

Bericht über die örtliche Prüfung

Jahresabschluss

31. Dezember 2021

Eigenbetrieb

"Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa."

Frankenberg/Sa.

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Wirtschaftliche Verhältnisse	1
I. Grundlagen	1
II. Aufgaben	2
C. Rechtliche Verhältnisse	2
I. Gründung	2
II. Satzungen	2
III. Wesentliche Verträge	3
IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien	3
D. Ergebnis der Jahresabschlussprüfung gemäß § 32 Abs. 2 SächsEigBVO	6
I. Grundlagen	6
II. Ertragslage	7
III. Vermögens- und Finanzlage	9
IV. Anhang	11
V. Lagebericht	12
VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses	12
E. Wirtschaftsplan 2021	13
I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2021	13
II. Plan-Ist-Vergleich	15
F. Sonstige Prüfungsergebnisse	18
I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel	18
II. Vergabe von Aufträgen	18
III. Forderungsmanagement	19
IV. Belegprüfung	19
V. Verzinsung des Eigenkapitals	19
VI. Leistungsvergütung mit der Stadt	20
G. Durchführung der Prüfung	21
I. Gegenstand der Prüfung	21
II. Art und Umfang der Prüfung	21
III. Bestätigung der Unabhängigkeit	21
H. Zusammenfassung	21

Abkürzungsverzeichnis

HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
Kita	Kindertagesstätte
SächsEigBG	Sächsisches Eigenbetriebsgesetz
SächsEigBVO	Sächsische Eigenbetriebsverordnung
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomHVO	Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung
SächsKomKBVO	Sächsische Kommunale Kassen- und Buchführungsverordnung
SächsKomPrüfVO	Sächsische Kommunalprüfungsverordnung
Stadt	Stadt Frankenberg/Sa.
VK	Vollkräfte
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WGF	WGF - Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen, Frankenberg/Sa.
ZWS	Zeit-Werk-Stadt

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

Auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrats vom 29. September 2021 hat uns der Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 des

**Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.",
Frankenberg/Sa.,**
(im Folgenden kurz: "Eigenbetrieb Immobilien")

einer örtlichen Prüfung nach § 105 SächsGemO i. V. m. § 14 SächsKomPrüfVO zu unterziehen.

Über Art und Umfang sowie das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir folgenden Bericht. Bei dessen Erstellung haben wir die Vorschriften der §§ 8 ff. SächsKomPrüfVO beachtet.

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb Immobilien.

B. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Grundlagen

Gemäß § 1 der Betriebssatzung finden auf seine Wirtschaftsführung die für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften Anwendung. Der Wirtschaftsplan und der Jahresabschluss sowie Lagebericht sind nach den Vorschriften der SächsEigBVO aufzustellen.

Der Eigenbetrieb Immobilien finanziert sich überwiegend über Mieteinnahmen und Investitionszuschüssen der Stadt Frankenberg/Sa. sowie der öffentlichen Hand.

Während des Wirtschaftsjahres 2021 waren durchschnittlich 2,75 VK beschäftigt.

II. Aufgaben

Die Aufgaben des Eigenbetriebs Immobilien ergeben sich aus § 2 der Betriebssatzung in der Fassung vom 23. November 2016. Danach verwaltet und bewirtschaftet der Eigenbetrieb Immobilien die Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Ferner werden in § 2 der Betriebssatzung die Aufgaben des Eigenbetriebs Immobilien wie folgt beschrieben:

- Betreuung der städtischen Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus
- Effektive Bewirtschaftung der Gebäude in der Phase der Nutzung/des Betriebs
- Zusammenführung vorhandener Kompetenzen bei der Stadt Frankenberg/Sa. und der WGF auf dem Gebiet des Immobilienmanagements
- Unternehmensübergreifende Organisation der Bereitschafts- und Havariedienste
- Optimierung der Kosten bei Vergaben von Komplettdienstleistungen für alle Gebäude der Stadt Frankenberg/Sa.
- Vereinfachung der Prozesse und Strukturen für die Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien
- Erhöhung der Transparenz von Kosten und Prozessen in den Immobilien

C. Rechtliche Verhältnisse

I. Gründung

Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. fasste in seiner Sitzung am 15. Dezember 2010 den Beschluss zur Gründung des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.". Daraufhin wurde der Eigenbetrieb Immobilien zum 1. Januar 2011 als organisatorisch, verwaltungsmäßig und wirtschaftlich selbständiges Unternehmen der Stadt Frankenberg/Sa., ohne eigene Rechtspersönlichkeit, im Sinne von § 95 Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO und § 1 SächsEigBG gegründet. Die Übertragung der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. an den Eigenbetrieb Immobilien sowie die Arbeitsaufnahme erfolgten am 1. Januar 2012.

