

24/383/00**Stadt Eggesin**Drucksache Stadt Eggesin
öffentlich**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht für
das Wirtschaftsjahr 2023 des Eigenbetriebes
Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin**

<i>Fachamt:</i> Eigenbetrieb <i>Bearbeitung:</i> Elke Beltz	<i>Datum</i> 25.11.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Betriebsausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	10.12.2024	N
Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	12.12.2024	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 2023 geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023, der eine Bilanzsumme von 45.513.042,82 € ausweist, und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023 sind mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 424.255,70 € 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 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 2023. 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 31.12.2023 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin wie folgt:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 45.513.042,82 € und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023 werden festgestellt.
2. Dem Gewinnvortrag vom 01.01.2023 in Höhe von 1.315.781,13€ werden der Jahresüberschuss 2023 von 424.255,70 € und der Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin von 6.710,97 € hinzugerechnet und die Eigenkapitalausschüttung an die Stadt Eggesin von 250.000,00 € abgezogen, so dass ein Ergebnisvortrag von 1.496.747,80 € auf neue Rechnung zum 01.01.2024 vorgetragen wird.

3. Der Bürgermeisterin, die die Funktion einer Eigenbetriebsleiterin erfüllte, wird für das Wirtschaftsjahr 2023 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 Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft gefasst.

Anlage/n

1	Jahresabschlussbericht 2023 öffentlich
---	--

Finanzielle Auswirkungen

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

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

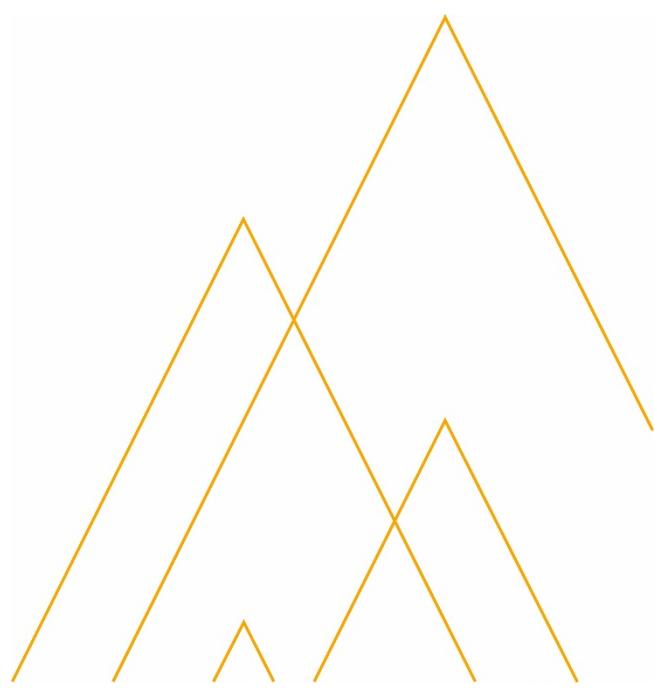
Stadtpräsident/in

Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichts

des Eigenbetriebs

**Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin,
Eggesin**





INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
2.2 Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG	5
2.2.1 Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen oder Tasachen, die wesentliche Stützungsmaßnahmen des Einrichtungsträgers erfordern können	5
2.2.2 Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	5
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	6
4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
4.1 Gegenstand der Prüfung	6
4.2 Art und Umfang der Prüfung	6
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
5.1.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen	10
5.1.2 Vorjahresabschluss	10
5.1.3 Jahresabschluss	10
5.1.4 Lagebericht	11
5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
5.2.3 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
6. Wirtschaftliche Verhältnisse	12
6.1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
6.1.1 Ertragslage	12
6.1.2 Vermögenslage	13
6.1.3 Finanzlage	15
Cashflow	15
Liquiditätslage	16



6.2	Wirtschaftsplan	16
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	17
8.	Sonstige Feststellungen	17
8.1	Sachverhalte mit einem Gewicht	17
8.2	Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	17
8.3	Bereichsrechnungen	18
8.4	Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	18
8.5	Eigenkapital	18
8.6	Darlehensübersicht	19
8.7	Derivative Geschäfte	19
8.8	Beihilfen	19
8.9	Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	19
8.10	Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	19
8.11	Geschäftsführerbezüge	19
8.12	Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	20
8.13	Wohnungswirtschaftlichen Kennziffern	20
9.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	21
10.	Schlussbemerkung	27



ANLAGEN

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023
3. Finanzrechnung 2023
4. Bereichsrechnungen 2023 (Vermögensverwaltung, Heizhaus, Fremdverwaltung, Sportplatz)
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2023
6. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023
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 2023
10. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
11. Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023
12. Übersicht über die Entwicklung der Kredite
13. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 31. Dezember 2023
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 14. Dezember 2023 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 2023 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 vorgenommen.

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.

Auftragsgemäß erstreckt sich die Prüfung weiterhin auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der 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. (10.2021) und unter Beachtung des § 14 Abs. 2 KPG erstellt. Außerdem haben wir das Grundwerk des LRH M-V (Stand 19. Dezember 2023) 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 2024 zugrunde, soweit sich aus den gesetzlichen Bestimmungen für die Jahresabschlussprüfung nach dem KPG und dem Grundwerk des Landesrechnungshofs nichts anderes ergibt. Für die Jahresabschlussprüfung bestimmt sich die Höhe unserer Haftung nach § 323 Abs. 2 HGB. Für die gesetzlich nicht vorgeschriebenen Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss bestimmt sich unsere Haftungshöchstsumme nach Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber dem Landesrechnungshof und dem Eigenbetrieb 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 gesetzlichen Vertreter

Aus dem von der Bürgermeisterin der Stadt Eggesin für den Eigenbetrieb aufgestellten Lagebericht heben wir folgende Angaben hervor, die unseres Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sowie der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung sind:

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

- Der Eigenbetrieb beendete das Wirtschaftsjahr mit einem gesunkenem Jahresüberschuss von TEUR 424 (VJ. TEUR 658). Der Jahresüberschuss wurde wie auch im Vorjahr im Wesentlichen im Bereich Wohnungswirtschaft erzielt (TEUR 519). Die Umsatzerlöse aus der Haus-

bewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch Mietanpassungen und gesunkenen Leerstand um TEUR 85 angestiegen.

2. Im Bereich Heizhaus konnte aufgrund der gesunkenen Einspeisvergütungen und der stark gestiegenen Gaspreise das geplante positive Betriebsergebnis nicht erreicht werden. Der Bereich beendete das Wirtschaftsjahr mit einem negativen Ergebnis von TEUR 76. Auch der Bereich Sportplatz wird weiterhin defizitär bewirtschaftet.
3. Die Leerstandsquote im gesamten Wohnungsbestand verbesserte sich zum 31. Dezember 2023 leicht auf 12,5 % (Vj. 14,3 %). Der Leerstand verlagert sich nach Angaben der Betriebsleitung zunehmend von vergleichsweise hochwertigem Wohnraum in den teilsanierten Bereich mit vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen. Das durch die Stadtvertretung beschlossene Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin empfiehlt den vollständigen Rückbau von zwei betroffenen Plattenbauten.
4. Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt. Der Eigenbetrieb verfügt zum 31. Dezember 2023 über 991 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Damit hat sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Investitionen betreffen im Wesentlichen die Ausstattung der Büroräume mit Klimaanlagen, die Anschaffung eines Elektrotransporters sowie die Erweiterung der Fernwärmetrasse mit dem Anschluss neuer Abnahmestellen. Bei den Anlagenabgängen handelt es sich um den Verkauf von Grundstücken mit einem Buchwertabgang von TEUR 31.
5. Bei einer Eigenkapitalrückzahlung an die Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 250 erhöhte sich das Eigenkapital durch die Übertragung von Grunstücken der Stadt Eggesin (TEUR 0,2), eine Verlustausgleichzahlung der Stadt Eggesin (TEUR 7) und den Jahresüberschuss (TEUR 424) auf TEUR 11.044 (i.Vj. TEUR 10.863). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 24,3 % (i.Vj. 23,2 %). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 45,4 % (i.Vj. 44,7 %) der Bilanzsumme.



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

Diese Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs sind im Lagebericht ausreichend erläutert, so dass wir in Bezug auf Einzelheiten auf den als Anlage 6 beigefügten Lagebericht verweisen.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. 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. Das Handlungskonzept zu kommunalen Wohnraumentwicklung sieht den Abriss von zwei Plattenbauten vor, die die höchsten Leerstände aufweisen. Andererseits kann der Eigenbetrieb der steigenden Nachfrage älterer Bürger nach barrierefreiem Wohnraum nicht gerecht werden. Bauliche Umbauten oder Querschnittsveränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand zur Schaffung entsprechenden Wohnraums hält die Betriebsleitung aus wirtschaftlichen Gründen nicht für möglich.
2. Die politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in Deutschland beeinflussen zunehmend die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebs. Dies kann zu Verzögerungen von Instandhaltungen und Baumaßnahmen sowie Steigerungen bei Energie- und Baukosten führen.
3. Chancen ergeben sich aus der Optimierung und Erweiterung des Fernwärmennetzes, um mittelfristig eine kostengünstige und klimaneutrale Wärmeversorgung zu gewährleisten. Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, wonach Maßnahmen zur Umrüstung und Erweiterung des Heizwerks und der Fernwärmestraße festgelegt werden sollen.
4. Insgesamt plant die Betriebsleitung für 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 488.



Diese Kernaussagen zu den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs sind im Lagebericht ausreichend erläutert, so dass wir in Bezug auf Einzelheiten auf den als Anlage 6 beigefügten Lagebericht verweisen.

Aufgrund der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs, die wir aus den im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnenen Erkenntnissen abgeleitet haben, sind wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs insbesondere hinsichtlich des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs mit seinen wesentlichen Chancen und Risiken durch die Bürgermeisterin der Stadt Eggesin in Jahresabschluss und Lagebericht angemessen ist.

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

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 12,5 % (i.Vj. 14,3 %) 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.

2.2.2 Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

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



Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Jahresabschluss 2023 entgegen § 27 EigVO M-V nicht innerhalb von vier Monaten nach dem Ende des Wirtschaftsjahres aufgestellt wurde.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

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

4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggensin für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr geprüft. Die gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs sind 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 Prüfung

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.

Basis unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Entwicklung einer Prüfungsstrategie und eines darauf abgestimmten Prüfungsprogramms, mit dem Ziel ausreichende geeignete Prüfnachweise zu erlangen, um das Prüfungsrisiko auf ein vertretbar niedriges Maß zu reduzieren.

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 Kontrollsystems, 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 Konzepts der Wesentlichkeit 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 September bis November 2024 überwiegend in unserem Schweriner Büro durchgeführten Prüfung waren maßgeblich Herr Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Harm Dodenhoff, als verantwortlicher Wirtschaftsprüfer, und Herr Steuerberater Carsten Krassow, als Prüfungsleiter, beteiligt.

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

5. Feststellungen und Erläuterungen 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 2022 nebst Lagebericht wurde von der Stadtvertretung der Stadt Eggesin festgestellt. Außerdem wurde beschlossen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 658.054,18 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bürgermeisterin, die die Funktion der Betriebsleiterin erfüllte, wurde für das Wirtschaftsjahr 2022 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 16. Januar 2024. Der Jahresabschluss wurde in der Zeit vom 16. Januar 2024 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 2023 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 gesetzlichen Vertreter entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Eine Ausnutzung von Ermessensspielräumen und sachverhaltsgestaltender Maßnahmen hat sich nicht ergeben.

