- Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
- Betrieb eines Heizhauses
- Verwaltung von Immobilienbesitz Dritter
- Bewirtschaftung von Gästewohnungen und Betrieb des Sportplatzes

Zu Umfang und Ergebnis der wirtschaftlichen Betätigung im Einzelnen verweisen wir auf die Angaben des Eigenbetriebs im Lagebericht.

Gegenwärtig befinden sich 991 Wohnungen und 12 Gewerberäume im Bestand des Eigenbetriebs. Weiterhin verwaltet der Eigenbetrieb 570 Garagen und Stellplätze, 104 Grundstückspachtverträge, 84 Liegenschaften sowie 24 öffentliche Gebäude mit 41 Mietverträgen und alle Grundstücke der Stadt, soweit es sich nicht um Park- und Verkehrswege handelt.

Für Dritte werden derzeit 29 Wohnungen und Gewerberäume verwaltet.

Zum Bestand des Eigenbetriebes gehört ebenfalls das Heizhaus mit seinen technischen Anlagen und dem Fernwärmennetz. Die Versorgung durch Fernwärme erfolgt seit Februar 2013 durch zwei neue Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 900 kW bzw. 1.600 kW. Ergänzt wird die Anlage durch drei Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von 34 kW bzw. 50 kW für die Strom-Wärme-Produktion.

Wichtige Verträge

- Erbbaurechtsvertrag vom 6. August 1991, mit dem ein Grundstück über 99 Jahre an einen Erbbauberechtigten übergeben wurde. Der Vertrag endet 2090. Die Vertragspartner haben sich gegenseitig verpflichtet, nach jeweils fünf Jahren die Höhe des Erbbauzinses auf Grundlage der in § 3 des Vertrages festgelegten Bedingungen zu erhöhen oder herabzusetzen.
- Software-Wartungsvertrag mit der Zülow-Software und Computer GmbH vom 13. November 2002 zur Pflege und Aktualisierung der vom Eigenbetrieb eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Buchhaltungssoftware.
- Verträge mit Dienstleistern und Versorgern entsprechend den Erfordernissen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes.

3. Steuerliche Verhältnisse

Der Eigenbetrieb übt mit der Wohnungswirtschaft eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus. Daneben ist der Eigenbetrieb mit seinen Betrieben gewerblicher Art beim Finanzamt Greifswald geführt. Es bestehen die folgenden Betriebe gewerblicher Art:

- Heizhaus
- Fremdverwaltung und
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Betriebe gewerblicher Art unterliegen nach § 1 Abs. 1 KStG der Körperschaftsteuer, nach § 2 Abs. 2 GewStG der Gewerbesteuer und ferner der Regelbesteuerung (Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten) nach den §§ 16 -18 UStG.

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung waren die Ertragssteuerveranlagungen - unter dem Vorbehalt der Nachprüfung - bis einschließlich für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt.

**Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

1. Erfolgsplan 2022

Die Abweichungen des Erfolgsplanes 2022 von der entsprechenden Gewinn- und Verlustrechnung sind der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

	Plan-Zahlen TEUR	Ist-Zahlen TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie sonstige Umsätze)	5.850	5.532	-318
Bestandsveränderung	15	10	-5
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	379	381	2
Sonstige betriebliche Erträge	120	169	49
Materialaufwand	-2.852	-2.188	664
Personalaufwand	-646	-559	87
Abschreibungen	-1.648	-2.090	-442
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-403	-360	43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	5	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-215	-125	90
Sonstige Steuern	-121	-117	4
Jahresergebnis	482	658	176

Zu Umsatzerlöse/ Materialaufwand

Die Umsatzerlöse und der Materialaufwand liegen deutlich unter den geplanten Werten. Ein Grund für den Unterschiedsbetrag ist, dass im Wirtschaftsplan auch interne Leistungsbeziehungen zwischen den verschiedenen Bereichen des Eigenbetriebs berücksichtigt werden. Die im Heizhaus generierte Wärme wird zum überwiegenden Teil (TEUR 597) für den eigenen Wohnungsbestand genutzt.

Zu Personalaufwand

Die Personalaufwendungen wurden zu hoch geplant.

Zu Abschreibungen

Die Abschreibungen liegen deutlich über dem Planwert. Die Differenz ergibt sich aus den außерplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (TEUR 442).

Zu Zinsaufwendungen

Die Zinsen der Darlehen des Kommunalen Aufbaufonds sind auf 0% gesenkt worden.

Zu Jahresergebnis

Im Wirtschaftsplan wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 482 geplant. Hauptursache für die Abweichung sind geringere Materialaufwendungen.

2. Finanzplan 2022

Nachfolgend sind die im Finanzplan veranschlagten Zuflüsse- und Abflüssen den tatsächlichen Werten des Berichtsjahres gegenübergestellt:

	Plan-Zahlen TEUR	Ist-Zahlen TEUR	+/- TEUR
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.963	1.971	8
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-234	-551	-317
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.709</u>	<u>-1.169</u>	<u>540</u>
Veränderung des Finanzmittelfonds	20	251	231

Cash Flow aus der Investitionstätigkeit / Finanzierungstätigkeit

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit weicht im Wesentlichen vom Wirtschaftsplan ab, da im Berichtsjahr getätigte Investitionen teilweise bereits für 2020 und 2021 geplant gewesen sind.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit weicht insbesondere aufgrund von Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen von den geplanten Werten ab.

3. Stellenplan 2022

Der Stellenplan 2022 sieht 10,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 10,5 Stellen.

Übersicht über die Entwicklung der Kredite
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

Zusammengefasste Darstellung

Darlehen	Ursprungs- kapital €	Stand 01.01.2021 €	Zugang €	Tilgung €	Stand 31.12.2021 €	Zinsen 2021 €
Kreditanstalt für Wiederaufbau	1.004.412,17	1.007.481,45	0,00	85.477,12	922.004,33	11.384,29
Kommunaler Aufbaufonds M-V	19.423.800,32	12.740.219,70	0,00	837.266,36	11.902.953,34	12.085,00
Landesförderinstitut	6.736.895,71	3.234.618,63	0,00	216.203,90	3.018.414,73	51.697,81
Diverse Kreditinstitute	17.381.455,25	9.768.707,09	0,00	385.741,07	9.382.966,02	68.928,61
langfristige Darlehen	44.546.563,45	26.751.026,87	0,00	1.524.688,45	25.226.338,42	144.095,71
Kassenkredit Zinsabgrenzung		0,00 8.917,60	0,00 8.243,98	0,00 8.917,60	0,00 8.243,98	0,00 0,00
Gesamt	44.546.563,45	26.759.944,47	8.243,98	1.533.606,05	25.234.582,40	144.095,71
Flüssige Mittel / Bankguthaben					-409.839,02	
					24.824.743,38	

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
gemäß Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO)	44,7	42,2	39,8
Liquiditätsgrad 3 in %	62,7	59	73
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung (in TEUR)	333	670	586
Kapitaldienstquote in % (Nettokaltmiete / Zins + Tilgung)	49,1	50,7	51,4
Instandhaltungskosten in Euro pro m ²	5,97	7,73	4,12
Leerstandsquote in %	14,3	16,0	16,2
Fluktuationsrate in %	8,6	10,8	9,0
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	3.333.400,-	3.303.500,-	3.310.900,-
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	200	200	195

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleicherlei 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 honieren.

(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 gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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