

Bericht über die Erstellung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2023

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf
Markdorf

**WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT**

Glenn Olkus
Till Schätz
Olaf Brank
Philipp Hasenclever
Marc Zeitzschel
Ralph Stange
Dr. Julian Bauer
Janko Franke
Patrick Pfeifle
Susanne Reh

Wirtschaftsprüfer/in Steuerberater/in

Marius Henkel
Torsten Grauer
Wirtschaftsprüfer

Bericht über die Erstellung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2023

Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

Markdorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	2
I. Gegenstand der Erstellungsarbeiten	2
II. Art und Umfang der durchgeführten Beurteilungen	2
C. Analyse des Jahresabschlusses	4
I. Wirtschaftliche Verhältnisse	4
II. Ertragslage	5
III. Vermögens- und Finanzlage	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss	10
I. Vorjahresabschluss	10
II. Buchführung und weitere Unterlagen	10
III. Jahresabschluss	11
IV. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	12
V. Feststellungen analog § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB	12
E. Bescheinigung	13

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31.12.2023	Anlage 1
Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023	Anlage 2
Liquiditätsrechnung für das Geschäftsjahr 2023	Anlage 3
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	Anlage 4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023	Anlage 5
Rechtliche Verhältnisse	Anlage 6
Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 2023	Anlage 7
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis

BW PARTNER Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft	BW Partner
Bürgerliches Gesetzbuch	BGB
Datenverarbeitungsorganisation für die Angehörigen der steuerberatenden Berufe, eingetragene Genossenschaft	DATEV eG
Elektronische Datenverarbeitung	EDV
Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	EStDV
Einkommensteuergesetz	EStG
Eigenbetriebsgesetz	EigBG
Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg	Eig BVO
Gemeindeprüfungsanstalt	GPA
Handelsgesetzbuch	HGB
Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.	IDW
Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.	IDW S
Körperschaftsteuergesetz	KStG
Körperschaftsteuerrichtlinien	KStR
Umsatzsteuer	USt
Zusatzversorgungskasse	ZVK

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Bürgermeister der Stadt Markdorf (nachfolgend auch kurz "Auftraggeber" genannt) erteilte uns den Auftrag, für den

**Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf,
Markdorf**

- nachfolgend auch kurz "Eigenbetrieb" oder "Gesellschaft" genannt -

den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

zu erstellen, dabei Plausibilitätsbeurteilungen durchzuführen und über das Ergebnis unserer Arbeiten schriftlich zu berichten.

Der Gegenstand, die Art und der Umfang der vorgenommenen Erstellungsarbeiten sind in Abschnitt B dargestellt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise erteilten uns der gesetzliche Vertreter des Eigenbetriebs und die von ihm benannten Mitarbeiter (Frau Bäder und Herr Lissner).

Der gesetzliche Vertreter des Eigenbetriebs hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind. Bewertungserhebliche Umstände nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unseren Arbeiten nicht bekannt geworden.

Sowohl die Durchführung des Auftrags als auch die Berichterstattung erfolgten unter Beachtung der durch das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) vorgegebenen Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Wirtschaftsprüfer (IDW S 7).

Für die Durchführung unseres Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage 8 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2024 maßgebend.

Dieser Bericht wurde zur Dokumentation der durchgeführten Arbeiten gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, die nicht in den Schutzbereich dieses Auftrags einbezogen sind und denen gegenüber wir insoweit keine Haftung übernehmen.

B. Gegenstand, Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

I. Gegenstand der Erstellungsarbeiten

Gegenstand unserer Erstellungsarbeiten war die Entwicklung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Neben der eigentlichen Erstellungsarbeit haben wir die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen beurteilt.

Unser Auftrag umfasste nicht die Erstellung oder die Beurteilung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und diesem Jahresabschluss als Anlage 5 beigefügten Lageberichts.

Auftragsgemäß fügen wir einen Erläuterungsteil zu den Posten der Bilanz und der Erfolgsrechnung bei.

II. Art und Umfang der durchgeführten Beurteilungen

Unsere Plausibilitätsbeurteilungen nahmen wir unter Beachtung der durch das IDW festgestellten Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Wirtschaftsprüfer vor.

Danach sind Befragungen und analytische Beurteilungen durchzuführen, die dem Wirtschaftsprüfer mit einer gewissen Sicherheit die Feststellung ermöglichen, dass ihm keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise in allen für den Jahresabschluss wesentlichen Belangen sprechen.

Im Rahmen unserer Plausibilitätsbeurteilungen haben wir u.a. Befragungen nach den angewandten Verfahren zur Erfassung und Verarbeitung von Geschäftsvorfällen im Rechnungswesen und zu allen wesentlichen Abschlusssausagen durchgeführt. Auch haben wir Gemeinderatsbeschlüsse mit Bedeutung für den Jahresabschlusses eingeholt. Des Weiteren haben wir analytische Beurteilungen der einzelnen Abschlusssausagen (z.B. Vergleiche mit Vorjahreszahlen, Kennzahlenvergleiche) vorgenommen und den Gesamteindruck des Jahresabschlusses mit den im Verlauf der Erstellung erlangten Informationen abgeglichen.

Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt nachgewiesen:

- das Anlagevermögen durch ein EDV-Sachanlageverzeichnis, durch Ein- und Ausgangsrechnungen und weitere Belege für Zu- und Abgänge,
- die Forderungen, die erhaltenen Anzahlungen und die Verbindlichkeiten durch Saldenlisten und Belege,
- die Kassen- und Bankbestände durch Bestandsaufnahmeprotokolle oder Kontoauszüge der Institute,
- die Rechnungsabgrenzungsposten durch Belege und Verträge,
- die Rückstellungen durch Einzelbelege

Unsere Befragungen dienten auch dem Ziel, ein Verständnis für das interne Kontrollsystem zu gewinnen. Es wurden jedoch keine eigenständigen Maßnahmen zur Beurteilung der Angemessenheit und der Funktion interner Kontrollen vorgenommen.

Einzelheiten zu Art und Umfang unserer Erstellungsarbeiten sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Soweit wir im Rahmen der Jahresabschlusserstellung die Ergebnisse Dritter verwendet haben, wird darauf verwiesen.

Wir haben unsere Arbeiten sowie die Fertigstellung des Berichts in den Monaten Juni und Juli 2024 in unserem Büro in Stuttgart durchgeführt.