5.2.3 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt nach unserer Beurteilung der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

6. Wirtschaftliche Verhältnisse

6.1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

6.1.1 Ertragslage

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

	2023		2022		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.472	93,4	5.532	99,8	-60	-1,1
Bestandsveränderung	386	6,6	10	0,2	376	>100,0
Betriebsleistung	5.858	100,0	5.542	100,0	316	5,7
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-2.927	-50,0	-2.188	-39,5	-739	-33,8
Personalaufwand	-637	-10,9	-559	-10,1	-78	-14,0
Abschreibungen	-1.686	-28,8	-2.090	-37,7	404	19,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-406	-6,9	-357	-6,4	-49	-13,7
Sonstige Steuern	-116	-2,0	-117	-2,1	1	0,9
Betriebsaufwand	-5.772	-98,6	-5.311	-95,8	-461	-8,7
Sonstige betriebliche Erträge	399	6,8	445	8,0	-46	-10,3
Betriebsergebnis	485	8,2	676	12,2	-191	-28,3
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-113	-1,9	-121	-2,2	8	6,6
Neutrales Ergebnis	52	0,9	103	1,9	-51	-49,5
Jahresergebnis	424	7,2	658	11,9	-234	-35,6

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

Der Rückgang der **Umsatzerlöse** (TEUR 60) resultiert im Wesentlichen aus im Berichtsjahr gesunkenen Energiespeisevergütungen (-TEUR 192). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch geringeren Leerstand sowie Mietanpassungen um TEUR 85 gestiegen.

Der Anstieg der **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** betrifft insbesondere höhere Instandhaltungskosten, gestiegene Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung sowie Garten- und Grundstückspflege. Zudem haben sich die Heizkosten im Berichtsjahr deutlich erhöht.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich durch Tarifsteigerungen sowie die Einstellung eines Auszubildenden.

Der Rückgang der **Abschreibungen** resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen (TEUR 442).

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

	2023 TEUR	2022 TEUR	+/- TEUR
Erträge aus Anlagenabgängen	59	106	-47
Neutrale Erträge	59	106	-47
Verluste aus Anlagenabgängen	-7	-2	-5
Abführung Zinsersparnis an die Stadt	0	-1	1
Neutrale Aufwendungen	-7	-3	-4
Neutrales Ergebnis	52	103	-51

6.1.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	+/- TEUR	% %
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	2	-1	-50,0
Sachanlagen	42.592	43.859	-1.267	-2,9
Anlagevermögen	42.593	43.861	-1.268	-2,9
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.143	1.747	396	22,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120	175	-55	-31,4
Forderungen im Verbundbereich	8	13	-5	-38,5
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	279	271	8	3,0
Liquide Mittel	370	662	-292	-44,1
Umlaufvermögen	2.920	2.868	52	1,8
	45.513	46.729	-1.216	-2,6

Die Vermögenslage ist durch die **Sachanlagen** geprägt, deren Buchwert sich im Berichtsjahr bei Investitionen in Höhe von TEUR 449 durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.686 und Abgänge von TEUR 31 um TEUR 1.267 vermindert hat.

Die Erhöhung der **unfertigen Leistungen und anderen Vorräte** betrifft insbesondere den Anstieg der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten.

Zur Veränderung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf den Abschnitt 6.1.3 "Cashflow".

Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Stammkapital	7.500	16,5	7.500	16,0	0	0,0
Rücklagen	2.047	4,5	2.047	4,4	0	0,0
Gewinnvortrag	1.072	2,4	658	1,4	414	62,9
Jahresergebnis	424	0,9	658	1,4	-234	-35,6
Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>9.619</u>	<u>21,1</u>	<u>10.007</u>	<u>21,4</u>	<u>-388</u>	<u>-3,9</u>
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>20.662</u>	<u>45,4</u>	<u>20.870</u>	<u>44,6</u>	<u>-208</u>	<u>-1,0</u>
Sonstige Rückstellungen	12	0,0	12	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.952	46,0	22.283	47,8	-1.331	-6,0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	6	0,0	6	0,0	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	<u>20.970</u>	<u>46,0</u>	<u>22.301</u>	<u>47,8</u>	<u>-1.331</u>	<u>-6,0</u>
Sonstige Rückstellungen	44	0,1	44	0,1	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.426	3,1	1.440	3,1	-14	-1,0
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung/Betreuungstätigkeit/						
Lieferungen und Leistungen	540	1,2	364	0,8	176	48,4
Erhaltene Anzahlungen	1.833	4,1	1.651	3,5	182	11,0
Übrige Verbindlichkeiten und						
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>38</u>	<u>0,1</u>	<u>59</u>	<u>0,1</u>	<u>-21</u>	<u>-35,6</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>3.881</u>	<u>8,6</u>	<u>3.558</u>	<u>7,6</u>	<u>323</u>	<u>9,1</u>
	<u>45.513</u>	<u>100,0</u>	<u>46.729</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.216</u>	<u>-2,6</u>

Das **wirtschaftliche Eigenkapital** erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2023 (TEUR 424), die Übertragung von Grunstücken der Stadt Eggesin (TEUR 0,2) sowie die anteilige Verlustübernahme für den BgA Sportplatz durch die Stadt Eggesin (TEUR 7) und verminderte sich um die Ausschüttung an die Stadt Eggesin (TEUR 250). Zum Stichtag wird unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2022 ein Gewinnvortrag von TEUR 1.072 ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 24,3 %. Die **wirtschaftliche Eigenkapitalquote** unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 45,4 % (i.Vj. 44,6 %) der Bilanzsumme.

Der Rückgang der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** in Höhe von TEUR 389 ist im Wesentlichen auf die planmäßige Auflösung zurückzuführen.

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 2023.

6.1.3 Finanzlage

Cashflow

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

	2023 TEUR	2022 TEUR	+/- TEUR	+/- %
Periodenergebnis	424	658	-234	-35,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.686	2.090	-404	-19,3
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen	0	-28	28	-100,0
- Abnahme der Rückstellungen	-383	-265	-118	44,5
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge				
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-344	-390	46	-11,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	359	-110	469	-426,4
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-52	-106	54	-50,9
+ Zinsaufwand	113	121	-8	-6,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.803	1.970	-167	-8,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	83	253	-170	-67,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-449	-808	359	-44,4
+ Erhaltene Zinsen	6	5	1	20,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-360	-550	190	-34,5
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	7	21	-14	-66,7
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter	-250	-482	232	-48,1
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.367	-1.512	145	-9,6
- Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	-6	930	-936	-100,6
- Gezahlte Zinsen	-119	-126	7	-5,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.735	-1.169	-566	48,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-292	251	-543	-216,3
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	662	411	251	61,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	370	662	-292	-44,1

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und der Kapitaldienst (Tilgung zuzüglich Zinsen) konnten nicht vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Zuschüssen gedeckt werden. Der Finanzmittelfonds verminderte sich daher um TEUR 292 auf TEUR 370.

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

Liquiditätslage

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	+/- TEUR	+/- %
Liquide Mittel	370	662	-292	-44,1
Kurzfristig Forderungen und Abgrenzungen	407	459	-52	-11,3
Vorräte	2.143	1.747	396	22,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.920	2.868	52	1,8
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	-3.881	-3.558	-323	9,1
Working Capital	<u><u>-961</u></u>	<u><u>-690</u></u>	<u><u>-271</u></u>	39,3

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

		2023	2022
Liquidität 1. Grades (Cash Ratio)	Liquide Mittel kurzfristiges Fremdkapital	0,10	0,19
Liquidität 2. Grades	Liquide Mittel + kurzfristige Forderungen kurzfristiges Fremdkapital	0,20	0,32
Liquidität 3. Grades (Current ratio)	kurzfristig gebundenes Vermögen kurzfristiges Fremdkapital	0,75	0,81

Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung des Eigenbetriebs durch Fördermittel und die Möglichkeit zur Inanspruchnahme des genehmigten Kassenkredits gewährleistet ist.

6.2 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 Wirtschaftsplanes 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

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet.

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

Die im Gesetz und in den Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in der Anlage 8 zusammengestellt. Unsere Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung Anlass zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geben könnten.

8. Sonstige Feststellungen

8.1 Sachverhalte mit einem Gewicht

Im Berichtsjahr erfolgten Verkäufe von unbebauten und bebauten Grundstücken, insbesondere die Grundstücke "Adolf-Bytzecker-Straße 1-6 und 16-42" und "Karl-Marx-Straße" in Eggesin, bei denen ein Veräußerungsgewinn von insgesamt TEUR 52 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 24,3 % der Bilanzsumme. Das wirtschaftliche Eigenkapital zuzüglich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 45,4 % (i.Vj. 44,7 %). 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 2022 dieses Bereichs wurden von der Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 7 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 der Bürgermeisterin der Stadt Eggesin 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

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr keine Beihilfen erhalten.

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 2023 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 20. November 2024 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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung und den Bereichsrechnungen für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegebene 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 20. November 2024

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wegner
Wirtschaftsprüferin

Dodenhoff
Wirtschaftsprüfer



Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin
Bilanz zum 31. Dezember 2023

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	1.069,51	1.649,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.424.990,45	24.349.538,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.229.930,68	15.691.850,54
3. Grundstücke ohne Bauten	2.474.066,02	2.504.680,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94	13.965,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.346.075,57	1.246.702,73
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.223,73	46.884,46
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	5.727,40
	<u>42.592.252,39</u>	<u>43.859.350,48</u>
	<u>42.593.321,90</u>	<u>43.860.999,99</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.971.545,43	1.585.132,83
2. Andere Vorräte	<u>171.913,85</u>	<u>161.950,37</u>
	<u>2.143.459,28</u>	<u>1.747.083,20</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	71.646,24	56.632,82
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.766,86	117.527,97
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	184,01	0,00
4. Forderungen gegen die Stadt Eggesin	7.599,78	13.489,48
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>273.192,61</u>	<u>266.056,60</u>
	<u>401.389,50</u>	<u>453.706,87</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>370.047,14</u>	<u>662.131,18</u>
	<u>2.914.895,92</u>	<u>2.862.921,25</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.825,00</u>	<u>4.818,55</u>
	<u>45.513.042,82</u>	<u>46.728.739,79</u>