II. Satzungen

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilien trat am 24. November 2016 in Kraft. Gemäß § 12 Abs. 2 der Betriebssatzung ist ein angemessenes System zur Erkennung von Risiken einzurichten sowie dieses in einem Risikohandbuch zu dokumentieren. Ein dokumentiertes Risikofrüherkennungssystem bestand beim Eigenbetrieb nicht. Wegen der Überschaubarkeit des Geschäftsumfangs wurden die Auswertungen aus dem Rechnungswesen und die Wirtschaftsplanung zur Risikofrüherkennung genutzt.

III. Wesentliche Verträge

Im Berichtsjahr bestanden folgende wesentliche Verträge:

- Sammelmietvertrag mit der Stadt Frankenberg/Sa. vom 21. September 2013 über die von der Stadt angemieteten Liegenschaften, letzte Anpassung vom 30. April 2021
- Rahmenvertrag (Personal, Infrastruktur, Organisation) mit der WGF vom 28. Februar 2013; 2. Änderungsvertrag vom 7. Februar 2020, gültig ab 1. Januar 2019

IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien

Gemäß der Betriebssatzung sind die Organe des Eigenbetriebs Immobilien der Stadtrat, der Betriebsausschuss, der Bürgermeister und die Betriebsleitung.

In der Betriebssatzung sind die Zuständigkeiten und Aufgaben der Organe geregelt.

Stadtrat

Gemäß § 39 SächsGemO kann der Stadtrat nur in einer ordnungsgemäß einberufenen und geleiteten Sitzung beraten und beschließen. Beschlussfähig ist der Stadtrat, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Ferner ist gemäß § 40 SächsGemO über den wesentlichen Inhalt der Verhandlungen des Stadtrats eine Niederschrift anzufertigen.

Protokolle über die Stadtratssitzungen, in denen in Angelegenheiten des Eigenbetriebs Immobilien beraten und beschlossen wurde, wurden erstellt. Bei unserer stichprobenhaften Einsicht hinsichtlich der nach § 40 Abs. 1 SächsGemO erforderlichen Angaben haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden durch den Stadtrat folgende wesentliche Beschlüsse – den Eigenbetrieb Immobilien betreffend – gefasst:

- Beschluss zur Zuordnung und Bilanzierung der Objekte Auenweg 1 und Chemnitzer Straße 15 im Anlagevermögen des Eigenbetriebs (3. März 2021)
- Beschluss über die Abberufung von Herrn Marko Käselitz als 2. Betriebsleiter des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 31. Mai 2021 (16. Juni 2021)
- Beschluss über die Berufung von Frau Claudia Pretschner als 2. Betriebsleiterin des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 1. August 2021 (21. Juli 2021)
- Beschluss zur Aufnahme eines Darlehens für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 3.400 im Haushaltsjahr 2021/2022 (21. Juli 2021)
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisverwendung und Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2020 (8. Dezember 2021)

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss besteht aus 5 Mitgliedern, die aus der Mitte des Stadtrats gemäß § 42 SächsGemO gewählt werden sowie dem Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. als Vorsitzenden des Betriebsausschusses.

Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien ist im Berichtsjahr zu 5 Sitzungen zusammengekommen. Hierüber liegen Protokolle vor; sie enthalten die Bestätigung der Beschlussfähigkeit, den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

Folgende wesentliche Beschlüsse wurden gefasst:

Sitzung des Betriebsausschusses vom 2. März 2021:

- Beschluss zur Beauftragung von Planungsleistungen zum Bauvorhaben Generalanierung Rathaus, Markt 15

Sitzung des Betriebsausschusses vom 1. Juni 2021:

- Beschluss zur Beauftragung von Planungsleistungen für die Interimslösung "bilinguale Grundschule" in der ehemaligen Neubauschule, Kopernikusstraße 26

Sitzung des Betriebsausschusses vom 6. Juli 2021:

- Beschluss zur Vergabe der Ausschreibung "Netzwerkoptimierung des Martin-Luther-Gymnasium"

Sitzung des Betriebsausschusses vom 26. Oktober 2021:

- Beschluss zur Mietanpassung für die "Zeit-Werk-Stadt (ZWS)"
- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme "Jugend-Kunst-Schule" Los 10 B – Kasettentüren

Sitzung des Betriebsausschusses vom 23. November 2021:

- Empfehlung an den Stadtrat zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisverwendung und Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2020

Die Beschlussfassung erfolgte mit der gemäß § 39 Abs. 2 SächsGemO erforderlichen Stimmenmehrheit.

Bürgermeister

Gemäß § 10 der Betriebssatzung ist der Bürgermeister Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für die beim Eigenbetrieb Immobilien beschäftigten Mitarbeiter.