C. Analyse des Jahresabschlusses

I. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Wirtschaftliche Entwicklung

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bilanzsumme	€	654.387	648.431
Bilanzielles Eigenkapital	€	28.565	39.277
Bilanzielle Eigenkapitalquote	%	4,4	6,1
Fremdkapital	€	625.822	609.154
Effektivverschuldung	€	571.513	588.173
Jahresergebnis	€	-10.712	-10.723
Eigenkapitalrentabilität	%	-37,5	-27,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	-0,1

Die Kennzahlen werden wie folgt ermittelt:

Bilanzielle Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$
Fremdkapital	=	Empfangene Ertragszuschüsse + Rückstellungen + Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	=	Fremdkapital - Geldmittel und Wertpapiere - Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Eigenkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$
Gesamtkapitalrentabilität	=	$\frac{(\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsaufwand}) \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$

II. Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2023		01.01. bis 31.12.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	104,2	100,0	92,2	100,0	12,0	13,0
+ Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,4	0,0	0,0	0,4	-
- Materialaufwand	0,0	0,0	0,3	0,3	-0,3	-100,0
- Abschreibungen	27,4	26,3	29,1	31,6	-1,7	-5,8
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	65,9	63,2	63,7	69,1	2,2	3,5
+ Finanzerträge	0,8	0,8	0,0	0,0	0,8	-
- Finanzaufwand	22,8	21,9	9,8	10,6	13,0	132,7
= Ergebnis nach Steuern	-10,7	-10,3	-10,7	-11,6	0,0	0,0
= Jahresergebnis	10,7	10,3	10,7	11,6	0,0	0,0

* Veränderungen bezogen auf die Ergebnisauswirkung.

Anmerkung: Rundungsdifferenzen sind aus DV-technischen Gründen möglich.

III. Vermögens- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	Bilanz zum 31.12.2023		Bilanz zum 31.12.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA						
Sachanlagen	600,1	91,7	627,4	96,8	-27,3	-4,4
Forderungen	48,5	7,4	15,7	2,4	32,8	208,9
Flüssige Mittel	5,8	0,9	5,3	0,8	0,5	9,4
Summe Aktiva	654,4	100,0	648,4	100,0	6,0	0,9

	Bilanz zum 31.12.2023		Bilanz zum 31.12.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
PASSIVA						
Eigenkapital	28,6	4,4	39,3	6,1	-10,7	-27,2
Rückstellungen	3,2	0,5	3,5	0,5	-0,3	-8,6
Kreditverbindlichkeiten	600,0	91,7	600,0	92,5	0,0	0,0
Lieferverbindlichkeiten	16,8	2,6	0,1	0,0	16,7	16.700,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5,8	0,9	5,3	0,8	0,5	9,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	-100,0
Summe Passiva	654,4	100,0	648,4	100,0	6,0	0,9

2. Deckungsmittelvergleich

Nach der Bilanz errechnen sich die stichtagsbezogenen Deckungsmittel wie folgt:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€	€	€
Sachanlagen	<u>600.078,10</u>	<u>600.078,10</u>	<u>627.449,87</u>	<u>627.449,87</u>
<u>abzüglich:</u>				
Stammkapital	50.000,00		50.000,00	
Verlustvortrag	-10.723,02		0,00	
Jahresfehlbetrag	<u>-10.712,31</u>		<u>-10.723,02</u>	
Eigenkapital	28.564,67		39.276,98	
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten*	<u>600.000,00</u>	<u>628.564,67</u>	<u>600.000,00</u>	<u>639.276,98</u>
<u>Überdeckung</u>		<u>28.486,57</u>		<u>11.827,11</u>

* inklusive der gesamten Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen.

3. Kapitalstruktur

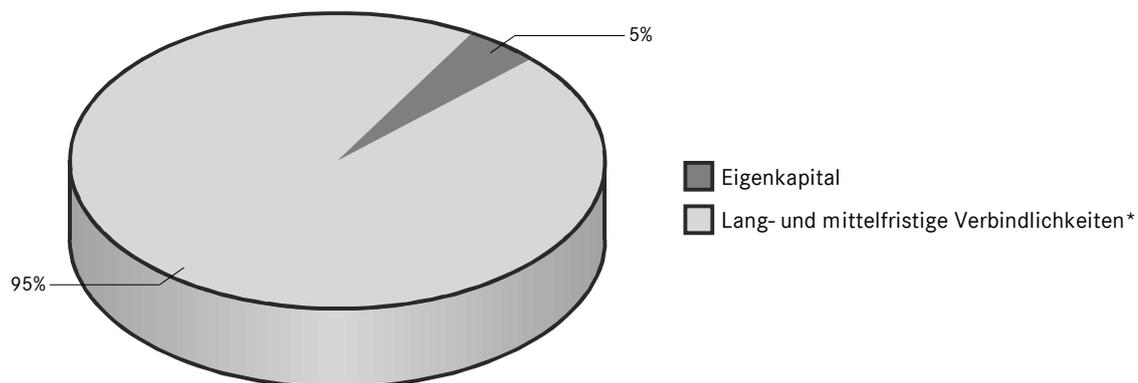
Die aus der Bilanz abgeleitete langfristige Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	€	in % der Bilanzsumme
Sachanlagen	600.078,10	91,7
<u>Insgesamt</u>	<u>600.078,10</u>	<u>91,7</u>

Zur Finanzierung standen zur Verfügung:

Eigenkapital	28.564,67	4,4
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten*	600.000,00	0,0
<u>Insgesamt</u>	<u>628.564,67</u>	<u>4,4</u>
<u>Überdeckung</u>	<u>28.486,57</u>	<u>87,3</u>

Zusammensetzung des langfristigen Kapitals zum 31. Dezember 2023**:



* inklusive der gesamten Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen.

** Rundungsdifferenzen sind möglich.

4. Eigenkapitalausstattung

Die Berechnung des Eigenkapitalanteils für steuerliche Zwecke stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€	€	€
a) Notwendiges Eigenkapital *)				
Summe Aktiva	654.386,91		648.430,59	
./.. Empfangene Ertragszuschüsse	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
Maßgebliche Bilanzsumme (1)		654.386,91		648.430,59
<u>30 % Eigenkapital</u>		<u>196.316,07</u>		<u>194.529,18</u>
b) Tatsächliches Eigenkapital				
Stammkapital	50.000,00		50.000,00	
Verlustvortrag	-10.723,02		0,00	
Jahresfehlbetrag	<u>-10.712,31</u>		<u>-10.723,02</u>	
Eigenkapital (2)		<u>28.564,67</u>		<u>39.276,98</u>
c) Tatsächliches Eigenkapital in % (2:1)		4,37%		6,06%

*) Hinsichtlich steuerlich wirksamer Verzinsung von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Markdorf (R 8.2 Abs. 2 KStR 2015).