Treuhandvermögen

42.275,05 20.457,50

Treuhandverbindlichkeiten

42.275,05 20.457,50

PASSIVA

	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Kapitalrücklage	2.047.722,87	2.047.503,23
III. Gewinnvortrag	1.072.492,10	657.726,95
IV. Jahresüberschuss	<u>424.255,70</u>	<u>658.054,18</u>
	<u>11.044.470,67</u>	<u>10.863.284,36</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>9.618.559,60</u>	<u>10.007.181,31</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>55.841,00</u>	<u>56.009,00</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.378.033,20	23.721.957,91
2. Erhaltenen Anzahlungen	1.832.684,34	1.651.110,59
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.105,21	975,00
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	527.286,86	369.214,95
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.037,90	27.401,41
davon aus Steuern: EUR 7.902,33 (i.V. EUR 7.700,39)		
	<u>24.772.147,51</u>	<u>25.770.659,86</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>22.024,04</u>	<u>31.605,26</u>
	<u>45.513.042,82</u>	<u>46.728.739,79</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.121.987,44	5.036.798,19
b) aus der Betreuungstätigkeit	12.173,04	8.220,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>337.957,69</u>	<u>487.134,20</u>
	5.472.118,17	5.532.153,31
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	386.412,60	9.902,56
3. Sonstige betriebliche Erträge	74.992,83	168.919,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.459.808,33	-1.911.497,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-466.972,88</u>	<u>-276.118,59</u>
	-2.926.781,21	-2.187.615,74
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-516.453,58	-443.782,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-119.974,45	-114.838,89
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung: EUR 18.224,09 (i.V. EUR 17.148,98)		
	-636.428,03	-558.621,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.685.838,08	-2.090.006,50
7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 bis 6 EigVO M-V	383.045,10	381.196,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-413.408,26	-359.948,33
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: EUR 2.644,00 (i.V. EUR 2.567,42)	5.698,18	4.880,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-119.157,28</u>	-125.460,25
11. Finanzergebnis	-113.459,10	-120.579,35
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-344,01
13. Ergebnis nach Steuern	540.654,02	775.057,02
14. Sonstige Steuern	<u>-116.398,32</u>	<u>-117.002,84</u>
15. Jahresüberschuss	<u>424.255,70</u>	<u>658.054,18</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2023	2022
1	Periodenergebnis	424,3	658,0
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.685,7	2.089,9
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-0,2	-28,3
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-382,9	-265,1
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-344,0	-390,0
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	358,8	-109,9
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-51,9	-104,8
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	113,4	121,3
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0,0	0,0
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0,0	0,0
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0,0	0,0
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0,0	0,0
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0,0	0,0
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.803,2	1.971,1
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0,0	0,0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0,0	0,0
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	82,7	252,8
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-448,9	-807,9
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0,0	0,0
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0,0	0,0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0,0	0,0
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0,0	0,0
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0,0	0,0
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0,0	0,0
26	Erhaltene Zinsen (+)	5,7	4,3
27	Erhaltene Dividenden (+)	0,0	0,0
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-360,5	-550,8
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	6,7	20,7
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-250,0	-482,0
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0,0	0,0
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.366,8	-1.512,7
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0

	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		0,0	0,0		
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		-5,6	930,0		
	a)	von der Gemeinde	0,0	0,0		
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0,0	0,0		
	c)	von sonstigen Dritten	-5,6	0,0		
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		0,0	0,0		
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		0,0	0,0		
36	Gezahlte Zinsen (-)		-119,1	-125,6		
37	Gezahlte Dividenden (-)		0,0	0,0		
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.734,8	-1.169,6		
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-292,1	250,7		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		662,1	411,4		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		370,0	662,1		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Bilanz

zum 31.12.2023

001 / Eigenbetrieb WO-WI der Stadt Eggesin
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin**Geschäftsjahr****Aktiva**
Vorjahr**Aktiva****A. Anlagevermögen**

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.069,51 EUR	1.649,51 EUR
	1.069,51 EUR	1.649,51 EUR
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	23.424.990,45 EUR	24.349.538,96 EUR
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	14.866.324,53 EUR	15.314.598,39 EUR
3. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	2.474.066,02 EUR	2.504.680,45 EUR
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94 EUR	13.965,94 EUR
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.657,61 EUR	45.317,20 EUR
	40.881.004,55 EUR	42.228.100,94 EUR

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.971.545,43 EUR	1.585.132,83 EUR
2. Andere Vorräte	7.025,85 EUR	9.208,37 EUR
	1.978.571,28 EUR	1.594.341,20 EUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	71.646,24 EUR	56.632,82 EUR
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	289,72 EUR	0,00 EUR
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.064,48 EUR	15.215,46 EUR
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.335.108,74 EUR	2.136.237,80 EUR
5. Sonstige Vermögensgegenstände	170.872,15 EUR	305.262,95 EUR
	2.588.981,33 EUR	2.513.349,03 EUR
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	335.807,63 EUR	507.085,73 EUR
	335.807,63 EUR	507.085,73 EUR

C. Rechnungsabgrenzungsposten

4.825,00 EUR	4.818,55 EUR
4.825,00 EUR	4.818,55 EUR
45.790.259,30 EUR	46.849.344,96 EUR

Bilanz

zum 31.12.2023

001 / Eigenbetrieb WO-WI der Stadt Eggesin
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin**Geschäftsjahr****Passiva**
Vorjahr**Passiva****A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00 EUR	7.500.000,00 EUR
II. Kapitalrücklage	568.322,31 EUR	568.102,67 EUR
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.690.708,12 EUR	3.526.957,45 EUR
Gewinn	518.982,20 EUR	413.750,67 EUR
	12.278.012,63 EUR	12.008.810,79 EUR

B. Sonderposten

9.565.048,21 EUR	9.938.098,95 EUR
9.565.048,21 EUR	9.938.098,95 EUR

C. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	47.147,00 EUR	46.315,00 EUR
	47.147,00 EUR	46.315,00 EUR

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.621.742,67 EUR	22.897.175,94 EUR
II. Erhaltene Anzahlungen	1.832.684,34 EUR	1.651.110,59 EUR
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	403.985,27 EUR	257.291,56 EUR
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	12.596,03 EUR	11.955,83 EUR
V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	7.019,11 EUR	6.981,04 EUR
	7.019,11 EUR	6.981,04 EUR

E. Rechnungsabgrenzungsposten

22.024,04 EUR	31.605,26 EUR
22.024,04 EUR	31.605,26 EUR
45.790.259,30 EUR	46.849.344,96 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

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

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.121.987,44 EUR	5.036.798,19 EUR	
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.208,03 EUR	110.488,14 EUR	
2. Bestandsänderung Vorräte u. zum Verkauf best. Grundstücke			
4. Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	386.412,60 EUR	9.902,56 EUR	
3. Sonstige betriebliche Erträge	432.389,24 EUR	533.356,67 EUR	
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.698,18 EUR	4.269,55 EUR	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
1. Betriebskosten	-2.220.307,02 EUR	-1.940.490,07 EUR	
2. Instandhaltungskosten	-887.486,72 EUR	-525.022,53 EUR	
3. Andere Aufwendungen	-6.590,82 EUR	-43.213,69 EUR	
Deckungsbetrag I	2.963.310,93 EUR	3.186.088,82 EUR	
6. Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-437.270,19 EUR	-371.689,26 EUR	
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-102.088,72 EUR	-98.305,87 EUR	
Deckungsbetrag II	2.423.952,02 EUR	2.716.093,69 EUR	
7. Abschreibungen			
1. Immat. Vermögensgegenstände des Anlageverm.u.Sachanl.	-1.506.158,99 EUR	-1.472.644,52 EUR	
2. Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Paragraph 254 HGB)	0,00 EUR	-442.000,00 EUR	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-175.085,25 EUR	-156.662,58 EUR	
Deckungsbetrag III	742.707,78 EUR	644.786,59 EUR	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-107.451,26 EUR	-114.157,08 EUR	
Deckungsbetrag III	635.256,52 EUR	530.629,51 EUR	
10. Sonstige Steuern	-116.274,32 EUR	-116.878,84 EUR	
Gewinn 2023	518.982,20 EUR		
Gewinn 2022		413.750,67 EUR	

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin -Vermögensverwaltung
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2023	2022
1	Periodenergebnis	519,0	413,7
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.506,1	1.914,6
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0,8	-29,5
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-367,3	-249,5
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-459,9	-82,6
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	342,5	-215,6
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-51,9	-104,8
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	101,7	110,0
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	1.591,0	1.756,3
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 (+)	82,7	252,8
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-189,2	-736,4
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 (+)	5,7	4,3
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-100,8	-479,3
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)		
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-250,0	-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 (-)	-1.298,5	-1.444,4

	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen					
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		-5,6	930,0		
	a)	von der Gemeinde				
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter				
	c)	von sonstigen Dritten	-5,6			
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)					
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)					
36	Gezahlte Zinsen (-)		-107,4	-114,3		
37	Gezahlte Dividenden (-)					
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.661,5	-1.110,7		
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-171,3	166,3		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		507,1	340,8		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		335,8	507,1		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Bilanz

zum 31.12.2023

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin**Geschäftsjahr****Aktiva**
Vorjahr**Aktiva****A. Anlagevermögen**

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	98.044,16 EUR	104.059,16 EUR
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.346.075,57 EUR	1.246.702,73 EUR
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.566,12 EUR	1.567,26 EUR
4. Bauvorbereitungskosten	0,00 EUR	5.727,40 EUR
	1.445.685,85 EUR	1.358.056,55 EUR

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Andere Vorräte	164.888,00 EUR	152.742,00 EUR
	164.888,00 EUR	152.742,00 EUR

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.776,76 EUR	-9.162,02 EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.489,52 EUR	11.917,21 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände	99.627,61 EUR	11.482,01 EUR
	114.893,89 EUR	14.237,20 EUR

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	28.314,08 EUR	137.403,06 EUR
	28.314,08 EUR	137.403,06 EUR
	1.753.781,82 EUR	1.662.438,81 EUR

Bilanz

zum 31.12.2023

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

I. Kapitalrücklage	415,89 EUR	415,89 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.379.740,37 EUR	-1.636.146,65 EUR
Verlust	-75.941,89 EUR	256.406,28 EUR
	-1.455.266,37 EUR	-1.379.324,48 EUR

B. Sonderposten

13.884,72 EUR	27.769,45 EUR
13.884,72 EUR	27.769,45 EUR

C. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen	5.494,00 EUR	6.494,00 EUR
	5.494,00 EUR	6.494,00 EUR

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	756.290,53 EUR	824.781,97 EUR
	756.290,53 EUR	824.781,97 EUR
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.052,26 EUR	36.191,15 EUR
	114.052,26 EUR	36.191,15 EUR
III. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	2.318.443,46 EUR	2.108.511,34 EUR
	2.318.443,46 EUR	2.108.511,34 EUR
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 EUR	37.296,03 EUR
	0,00 EUR	37.296,03 EUR
V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	883,22 EUR	719,35 EUR
	883,22 EUR	719,35 EUR
	1.753.781,82 EUR	1.662.438,81 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

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

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	886.140,81 EUR	1.002.674,02 EUR	
2. Sonstige betriebliche Erträge	23.871,47 EUR	15.073,21 EUR	
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 EUR	611,35 EUR	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
III. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-466.972,88 EUR	-276.118,59 EUR	
Deckungsbetrag I	443.039,40 EUR	742.239,99 EUR	
5. Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-79.183,39 EUR	-72.092,89 EUR	
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-17.885,73 EUR	-16.533,02 EUR	
Deckungsbetrag II	345.970,28 EUR	653.614,08 EUR	
6. Abschreibungen			
1. Immat. Vermögensgegenstände des Anlageverm.u.Sachanl.	-172.048,09 EUR	-167.730,98 EUR	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-238.034,06 EUR	-218.049,65 EUR	
Deckungsbetrag III	-64.111,87 EUR	267.833,45 EUR	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.706,02 EUR	-11.303,17 EUR	
Deckungsbetrag III	-75.817,89 EUR	256.530,28 EUR	
9. Sonstige Steuern	-124,00 EUR	-124,00 EUR	
Verlust 2023	75.941,89 EUR		
Gewinn 2022		256.406,28 EUR	

