

**LBBW Immobilien Kommunal-
entwicklung GmbH
Stuttgart**

Testatsexemplar

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
sowie Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

Inhaltsübersicht

Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

Lagebericht 2022

1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

a) Gesellschafterstruktur

Die Gesellschafterstruktur der **LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, (KE)** stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Gesellschafter	Beteiligungen in Euro	Gesellschaftsanteile
Städtetag Baden-Württemberg	81.806,70	4,08 %
Gemeindetag Baden-Württemberg	81.806,70	4,08 %
Landkreistag Baden-Württemberg	81.806,70	4,08 %
Sparkassenverband Baden-Württemberg	122.710,05	6,14 %
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	1.635.111,44	81,62 %
Gesamt	2.003.241,59	100,00 %

b) Gremiensitzungen

Am 06. April und am 07. Dezember 2022 fanden jeweils eine Aufsichtsratssitzung und eine Gesellschafterversammlung statt.

c) Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft nach der Pandemiephase wurde 2022 wesentlich durch den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine und den damit zusammenhängenden Auswirkungen (Störungen und Unsicherheiten auf den Weltmärkten) und Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf die Energieversorgung und den extremen (Energie)-Preiserhöhungen gebremst. Hinzu kamen Rekordinflationsraten, anhaltende Lieferkettenengpässe und der Fachkräftemangel. Angesichts dieser nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen erwies sich die Konjunktur als erfreulich widerstandsfähig. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr um 1,9 Prozent zu, nach einem Plus von 2,6 Prozent im Jahr 2021.

Wachstumsimpulse kamen unter anderem aus den Bereichen Kraftfahrzeugbau und elektronische Ausrüstungen und dem moderat steigenden Exportgeschäft. Bei den Investitionen gab es ein gemischtes Bild. Während die Ausrüstungsinvestitionen zulegten, sorgten steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Im Baugewerbe führten zudem die Materialknappheit, gestiegene Finanzierungskosten und eine geringere Kaufkraft zu rückläufigen Bauinvestitionen. Begünstigt von Nachholeffekten erwies sich der Konsum insgesamt als Stütze der Wirtschaftsentwicklung. Trotz Inflation, Energiekrise und Fluchtmigration hat sich der Arbeitsmarkt stabil gezeigt. Im Jahresdurchschnitt waren circa 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,3 Prozent entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland nahm um 1,3 Prozent auf rund 46 Millionen gegenüber dem Vorjahr zu.

d) Unternehmensentwicklung

Nach den von Corona und den Begleiterscheinungen dominierten Jahren 2020 und 2021 tauchten 2022 infolge des Ukraine-Krieges mit Rohstoffknappheit, phasenweise explodierenden Preisen, der Energiekrise und der galoppierenden Inflation neue Krisen und Problemherde auf. Die KE konnte trotzdem durch die breite Aufstellung der Geschäftsfelder erfolgreich in der Akquisition von Neuprojekten bei Bestands- wie auch bei Neukunden agieren. Es kann das Resümee gezogen werden, dass trotz einer teilweise schlechteren Finanzausstattung bei unseren kommunalen Auftraggebern die KE gut durch dieses Jahr gekommen ist. Die Kommunen haben ihre Projekte weiter vorangetrieben und damit ihren Teil dazu beigetragen, dass der wirtschaftliche Einbruch abgemildert wurde. Es flossen auch die Mittel der Städtebauförderung ohne Einschränkungen, wodurch unsere Auftraggeber gute Rahmenbedingungen vorfanden, alle Sanierungsvorhaben weiter voran zu treiben. Die KE hat weiterhin, vor allem im Bereich der haushaltsunabhängigen Baulandmobilisierung und Baulandbereitstellung gute Geschäftsmodelle, die nicht wesentlich von der Krise beeinträchtigt werden. Diese Modelle bieten den Kommunen zum einen die Möglichkeit Projekte voran zu bringen, ohne die angespannten Haushalte zu belasten und gleichzeitig zusätzliche Wohn- und Gewerbegebietsflächen zu schaffen.

Dies führte insgesamt dazu, dass die Auftragslage der KE auch in 2022 stabil auf dem sehr guten Niveau der Vorjahre gehalten werden konnte. Dies resultiert aus der guten Akzeptanz und der im Markt anerkannten Kompetenz der KE. Die Kompetenz und die Breite der Aufstellung werden durch stetiges Hinterfragen und Innovationen ausgebaut. Ziel ist und bleibt, der Rundum-Dienstleister bei der Weiterentwicklung der Kommunen zu sein. Die KE entwickelt ständig neue und bestehende Strategien weiter, um die Kommunen, Institutionen und private Auftraggeber in allen Themenfeldern rund um die Stadtentwicklung zu unterstützen. Die Kundenorientierung steht bei jeglicher Weiterentwicklung im Zentrum unserer Überlegungen.

Auftragsschwerpunkte sind vor allem Stadterneuerungsmaßnahmen und Baulandentwicklungen in kleinen und mittleren Kommunen sowie die Entwicklung von innerörtlichen Gewerbebrachen. Langlaufende Entwicklungs- und Konversionsvorhaben sichern nachhaltige Dienstleistungsaufträge.