Das prozentuale Eigenkapital ist um 1,69 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Betrieb ist aus steuerlicher Sicht nicht ausreichend mit Eigenkapital ausgestattet.

Im Übrigen ist aus der Sicht der Finanzverwaltung eine angemessene Eigenkapitalanteilausstattung von 30 % erforderlich, um Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Markdorf in tatsächlicher Höhe steuerlich wirksam verzinsen zu können.

Diese Auffassung der Finanzverwaltung ist allerdings umstritten. In der Rechtsprechung wird auch eine Eigenkapitalausstattung von 26 % als angemessen angesehen.

D. Feststellungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Vorjahresabschluss

Der von BW Partner erstellte Vorjahresabschluss trägt das Bescheinigungsdatum vom 18. Oktober 2023.

Die Saldenvorträge zum 01. Januar 2023 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31. Dezember 2022.

Nachrichtliche Angabe über die Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 13 EigBVO-HGB:

Der Jahresverlust 2022 i.H.v. € 10.723,02 wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 12. Dezember 2023 auf neue Rechnung vorgetragen.

II. Buchführung und weitere Unterlagen

Zur Durchführung des Auftrags standen uns die gesamten Buchhaltungsunterlagen einschließlich der diesbezüglichen EDV-Auswertungen, die Hilfsbücher, die Buchungsbelege, Unterlagen des internen Rechnungswesens, Verträge und das ergänzende Schriftgut der Gesellschaft zur Verfügung. Unterlagen, die wir anforderten, konnten sämtlich vorgelegt werden.

Für den Eigenbetrieb besteht nach den Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit dem deutschen Handelsrecht Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf den EDV-Systemen der Stadt Markdorf und auf der Grundlage der Doppik erstellt. Die dabei eingesetzte Software INFOMA erfüllt die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr auskunftsgemäß keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung wurden im Berichtsjahr an die Vorgaben der neuen verbindlichen Formblätter angepasst. Darüber hinaus haben die Verfahrensabläufe auskunftsgemäß keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Gesellschaft hat in der Buchführung auskunftsgemäß ein angemessenes rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem eingerichtet um sicherzustellen, dass alle Geschäftsvorfälle vollständig, richtig und zeitnah erfasst und ohne wesentliche Fehler verarbeitet sowie Vermögensverluste verhindert werden.

Im Rahmen unserer Plausibilitätsbeurteilungen sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise in allen für den Jahresabschluss wesentlichen Belangen sprechen würden.

III. Jahresabschluss

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg, der Eigenbetriebsverordnung-HGB Baden-Württemberg vom 01. Oktober 2020, des Handelsrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen der Satzung.

Die Bücher wurden mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet. Aufbauend auf der Vorjahresbilanz haben wir den Jahresabschluss ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren vorgelegten Unterlagen sowie aus den uns erteilten Auskünften abgeleitet. Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Die handelsrechtlichen Stetigkeitsgrundsätze wurden ebenfalls beachtet.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Liquiditätsrechnung sowie Anhang, zu erstellen.

Die Erfolgsrechnung wird als Gewinn- und Verlustrechnung aufgestellt.

Die Liquiditätsrechnung wird als Kapitalflussrechnung aufgestellt.

Gemäß Vorgabe der Stadt Markdorf wird die Veränderung der in den Forderungen gegen die Stadt Markdorf ausgewiesenen Kassenbestände in der Liquiditätsrechnung als Auszahlung aus der Rückzahlung von Kassenkrediten ausgewiesen. Entsprechend resultiert ein Endbestand an Zahlungsmitteln zum Jahresende € 0,00.

Die für die Erstellung des Anhangs erforderlichen Informationen wurden mit den gesetzlichen Vertretern erörtert. Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Erfolgsrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen unter Zuhilfenahme der Software Abschlussprüfung comfort der DATEV eG erstellt.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die geltenden handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden, soweit anwendbar, unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen verweisen wir auf die Angaben im Anhang. Sie entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung-HGB Baden-Württemberg.

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch, wo erforderlich, über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftraggebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

V. Feststellungen analog § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

In analoger Anwendung des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir darüber zu berichten, wenn im Rahmen unserer Arbeiten Tatsachen, die den Bestand des Eigenbetriebs gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz, Verträge oder Satzung erkennen lassen, festgestellt wurden.

Im Rahmen unserer Arbeiten sind uns keine solchen Tatsachen bekannt geworden.

E. Bescheinigung

Zu dem nachstehend als Anlage 1 bis Anlage 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf, erteilen wir folgende Bescheinigung:

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Erstellung mit umfassenden Beurteilungen

An die Stadt Markdorf:

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Liquiditätsrechnung sowie Anhang – des für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 unter Beachtung des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg, der Eigenbetriebsverordnung-HGB Baden-Württemberg und der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg, der Eigenbetriebsverordnung-HGB Baden-Württemberg, den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz, der Erfolgsrechnung, der Liquiditätsrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Die Erstellung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und dem nachstehenden Jahresabschluss beigefügten Lageberichts und dessen Beurteilung waren nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Stuttgart, den 06. August 2024

BW PARTNER

Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Marius Henkel
Wirtschaftsprüfer

Susanne Reh
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin

Anlagen

**Erfolgsrechnung
für das Geschäftsjahr 2023**

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

	2023	2022
	€	€
	<u>€</u>	<u>€</u>
1. Umsatzerlöse	104.152,92	92.169,49
2. Sonstige betriebliche Erträge	441,50	0,00
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-270,00
4. Abschreibungen Auf Sachanlagen	-27.371,77	-29.056,36
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-65.902,41	-63.725,68
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	767,45	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-22.800,00</u>	<u>-9.840,47</u>
8. Ergebnis nach Steuern	-10.712,31	-10.723,02
	<u> </u>	<u> </u>
9. Jahresfehlbetrag	<u><u>-10.712,31</u></u>	<u><u>-10.723,02</u></u>

Nachrichtliche Angabe über die Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 13 EigBVO-HGB:

Der Jahresverlust i.H.v. € 10.712,31 soll auf Rechnung vorgetragen werden.

Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

Nr.	direkte Methode	Ergebnis		Ergebnis		Vergleich Ergebnis/Ansatz (Spalten 3 - 2) EUR
		Vorjahr EUR	Fortgeschrieb. Ansatz Wirtschaftsjahr EUR	Wirtschaftsjahr EUR		
		1	2	3	4	
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	91.599,55	120.000	102.097,57	-17.902,43	
2	Summe der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	91.599,55	120.000	102.097,57	-17.902,43	
3	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-60.250,76	-63.800	-49.401,45	14.398,55	
4	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-182,57	0	182,57	182,57	
5	Summe der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	-60.433,33	-63.800	-49.218,88	14.581,12	
6	Zahlungsmittelbedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	31.166,22	56.200	52.878,69	-3.321,31	
7	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.506,23	-500.000	0,00	-500.000,00	
8	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-6.506,23	-500.000	0,00	-500.000,00	
9	Finanzierungsmittelüberschuss aus Investitionstätigkeit	-6.506,23	-500.000	0,00	-500.000,00	
10	Finanzierungsmittelbedarf	24.659,99	-443.800	52.878,69	496.678,69	
11	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	0,00	500.000	0,00	-500.000,00	
12	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00	500.000	0,00	-500.000,00	
13	Gezahlte Zinsen	-9.780,00	-15.000	-22.860,47	-7.860,47	
14	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-9.780,00	-15.000	-22.860,47	-7.860,47	
15	Finanzierungsmittelüberschuss aus Finanzierungstätigkeit	-9.780,00	485.000	-22.860,47	-507.860,47	
16	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	14.879,99	41.200	30.018,22	-11.181,78	
14	Einzahlungen aus der Aufnahme von Kassenkrediten	0,00	X	0,00	X	
17	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Kassenkrediten	-14.879,99	0,00	-30.018,22	-30.018,22	
18	Überschuss aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	-14.879,99	0,00	-30.018,22	0,00	
19	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln	0,00	41.200,00	0,00	-41.200,00	
20	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres	0,00	41.200,00	0,00	X	

Anhang für das Geschäftsjahr 2023 Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist nach den für "große Kapitalgesellschaften" geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

Die Bilanz, die Erfolgsrechnung, die Liquiditätsrechnung sowie der Anlagennachweis wurden nach dem Gliederungsschema der Eigenbetriebsverordnung-HGB vom 01. Oktober 2020 dargestellt.

Die zur Erläuterung der Bilanz und Erfolgsrechnung erforderlichen Angaben sind, soweit gesetzlich zulässig, in den Anhang übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Sachanlagen sind ausgehend von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet worden. "Aktivierte Eigenleistungen" entfallen wegen Fremdvergabe der Investitionen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde, wobei die Zugänge linear abgeschrieben werden.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Die Bewertung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Das gezeichnete Kapital ist als Stammkapital zum Nennwert angesetzt. Es ist voll eingezahlt.

Bei den Rückstellungen sind alle erkennbaren Risiken ausreichend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Grundsätzliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr in der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten sind nicht zu verzeichnen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten "Anlagennachweis" zu entnehmen.

D. Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr waren keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge sowie Aufwendungen und Erträge außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung zu verzeichnen.

Die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen war ebenfalls nicht gegeben.

Nachrichtliche Angabe über die Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 13 EigBVO-HGB:

Der Jahresverlust i.H.v. € 10.712,31 soll auf Rechnung vorgetragen werden.

E. Ergänzende Angaben

Die Organe des Eigenbetriebs nach der Betriebssatzung sind der Gemeinderat und der Bürgermeister.

Bürgermeister: Herr Georg Riedmann

Die Organe des Eigenbetriebs erhielten im Berichtsjahr keine Bezüge im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Eigenbetrieb.

Im Berichtsjahr erhielt der Gemeinderat keine Bezüge.

Bezüglich der Bezüge der Organe des Eigenbetriebs wird von der Schutzklausel § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB und sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Erfolgsrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Markdorf, den 06. August 2024

Georg Riedmann, Bürgermeister

Anlagennachweis zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres	Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbu- chungen	Endstand	Anfangsstand	Abschrei- bungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschrei- bungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge. /.	Endstand			Durch- schnittli- cher Ab- schrei- bungs- satz	Durch- schnittli- che Rest- buch- werte
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	650.000,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00	28.947,92	26.721,15	0,00	55.669,07	594.330,93	621.052,08	4,11%	91,44%
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.506,23	0,00	0,00	0,00	6.506,23	108,44	650,62	0,00	759,06	5.747,17	6.397,79	10,00%	88,33%
Summe Sachanlagen	656.506,23	0,00	0,00	0,00	656.506,23	29.056,36	27.371,77	0,00	56.428,13	600.078,10	627.449,87	4,17%	91,40%
Finanzanlagen													
Summe Anlagevermögen	656.506,23	0,00	0,00	0,00	656.506,23	29.056,36	27.371,77	0,00	56.428,13	600.078,10	627.449,87	4,17%	91,40%

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023
Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

	<u>Gesamt</u>		<u>Restlaufzeit</u> <u>bis 1 Jahr</u>		<u>Restlaufzeit</u> <u>über 1 Jahr</u>		<u>davon</u> <u>über 5 Jahre</u>	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,81	0,12	16,81	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5,81	5,29	0,00	0,00	5,81	5,29	0,00	0,00
Gesamt	622,62	605,41	16,81	0,12	5,81	5,29	600,00	600,00
Verprobung	-600,00	-600,00						

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf, Markdorf

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsrechnung	
		2022 EUR	2023 EUR
		1	2
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	0,00	0,00
2	+/- Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 9 EigBVO-HGB)	31.166,22	52.878,69
3	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 22 EigBVO-HGB)	-6.506,23	0,00
4	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 39 EigBVO-HGB)	-9.780,00	-22.860,47
5	+/- Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanungswirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 45 EigBVO-HGB)	-14.879,99	-30.018,22
6	= Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 48 EigBVO-HGB)	0,00	0,00
7a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende	0,00	
7b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
7c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde		
8a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende	0,00	0,00
8b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
9	= liquide Eigenmittel zum Jahresende	0,00	0,00
10	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)	0,00	0,00
11	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	0,00	0,00
12	- für bestimmte Zwecke gebunden	0,00	0,00
13	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	0,00	0,00

Lagebericht

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

Allgemeine Angaben

In der Regel werden wirtschaftliche Betätigungen der Kommunen in der Form eines Eigenbetriebes abgewickelt.

Eigenbetriebe sind gemeindliche Unternehmen die außerhalb der allgemeinen Verwaltung als Sondervermögen, außerhalb des Haushaltsplans der Gemeinde, ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt werden. Der Eigenbetrieb ist organisatorisch selbstständig, hat eine herausgehobene Stellung innerhalb der Kommune und ist mit Mitteln ausgestattet, welche in der Hand eines Trägers der öffentlichen Verwaltung einem öffentlichen Zweck dienen. Dennoch ist der Eigenbetrieb in die Entscheidungsprozesse der Kommune eingebunden.