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin - Heizhaus
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2023	2022
1	Periodenergebnis	-75,9	256,4
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	172,0	167,7
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1,0	1,0
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	-112,8	-101,6
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	250,5	-93,5
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	11,7	11,3
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	230,6	227,4
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 (-)	-259,7	-71,5
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 (+)		
27	Erhaltene Dividenden (+)		
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-259,7	-71,5
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	-68,3

	- 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 (-)	-11,7	-11,3
37	Gezahlte Dividenden (-)		
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-80,0	-79,6
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-109,1	76,3
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	137,4	61,1
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28,3	137,4
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören			

Bilanz

zum 31.12.2023

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	5.925,43 EUR	17.642,39 EUR
	5.925,43 EUR	17.642,39 EUR
	5.925,43 EUR	17.642,39 EUR

Bilanz

zum 31.12.2023

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

Geschäftsjahr

Passiva
Vorjahr

Passiva**A. Eigenkapital**

I. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	54.242,88 EUR	53.689,92 EUR
Gewinn	3.501,78 EUR	552,96 EUR
	57.744,66 EUR	54.242,88 EUR

B. Rückstellungen

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

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	-55.543,06 EUR	-39.571,07 EUR
	-55.543,06 EUR	-39.571,07 EUR
II. Sonstige Verbindlichkeiten	2.123,83 EUR	1.370,58 EUR
	2.123,83 EUR	1.370,58 EUR
	5.925,43 EUR	17.642,39 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

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

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse

3. Erlöse aus Betreuungstätigkeit	12.173,04 EUR	8.220,92 EUR
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	30,00 EUR	0,00 EUR
2. Sonstige betriebliche Erträge	75,44 EUR	0,00 EUR
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.776,70 EUR	-7.323,95 EUR
Deckungsbetrag III	3.501,78 EUR	896,97 EUR
4. Steuern vom Einkommen / Ertrag	0,00 EUR	-344,01 EUR

Gewinn 2023

3.501,78 EUR

Gewinn 2022

552,96 EUR

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin -Fremdverwaltung
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2023	2022
1	Periodenergebnis	3,5	0,6
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	-16,0	7,5
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,8	-0,1
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	-11,7	8,1
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		-11,7	8,1		
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)					
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		17,6	9,5		
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		5,9	17,6		
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Bilanz

zum 31.12.2023

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

Geschäftsjahr

Aktiva
Vorjahr

Aktiva**A. Anlagevermögen**

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	265.561,99 EUR	273.192,99 EUR
	265.561,99 EUR	273.192,99 EUR

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 EUR	4.124,00 EUR
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.004,64 EUR	2,43 EUR
	1.004,64 EUR	4.126,43 EUR
	266.566,63 EUR	277.319,42 EUR

Bilanz

zum 31.12.2023

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

I. Kapitalrücklage	1.478.984,67 EUR	1.478.984,67 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.292.718,53 EUR	-1.286.773,77 EUR
Verlust	-22.286,39 EUR	-12.655,73 EUR
	163.979,75 EUR	179.555,17 EUR

B. Rückstellungen

I. Sonderposten	39.626,67 EUR	41.312,91 EUR
II. Sonstige Rückstellungen	1.600,00 EUR	1.600,00 EUR
	1.600,00 EUR	1.600,00 EUR

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345,43 EUR	64,50 EUR
	345,43 EUR	64,50 EUR
II. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	61.014,78 EUR	54.674,49 EUR
	61.014,78 EUR	54.674,49 EUR
III. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 EUR	112,35 EUR
	0,00 EUR	112,35 EUR
	266.566,63 EUR	277.319,42 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

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

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.289,08 EUR	3.641,18 EUR
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.701,78 EUR	1.686,24 EUR
3. Abschreibungen			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		-7.631,00 EUR	-7.631,00 EUR
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-19.646,25 EUR	-10.352,15 EUR
Deckungsbetrag III		-22.286,39 EUR	-12.655,73 EUR

Verlust 2023	22.286,39 EUR
Verlust 2022	12.655,73 EUR

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin -Sportplatz
Jahresabschluss zum 31.12.2023
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2023	2022
1	Periodenergebnis	-22,3	-12,7
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	3,1	2,1
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6,6	-16,1
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	-6,7	-20,7
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 (+)	6,7	20,7
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	6,7	20,7
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 2023

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 2023 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€ 17.920.

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 die Erweiterung der Fernwärmemetrasse, die Nachrüstung von Klimaanlagen im Rathaus sowie die Anschaffung eines Elektro-Transporters.

Die Abgänge betreffen insbesondere den Verkauf von 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 Fernwärmearrechnungen 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€ 0,2 durch die Einbringung von Grundstücken der Stadt Eggesin erhöht.

Zum 31.12.2023 wurde ein Gewinnvortrag von T€ 1.072 ausgewiesen. Im Vorjahr betrug der Gewinnvortrag T€ 657. Die Veränderung entsteht durch den Jahresgewinn 2022 von T€ 658, die Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den Sportplatz in der Lützowstraße von T€ 7 und die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Eggesin von T€ 250.

Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von T€ 1.072 und des Jahresergebnisses aus dem Wirtschaftsjahr 2023 von T€ 424 wird ein Eigenkapital in Höhe von T€ 11.044 ausgewiesen.

e) Sonderposten

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betrifft zweckgebundene Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen. In 2023 wurden Zuwendungen für den Rathausumbau nach Prüfung durch das Landesförderinstitut in Höhe von T€ 6 korrigiert, da in dieser Höhe Fördermittel zurückgezahlt werden mussten.

Die Sonderposten wurden planmäßig in Höhe von T€ 383 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€ 17) 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€ 24.772. Dabei enthalten T€ 6.768 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und in Höhe von T€ 14.183 auf eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Alle weiteren Verbindlichkeiten (T€ 3.821) 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	5.122 T€
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	12 T€
<u>Erlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen</u>	<u>338 T€</u>
Umsatzerlöse gesamt	5.472 T€

b) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 458 enthalten vor allem Erträge aus der Auflösung von Sonderposten von T€ 383 sowie Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 59.

c) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Diese Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt T€ 2.927 und setzen sich wie folgt zusammen:

Umlegbare und nicht umlegbare Betriebskosten	1.566 T€
Instandhaltungskosten	887 T€
Andere Aufwendungen	7 T€
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	467 T€

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 223 erhöht. Die Ursachen sind vor allem Kostenerhöhungen bei der Gartenpflege, der Beleuchtung, den Heizkosten, der Gebäudeversicherung und den Müllkosten. Außerdem wurden die Legionellenprüfungen im Gebäudebestand mit einem Kostenaufwand von T€ 26 durchgeführt, die planmäßig alle 3 Jahre erfolgen.

Die Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 363 gestiegen. Die Kostenerhöhungen resultieren vor allem aus der Fassadengestaltung in der Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 und dem Einbau neuer Heizungen in verschiedenen Objekten.

Die anderen Aufwendungen sind um T€ 36 gesunken.

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€ 191 erhöht. Hauptursache ist der Anstieg der Preise für Erdgas, welches zur Betreibung der BHKW notwendig war.

d) Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 78 erhöht und betragen T€ 636. Ursachen sind Aufwendungen für eine Auszubildende und Tarif- und Entgelterhöhungen. Außerdem wurden im Vorjahr Rückstellungen in Höhe von T€ 27 kostensenkend aufgelöst.

e) Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.685 vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 37 infolge von Neuinvestitionen erhöht.

f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 413 beinhalten:

Sächliche Verwaltungskosten (einschließlich BgA)	197 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Heizhaus	170 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Fremdverwaltung	2 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Sportplatz	14 T€
Sonstige Aufwendungen für Grundstücke und aus der Bewirtschaftung	30 T€

Die sonstigen Aufwendungen enthalten Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 5 und Aufwendungen für Grundstücke von T€ 18.

g) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

h) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Eigenbetrieb hatte Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 119, die für langfristige Darlehen erbracht wurden. Gegenüber dem Vorjahr sank der Zinsaufwand um T€ 6.

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	Pyrexx 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 im Rathaus u. Nebengebäuden	2 T€	Jährlich kündbar	H.-D. Klima
Wartung von Trinkwasserfiltern	7 T€	Jährlich kündbar	Markus Kassler
Wartung der Blockheizkraftwerke	25 T€	Jährlich kündbar	ETW Energy
Inspektion und Wartung Hausanschluss-Stationen	9 T€	Jährlich kündbar	Kieback & Peter
Gasliefervertrag für das Heizwerk	ca. 150 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€ 42 (Vorjahr T€ 20).

d) Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 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 2023 wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt. Davon haben 4 Mitarbeiter in Teilzeit und 7 Mitarbeiter Vollzeit gearbeitet. Seit September 2023 wird eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau ausgebildet.

f) Angaben zur Betriebsleitung

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

Der Eigenbetrieb beteiligte sich über eine Umlage mit T€ 11 an den Personalkosten der Bürgermeisterin.

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 2023 Aufwandsentschädigungen in Form von Sitzungsgeldern in Höhe von T€ 1.

6. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

7. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 424 ab. Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und dem Gewinnvortrag hinzuzurechnen.

Eggesin, den 15. November 2024

Bianka Schwibbe
Bürgermeisterin der Stadt Eggesin

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwert			
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	kumuliert 01.01.2023	Zugänge	Änderungen in Zusammenhang mit Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	kumuliert 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	34.154,70	0,00	0,00	0,00	0,00	34.154,70	32.505,19	580,00	0,00	0,00	0,00	33.085,19	1.069,51	1.649,51
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.507.042,01	0,00	598.479,69	0,00	0,00	54.908.562,32	31.157.503,05	924.548,00	0,00	598.479,18	0,00	31.483.571,87	23.424.990,45	24.349.538,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.180.201,82	108.639,82	357.170,25	0,00	0,00	28.931.671,39	13.488.351,28	570.558,68	0,00	357.169,25	0,00	13.701.740,71	15.229.930,68	15.691.850,54
3. Grundstücke ohne Bauten	2.572.480,45	219,64	30.834,07	0,00	0,00	2.541.866,02	67.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.800,00	2.474.066,02	2.504.680,45
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	4.928.876,70	258.879,91	0,00	5.727,40	0,00	5.193.484,01	3.682.173,97	165.234,47	0,00	0,00	0,00	3.847.408,44	1.346.075,57	1.246.702,73
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.251,18	81.314,27	72.721,21	0,00	0,00	270.844,24	215.366,72	24.916,93	0,00	72.663,14	0,00	167.620,51	103.223,73	46.884,46
7. Bauvorbereitungskosten	5.727,40	0,00	0,00	-5.727,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.727,40
	92.470.545,50	449.053,64	1.059.205,22	0,00	0,00	91.860.393,92	48.611.195,02	1.685.258,08	0,00	1.028.311,57	0,00	49.268.141,53	42.592.252,39	43.859.350,48
Anlagevermögen gesamt	92.504.700,20	449.053,64	1.059.205,22	0,00	0,00	91.894.548,62	48.643.700,21	1.685.838,08	0,00	1.028.311,57	0,00	49.301.226,72	42.593.321,90	43.860.999,99

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin			
Forderungsübersicht 2023			
	Bilanzwert am		Wertberichti-
	31.12.2023	31.12.2022	gungen
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120.703	423.221	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	120.703	423.221	
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	7.600	13.489	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.600	13.489	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
sonstige Vermögensgegenstände	273.087	16.996	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	272.796	16.996	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	401.390	453.706	

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin				
Verbindlichkeitenübersicht 2023				
	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2023	31.12.2022	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.378.033	23.721.958		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.426.391	1.440.688		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	6.768.163	6.847.728		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	14.183.479	14.089.617		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.832.684	1.651.111		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.832.684	1.651.111		
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	545.391	370.190		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	545.391	364.390		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren		5.800		
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	16.038	27.401		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	16.038	27.401		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Summe	24.772.148	25.770.660		

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 mit dem Rohstoff Hackschnitzel 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, 115 Grundstückspachtverträge sowie 85 Bootsliegeplätze.