Die Auftragslage im Geschäftsfeld Stadterneuerung ist weiterhin sehr gut. Die KE ist - wie in den Vorjahren auch als Marktführer - auf hohem Niveau mit einer Vielzahl von Maßnahmen in allen Programmen der Städtebauförderung von Bund und Land vertreten. Eine finanzielle Abwicklung der Stadterneuerungsmaßnahmen über Treuhandkonten ist in allen Fällen der Sanierungsbeauftragung und Sanierungsträgerschaft möglich. Im Fall der Treuhänderschaft handelt die KE auf Rechnung der Kommune und erfüllt die übertragenen Aufgaben über ein Treuhandvermögen, das wirtschaftlich der Kommune zuzurechnen ist. Hier verfügt die KE über eine langjährige und anerkannte Erfahrung.

Die Auftragslage in den Geschäftsfeldern Städtebauliche Planung, Wettbewerbs – und VgV-Verfahren sowie Entwicklungsplanung, die weitgehend ohne Leistungen aus staatlichen Förderprogrammen von den Kommunen zu finanzieren sind, konnte auf Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Die vom Land geforderte Erarbeitung von gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten für die Programme der städtebaulichen Erneuerung und die geforderte Beteiligung der Bürgerschaft an der Erstellung dieser Konzepte ist weiterhin eine gute Ausgangsbasis für künftige Aufträge. Diverse Gutachten zu Schulentwicklungs- und Kindergartenbedarfsplanungen sowie Planungsleistungen für Maßnahmen der Stadterneuerung bilden eine gute Basis für die Auslastung in diesen Geschäftsfeldern.

Die Baulandentwicklung ist derzeit ein stabiles Geschäftsfeld mit Neuaufträgen für größere und kleinere Wohn- und Gewerbegebiete mit Schwerpunkt in den Stadtregionen und auf der Rheinschiene. Die zwischenzeitlich auch auf bundes- und landespolitischer Ebene gereifte Erkenntnis, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum vor allem auch mit einem Mangel an mobilisiertem Bauland zusammenhängt, führt zu verstärkter Aktivität in der Innen- wie auch der Außenentwicklung.

Im eigeninvestiven Projektgeschäft wurde für das Projekt in Bensheim die Städtebauliche Planung für die Neuerschließung des Geländes überarbeitet. Derzeit befindet sich die KE mit der Stadt Bensheim in der Finalisierung des Bebauungsplans. Die Vermarktung des Restareals wird nach Anpassung und Optimierung des B-Plans bis Ende 2023 erfolgen.

Zur Entwicklung des Zukunftsprojekts „Hangweide“ in der Gemeinde Kernen hat die KE zusammen mit der Gemeinde und der Kreisbau Waiblingen eine Projektgesellschaft gegründet. Auf rund 8 ha ehemaliger Diakoniefäche entsteht ein sozial durchmischtes und verdichtetes Wohngebiet für bis zu 1.200 Menschen. Das Projekt hat eine Laufzeit bis 2027. Die KE wird ihre Kompetenz als Projektmanager, Grundstücksentwickler und Erschließungsträger in die Projektgemeinschaft einbringen.

In Weil der Stadt konnte die KE im Frühjahr 2020 ein 7.000 m² großes aufgelassenes Gärtnerengelände erwerben und direkt an einen Projektentwickler über einen Forward-Deal veräußern. Der Bebauungsplan wird derzeit auf Basis eines städtebaulichen Vertrages zusammen mit der Stadt Weil der Stadt erarbeitet und soll Anfang 2023 Rechtskraft erlangen. Im Anschluss wird das Gebiet bis Ende 2023 erschlossen.

2021 erwarb die KE ein aufgegebenes innerörtliches Gewerbeareal mit einer Größe von ca. 13.000 m² in Großbettlingen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird derzeit ein Bebauungsplan erstellt, mit dem Ziel sowohl Einheiten im Geschosswohnungsbau als auch Reihenhausbaubebauung zu ermöglichen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans rechnen wir bis Ende 2023. Die umfangreichen Rückbaumaßnahmen und Bodensanierungen wurden bereits abgeschlossen.

Weitere Projekte befinden sich in der Prüfungs- bzw. Vorbereitungsphase. Insbesondere brachgefallene Sozialliegenschaften wie Pflegeeinrichtungen und Klinikareale kommen verstärkt auf den Markt. Die KE kann hier die gesamte Dienstleistungspalette einbringen wie Machbarkeitsstudien, Baurechtschaffung, Sanierung sowie Erschließung und Vermarktung.