Die Errichtung eines Eigenbetriebs erfolgt gemäß Paragraf 39 Abs. 2 Nummer 11 Gemeindeordnung durch Beschluss des Gemeinderats. Eine Vorlagepflicht gemäß Paragraf 108 Gemeindeordnung an die Rechtsaufsicht besteht nicht. Die Rechtsverhältnisse eines Eigenbetriebs werden in einer Betriebssatzung geregelt. Finanzwirtschaftlich ist der Eigenbetrieb ein Sondervermögen mit eigener Kassen- und Kreditwirtschaft, eigener Finanzführung sowie eigener Wirtschafts-, Erfolgs-, Stellen-, Vermögens- und Finanzplanung.

Gründung des Eigenbetriebes

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf die Neugründung des Eigenbetriebs „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf“ durch Erlass der Betriebssatzung mit Wirkung vom 01.01.2022 beschlossen. Der Gemeinderat wurde hierzu ausführlich über die Notwendigkeit zum Bau oder Kauf von Wohnungen informiert, die zu sozial vertretbaren Konditionen vermietet werden sollen. Auf Grund des Siedlungsdrucks und der zu erwartenden Einwohnerzuwächse im Bodenseekreis ist ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.

Der Eigenbetrieb hat zunächst 10 Wohnungen aus den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ aus dem Bestand der Stadt Markdorf übernommen sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien war mit 650.000 € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgte über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird, sowie der Einlage in das Stammkapital des Eigenbetriebes.

Mittelfristig kann der Eigenbetrieb mit weiterem Kapital aus dem Gemeindehaushalt ausgestattet werden.

Aufgaben des Eigenbetriebes

Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der über Mieten erwirtschafteten Abschreibungen

Wird der Wohnungsbau als Einrichtung im Haushalt der Gemeinde geführt, sind die erwirtschafteten Abschreibungsbeträge infolge des Gesamtdeckungsprinzips allgemeine Deckungsmittel, d. h. sie können zur Finanzierung aller Ausgaben eingesetzt werden. Sie sind nicht zweckgebunden. Daraus ergibt sich folgendes Problem: Die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohnobjekte werden dem Vermögenshaushalt zugeführt. Werden sie nicht sofort wieder für den auf den Aufgabenbereich Wohnungsbau entfallenden Tilgungsdienst und zur Finanzierung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft benötigt, werden sie für den für andere Aufgabenbereiche (z. B. Schulen, Kindergärten) entfallenden Tilgungsdienst und/oder zur Finanzierung von Investitionen in anderen Aufgabenreichen eingesetzt (Gesamtdeckungsprinzip). Für den Fall, dass die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohngebäude ganz oder teilweise nicht dem Vermögenshaushalt zugeführt werden, könnten sie sogar zur Finanzierung laufender Ausgaben des Verwaltungshaushalts herangezogen werden. In beiden Fällen besteht die Gefahr, dass die über Mieten und Pachten erwirtschafteten Abschreibungen bei einem Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft diese als Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung stehen.

Schaffung von Mietwohnraum

Bei der Schaffung von Mietwohnraum möchte der Eigenbetrieb künftig neue Liegenschaften errichten. Zunächst ist die Schaffung von Wohnraum im neuen Wohnbaugebiet Klosteröschle vorgesehen.

Lagebericht

Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

1. Erträge

Erträge	Ergebnis 2023	Planansatz 2023	Vergleich
Miteinnahmen	66.058,96	65.000	1.058,96
Nebenkostenvor- rauszahlungen	38.093,90	55.000	-16.906,10
Sonstige privatrechtl. Nebenforderungen	0,00	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	767,45	0,00	767,45
Sonstige Erträge	441,56	0,00	441,56
Summe Erträge	105.361,87	120.000,00	-14.638,13

Die Miteinnahmen entsprachen dem Ansatz. Es gab keine Mietausfälle.

2. Aufwendungen

Aufwendungen	Ergebnis 2023	Planansatz 2023	Vergleich
Aufw. für Sach- und Dienstleistungen			
Unterh. der Grundstücke und baulichen Anlagen	1.211,13	7.500,00	-6.288,87
Hausgeld/Nebenkosten	45.722,11	45.000,00	722,11
Heizkosten	3.387,29	3.500,00	-112,71
Wasser, Abwasser, Müllbes.	2.241,90	1.450,00	791,90
Stromkosten	606,21	50,00	556,21
Sonstige Kosten	92,53	0,00	92,53
Versicherungen	294,12	800,00	-505,88
Aufwendungen für EDV	0	500,00	0,00
Verwaltungskostenbeitrag	9.647,12	5.000,00	4.647,12
Rechts- u. Beratungskosten	2.700,00	0,00	2.700,00
Kontogebühren	0	0,00	0
	65.902,41	37.220,00	25.975,68
Abschreibungen			
Abschreibungen Gebäude	26.721,15	23.000,00	3.721,15
Abschreibungen BGA	650,62	0,00	605,62
	27.371,77	23.000,00	4.371,77
Zinsen und ähnl. Aufw.			
Zinsen an Gemeinde	22.800,00	9.780,00	13.020,00
Summe Aufwendungen	116.074,18	101.800,00	14.274,18

Die Aufwendungen lagen mit 14.274,18 € über dem Planansatz. Ursächlich war hier hauptsächlich die Erhöhung der Zinsen der Trägerdarlehen. In der Sitzung vom 28.03.2023 hatte der Gemeinderat die Anpassung der Verzinsung auf einheitlich 3,80 % beschlossen. Der Zinssatz für das Trägerdarlehen lag bisher bei 1,63 %.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Personal

Der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal. Die Leistungen des Personals der Stadt Markdorf werden über Sach- bzw. Personalkostenverrechnungen abgerechnet. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

3.2 Betriebsausschuss

Für den Eigenbetrieb wird kein Betriebsausschuss gebildet. Die nach der Hauptsatzung der Stadt Markdorf gebildeten Ausschüsse „Verwaltungsausschuss“ und „Technischer Ausschuss“ nehmen auch im Rahmen der dort jeweils gegebenen Zuständigkeiten die Aufgaben und Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Ansonsten beschließt der Gemeinderat über alle Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz vorbehalten sind. Der Gemeinderat entscheidet auch in den Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz einem beschließenden Betriebsausschuss obliegen.