Für Dritte werden derzeit 39 Wohnungen und Gewerberäume verwaltet.

Zum Bestand des Eigenbetriebes gehört ebenfalls das Heizwerk 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 31.12.2023 insgesamt 12,5 % (Vorjahr 14,3 %).

In der Wohnanlage Ziegelstraße mit 112 Wohnungen betrug die Leerstandsquote zum 31.12.2023 insgesamt 0,0 % (Vorjahr 3,6 %). Die umfangreichen Instandhaltungen der vergangenen Jahre, die Nachrüstung von Fahrstühlen und die veränderte Bedarfssituation 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-Str.25-27, die Lindenstraße 16-18 und der Karpiner Damm 19. In diesem Bereich lag die Leerstandsquote zum 31.12.2023 bei 36,5 % (Vorjahr 35,6 %).

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, die ebenfalls nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Heizhaus

Über die Fernwärmestraße des Heizhauses werden gegenwärtig 943 eigene und 124 fremde Wohnungen/Gewerbeeinheiten mit Fernwärme versorgt. Außerdem sind 7 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 betrieb das Heizhaus in 2023 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 2023 erfolgte der Anschluss von 2 privat genutzten Einfamilienhäusern und einem Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten an das Fernwärmennetz. Außerdem wurden 2 Trassenabschnitte miteinander verbunden, um das Fernwärmennetz zu optimieren. An diese Trassenverbindung werden sich weitere 3 private Gebäudebesitzer anschließen.

Fremdverwaltung

Die Aufgabe der Fremdverwaltung bestand in 2023 in der Verwaltung von 44 Wohn- und Gewerberäumen für Dritte (Vorjahr 29). Der Zugang erfolgte durch die Übernahme der Verwaltung von 10 Miet- und Gewerberäumen und 5 Stellplätzen von einem fremden Eigentümer.

Sportplatz

Für den Sportplatz Lützowstraße setzen sich die Erlöse zusammen aus Nutzungsgebühren für den Schulsport und für die Vereine, die durch die Stadt Eggensin erhoben werden. Diese Einnahmen sind nicht kostendeckend. Der jährlich entstehende liquide Verlust wird durch den Stadthaushalt ausgeglichen. In 2023 erfolgte der Verlustausgleich für das Vorjahr in Höhe von 6,7 T€.

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

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€
Aktivseite	45.513,0	100,0	46.728,7	100,0	-1.215,7
Anlagevermögen	42.593,3		43.861,0		-1.267,7
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	42.593,3	93,6	43.861,0	94,5	-1.267,7
Unfertige Leistungen, Vorräte	2.143,5		1.747,1		396,4
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	406,2		458,5		-52,3
Flüssige Mittel	370,0		662,1		-292,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.919,7	6,4	2.867,7	5,5	52,0
Passivseite	45.513,0	100,0	46.728,7	100,0	-1.215,7
Eigenkapital	11.044,5	24,3	10.863,3	22,2	181,2
Sonderposten	9.618,6		10.007,2		-388,6
Rückstellungen	12,3		11,9		0,4
Verbindlichkeiten	20.951,6		22.287,1		-1.335,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	30.582,5	67,2	32.306,2	69,9	-1.723,7
Rückstellungen	43,5		44,1		-0,6
Verbindlichkeiten, RAP	3.842,5		3.515,1		327,4
Kurzfristiges Fremdkapital	3.886,0	8,5	3.559,2	7,9	326,8

Das Anlagevermögen umfasst 93,6 % der Bilanzsumme.

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren vor allem aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.685,8 T€. Zugänge zum Anlagevermögen erfolgten in Höhe von 449,1 T€ und betreffen insbesondere die Ausstattung der Büroräume mit Klimaanlagen, die Anschaffung eines Elektrotransporters und sowie die Erweiterung der Fernwärmestrasse mit dem Anschluss neuer Abnahmestellen.

Anlagenabgänge erfolgten vor allem durch den Verkauf von Grundstücken mit einem Buchwertabgang von 30,9 T€.

Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 384,2 T€ erhöht. Ursache sind vor allem Erhöhungen bei der Gebäudeversicherung, den Gartenpflegekosten, den Stromkosten und den Heizkosten. Der Vorrat an Hackschnitzeln und Heizöl für das Heizhaus hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12,2 T€ erhöht.

Die Forderungen enthalten vor allem Mietforderungen und Forderungen gegenüber dem Land M-V und staatlichen Behörden für Zuschüsse und Zuwendungen. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind weiterhin Forderungen aus Umsatzsteuerzahlungen enthalten. Zum 31.12.2023 werden als flüssige Mittel Guthaben auf verschiedenen Bankkonten und in der Barkasse in Höhe von insgesamt 370,0 T€ ausgewiesen.

Auf der Passivseite wird ein Eigenkapital in Höhe von 11.044,5 T€ dargestellt. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Eggesin von 6,7 T€, den Jahresgewinn von 424,3 T€, der Übertragung von Grundstücken mit einem Buchwert von 0,2 T€ und der Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt in Höhe von 250,0 T€ um insgesamt 181,2 T€ erhöht.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge planmäßiger Tilgung um 1.335,5 T€ vermindert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten vor allem Zahlungsverpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Schuldentilgungsdauer für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit 16 Jahren geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer des Anlagevermögens von 25 Jahren.

Dem kurzfristigen Fremdkapital steht kurzfristiges Vermögen von nur 75 % gegenüber.

2.2. Finanzlage

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war im Wirtschaftsjahr 2023 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 6,7 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 250,0 T€.

Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2023 über Barmittel und Bankguthaben in den Betrieben gewerblicher Art Heizhaus und Fremdverwaltung sowie in der Vermögensverwaltung von 370,0 T€. Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 292,1 T€ vermindert.

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

	T€	T€
	2023	2022
Periodenergebnis	424,3	658,0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlageverm.	1.685,7	2.089,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-0,2	-28,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-382,9	-265,1
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-344,0	-390,0
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	358,8	-109,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen	-51,9	-104,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	113,4	121,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.803,2	1.971,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	82,7	252,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-448,9	807,9
Erhaltene Zinsen (+)	5,7	4,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-360,5	-550,8
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	6,7	20,7
Auszahlung aus Eigenkapitalherabsetzung (-)	-250,0	482,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.366,8	1.512,7
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	-5,6	930,0
Gezahlte Zinsen (-)	-119,1	125,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.734,8	-1.169,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-292,1	250,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	662,1	411,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	370,0	662,1

2.3. Ertragslage

Das Wirtschaftsjahr 2023 hat der Eigenbetrieb mit einem Jahresergebnis von 424,3 T€ abgeschlossen.

Dabei entfielen auf die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Ergebnisse:

- Wohnungswirtschaft (Vermögensverwaltung)	519,0 T€
- Heizhaus (Betrieb gewerblicher Art)	-75,9 T€
- Fremdverwaltung (Betrieb gewerblicher Art)	3,5 T€
- Sportplatz (Betrieb gewerblicher Art)	-22,3 T€

Im Wirtschaftsplan 2023 wurde von einem Jahresgewinn von insgesamt 474,0 T€ ausgegangen. Für die Wohnungswirtschaft war ein Jahresgewinn von 464,0 T€ geplant. Hier waren vor allem die Abschreibungen nicht so hoch wie geplant.

Das für den BgA Heizhaus mit 34,0 T€ geplante Betriebsergebnis konnte nicht erreicht werden. Ursache sind die um 193 T€ gesunkenen Einspeisevergütungen für den durch die Blockheizkraftwerke eingespeisten Strom. Dazu kommen die stark gestiegenen Gaspreise zur Betreibung der BHKW, die sich im Vergleich zum Vorjahr um 160 T€ erhöht haben.

Die Fremdverwaltung hat durch die Verwaltung von Liegenschaften für Dritte ein ausgeglichenes Betriebsergebnis von 3,5 T€ erreicht. Der Wirtschaftsplan sah ein Ergebnis von 1,0 T€ vor.

Für den Sportplatz in der Lützowstraße betrug der Jahresfehlbetrag insgesamt 22,3 T€. In der Planung wurde von einem Fehlbetrag in Höhe von 25,0 T€ ausgegangen. Der liquide Verlust aus der Betreibung des Sportplatzes in Höhe von 16,4 T€ wird im Folgejahr durch den Stadthaushalt ausgeglichen.

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

	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.122,0 T€	5.036,8 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten von Dritten	12,2 T€	8,2 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	337,9 T€	487,1 T€
Umsatzerlöse gesamt	5.472,1 T€	5.532,1 T€

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 85,2 T€ gestiegen. Dabei hatte sich die Sollmiete um 26,7 T€ infolge von Mietanpassungen erhöht. Die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres sind infolge der gestiegenen umlegbaren Betriebskosten um 33,1 T€ höher ausgefallen als in 2021. Durch die Senkung des Leerstandes ging der Mietausfall um 75,8 T€ zurück.

Die Verringerung der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen ist vor allem zurückzuführen auf die gesunkenen Einspeisevergütungen, die das Heizwerk für den Betrieb der Blockheizkraftwerke erhielt.

Die wesentlichsten Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2023	2022
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.926,8 T€	2.187,6 T€
Personalaufwand	636,4 T€	558,6 T€
Abschreibungen	1.685,8 T€	2.090,0 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	413,4 T€	359,9 T€
Zinsaufwand	119,2 T€	125,5 T€

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um 739,2 T€ gestiegen. Die Betriebskosten haben sich infolge der Preissteigerungen bei der Gebäudeversicherung, der Gartenpflege, den Strom- und Heizkosten erhöht. Außerdem wurde die planmäßige Legionellenprüfung im Gebäudebestand mit einem Kostenaufwand von 26 T€ durchgeführt, die alle 3 Jahre erfolgen muss. Damit sind die Betriebskosten um insgesamt 222,4 T€ gestiegen. Die Aufwendungen für den Einkauf von Erdgas für das Heizwerk haben sich um 159,7 T€ erhöht. Zu den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gehören auch die Instandhaltungen im Gebäudebestand, die sich gegenüber dem Vorjahr um 474,0 T€ erhöht haben. Zu den laufenden Reparaturen kamen Fassadensanierungen und die Erneuerung von Heizungen hinzu.

Die Personalaufwendungen haben sich durch die Einstellung eines Auszubildenden und durch Tarifsteigerungen erhöht. Außerdem wurden im Vorjahr Rückstellungen in Höhe von 26 T€ kostensenkend aufgelöst.