Die Betreuungs- und Beratungstätigkeit der KE erstreckt sich auf folgende Geschäftsbereiche:

Geschäftsbereich	Dienstleistungsangebot
KE 20 – Treuhandbuchhaltung Kaufmännische Steuerung	Treuhandmaßnahmen (Bereiche Erschließung, Projektentwicklung, Sanierungsmaßnahmen)
KE 21 – Bauland- und Projektentwicklung	Baulanderschließung und Bauleitplanung Projektmanagement, Grundstücksentwicklung Vermarktung, Konversionsmaßnahmen, Eigenwirtschaftliche Projekte
KE 22 – Planung und städtebauliche Erneuerung	Verfahrens- und Fördermanagement Entwicklungs- und Stadtplanung Wettbewerbsbetreuung, Bürgerbeteiligungsverfahren, GEK / ISEK

Die Stundensätze der KE wurden zum 1. April 2022 entsprechend der Entwicklung des TVöD um 1,8 % erhöht. Auch weitere zukünftige Stundensatzanpassungen erfolgen analog zur Entwicklung des TVöD.

Die Mitarbeiterzahl (ohne geringfügig Beschäftigte) hat sich von 93 zum Stichtag 31.12.2021 auf 97 Mitarbeiter zum 31.12.2022 leicht erhöht. Im Jahresdurchschnitt 2022 waren 96 Mitarbeiter beschäftigt (2021 = 94).

2. Ertragslage

a) Auftragslage

Nach der Corona-Zeit ist die KE unverändert aktiv in der Akquisition und der Anpassung ihrer Produkte an die Erfordernisse des Marktes. Der Auftragsbestand zum Jahresende 2022 hat sich mit einem Volumen von 27.190 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 1.921 TEUR erhöht. Die Auftragsreichweite beträgt insgesamt 2,1 Jahre. Die Zahl der Aufträge hat sich von 1.066 (31.12.2021) zum 31.12.2022 auf 968 verringert.

Übersicht 1: Entwicklung Auftragsbestand 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Auftragsbestand (Resthonorar in TEUR)	Gesamt (Anzahl)	Gesamt (TEUR)	davon (TEUR)	
			Stundenprojekte	Pauschalprojekte
Bestand 31.12.2022	968	27.190	10.452	16.738
Bestand 31.12.2021	1.066	25.269	9.073	16.196

Für die KE sind weiterhin mittel- und langfristige Großaufträge aus den Kerngeschäftsfeldern (Stadterneuerung, Projektmanagement/Konversion und Baulandentwicklung) sowie Anschlussaufträge aus laufenden Projekten von großer Bedeutung.

Eine hohe Qualität der Leistungen für die Kommunen, eine verlässliche Betreuung und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen sind für den Erfolg der KE entscheidend. Die Erwartungen an ein Unternehmen im Verbund der LBBW, der LBBW Immobilien Management GmbH und der Sparkassen orientieren sich an der Bonität der Gesellschafter, ihrer Leistungsfähigkeit bei Finanzierungen und der kommunalen Kompetenz der KE. Dies kommt in der hohen Zahl von Folgeaufträgen aus laufenden Projekten und zahlreichen Anfragen von Neukunden zum Ausdruck.

b) Entwicklung

Die Gesellschaft hatte im Jahr 2022 ihren Schwerpunkt im Dienstleistungsgeschäft und in eigenwirtschaftlichen Grundstücksentwicklungsmaßnahmen (Bensheim, Kernen, Großbettingen und Weil der Stadt).

Das Dienstleistungsergebnis aus der Betreuungstätigkeit (Dienstleistungsgeschäft) setzt sich im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit, der Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen sowie den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen zusammen und hat sich von 12.216 TEUR (2021) auf 12.452 TEUR erhöht.

In 2022 konnten Umsatzerlöse aus Erschließungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 39.692 (Vorjahr TEUR 42.030) erzielt werden. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 47.100 (Vorjahr TEUR 38.321) gegenüber. Sowohl die Um-

satzerlöse als auch die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Erschließungsprojekten mit sog. fremdem Risiko. Diese Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass mit dem jeweiligen Vertragspartner eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen wurde, sodass etwaige Verluste aus diesen Projekten durch den Vertragspartner erstattet werden bzw. etwaige Gewinne an den Vertragspartner abzuführen sind. Aufgrund dieser Vertragskonstellation ergibt sich aus diesen Projekten kein Ergebniseffekt.

Der Personalaufwand hat sich von 9.333 TEUR (2021) auf 9.297 TEUR leicht verringert. Dieser Rückgang ist insbesondere durch eine geringere Zuführung von Rückstellungen für Pensionen zu erklären.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von 3.267 TEUR (2021) auf 3.413 TEUR leicht erhöht. Das Geschäftsbesorgungsentgelt für interne Dienstleistungen der LBBW Immobilien Management GmbH für die KE in Höhe von 1.444 TEUR sowie die Raumkosten (einschließlich Nebenleistungen) mit insgesamt 899 TEUR sind dabei die wesentlichen Aufwandspositionen.

c) Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage 2022

Das Ergebnis nach Steuern hat sich von 477 TEUR (2021) auf 452 TEUR (2022) leicht verringert. Das anvisierte Planergebnis von 524 TEUR konnte somit für das Jahr 2022 nicht ganz erreicht werden.

Nach Abzug der sonstigen Steuern von minus 8 TEUR (Vorjahr: minus 1 TEUR) ergibt sich ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von 444 TEUR (Vorjahr: 476 TEUR). Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH an diese abgeführt.