Er kann zur Sicherung der Aufgabenerfüllung, der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und zur Wahrung der Einheitlichkeit der Verwaltung der Betriebsleitung Weisungen erteilen (§ 10 Abs. 2 der Betriebssatzung).

Im Wirtschaftsjahr 2021 erteilte der Bürgermeister keine derartigen Weisungen.

Betriebsleitung

Gemäß § 3 SächsEigBVO hat der Eigenbetrieb eine Betriebsleitung. Diese besteht gemäß § 4 Abs. 2 der Betriebssatzung aus zwei Betriebsleitern. Der Stadtrat bestimmt auf Vorschlag des Bürgermeisters den ersten Betriebsleiter, welcher die Funktion im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 2 SächsEigBVO wahrnimmt.

Für das Berichtsjahr war Herr Michael Thiel zum ersten Betriebsleiter und Herr Marko Käselitz bis zum 31. Mai 2021 zum zweiten Betriebsleiter bestimmt. Ab dem 1. August 2021 ist Frau Claudia Pretschner 2. Betriebsleiterin des Eigenbetriebs.

Mit Beschluss der Betriebsleitung vom 9. März 2021 wurde Frau Christine Lehmann zum Verhinderungsstellvertreter gemäß § 7 der Betriebssatzung bestimmt.

D. Ergebnis der Jahresabschlussprüfung gemäß § 32 Abs. 2 SächsEigBVO

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss ist gemäß § 31 Abs. 1 SächsEigBVO nach den allgemeinen Vorschriften, den Ansatzvorschriften, den Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, den Bewertungsvorschriften und den Vorschriften über den Anhang und den Lagebericht für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches aufzustellen, soweit sich aus der SächsEigBVO nichts anderes ergibt.

Gemäß § 31 Abs. 2 SächsEigBVO sind der Jahresabschluss und der Lagebericht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 wurden erst im weiteren Verlauf des Jahres 2022 aufgestellt.

Die Jahresabschlussprüfung entsprechend § 32 Abs. 2 SächsEigBVO für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde von uns durchgeführt. Zur örtlichen Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2021 lag der Prüfungsbericht mit dem geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und dem geprüften Lagebericht vor.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ist am 14. Dezember 2022 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs Immobilien. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs Immobilien und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ferner enthält der Prüfungsbericht die Ergebnisse über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte im Sinne des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen und Verrechnungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, die nachfolgende Ertragsübersicht.

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.487	67,2	3.157	75,9	330
Bestandsveränderung	305	5,9	50	1,2	255
Sonstige betriebliche Erträge	1.394	26,9	952	22,9	442
Gesamtleistung	5.186	100,0	4.159	100,0	1.027
Materialaufwand	2.963	57,1	2.356	56,6	607
Personalaufwand	192	3,7	121	2,8	71
Abschreibungen	1.809	34,9	1.585	38,1	224
Sonstiger Betriebsaufwand	238	4,6	232	5,6	6
Betrieblicher Aufwand	5.202	100,3	4.294	103,1	908
Betriebsergebnis	-16	-0,3	-135	-3,1	119
Finanzergebnis	-44		-45		1
Jahresergebnis	-60		-180		120

Die **Umsatzerlöse** betreffen den Bereich Objektbewirtschaftung und enthalten als wesentliche Posten die Mieten (TEUR 1.638; Vj. TEUR 1.353) und Betriebskostenabrechnungen (TEUR 1.808; Vj. TEUR 1.780). Die Steigerung der Mieterträge ist hauptsächlich auf den geänderten Mietvertrag mit der Stadt Frankenberg/Sa. zurückzuführen, der eine durchschnittliche Mieterhöhung um 2 % zum 1. Januar 2021 vorsieht. Ferner wurde ab März 2021 das Objekt "Zeit-Werk-Stadt" in Betrieb genommen und vermietet.

Die **Bestandserhöhung** betrifft die Veränderung der unfertigen Leistungen. Hierbei handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten, welche im Folgejahr abgerechnet werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 939; Vj. TEUR 776). Deren Steigerung ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Objekts "Zeit-Werk-Stadt" zurückzuführen. Ferner werden unter dem Posten Zuwendungen der Stadt Frankenberg/Sa. für die Abbruchkosten des Gebäudes "An der Zschopau 9" (TEUR 55) sowie für die Baumaßnahme "Errichtung Kommunikations- und Dokumentationszentrum" (TEUR 155) ausgewiesen, denen entsprechende Aufwendungen gegenüberstehen. Darüber hinaus sind Erträge für die Erstattung des Wasserschadens im Martin-Luther Gymnasium in Höhe von TEUR 56 enthalten.