Die planmäßigen Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr um 404,2 T€ gesunken, da 2022 in Höhe von 442 T€ außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten infolge dauerhafter Wertminderung erfolgten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten vor allem die sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 196,8 T€ und die Reparatur- und Wartungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für das Heizhaus und den Sportplatz von ca. 185 T€.

Der Zinsaufwand für langfristige Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,3 T€ infolge sinkender Kreditbelastung verringert.

3. Angabepflichten gemäß § 38 Eigenbetriebsverordnung M-V

3.1. Entwicklung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

Die Stadt mit ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war zum 31.12.2023 Eigentümerin von 1.716.261 qm Grundstücksflächen. Im Berichtszeitraum wurden 3.505 qm unbebaute Grundstücksflächen veräußert sowie 323 qm durch die Stadt Eggesin zugeordnet.

Die Entwicklung des Immobilienbestandes stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Stand 01.01.2023	Zugänge/ Umbuch- ungen	Abgänge	Abschreib- ungen	Stand
					31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit Wohnbauten	24.349,5	0,0	0,0	924,5	23.425,0
Grundstücke mit anderen Bauten	15.691,9	108,6	0,0	570,5	15.230,0
Grundstücke ohne Bauten	2.504,7	0,2	30,8	0,0	2.474,1
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	14,0	0,0	0,0	0,0	14,0
Grundstücke gesamt	42.560,1	108,8	30,8	1.495,0	41.143,1

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Nachrüstung von Klimaanlagen für die Bürogebäude im Rathaus und in den Nebengebäuden. Außerdem wurde dort eine Einbruchmeldeanlage installiert.

Bei den Anlagenabgängen handelt es sich um Grundstücksverkäufe.

Die Abschreibungen erfolgten in Höhe von 1.495,0 T€ planmäßig.

3.2. Änderung im Bestand und der Leistungsfähigkeit

Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2023 über 991 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Damit hat sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der reale Leerstand im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft lag zum 31.12.2023 bei 125 Wohnungen und hat sich gegenüber dem gleichen Stichtag im Vorjahr um 19 Wohnungen vermindert. Die Leerstandquote im gesamten Wohnungsbestand beträgt 12,5 % (Vorjahr 14,3 %).

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. Vor allem betroffen sind dabei die Lindenstraße 16-18 und der Karpiner Damm 19 a-c. Der Leerstand liegt in diesen Objekten bei ca. 50 %. Das am 23.05.2024 durch die Stadtvertretung beschlossene Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin empfiehlt den vollständigen Rückbau dieser beiden Plattenbauten.

In der Wohnanlage Ziegelstraße vermietet der Eigenbetrieb von den ursprünglich 5 noch 2 Wohnungen als Gästewohnungen mit einer jährlichen Einnahme von 16,3 T€. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage nach hochwertigerem Wohnraum wurden die übrigen Gästewohnungen wieder der Wohnungsvermietung zugeführt. Um zukünftig auch diesen Bedarf abzudecken, enthält das Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung Vorschläge zur Gestaltung von Wohnparks und zur Errichtung von Stadtvillen.

Der Eigenbetrieb verwaltet im eigenen Bestand weiterhin 570 Garagen und Stellplätze, 115 Grundstückspachtverträge sowie 24 öffentliche Gebäude und Anlagen mit 41 Mietverträgen. Seit 2022 erfolgt auch die Verpachtung von 85 Liegeplätzen im Wasserwanderrastplatz wieder durch den Eigenbetrieb.

Für Dritte verwaltet der Eigenbetrieb gegenwärtig 39 Wohn- und Gewerberäume.

Das Heizhaus versorgt über ein Fernwärmennetz insgesamt 57 eigene und 22 fremde Hausanschluss-Stationen mit Fernwärme. Die Anschlussleistung beträgt insgesamt 7.655 kW. In 2023 sind weitere 3 Ein- und Mehrfamilienhäuser fremder Eigentümer mit einer Anschlussleistung von 145 kW hinzugekommen.

Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt seit Februar 2013 durch 2 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. Infolge der gestiegenen Gaspreise und der stark gesunkenen Einspeisevergütung für Strom wurde Anfang 2024 das BHKW mit der Leistung von 34 kW abgeschaltet. Das leistungsstärkere BHKW mit 50 kW dient vorrangig zur eigenen Stromversorgung.

Zum 01.02.2023 erfolgte eine Anpassung der Arbeitspreise für Fernwärme, die auf Grund der gestiegenen Einkaufspreise für Hackschnitzel um 17 % erhöht wurden. Der Grundpreis wurde nicht erhöht. Im Folgejahr erfolgten keine weiteren Preisanpassungen.

3.3. Stand der Anlagen im Bau und der geplanten Bauvorhaben

Die Stadt Eggesin muss bis 2028 eine kommunale Wärmeplanung erarbeiten mit dem Ziel, eine klimaneutrale Wärmeerzeugung zu erreichen. Kernstück dieser Wärmeplanung ist das Heizwerk, welches mit nachwachsenden Rohstoffen arbeitet. Durch den Eigenbetrieb wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die Maßnahmen aufzeigen soll, die zu einer mittel- und langfristigen klimaschonenden und wirtschaftlichen Wärmeversorgung beitragen können. Die nächsten Schritte zur Erreichung dieses Ziels sind die Erneuerung und die Kapazitätserweiterung im Heizwerk als Voraussetzung für den weiteren Ausbau des Fernwärmennetzes im Stadtgebiet. Gegenwärtig werden ein entsprechender Genehmigungsantrag an das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt und die Planung zur Erweiterung des Heizwerkgebäudes vorbereitet.

Zu weiteren größeren Baumaßnahmen, die in der Wirtschaftsplanung 2024/2025 Berücksichtigung gefunden haben, gehören der Bau von Stadtvillen, die Gestaltung der Außenanlagen am Schülerjugendzentrum und der Kauf eines Radladers. Außerdem ist geplant, das Wohn- und Geschäftshaus in Friedland zu verkaufen.

Als Beschlussgrundlage für die weitere Betreibung und Sanierung des Sportplatzes in der Lützowstraße hat der Eigenbetrieb eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese Studie ergab eine Kostenschätzung für die grundhafte Instandsetzung der Anlagen und die Erneuerung des Kunstrasenplatzes von 1.250.000,00 €. Die Stadtvertretung beschloss am 07.03.2024 den grundsätzlichen Erhalt des Sportplatzes und eine grundhafte Sanierung unter der Voraussetzung, dass erforderliche Zuwendungen von Bund und Land bereitgestellt und der Eigenanteil durch die Stadt Eggesin aufgebracht werden kann.

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:

	2023	2022
Satzungsmäßiges Stammkapital	7.500.000,00 €	7.500.000,00 €
Kapitalrücklage	2.047.722,87 €	2.047.503,23 €
Gewinn-/Verlustvorträge	1.315.781,13 €	1.119.025,65 €
Jahresgewinn	424.255,70 €	658.054,18 €
Verlustausgleich durch die Stadt	6.710,97 €	20.701,30 €
Eigenkapitalrückzahlung an die Stadt	-250.000,00 €	-482.000,00 €
Eigenkapital gesamt	11.044.470,67 €	10.863.284,36 €

Die Kapitalrücklage hat sich um 0,2 T€ durch die Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden erhöht.

In 2023 erfolgte ein Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin für den liquiden Verlust des Sportplatzes Lützowstraße aus 2022 in Höhe von 6,7 T€.

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin stimmt einer Entnahme von Eigenkapital zum Haushaltsausgleich der Stadt Eggesin in Höhe von 250 T€ zu.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2022 24,3 % (Vorjahr 23,2 %). Unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt die Eigenkapitalquote insgesamt 45,4 % (Vorjahr 44,7 %) und entspricht damit den Vorgaben des Landesrechnungshofes zur Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen.

Die im Jahresabschluss 2023 gebildeten sonstigen Rückstellungen in Höhe von 55.841,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

Externe Jahresabschlusskosten	15.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.462,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	11.085,00 €
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.294,00 €

3.5. Personal- und Sozialbereich

Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft waren folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Angestellte	6	6	6
Auszubildende	1	0	0
Hauswart	4	4	3
Heizhausmitarbeiter	1	1	1
Insgesamt	11	11	10

Der Stellenplan 2023 sieht 10,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 10,09 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 31.12.2023 insgesamt 6 Mitarbeiter, deren Arbeitszeit einer Vollbeschäftigung von 5,01 Beschäftigten entspricht. Bei einem zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand von 1.042 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 5,7 Vollbeschäftigten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die Fluchtbewegungen der Menschen aus der Ukraine und anderen Ländern Auswirkungen auf Umsatzziele, da der Eigenbetrieb zur Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen Unterkünfte bereitstellen muss. Derzeit werden 14 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 11 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. Das Handlungskonzept zu kommunalen Wohnraumentwicklung sieht den Abriss von 2 Plattenbauten vor, die gegenwärtig die höchsten Leerstände aufweisen. Weitere Maßnahmen, wie ein geschossweiser Rückbau, müssen auf ihre wirtschaftliche Umsetzung geprüft werden.

Der steigenden Nachfrage älterer Bürger nach barrierefreiem Wohnraum kann der Eigenbetrieb nicht gerecht werden. Bauliche Umbauten oder Querschnittsveränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand zur Schaffung entsprechenden Wohnraums sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Um die Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum zu erfüllen sieht das Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung die Schaffung von Wohnparks mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Der Eigenbetrieb plant dabei den Bau von Stadtvillen.

Der Eigenbetrieb hat eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung und Erweiterung des Fernwärmennetzes in Auftrag gegeben. Danach sollen Maßnahmen zur Umrüstung und Erweiterung des Heizwerkes und der Fernwärmemetrasse festgelegt werden, um mittel- und langfristig eine kostengünstige und klimaneutrale Wärmeversorgung zu gewährleisten. Damit wird das Heizwerk mit seinen technischen Anlagen ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Wärmeplanung und der Erreichung der Klimaneutralität der Stadt Eggesin bis zum Jahr 2040.

In 2024 soll dazu das Heizwerk soweit umgebaut werden, dass in 2025 2 neue Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von je 2.400 kW (bisher 900 kW und 1.600 kW) installiert werden können. Unterstützt werden soll die Kapazitätserweiterung durch einen weiteren Pufferspeicher. Die Lagerfläche der Hackschnitzel soll überdacht und mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Außerdem ist der Bau einer Anlage zur Kraft-Wärmekopplung (KWK-Anlage) geplant, die mit einer Leistung von 400 kW Strom für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung produzieren kann. Voraussetzung für den Bau ist die Sicherung der Stromvergütung in einem Bieterverfahren bei der Bundesnetzagentur für die kommenden 10 Jahre.

Gleichzeitig soll ab 2025 der Ausbau der Fernwärmemetrasse und damit der Anschluss weiterer öffentlicher und privat genutzter Gebäude vorangetrieben werden.

Der Ölkkessel und die bisher mit Gas betriebenen BHKW werden vollständig ersetzt. Finanziert werden kann die Maßnahme über ein Förderprogramm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit einer Förderung von 40 % und über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen wurden in der Machbarkeitsstudie belegt.

Gegenwärtig wird der Genehmigungsantrag beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt vorbereitet und die Planung zur Erweiterung des Heizwerkgebäudes in Auftrag gegeben.