3. Finanzlage

Die flüssigen Mittel der Gesellschaft in Höhe von 42.496 TEUR umfassen die Bankkonten für die Erschließungsmaßnahmen. Die laufenden Geschäftskonten der Gesellschaft sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien Management GmbH eingebunden.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert.

Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft haben sich zum 31. Dezember 2022 auf 153.803 TEUR (Vorjahr: 157.404 TEUR) verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen davon 87.186 TEUR (Vorjahr: 90.408 TEUR). Die erhaltenen Anzahlungen beliefen sich auf 60.986 TEUR (Vorjahr: 55.957 TEUR). Daneben haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von 8.160 TEUR auf 3.719 TEUR aufgrund des Rückgangs der Cash Pooling Verbindlichkeiten deutlich reduziert.

4. Vermögenslage

Das Umlaufvermögen hat sich auf 176.741 TEUR (Vorjahr: 180.391 TEUR) leicht verringert. Dies liegt im Wesentlichen an der Verringerung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen und der Guthaben bei Kreditinstituten. Gegenläufig sind die unfertigen Erschließungsmaßnahmen um 7.980 TEUR angestiegen.

5. Risikobericht

Die Risiken der Dienstleistungstätigkeit der KE liegen unverändert in den Bereichen

a) Umfeld- und Branchenrisiken

- In der von der Entwicklung der öffentlichen Haushalte bestimmten Nachfrage, die insgesamt und innerhalb der Geschäftsfelder des kommunalen Marktes Schwankungen unterliegt. Die Umfeld- und Branchenrisiken stellen mit Abstand das größte wirtschaftliche Risiko dar.

b) Leistungswirtschaftliche Risiken

- In der Auslastung und Produktivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

c) Unternehmensstrategische Risiken

- In der Kalkulation der externen Stundensätze,
- in der Honorarkalkulation von Pauschalprojekten,
- in Stundensatzvereinbarungen, die unter engen Wettbewerbsbedingungen auszuhandeln sind.

Personalrisiken, informationstechnische Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken oder sonstige Risiken sind von untergeordneter Bedeutung, da die Tätigkeit des Unternehmens auf Dienstleistungen ohne besondere Finanzrisiken und ohne nennenswerten Aufwand für Forschung und Entwicklung beschränkt ist.

Das besondere Umfeld- und Branchenrisiko der KE ergibt sich daraus, dass Städte, Gemeinden und Landkreise Auftraggeber sind, deren Anforderungen sich aus gesetzlichen Aufgaben ergeben und die kommunalen Handlungsspielräume insbesondere in der Stadt- und Dorferneuerung von Haushaltslage und staatlichen Förderprogrammen bestimmt werden. Die Nachfrage nach Leistungen zur Baulanderschließung ist insbesondere von der Entwicklung der Wirtschaftskraft, der Entwicklung der Einwohner und insbesondere der immer noch steigenden Haushaltszahlen abhängig. Bereits heute konzentriert sich unsere Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld der Baulanderschließung zunehmend auf die Stadtregionen, Entwicklungsachsen und leistungsfähige Zentren in den ländlichen Regionen.

Sämtliche Pauschal- und Stundensatzaufträge werden nach Einzelprojekten regelmäßig über das projekt- und personenbezogene interne Controlling-System (PZeit.Net Projektzeiterfassung) überwacht. Der Projekt-Leistungsstand wird cost to cost, d.h. nach dem Verhältnis Herstellungskosten zu geplanten Gesamtkosten ermittelt und überwacht.

Risiken der eigenwirtschaftlichen Projekte:

Die eigenwirtschaftlichen Projekte der KE sind gekennzeichnet durch Grunderwerb, Finanzierung, Projektentwicklung, Freilegungs- bzw. Erschließungsarbeiten und Grundstücksvermarktung. In diesen Bereichen sind jeweils die spezifischen Risiken gegeben. Eine ausgewogene Chance/Risiko-Relation bildet die Grundlage der Projektfreigabe und Projektdurchführung durch Geschäftsführung und Gesellschafter. Grundsätzlich werden die Risiken insbesondere in den Bereichen Baukosten, Projektentwicklung, Finanzierung und Vermarktung quantifiziert und bewertet. Die Kosten des Grunderwerbs stehen in der Regel vor Projektbeginn bereits fest.

Zahlungseingänge werden konsequent über eine Offene-Posten-Liste auf Basis SAP überwacht. Positiv ist zu bewerten, dass unsere Auftraggeber überwiegend nicht konkursfähige Gebietskörperschaften sind, bei denen Honorarausfälle auf Grund von Insolvenzen ausgeschlossen sind.

Drohende Vermögensschäden sind durch Versicherungen gedeckt. Vermarktungsrisiken in den eigenwirtschaftlichen Erschließungsmaßnahmen sind in der Projektkalkulation berücksichtigt.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken für die KE zurzeit nicht feststellen – weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

6. Chancen- und Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat ein weiteres herausforderndes Jahr vor sich. Bei allen makroökonomischen und geopolitischen Unwägbarkeiten ist der Blick auf 2023 verhalten optimistisch. Aktuell wird mit einer sich abschwächenden Rezession und weiteren (Verbraucher)Preissteigerungen gerechnet. Bezogen auf das Gesamtjahr wird eine leichte Zunahme des BIP-Wachstums um 0,2 Prozent für Deutschland prognostiziert. Mit den Impulsen umfangreicher fiskalischer Stabilisierungspakete und der erwarteten, moderaten weltwirtschaftlichen Belebung dürfte die konjunkturelle Entwicklung – bei einer zunächst noch gedämpften Konsum- und Investitionsdynamik – im Jahresverlauf Fahrt aufnehmen.