3.4 Betriebsleitung

Für den Eigenbetrieb wird keine Betriebsleitung bestellt. Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister wahrgenommen. Ihm obliegen damit insbesondere die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat oder ein Ausschuss zuständig ist. Dazu gehören die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs notwendig sind, insbesondere der Einsatz des Personals, die Anordnung von Instandsetzungen, die Beschaffung von Vorräten im Rahmen einer wirtschaftlichen Lagerhaltung. Für die Abgrenzung der Zuständigkeit des Bürgermeisters bei der laufenden Betriebsführung gilt die Hauptsatzung der Stadt Markdorf in der jeweils geltenden Fassung.

3.5 Jahresergebnis

Es wurde 2023 ein Verlust von 10.712,31 € erwirtschaftet. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Vorkommnisse von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 nicht zu verzeichnen.

3.6 Prognosebericht

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Eigenbetrieb soll langfristig sein Wohnungsangebot für den steigenden Wohnungsbedarf in der Stadt Markdorf erweitern. Dies kann über Ankauf von geeignetem Wohnraum oder der Neubau von entsprechenden Objekten sein. Aufgrund der derzeit angespannten finanziellen Lage der Kommune und den hohen Baukosten werden jedoch Neubauprojekte in den kommenden Jahren kaum umsetzbar sein.

Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung vorhandener Wohnanlagen werden mehr Mittel eingeplant. Die Ziele sind neben der Erhaltung der Bausubstanz die Steigerung der Attraktivität der Wohnungen oder auch die Herstellung der Barrierefreiheit und die Reduzierung der Energiekosten.

Die Umsetzung von Mieterhöhungen wird in den kommenden Jahren in maßvollem Umfang fortgesetzt.

Auch für die künftigen Jahre ist mit einer Vollvermietung aufgrund der Nachfrage zu rechnen.

3.7 Risiko- und Chancenbericht

Aufgrund den konstanten und langjährigen Mietverhältnissen sowie der Rechtsform als kommunaler Eigenbetrieb gehen nur von sehr wenigen Risiken einer empfindlichen Schwächung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage aus.

Ein mögliches Risiko besteht darin, dass die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gefährdet wird, wenn die Auswirkungen des demografischen Wandels übersehen werden oder der Bestand nicht an die sich ändernden Anforderungen der Mieter*innen angepasst wird. Um dies zu vermeiden, unterliegt der gesamte Immobilienbestand der stetigen Beobachtung und wird regelmäßig instandgehalten, instandgesetzt und modernisiert.

Preisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für die künftigen Jahre festgelegt sind. Der Eigenbetrieb sieht im Rahmen der ortsüblichen Mieten und des Wohnwertsteigerungskonzeptes auch mittelfristig Mietentwicklungspotenzial und schätzt die Ausfallrisiken auch weiterhin als sehr gering ein.

Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gehen zu 90 Prozent im automatisierten Lastschriftinzugsverfahren ein.

Im Oktober 2021 fand eine Zeit drastisch steigender Energiepreise statt. Da dieser Trend anhalten wird oder sich gar verstärkt, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter*innen übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Zur Vermeidung des Ausfallrisikos hat der Eigenbetrieb bereits Vorauszahlungsanpassung vorgenommen.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt der Eigenbetrieb zudem das Ziel, den Nebenkostenanstieg für die Mieter*innen dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter*innen mit sehr geringem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte.

Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes nachhaltig negativ beeinflussen könnten sowie bestandsgefährdende Risiken trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen nicht erkennbar.

Markdorf, 06.08.2024

Georg Riedmann
Bürgermeister

Feststellung des Jahresabschlusses 2023

Beschlussvorlage an den Gemeinderat zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10.09.2024.
Dem Gemeinderat werden gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung Baden-Württemberg sowie des Eigenbetriebsgesetzes

- a) der Jahresabschluss
 - b) der Lagebericht
- für das Wirtschaftsjahr 2023 vorgelegt.

1. Feststellungsbeschluss

Aufgrund von § 16 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung stellt der Gemeinderat am 10.09.2024 den Jahresabschluss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf für das Jahr 2023 mit folgenden Werten fest:

1 Erfolgsrechnung	Euro
1.1 Summe Erträge	105.361,87
1.2 Summe Aufwendungen	116.074,18
1.3 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Saldo aus 1.1. und 1.2)	-10.712,31
Nachrichtlich:	
Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehl Betragsabdeckung	0,00
Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0,00
2. Liquiditätsrechnung	
2.1 Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	52.878,69
2.2 Finanzierungsmittelüberschuss/- bedarf aus Investitionstätigkeit	0,00
2.3 Finanzierungsmittelüberschuss/- bedarf (Saldo aus 2.1 und 2.2)	52.878,69
2.4 Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	-22.860,47
2.5 Änderung des Finanzierungsmittel- bestandes zum Ende des Wirtschafts- jahres (Saldo aus 2.3 und 2.4)²	30.018,22
2.6 Überschuss/Bedarf aus wirtschafts- planunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	-30.018,22
3. Bilanzsumme	654.386,91

2. Verwendung des Jahresabschlusses

Vortrag auf neue Rechnung.

3. Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird Entlastung erteilt.

Markdorf, 06.08.2024

.....

Georg Riedmann

Bürgermeister der Stadt Markdorf

Jahresabschluss Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

STADT MARKDORF		Bilanz		Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf			
Nr.		2023 -Euro-	2022 -Euro-	Nr.		2023 -Euro-	2022 -Euro-
	Aktivseite				Passivseite		
A.	Anlagevermögen	600.078,10	627.449,87	A.	Eigenkapital	28.564,67	39.276,98
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	I.	Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	II.	Kapitalrücklagen	0,00	0,00
2.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	III.	Gewinnrücklagen	0,00	0,00
II.	Sachanlagen	600.078,10	627.449,87	IV.	Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-10.723,02	0,00
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	594.330,93	621.052,08	V.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-10.712,31	-10.723,02
2.	technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	B.	Sonderposten	0,00	0,00
3.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.747,17	6.397,79	I.	für Investitionszuweisungen	0,00	0,00
4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	1.	von der Gemeinde	0,00	0,00
III.	Finanzvermögen	0,00	0,00	2.	von Dritten	0,00	0,00
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	II.	für Investitionsbeiträge	0,00	0,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	III.	für Sonstiges	0,00	0,00
3.	Beteiligungen	0,00	0,00	C.	Rückstellungen	3.200,00	3.500,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	1.	Lohn- und Gehalts- und Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	2.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
6.	sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	3.	sonstige Rückstellungen	3.200,00	3.500,00
B.	Umlaufvermögen	54.308,81	20.980,72	D.	Verbindlichkeiten	622.622,24	605.409,95
I.	Vorräte	0,00	0,00	1.	Anleihen	0,00	0,00
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00		davon konvertibel	0,00	0,00
2.	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	0,00	2.	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	600.000,00	600.000,00
3.	fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	0,00	2.1	gegenüber der Gemeinde	600.000,00	600.000,00
4.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	2.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	48.496,52	15.693,59	2.3	gegenüber Dritten	0,00	0,00
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.496,52	15.693,59	3.	erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
1.1	gegenüber Gemeinde	44.898,21	14.879,99	4.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	16.604,38	122,82
1.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00	4.1	gegenüber der Gemeinde	0,00	0,00
1.3	gegenüber Dritten	3.598,31	813,60	4.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	4.3	gegenüber Dritten	16.604,38	122,82
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	5.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
4.	sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
III.	Wertpapiere	5.812,29	5.287,13	7.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	8.	sonstige Verbindlichkeiten	6.017,86	5.287,13
2.	sonstige Wertpapiere	5.812,29	5.287,13	8.1	gegenüber der Gemeinde	0,00	0,00
IV.	Kassenbestand, Bundesguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0,00	0,00	8.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	8.3	gegenüber Dritten	6.017,86	5.287,13
D.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	0,00	E.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	243,66
	Bilanzsumme	654.386,91	648.430,59		Bilanzsumme	654.386,91	648.430,59