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 2024 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 488,0 T€ ab. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass das geplante Jahresergebnis 2024 erreicht werden kann.

Eggesin, den 15. November 2024

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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung und den Bereichsrechnungen für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 20. November 2024

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wegner
Wirtschaftsprüferin

Dodenhoff
Wirtschaftsprüfer



Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 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 vier Sitzungen des Betriebsausschusses statt. Die Sitzungen sind durch Niederschriften belegt.

Die Stadtvertretung hat in drei 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 Ueckermünde 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 der Betriebsausschussmitglieder für Sitzungen 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 getätigten werden und wurden nach unseren Feststellungen bisher auch nicht getätigten.

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 geregelt?**

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 im Abschnitt 5.2.2 unseres Berichts, 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 2023 eine Eigenkapitalquote von ca. 24,3 % der Bilanzsumme aus. Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 45,4 % (i.Vj. 44,7 %). Die Fremdkapitalquote beträgt entsprechend 54,6 % (i.Vj. 55,3 %).

Investitionen werden überwiegend durch öffentliche Fördermittel sowie Bankdarlehen finanziert.

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

Der Eigenbetrieb ist kein Konzernunternehmen.

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

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Eigenbetrieb keine Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

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 2023 45,4 % (i.Vj. 44,7 %), 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 2023 ein Jahresüberschuss ausgewiesen. Zudem verweisen wir auf die Ausführungen der Betriebsleiterin im Lagebericht unter Abschnitt 4, wonach die Entwicklung der Leerstandsquote der Bestandsobjekte laufend beobachtet wird. Mittelfristig ist nach Einschätzung der Betriebsleiterin in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes M-V auch weiterhin der Rückbau von unsanierten Immobilien mit hohen Leerstandsquoten geplant.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr 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 2023**

AKTIVA	EUR 45.513.042,82
	(i.V. EUR 46.728.739,79)
A. Anlagevermögen	EUR 42.593.321,90
	(i.V. EUR 43.860.999,99)
Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens ist im Einzelnen aus dem Anlagen- spiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR 1.069,51
	(i.V. EUR 1.649,51)
	<hr/> EUR
Stand am 1. Januar 2023	1.649,51
Abschreibungen	-580,00
Stand am 31. Dezember 2023	<u>1.069,51</u>
II. Sachanlagen	EUR 42.592.252,39
	(i.V. EUR 43.859.350,48)
1. Grundstücke mit Wohnbauten	EUR 23.424.990,45
	(i.V. EUR 24.349.538,96)
	<hr/>
Stand am 1. Januar 2023	24.349.538,96
Abgänge	-0,51
Abschreibungen	-924.548,00
Stand am 31. Dezember 2023	<u>23.424.990,45</u>

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **EUR 15.229.930,68**
 (i.V. EUR 15.691.850,54)

	EUR
Stand am 1. Januar 2023	15.691.850,54
Zugänge	108.639,82
Abgänge	-1,00
Abschreibungen	-570.558,68
Stand am 31. Dezember 2023	<u>15.229.930,68</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Umbau des Bürogebäudes in der Stettiner Straße 2 (TEUR 53) sowie die Ausstattung von sechs Büroräumen im Gebäude der Stadtverwaltung Eggesin (TEUR 32).

3. Grundstücke ohne Bauten **EUR 2.474.066,02**
 (i.V. EUR 2.504.680,45)

Stand am 1. Januar 2023	2.504.680,45
Zugänge	219,64
Abgänge	-30.834,07
Stand am 31. Dezember 2023	<u>2.474.066,02</u>

Die Abgänge betreffen die Veräußerung der Grundstücke Adolf-Bytzeckstr. 1-6 und 16-42, W.-Pieck-Str. in Karpin und der Karl-Marx-Straße/Lindenstraße sowie den Verkauf eines bereits abgeschriebenen Betriebsfahrzeugs. Aus den Abgängen ergab sich ein Veräußerungsgewinn von TEUR 52.

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

5. Technische Anlagen und Maschinen **EUR 1.346.075,57**
 (i.V. EUR 1.246.702,73)

Stand am 1. Januar 2023	1.246.702,73
Zugänge	258.879,91
Umbuchungen	5.727,40
Abschreibungen	-165.234,47
Stand am 31. Dezember 2023	1.346.075,57

Die Zugänge betreffen insbesondere den Anschluss der Grundstücke Heidestraße 3e, 4 und 12, Am Markt 13 und Karl-Marx Straße an die Fernwärmestrasse (TEUR 207) sowie die Anschaffung eines Stromerzeugers (TEUR 30).

6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **EUR 103.223,73**
 (i.V. EUR 46.884,46)

Stand am 1. Januar 2023	46.884,46
Zugänge	81.314,27
Abgänge	-58,07
Abschreibungen	-24.916,93
Stand am 31. Dezember 2023	103.223,73

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein Fahrzeug (TEUR 44) und Schreibtische (TEUR 12).

7. Bauvorbereitungskosten **EUR 0,00**
 (i.V. EUR 5.727,40)

B. Umlaufvermögen **EUR 2.914.895,92**
 (i.V. EUR 2.862.921,25)

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte **EUR 2.143.459,28**
 (i.V. EUR 1.747.083,20)

1. Unfertige Leistungen	EUR 1.971.545,43
	(i.V. EUR 1.585.132,83)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Heizkosten	929.952,12	789.905,80
Betriebskosten	1.041.593,31	795.227,03
	1.971.545,43	1.585.132,83

Es handelt sich um die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2023.

2. Andere Vorräte	EUR 171.913,85
	(i.V. EUR 161.950,37)

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR 401.389,50
	(i.V. EUR 453.706,87)

1. Forderungen aus Vermietung	EUR 71.646,24
	(i.V. EUR 56.632,82)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Mietforderungen	404.107,32	404.863,10
Wertberichtigungen	-332.461,08	-348.230,28
	71.646,24	56.632,82

Auf den Forderungsbestand wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 330 zwischen 50% bis 100% der Hauptforderung auf Basis der Fälligkeiten vorgenommen.

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 48.766,86
	(i.V. EUR 117.527,97)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Wärmelieferung	15.446,12	2.382,61
Einspeisevergütung	5.310,83	99.929,90
Übrige	28.009,91	15.215,46
	48.766,86	117.527,97

Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen bewilligte und noch nicht ausgezahlte Fördermittel des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) für förderfähige Maßnahmen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (TEUR 10).

3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit EUR 184,01
 (i.V. EUR 0,00)

4. Forderungen gegen die Stadt Eggesin EUR 7.599,78
 (i.V. EUR 13.489,48)

5. Sonstige Vermögensgegenstände EUR 273.192,61
 (i.V. EUR 266.056,60)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Fördermittelbescheiden	201.902,60	249.060,33
Forderungen aus Steuerguthaben	30.502,36	4.305,15
Übrige	<u>40.787,65</u>	<u>12.691,12</u>
	<u><u>273.192,61</u></u>	<u><u>266.056,60</u></u>

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 (TEUR 23) sowie debitorischen Kreditoren (TEUR 16).

III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **EUR 370.047,14**
 (i.V. EUR 662.131,18)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	368.609,60	661.667,67
Kassenbestand	1.437,54	463,51
	<u>370.047,14</u>	<u>662.131,18</u>

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

C. Rechnungsabgrenzungsposten **EUR 4.825,00**
 (i.V. EUR 4.818,55)

Der Ausweis betrifft Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

PASSIVA	EUR 45.513.042,82
	(i.V. EUR 46.728.739,79)
A. Eigenkapital	EUR 11.044.470,67
	(i.V. EUR 10.863.284,36)
I. Stammkapital	EUR 7.500.000,00
	(i.V. EUR 7.500.000,00)
II. Kapitalrücklage	EUR 2.047.722,87
	(i.V. EUR 2.047.503,23)
Die Kapitalrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die unentgeltliche Übertragung von Grundstücken aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet um TEUR 0,2 erhöht.	
III. Gewinnvortrag	EUR 1.072.492,10
	(i.V. EUR 657.726,95)
Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 5. Dezember 2023 wurde der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von TEUR 658 dem Ergebnisvortrag zugeführt. Daneben erfolgte Eigenkapitalausschüttung an die Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 482 sowie eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den BgA Sportplatz von TEUR 21.	
IV. Jahresüberschuss	EUR 424.255,70
	(i.V. EUR 658.054,18)
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	EUR 9.618.559,60
	(i.V. EUR 10.007.181,31)

	<hr/> EUR
Stand am 1. Januar 2023	10.007.181,31
Auflösung	-383.045,10
Abgänge	-5.576,61
Stand am 31. Dezember 2023	<hr/> 9.618.559,60

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betrifft zweckgebundene Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen.

C. Rückstellungen	EUR 55.841,00
	(i.V. EUR 56.009,00)
Sonstige Rückstellungen	EUR 55.841,00
	(i.V. EUR 56.009,00)

	01.01.2023 EUR	Inanspruchnah- me EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Abzinsung EUR	31.12.2023 EUR
Interne Jahres- abschluss- kosten	17.748,00	17.748,00	0,00	17.462,00	0,00	17.462,00
Externe Jahres- abschluss- kosten	15.000,00	14.335,48	664,52	15.000,00	0,00	15.000,00
Urlaubsrückstellung	11.326,00	11.326,00	0,00	11.085,00	0,00	11.085,00
Rückst.für Aufbewahrung	<u>11.935,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.003,00</u>	<u>2.644,00</u>	<u>12.294,00</u>
	<u>56.009,00</u>	<u>43.409,48</u>	<u>664,52</u>	<u>46.550,00</u>	<u>2.644,00</u>	<u>55.841,00</u>
	<u>56.009,00</u>	<u>43.409,48</u>	<u>664,52</u>	<u>46.550,00</u>	<u>2.644,00</u>	<u>55.841,00</u>

D. Verbindlichkeiten	EUR 24.772.147,51
	(i.V. EUR 25.770.659,86)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR 22.378.033,20
	(i.V. EUR 23.721.957,91)

	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
Kommunaler Aufbaufonds	10.297.766,91	11.089.676,39
Landesbank Baden-Württemberg	3.886.026,30	3.966.233,41
Deutsche Kreditbank AG	3.408.311,10	3.486.403,22
Landesförderinstitut	2.685.672,43	2.797.698,64
Hypovereinsbank AG	1.127.666,32	1.326.666,40
Kreditanstalt für Wiederaufbau	754.895,00	836.527,03
Sparkasse Uecker-Randow	192.301,10	216.427,53
Zinsabgrenzung	25.394,04	2.325,29
	<u>22.378.033,20</u>	<u>23.721.957,91</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 1.832.684,34
 (i.V. EUR 1.651.110,59)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Heizkosten	995.336,06	916.729,35
Betriebskosten	837.348,28	734.381,24
	1.832.684,34	1.651.110,59

Es handelt sich um die Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2023.