Die aktuelle Personalplanung 2023 geht von leicht steigenden Personalkosten aus, bedingt durch tarifliche Gehaltsteigerungen und Einstellungen gemäß der mittelfristigen Planung.

Die mittelfristige Planung 2023 bis 2027 der KE geht davon aus, dass es weiterhin gelingt, die Dienstleistungserlöse durch Akquisitionserfolge in den Bereichen Stadterneuerung, Projektmanagement, Grundstücks- und Baulandentwicklung auf konstantem Niveau zu sichern und zusätzliche Erfolgshonorare aus Grundstücks- und Projektentwicklungen zu erzielen. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wird mit einem Dienstleistungsergebnis von 12.691 TEUR und 13.014 TEUR gerechnet.

In Ergänzung zum Dienstleistungsangebot der KE werden weiterhin investive Projekte im kalkulierbaren eigenwirtschaftlichen Risiko der KE akquiriert. Grundlage einer positiven Projektentscheidung muss neben der Befürwortung des Projekts durch die Kommune, die wirtschaftlich tragfähige Erlösprognose sowie die Risikominimierung sein. Dieses Geschäftsfeld erweitert das Angebot der KE sinnvoll und ermöglicht über die im Projekt zu kalkulierenden Dienstleistungserlöse hinaus Gewinne aus der eigentlichen Projektentwicklung zu realisieren.

Wir rechnen für 2023 und 2024 mit Ergebnisbeiträgen von 950 TEUR bzw. 920 TEUR aus eigenwirtschaftlichen Projekten. Da sich weitere Projekte in der Akquisition befinden, sollen mittelfristig nachhaltige Ergebnisbeiträge aus diesem Segment generiert werden.

Auf der Grundlage dieser strategischen Ausrichtung wurde eine Fünf-Jahres-Planung erarbeitet. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wird mit einem Ergebnis vor Steuern von 891 TEUR bzw. 921 TEUR gerechnet. Dieser Anstieg gegenüber dem Ergebnis im Jahr 2022 resultiert aus dem höheren Veräußerungsergebnis, neuen Produktfeldern im Bereich der Corporates und entsprechender Steigerung der Effizienz und Profitabilität.

Chancen ergeben sich für die KE aufgrund guter und zahlreicher Referenzen in Konversionsmaßnahmen durch Standortverlagerungen und –schließungen von Sozialbrachen und anderen zivilen Flächen in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz. Bei diesen komplexen Großprojekten kann die KE ihr breites Dienstleistungsspektrum einbringen. Erfolgreich umgesetzte Projekte bieten hier gute Referenzen.

Folgende Leistungen werden zur Abrundung der ganzheitlichen DL-Produkte angeboten: Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Standort- und Marktgutachten, Nutzungskonzepte, Vermarktungs- und Vertriebskonzepte, Standortmarketing, Kommunaler Klimaschutz, Energetische Stadt-sanierung, Investorensuche und Bauträgerwettbewerbe sowie Schul- und Kindergartenbedarfsplanung.

Mit Blick auf den herausfordernden Wettbewerb kommunalorientierter Dienstleister sind die Sicherung der Qualität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens, die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und die Nutzung von Synergien im LBBW Immobilien Management Konzern von entscheidender Bedeutung für den Unternehmenserfolg.

In der Fortschreibung der Unternehmensentwicklung werden 2023 weiterhin Schwerpunkte in den Bereichen Personalentwicklung und –fortbildung sowie Qualitätssicherung gelegt.

In der Akquisition liegt der Schwerpunkt auf anspruchsvollen Dienstleistungsprojekten, in denen ein deutlicher Mehrwert für die Auftraggeber (öffentlich oder privat) und für die KE geschaffen werden kann. Eine Verbreiterung des Marktauftrittes in Südhessen und Bayern wird weiter forciert. Diese Bemühungen führten in Bayern sowohl in Penzing bei der Konversion Fliegerhorst als auch in Schweinfurt bei den Conn Barracks zu Neuprojekten mit dem Potential zu langlaufenden Konversionsprojekten.

Insgesamt sichern langjährige Kundenbeziehungen und mittel- bis langfristige Aufträge mit einer Reichweite von durchschnittlich 2,1 Jahren eine stabile Geschäftsbasis, aus der sich auch langfristig eine Perspektive für das Unternehmen ergibt. Aufgrund der Gesellschafterstruktur und dadurch, dass unsere Risiken beherrschbar sind, ist der Fortbestand der Gesellschaft gesichert.