Jahresabschluss Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

STADT MARKDORF		Erfolgsrechnung			
		Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf			
Nr.		Ergebnis 2022	Fortgeschriebener Ansatz 2023	Ergebnis 2023	Vergleich Ergebnis/ Ansatz
		EUR			
		1	2	3	4
1	Umsatzerlöse	92.169,49	120.000	104.152,92	-15.847,08
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0	0,00	0,00
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0,00	0,00
4	sonstige betriebliche Erträge	0,00	0	441,50	441,50
5	Materialaufwand:	-270,00	-500	0,00	500,00
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-270,00	-500	0,00	500,00
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0	0,00	0,00
6	Personalaufwand:	0,00	0	0,00	0,00
	Löhne und Gehälter	0,00	0	0,00	0,00
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	0,00	0	0,00	0,00
7	Abschreibungen:	-29.056,36	-23.000	-27.371,77	-4.371,77
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29.056,36	-23.000	-27.371,77	-4.371,77
	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in dem Unternehmen, der Einrichtung oder dem Hilfsbetrieb üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0	0,00	0,00
8	sonstige betriebliche Aufwendungen	-63.725,68	-63.300	-65.902,41	-2.602,41
9	Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0,00	0,00
10	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0,00	0,00
11	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	767,45	767,45
12	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0	0,00	0,00
13	Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen	-9.840,47	-15.000	-22.800,00	-7.800,00
14	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0	0,00	0,00
15	Ergebnis nach Steuern	-10.723,02	18.200	-10.712,31	-28.912,31
16	sonstige Steuern	0,00	0	0,00	0,00
17	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-10.723,02	18.200	-10.712,31	-28.912,31
	nachrichtlich:				
18	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0,00	0	0,00	0,00
19	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0,00	0	0,00	0,00

Jahresabschluss Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

STADT MARKDORF		Liquiditätsrechnung (Direkte Methode)			
		Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf			
Nr.		Ergebnis 2022	Fortgeschriebener Ansatz 2023	Ergebnis 2023	Vergleich Ergebnis/ Ansatz
		EUR			
		1	2	3	4
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	91.599,55	120.000	102.097,57	-17.902,43
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,00	0	0,00	0,00
3	Ertragsteuerrückzahlungen	0,00	0	0,00	0,00
4	Summe der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 3)	91.599,55	120.000	102.097,57	-17.902,43
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-60.250,76	-63.800	-49.401,45	14.398,55
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-182,57	0	182,57	182,57
7	Ertragsteuerzahlungen	0,00	0	0,00	0,00
8	Summe der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 5 bis 7)	-60.433,33	-63.800	-49.218,88	14.581,12
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)	31.166,22	56.200	52.878,69	-3.321,31
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0	0,00	0,00
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0	0,00	0,00
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	0	0,00	0,00
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00	0	0,00	0,00
14	Erhaltene Zinsen	0,00	0	0,00	0,00
15	Erhaltene Dividenden	0,00	0	0,00	0,00
16	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)	0,00	0	0,00	0,00
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0	0,00	0,00
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.506,23	-500.000	0,00	500.000,00
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0	0,00	0,00
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00	0	0,00	0,00
21	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 17 bis 20)	-6.506,23	-500.000	0,00	500.000,00
22	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 16 und 21)	-6.506,23	-500.000	0,00	500.000,00
23	Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 22)	24.659,99	-443.800	52.878,69	496.678,69
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0	0,00	0,00
25	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00	0	0,00	0,00
26	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	0,00	500.000	0,00	-500.000,00
27	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	0,00	0	0,00	0,00
28	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00	0	0,00	0,00
29	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00	0	0,00	0,00
30	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)	0,00	500.000	0,00	-500.000,00
31	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,00	0	0,00	0,00
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegen der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00	0	0,00	0,00
33	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	0,00	0	0,00	0,00
34	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	0,00	0	0,00	0,00
35	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00	0	0,00	0,00
36	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0,00	0	0,00	0,00
37	Gezahlte Zinsen	-9.780,00	-15.000	-22.860,47	-7.860,47
38	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 31 bis 37)	-9.780,00	-15.000	-22.860,47	-7.860,47

Jahresabschluss Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

STADT MARKDORF		Liquiditätsrechnung (Direkte Methode)			
		Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf			
Nr.		Ergebnis 2022	Fortgeschriebener Ansatz 2023	Ergebnis 2023	Vergleich Ergebnis/ Ansatz
		EUR			
		1	2	3	4
39	Finanzierungsmittelüberschuss/- bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 30 und 38)	-9.780,00	485.000	-22.860,47	-507.860,47
40	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 23 und 39)	14.879,99	41.200	30.018,22	-11.181,78
41	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdispositionen	0,00	0	0,00	0,00
42	Einzahlungen aus der Aufnahme von Kassenkrediten	0,00	0	0,00	0,00
43	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdispositionen	0,00	0	0,00	0,00
44	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Kassenkrediten	-14.879,99	0	-30.018,22	-30.018,22
45	Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (Saldo aus Nummern 41 bis 44)	-14.879,99	0	-30.018,22	-30.018,22
46	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	0,00	0	0,00	0,00
47	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Summe aus Nummern 40 und 45)	0,00	41.200	0,00	-41.200,00
48	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus den Summen Nummern 46 und 47)	0,00	41.200	0,00	-41.200,00
	nachrichtlich:				
49	Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende	0,00	56.000	0,00	-56.000,00
50	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehen zum Jahresende	0,00	0	0,00	0,00