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

EUR 18.105,21
 (i.V. EUR 975,00)

4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

EUR 527.286,86
 (i.V. EUR 369.214,95)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.143,68	230.498,84
Verbindlichkeiten gegenüber BIG - Eigenanteil		
Sanierungsmaßnahmen	137.004,00	131.427,39
Sicherungs- und Garantieeinbuhalte	5.800,25	5.800,25
Mietkautionen	1.338,93	1.488,47
	527.286,86	369.214,95

5. Sonstige Verbindlichkeiten

EUR 16.037,90
 (i.V. EUR 27.401,41)

	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
Steuerverbindlichkeiten	7.902,33	7.700,39
Kreditorische Debitoren	8.135,57	19.701,02
	16.037,90	27.401,41

Die Steuerverbindlichkeiten betreffen die Lohn- und Kirchensteuer für Dezember 2023.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

EUR 22.024,04
(i.V. EUR 31.605,26)

Der Ausweis betrifft vorausbezahlte Mieten.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

EUR 424.255,70
 (i.V. EUR 658.054,18)

1. Umsatzerlöse

EUR 5.472.118,17
 (i.V. EUR 5.532.153,31)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
aus der Hausbewirtschaftung		
- Sollmiete	3.769.321,64	3.742.022,85
- Betriebskostenumlagen	1.682.806,82	1.709.181,62
- Sonstige Miet- und Pachteinnahmen	82.083,28	74.149,59
- Mietausfall	<u>-412.224,30</u>	<u>-488.555,87</u>
	<u>5.121.987,44</u>	<u>5.036.798,19</u>
	<u>12.173,04</u>	<u>8.220,92</u>
aus der Betreuungstätigkeit		
aus anderen Lieferungen und Leistungen		
- Stromeinspeisungen	50.718,90	242.940,55
- Wärmelieferungen - Heizhaus	165.681,76	149.934,92
- Übrige	<u>121.557,03</u>	<u>94.258,73</u>
	<u>337.957,69</u>	<u>487.134,20</u>
	<u>5.472.118,17</u>	<u>5.532.153,31</u>

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskostenumlagen betreffen die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2022.

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

2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

EUR 386.412,60
 (i.V. EUR 9.902,56)

Es handelt sich um die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

3. Sonstige betriebliche Erträge **EUR 74.992,83**
 (i.V. EUR 168.919,43)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus Sachanlagenabgängen	59.240,49	106.222,91
Versicherungsentschädigungen	3.140,21	38.077,65
Ertragszuschüsse	37,26	10.759,94
Auflösungen von Rückstellungen	664,52	968,86
Übrige	<u>11.910,35</u>	<u>12.890,07</u>
	<u>74.992,83</u>	<u>168.919,43</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **EUR 2.926.781,21**
 (i.V. EUR 2.187.615,74)

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **EUR 2.459.808,33**
 (i.V. EUR 1.911.497,15)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Umlagefähige Betriebskosten		
- Versicherungsbeiträge	379.893,39	269.340,62
- Heizkosten	240.117,74	189.667,19
- Garten- und Grundstückspflege	171.747,67	148.969,83
- Entwässerung	113.957,27	107.289,66
- Müllgebühren	124.005,97	107.199,21
- Beleuchtung	104.598,37	65.925,48
- Hauswart	61.342,04	58.164,98
- Wasserversorgung	49.700,46	37.374,22
- Treppenreinigung	40.003,06	22.046,44
- Schornsteinfeger	20.478,85	13.862,78
- Stromkosten	20.752,68	13.053,22
- Rauchmelder	3.998,93	3.457,97
- Wartung Heizung	190,59	0,00
- Sonstige Betriebskosten	<u>89.856,31</u>	<u>47.333,25</u>
	<u>1.420.643,33</u>	<u>1.083.684,85</u>
Instandhaltungskosten	887.486,72	525.022,53
Nicht umlegbare Betriebskosten	145.087,46	259.576,08
Andere Aufwendungen	<u>6.590,82</u>	<u>43.213,69</u>
	<u>2.459.808,33</u>	<u>1.911.497,15</u>

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

Die gestiegenen Versicherungsbeiträge resultieren aus Leistungsschäden. Der Eigenbetrieb hat Maßnahmen zur Verbesserung der Substanz ergriffen. Im Vorjahr wurde die Prämiensteigerung mit Beschluss der Stadtvertretung teilweise in die nicht umlagefähigen Betriebskosten umgebucht. Dies ist im Berichtsjahr nicht erfolgt.

In den sonstigen Betriebskosten sind Aufwendungen für die gesetzlich vorgeschriebene Legionellenprüfung im Gebäudebestand in Höhe von TEUR 26 enthalten.

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

**EUR 466.972,88
(i.V. EUR 276.118,59)**

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Wareneingang Hackschnitzel	192.435,03	162.449,04
Wareneingang Erdgas	254.081,22	94.394,88
Wareneingang Heizöl	<u>20.456,63</u>	<u>19.274,67</u>
	<u>466.972,88</u>	<u>276.118,59</u>

5. Personalaufwand

**EUR 636.428,03
(i.V. EUR 558.621,04)**

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter	516.453,58	443.782,15
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>119.974,45</u>	<u>114.838,89</u>
	<u>636.428,03</u>	<u>558.621,04</u>

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt 11,1 Mitarbeiter (i.Vj. 11). Die Erhöhung der Personalaufwendungen ist neben Tarifsteigerungen von ca. 2,1 % auf die Inflationsausgleichszahlungen für alle Mitarbeiter zurückzuführen.

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **EUR 1.685.838,08**
 (i.V. EUR 2.090.006,50)

7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 bis 6 EigVO M-V **EUR 383.045,10**
 (i.V. EUR 381.196,69)

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen **EUR 413.408,26**
 (i.V. EUR 359.948,33)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Verwaltungsaufwand		
- Reparatur und Wartung	117.466,04	111.597,88
- Raumkosten	45.668,22	42.637,09
- Verwaltungskosten Stadt	32.305,00	35.982,00
- Fahrzeugkosten	30.994,99	32.408,84
- Porto, Telefon, Zeitschriften, sonst. Bürobedarf	26.369,75	21.286,95
- Versicherungen und Beiträge	23.910,55	23.369,97
- Rechtsberatung- und Prüfungskosten	22.140,00	22.220,49
- Aufwendungen für Grundstücke	18.065,66	2.763,57
- Verwaltungskosten Fördermittel	15.593,84	16.901,88
- Sonstige Werbekosten	9.066,49	10.470,78
- Verluste aus Anlagenabgängen	7.357,74	1.440,00
- Forderungsverluste	6.324,99	13.554,71
- Abführung Zinsersparnis	0,00	1.299,22
- Aufsichtsrat /Gesellschafterversammlung	840,00	1.020,00
- Personalnebenkosten	1.372,20	20,88
- Übrige Verwaltungsaufwendungen	<u>55.932,79</u>	<u>22.974,07</u>
	<u>413.408,26</u>	<u>359.948,33</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **EUR 5.698,18**
 (i.V. EUR 4.880,90)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Zinserträge aus Mietforderungen	3.054,18	2.313,48
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	2.644,00	2.567,42
	5.698,18	4.880,90

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **EUR 119.157,28**
 (i.V. EUR 125.460,25)

13. Ergebnis nach Steuern **EUR 540.654,02**
 (i.V. EUR 775.057,02)

14. Sonstige Steuern **EUR 116.398,32**
 (i.V. EUR 117.002,84)

	2023 EUR	Vorjahr EUR
Grundsteuer	116.022,32	116.489,84
Kfz-Steuer	376,00	513,00
	116.398,32	117.002,84

15. Jahresüberschuss **EUR 424.255,70**
 (i.V. EUR 658.054,18)

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>

Anlage 10

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 2023 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, 115 Grundstückspachtverträge, 85 Liegeplätze 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 39 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

- Erbaurechtsvertrag 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 2020 erfolgt.

**Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

1. Erfolgsplan 2023

Die Abweichungen des Erfolgsplanes 2023 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)	5.892	5.472	-420
Bestandsveränderung	15	386	371
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	480	383	-97
Sonstige betriebliche Erträge	150	75	-75
Materialaufwand	-2.847	-2.927	-80
Personalaufwand	-668	-637	31
Abschreibungen	-1.765	-1.686	79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-390	-413	-23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	6	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-275	-119	156
Sonstige Steuern	-121	-116	5
Jahresergebnis	474	424	-50

Zu Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse liegen deutlich unter dem Planwert. 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 für den eigenen Wohnungsbestand genutzt.

Zu Bestandsveränderung

Die Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen ergibt sich aus der Differenz der geplanten Aufwendungen aus den Betriebskosten 2023 und den geplanten Erlösen aus der Abrechnung der Betriebskosten für 2022.

Zu Materialaufwand

Diese Position beinhaltet die Aufwendungen für die kalten und warmen Betriebskosten sowie die Instandsetzungskosten für den gesamten Wohnungsbestand für 2023. Insbesondere die Betriebskosten liegen über den geplanten Werten.

Zu sonstigen Betrieblichen Erträge

Für das Jahr 2023 wurden Einnahmen aus Grundstückverkäufen in Höhe von TEUR 240 geplant. Die Abweichung ergibt sich aus der im Berichtsjahr im Vergleich zum Planwert niedrigeren Erträge aus der Anlagenverkäufen (TEUR 52).

Zu Jahresergebnis

Im Wirtschaftsplan wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 474 geplant. Hauptursache für die Abweichung sind geringere Erträge aus Anlagenverkäufen.

2. Finanzplan 2023

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	2.031	1.803	-228
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.589	-360	1.229
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-713	-1.735	-1.022
Veränderung des Finanzmittelfonds	-271	-292	-21

Cash Flow aus der Investitionstätigkeit / Finanzierungstätigkeit

Der niedrigere Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Investitionsmaßnahme "Umfeldgestaltung Schülerjugendzentrum" mit einem geplantem Investitionsvolumen von TEUR 1. 462 im Berichtsjahr nicht umgesetzt wurde.

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

3. Stellenplan 2023

Der Stellenplan 2023 sieht 10,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 10,1 Stellen.

Übersicht über die Entwicklung der Kredite
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

Zusammengefasste Darstellung

Darlehen	Ursprungs- kapital €	Stand 01.01.2023 €	Zugang €	Tilgung €	Stand 31.12.2023 €	Zinsen 2023 €
Kreditanstalt für Wiederaufbau	927.718,39	836.527,03	0,00	81.632,03	754.895,00	11.719,96
Kommunaler Aufbaufonds M-V	18.159.886,79	11.089.676,39	0,00	791.909,48	10.297.766,91	0,00
Landesförderinstitut	6.736.895,71	2.797.698,65	0,00	112.026,22	2.685.672,43	43.300,65
Diverse Kreditinstitute	17.381.455,25	8.995.730,56	0,00	381.425,74	8.614.304,82	64.136,67
langfristige Darlehen	43.205.956,14	23.719.632,63	0,00	1.366.993,47	22.352.639,16	119.157,28
Zinsabgrenzung	0,00	2.325,28	25.394,04	2.325,28	25.394,04	0,00
Gesamt	43.205.956,14	23.721.957,91	25.394,04	1.369.318,75	22.378.033,20	119.157,28

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
gemäß Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO)	45,4	44,7	42,2
Liquiditätsgrad 3 in %	66,4	62,7	59
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung (in TEUR)	317	333	670
Kapitaldienstquote in % (Nettokaltmiete / Zins + Tilgung)	44,3	49,1	50,7
Instandhaltungskosten in Euro pro m ²	9,23	5,97	7,73
Leerstandsquote in %	12,5	14,3	16,0
Fluktuationsrate in %	11,3	8,6	10,8
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	3.352.900,-	3.333.400,-	3.303.500,-

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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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