Stuttgart, 27. Februar 2023

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Martin Riedißen

Markus Lampe

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart
Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V A

P A S S I V A

	31.12.2022		31.12.2021	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	TEUR	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen						
<u>Sachanlagen</u>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.620,00	18			
B. Umlaufvermögen						
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.571.093,77		5.456			
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	91.245.212,48		83.265			
3. Unfertige Leistungen	11.045.226,00		11.345			
		107.861.532,25	100.066			
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21.714.269,63		27.146			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	822.292,97		219			
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		43			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.130			
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.275.000,00		540			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.572.046,16		1.387			
		26.383.608,76	35.465			
III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>		42.495.712,91	44.860			
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung		0,00	155			
		<u>176.744.473,92</u>	<u>180.564</u>			
A. Eigenkapital						
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>				2.003.241,59		2.004
II. <u>Kapitalrücklage</u>				352,21		0
III. <u>Gewinnrücklagen</u>				12.913,89		13
Andere Gewinnrücklagen				<u>2.016.507,69</u>		<u>2.017</u>
B. Rückstellungen						
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen				4.160.544,00		4.417
2. Sonstige Rückstellungen				<u>16.764.649,87</u>		<u>16.726</u>
				<u>20.925.193,87</u>		<u>21.143</u>
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				87.186.047,98		90.408
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen				60.985.929,74		55.957
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.176.023,74		1.726
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				3.718.923,44		8.160
5. Sonstige Verbindlichkeiten				735.847,46		1.153
davon aus Steuern EUR 93.063,52 (Vj. TEUR 94)						
				<u>153.802.772,36</u>		<u>157.404</u>
				<u>176.744.473,92</u>		<u>180.564</u>

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022		2021
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a.) aus Erschließungsmaßnahmen	39.692.418,74		42.030
b.) aus Betreuungstätigkeit	12.665.637,47		10.252
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.794.915,75		-341
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>805.022,58</u>		<u>495</u>
		60.957.994,54	<u>52.436</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		5
b.) Aufwendungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen	47.099.522,59		38.321
c.) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	318.127,19		583
5. Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	7.399.930,37		7.223
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 536.690,66 (Vj. TEUR 523)	1.897.304,39		2.111
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	6.571,00		9
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.413.105,30</u>		<u>3.267</u>
		60.134.560,84	<u>51.519</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 142,65 (Vj. TEUR 0)		142,65	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 63.948,30 (Vj. TEUR 59)		371.711,18	440
10. Ergebnis nach Steuern		451.865,17	477
11. Sonstige Steuern		8.072,62	1
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn		<u>443.792,55</u>	<u>476</u>
13. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		<u>0,00</u>	<u>0</u>

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart

Anhang 2022

1. Allgemeine Angaben

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, Amtsgericht Stuttgart HRB 4830, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurden die gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie die einschlägigen Vorschriften des GmbHG beachtet. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Einzelabschluss sind entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart berücksichtigt.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, überwiegend im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in TEUR. Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Jahresabschluss sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten berücksichtigt alle erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Vermögensgegenstände wurden höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauern. Basis sind die Höchstsätze, der von der Finanzverwaltung veröffentlichten AfA-Tabellen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB angesetzt.

Die unfertigen Erschließungsmaßnahmen mit Verwertungsrisiko für die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB angesetzt. Bei der Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes werden die erwarteten Gesamterlöse den geplanten Gesamtkosten gegenübergestellt. Dabei werden die ab dem Bewertungszeitpunkt noch zu erwartenden Verkaufserlöse abzüglich der bis Projektende noch anfallenden aktivierungsfähigen Aufwendungen dem zum Bewertungszeitpunkt noch vorhandenen Umlaufvermögen gegenübergestellt. Sich dabei ergebende Unterdeckungen werden als Wertberichtigung berücksichtigt. Anfallende Fremdkapitalzinsen werden zum Teil aktiviert; Vertriebskosten werden nicht aktiviert. Bei den unfertigen Erschließungsmaßnahmen ohne Verwertungsrisiko erfolgt der Bilanzansatz im Hinblick auf die mit den Grundstückseigentümern abgeschlossenen Kostenerstattungsverträgen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Anfallende Fremdkapitalzinsen aus den Projektfinanzierungen werden aktiviert. Das Verwertungsrisiko der Grundstücke bei Projekten ohne eigenes Risiko liegt bei den Gemeinden.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 HGB angesetzt. Bei der Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes werden in Bezug auf unfertige Leistungen bei Betreuungsprojekten mit pauschaler Honorarvereinbarung die auf Basis der internen Stundensätze ermittelten Ist-Kosten (Herstellungskosten) herangezogen. Anschließend werden die anhand des Projektstandes und der noch auszuführenden Arbeiten bis zur Fertigstellung des Projektes (noch) notwendigen Kosten geschätzt. Die Gesamtkosten werden dem vereinbarten Honorar gegenübergestellt. Die im Rahmen dieser verlustfreien Bewertung ermittelten Abschläge werden als Wertberichtigung von den Vorräten abgesetzt oder als Rückstellung erfasst.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt. Risiken sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienenden, dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogenen Vermögensgegenstände (Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) wurden mit ihrem beizulegenden Zeitwert mit den Rückstellungen verrechnet. Soweit sich daraus ein Überhang ergibt, wurde dieser als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahresdurchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,78% (im Vorjahr betrug der Rechnungszins 1,87%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,00% p.a. (2,10% p.a.), eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 2,50 % p.a. (2,50% p.a.) und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 2,15% p.a. (2,25% p.a.) zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft ist als Organgesellschaft in die ertragsteuerliche Organschaft zur LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart eingebunden. Ein eventueller Ansatz latenter Steuern erfolgt auf Ebene des Organträgers.