Jahresabschluss Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf

STADT MARKDORF		Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss		Liquiditätsrechnung	
				2022	2023
Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf		EUR			
Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	1	2		
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	0,00	0,00		
2	+/- Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (§ 10 i.V.m. Anlage 7 Nr. 9 direkte Methode bzw. Nr. 13 indirekte Methode EigBVO-HGB)	31.166,22	52.878,69		
3	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (§ 10 i.V.m. Anlage 7 Nr. 22 direkte Methode bzw. Nr. 26 indirekte Methode EigBVO-HGB)	-6.506,23	0,00		
4	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (§ 10 i.V.m. Anlage 7 Nr. 39 direkte Methode bzw. Nr. 43 indirekte Methode EigBVO-HGB)	-9.780,00	-22.860,47		
5	+/- Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (§ 10 i.V.m. Anlage 7 Nr. 45 direkte Methode bzw. Nr. 49 indirekte Methode EigBVO-HGB)	-14.879,99	-30.018,22		
6	= Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende (§ 10 i.V.m. Anlage 7 Nr. 48 direkte Methode bzw. Nr. 52 indirekte Methode EigBVO-HGB)	0,00	0,00		
7A	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln am Jahresende	0,00	0,00		
7B	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00	0,00		
7C	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00		
8A	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende	0,00	0,00		
8B	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00		
9	= liquide Eigenmittel zum Jahresende	0,00	0,00		
10	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB) (§2 i. v. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB)	0,00	0,00		
11	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	0,00	0,00		
12	- davon für bestimmte Zwecke gebunden	0,00	0,00		
13	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	0,00	0,00		

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Markdorf
Rechts-/Organisationsform:	Eigenbetrieb im Sinne des § 1 EigBG BW in der Fassung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2020.
Sitz:	Markdorf
Adresse:	Rathausplatz 1 88677 Markdorf
Gegenstand des Eigenbetriebs:	Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe, Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten oder zu erwerben, Wohnraum zu schaffen und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten.
Satzung:	Die aktuelle Fassung datiert vom 30. November 2021. Die Satzung trat am 01. Januar 2022 in Kraft.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Satzungskapital:	€ 50.000,00
Betriebsleitung (Gesetzlicher Vertreter):	Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister wahrgenommen.

Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

Bilanz Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€ 594.330,93
	(€ 621.052,08)
Bilanzansatz zum 01.01.2023	€ 621.052,08
- Abschreibungen	€ 26.721,15
	<u>€ 594.330,93</u>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 5.747,17
	(€ 6.397,79)
Bilanzansatz zum 01.01.2023	€ 6.397,79
- Abschreibungen	€ 650,62
	<u>€ 5.747,17</u>
Summe Sachanlagen	€ 600.078,10
	(€ 627.449,87)
Summe Anlagevermögen	€ 600.078,10
	(€ 627.449,87)

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände****1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

a) Gegenüber der Gemeinde	€ 44.898,21
	(€ 15.123,65)

Hier handelt es sich um die Kassenmehreinnahmen zum 31. Dezember 2023.

b) Gegenüber Dritten	€ 3.598,31
	(€ 569,94)

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Kaltmieten und Nebenkosten.

II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	€ 5.812,29
	(€ 5.287,13)

Ausgewiesen sind Mietkautionen der Mieter, welche auf einem Mietkautionkonto eingezahlt sind.

Summe Aktiva	€ 654.386,91
	(€ 648.430,59)

Bilanz Passiva
A. Eigenkapital

I. Stammkapital	€ 50.000,00
	(€ 50.000,00)
II. Verlustvortrag	€ -10.723,02
	(€ 0,00)
III. Jahresfehlbetrag	€ -10.712,31
	(€ -10.723,02)
	€ 28.564,67
	(€ 39.276,98)

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen	€ 3.200,00
	(€ 3.500,00)

	Stand zum 01.01.2023	Verbrauch/ Auflösung 2023	Zuführung 2023	Stand zum 31.12.2023
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	3.000,00	3.000,00	2.700,00	2.700,00
Rückstellung für Archivierung	500,00	0,00	0,00	500,00
	3.500,00	3.000,00	2.700,00	3.200,00

C. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen**

a) Gegenüber der Gemeinde	€ 600.000,00
	(€ 600.000,00)
	€ 600.000,00
	(€ 600.000,00)

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) Gegenüber Dritten	€ 16.809,95
	(€ 122,82)

Hierbei handelt es sich um die offenen Posten zum 31. Dezember 2023.

3. Sonstige Verbindlichkeiten

a) Gegenüber Dritten	€ 5.812,29
	(€ 5.287,13)

Ausgewiesen sind die Mietkautionen der Mieter.

D. Rechnungsabgrenzungsposten	€ 0,00
	(€ 243,66)

Summe Passiva	€ 654.386,91
	(€ 648.430,59)

Erfolgsrechnung

1. Umsatzerlöse		€ 104.152,92
		(€ 92.169,49)
	2023	2022
	€	€
<hr/>		
Mieteinnahmen	66.058,96	63.948,88
Einnahmen aus Nebenkosten	<u>38.093,96</u>	<u>28.220,61</u>
	<u>104.152,92</u>	<u>92.169,49</u>
 2. Sonstige betriebliche Erträge		 € 441,50
		(€ 0,00)
 3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		€ 0,00
		(€ 270,00)
 4. Abschreibungen		
a) Auf Sachanlagen		€ 27.371,77
		(€ 29.056,36)

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		€ 65.902,41
		(€ 63.725,68)
	2023	2022
	€	€
<hr/>		
Hausgeld	45.722,11	37.585,37
Verwaltungskostenbeitrag	9.647,12	0,00
Heizkosten	3.387,29	2.863,33
Rechts-und Beratungskosten	2.700,00	3.000,00
Wasser/ Abwasser	2.241,90	1.260,94
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	1.211,13	17.815,99
Stromkosten	606,21	62,35
Versicherungen	294,12	256,62
Sonstige Bewirtschaftungskosten	92,53	88,33
Aufbewahrungskosten	0,00	500,00
Reinigung	0,00	267,75
Kontoführungsgebühren	0,00	25,00
	<u>65.902,41</u>	<u>63.725,68</u>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		€ 767,45
		(€ 0,00)
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		€ 22.800,00
		(€ 9.840,47)
8. Ergebnis nach Steuern		€ -10.712,31
		(€ -10.723,02)
9. Jahresfehlbetrag		€ 10.712,31
		(€ 10.723,02)

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung 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 und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz 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 Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