Bei den Umsatzerlösen aus Erschließungsmaßnahmen repräsentiert die Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinden, bei der neben der Erschließungsanlage auch die Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinden übergeht, den Zeitpunkt des Gefahrenübergangs bzw. der Umsatzrealisierung im bilanzrechtlichen Sinne.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage 1 zum Anhang beigefügten Anlagespiegel zu ersehen.

3.2 Umlaufvermögen

3.2.1 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die unfertigen Erschließungsmaßnahmen betreffen Fremdleistungen aus Projekten ohne Verwertungsrisiko in Höhe von TEUR 78.964 (TEUR 73.139) und mit Verwertungsrisiko für die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart in Höhe von TEUR 12.281 (TEUR 10.126).

Die unfertigen Leistungen aus Betreuungstätigkeit haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 11.345 um 300 TEUR auf TEUR 11.045 verringert. Sie entfallen mit TEUR 10.138 (TEUR 10.459) auf Projekte mit Pauschalhonorarvereinbarung und mit TEUR 908 (TEUR 886) auf Stundensatzprojekte.

3.2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von TEUR 0 (TEUR 6.130).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht haben in Höhe von TEUR 1.275 (TEUR 540) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstige Vermögensgegenstände enthalten sonstige Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 2.169 (TEUR 9).

3.2.3 Flüssige Mittel

Von den Guthaben auf Festgeldkonten zum Bilanzstichtag werden TEUR 0 (TEUR 17) bei verbundenen Unternehmen unterhalten. Von den Guthaben auf Kontokorrentkonten zum Bilanzstichtag werden TEUR 3.889 (TEUR 1.023) bei verbundenen Unternehmen unterhalten.

3.3 Eigenkapital

3.3.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf TEUR 2.003 und ist vollständig einbezahlt.

3.4 Rückstellungen

3.4.1 Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt TEUR 115 (TEUR 194).

3.4.2 Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für noch abzuführende Gewinne aus Erschließungen an Gemeinden mit TEUR 14.155 (TEUR 13.322) und für Sonderzahlungen mit TEUR 1.453 (TEUR 1.270).

3.5 Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus Umsatzerlöse aus Erschließungsmaßnahmen i.H.v. TEUR 39.692 (TEUR 42.030) und aus Betreuungstätigkeit i.H.v. TEUR 12.666 (TEUR 10.252).

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 727 (TEUR 373) davon TEUR 727 (TEUR 373) aus der Auflösung von Rückstellungen.

4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 21 (TEUR 34).

4.4 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 71 (TEUR 262).

4.5 Aufwendungen aus Gewinnabführung

Der Jahresüberschuss der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart beträgt vor Ergebnisabführung TEUR 444 (TEUR 476).

Aufgrund des seit 09.05.2000 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages der Gesellschaft und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart wird der Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von TEUR 444 (TEUR 476) von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart übernommen.

5. **Sonstige Angaben**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart übernimmt treuhänderisch für Städte und Gemeinden Verwaltungsarbeiten. Das Treuhandvolumen beträgt TEUR 15.073 (TEUR 21.367).

5.1 Mitarbeiter

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug in 2022:

	2022	2021
Angestellte	61	58
Leitende Angestellte	6	5
Teilzeitangestellte	30	31
Zwischensumme 1	97	94
Geringfügig Beschäftigte	13	12
Zwischensumme 2	13	12
Summe	110	106

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen Verpflichtungen aus einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen, kurzfristig kündbaren Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschafterin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart. Die Verpflichtungen aus dem bislang nicht gekündigten Vertrag betragen zum 31.12.2022 TEUR 1.444 (TEUR 1.708).

Die Gesellschaft nimmt mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Hierbei haftet die Gesellschaft gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben.

Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der erwarteten zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatzsteuerlichen und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

Am Bilanzstichtag bestehen folgende weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverträgen (Kfz-Leasing)

	2022
	TEUR
in den nächsten 12 Monaten	88
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0
in den nächsten 13 bis 60 Monaten	117
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0
in mehr als 60 Monaten	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0
Summe aus Leasingverpflichtungen	205

Mietverpflichtungen

	2022
	TEUR
in den nächsten 12 Monaten	122
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	44
in den nächsten 13 bis 60 Monaten	3
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0
in mehr als 60 Monaten	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0
Summe aus Mietverpflichtungen	125

5.3 Vergütungen für die Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft verzichtet auf die Darstellung der Gesamtbezüge für Mitglieder der Geschäftsführung gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Dies gilt auch für Gesamtbezüge für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung.

Die Rückstellung für Pensionen ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung beträgt zum Stichtag TEUR 2.644 (TEUR 2.782).

Für den Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von TEUR 24 (TEUR 25) aufgewendet.

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der LBBW Immobilien eingetreten.

5.5 Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Alexis von Komorowski Hauptgeschäftsführer des Landkreistages Baden-Württemberg, Stuttgart	Vorsitzender
Gudrun Heute-Bluhm Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetages Baden-Württemberg, Stuttgart	Stellvertretende Vorsitzende bis 31.10.2022
Dr. Joachim Herrmann Verbandsgeschäftsführer des Sparkassenverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart	bis 30.09.2022
Alexander Sieber Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	
Frank Berlepp Geschäftsführer LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	
Roland Klenk Oberbürgermeister der Stadt Leinfelden-Echterdingen, Leinfelden-Echterdingen	
Helmut Riegger Landrat des Landkreises Calw, Calw	
Dr. Gunter Bühler Bürgermeister der Stadt Bopfingen, Bopfingen	
Ralf Broß Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetages Baden-Württemberg, Stuttgart	seit 07.12.2022
Steffen Jäger Präsident des Gemeindetags Baden-Württemberg, Stuttgart	
Ralf Bäuerle Verbandsgeschäftsführer des Sparkassenverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart	seit 07.12.2022

5.6 Mitglieder der Geschäftsführung

Martin Riedißen Göppingen	Diplom-Ingenieur
Markus Lampe Stuttgart	M.Eng., Dipl.-Ing. (FH)

5.7 Abschlussprüferhonorare

Die Gesellschaft hat in Erwartung des Eintritts der entsprechenden Voraussetzungen von der Erleichterung des § 285 Nr. 17 HGB Gebrauch gemacht und auf die Angabe und Aufschlüsselung des vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorars verzichtet.

5.8 Konzernzugehörigkeit

Der Jahresabschluss der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz erstellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen, dieser wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Stuttgart, den 27. Februar 2023

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Martin Riedißen

Markus Lampe

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022
der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

	Restlaufzeit				Restlaufzeit			
	Bilanzausweis				Bilanzausweis			
	31.12.2022	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	31.12.2021	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.186.047,98	65.265.095,02	21.920.952,96	0,00	90.408.374,41	73.496.421,45	16.911.952,96	0,00
2.) Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	60.985.929,74	60.985.929,74	0,00	0,00	55.956.923,61	55.956.923,61	0,00	0,00
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.176.023,74	1.176.023,74	0,00	0,00	1.725.881,95	608.430,80	1.117.451,15	0,00
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.718.923,44	3.718.923,44	0,00	0,00	8.159.570,59	8.159.570,59	0,00	0,00
5.) Sonstige Verbindlichkeiten	735.847,46	735.847,46	0,00	0,00	1.153.074,94	1.153.074,94	0,00	0,00
Gesamtbetrag	153.802.772,36	131.881.819,40	21.920.952,96	0,00	157.403.825,50	139.374.421,39	18.029.404,11	0,00
zu 1.) durch Forderungsabtretungen gesichert	73.416.466,97				81.158.374,41			
durch Bürgschaften gesichert	11.579.584,86				9.250.000,00			
durch Grundschuld gesichert	2.189.996,15				0,00			
Zugehörigkeit zu anderen Posten	31.12.2022	davon gegenüber verb. Unternehmen	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber Kreditinstituten	31.12.2021	davon gegenüber verb. Unternehmen	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber Kreditinstituten
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.718.923,44	0,00	3.718.923,44	0,00	8.159.570,59	0	8.159.570,59	0,00
			zu 4.) LBBW Immobilien Management GmbH				zu 4.) LBBW Immobilien Management GmbH	

Anlagespiegel zum 31.12.2022
der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
<u>Sachanlagen</u>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.251,52	0,00	14.611,52	19.640,00	16.002,52	6.571,00	6.553,52	16.020,00	3.620,00	18.249,00
	<u>34.251,52</u>	<u>0,00</u>	<u>14.611,52</u>	<u>19.640,00</u>	<u>16.002,52</u>	<u>6.571,00</u>	<u>6.553,52</u>	<u>16.020,00</u>	<u>3.620,00</u>	<u>18.249,00</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht 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 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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

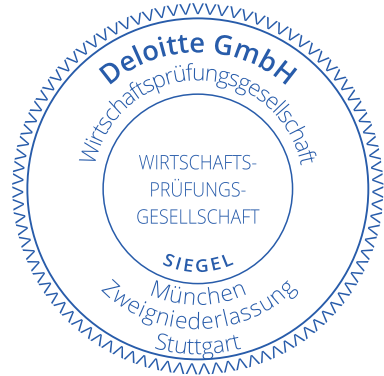
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet 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 Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft 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.

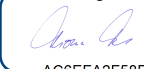
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre 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 der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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.

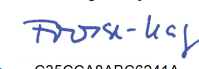
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 6. März 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



DocuSigned by:

AC6EFA2F58D3406...
(Thomas Traub)
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

C35CCA8ABC6241A...
(Katrin Froese-Hasenmaier)
Wirtschaftsprüferin

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 Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an 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.