Im **Materialaufwand** sind die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung enthalten. Wesentliche Positionen sind die Betriebskosten (TEUR 2.188; Vj. TEUR 1.863) und die Instandsetzung (TEUR 433; Vj. TEUR 359). Die Erhöhung der Aufwendungen für Betriebskosten korrespondiert im Wesentlichen mit der Bestandserhöhung. Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen für die Sanierung des Sportplatzes "Hammertal".

Der **Personalaufwand** fiel für durchschnittlich 2,75 (Vj. 1,8) Vollzeitkräfte an.

Die **Abschreibungen** erfolgten im Wesentlichen auf Gebäude und Außenanlagen

Der **sonstige Betriebsaufwand** setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Honorar für Leistungen der WGF	175	171
Gerichts- und Anwaltskosten	15	8
Nicht abziehbare Vorsteuer	11	10
Prüfungs- und Beratungskosten	8	8
Verluste aus Anlagenabgängen	0	0
Übrige	29	35
	238	232

Unter der Position Übrige werden hauptsächlich Bankgebühren und Versicherungsaufwendungen ausgewiesen.

Das **Finanzergebnis** resultiert aus dem Zinsaufwand für Investitionsdarlehen von Kreditinstituten und der Stadt Frankenberg/Sa.

III. Vermögens- und Finanzlage**Vermögens- und Kapitalstruktur**

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden als langfristig angesetzt.

	31.12.2021		31.12.2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	96.489	95,9	95.465	94,6	1.024
Unfertige Leistungen	2.106	2,0	1.800	1,7	306
Forderungen	676	0,7	152	0,2	524
Liquide Mittel	1.263	1,3	3.509	3,5	-2.246
Übrige Aktiva	60	0,1	0	0,0	60
	100.594	100,0	100.926	100,0	-332
Kapital					
Eigenkapital	30.011	29,8	29.716	29,5	295
Sonderposten	57.930	57,6	59.652	59,1	-1.722
Sonstige Rückstellungen	9	0,0	18	0,0	-9
Langfristiges Fremdkapital	8.365	8,3	8.179	8,1	186
Kurzfristiges Fremdkapital	4.279	4,3	3.361	3,3	918
	100.594	100,0	100.926	100,0	-332

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

	2021 TEUR
Stand zum 1. Januar	95.465
Zugänge	5.359
Abgänge	-2.526
Abschreibungen	-1.809
Stand zum 31. Dezember	96.489
davon Anlagen im Bau	15.325

Wesentliche Zugänge im Wirtschaftsjahr waren die Baumaßnahmen "TimeCube" (TEUR 1.183), das Schloss Sachsenburg (TEUR 2.172) sowie die "Jugendkunstschule" (TEUR 1.707). Unter den Zugängen werden die Grundstücke "Auenweg 1" in Höhe von TEUR 188, "Äußere Chemnitzer Straße 15" in Höhe von TEUR 221 sowie 2 Flurstücke "Schlossareal Sachsenburg" in Höhe von TEUR 2 ausgewiesen. Diese wurden durch die Stadt Frankenberg/Sa. im Berichtsjahr in die allgemeine Rücklage eingelegt.

Die Abgänge betreffen insbesondere die im Vorjahr unter den Anlagen im Bau ausgewiesenen Leistungen in Höhe von TEUR 2.260, die für die Stadt Frankenberg/Sa. im Zusammenhang mit der Errichtung der "Zeit-Werk-Stadt" übernommen wurden. Unter Berücksichtigung der entsprechend erhaltenen Fördermittel in Höhe von TEUR 1.727 werden diese Aufwendungen von der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 533 getragen und zum Bilanzstichtag unter den Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa. bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten umlagefähige Betriebskosten, welche erst im Folgejahr abgerechnet werden. Dem gegenüber stehen die erhaltenen Anzahlungen von Mietern auf der Passivseite der Bilanz.

Die **Forderungen** gliedern sich in Forderungen aus Vermietung (TEUR 29; Vj. TEUR 14), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 2; Vj. TEUR 87) sowie sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 30; Vj. TEUR 13). Die Erhöhung der Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa. betrifft die Aufwandserstattung in Höhe von TEUR 533. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

Bezüglich der Entwicklung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf den Abschnitt Finanzlage.

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** resultiert hauptsächlich aus der Einlage der Grundstücke "Auenweg 1", "Äußere Chemnitzer Straße 15" sowie der 2 Flurstücke "Schlossareal Sachsenburg" in Höhe von insgesamt TEUR 411 durch die Stadt Frankenberg/Sa. Dem stehen das Jahresergebnis 2021 in Höhe von TEUR -60 sowie die Entnahme der Grundstücke "Sportplatz Altenhain" und "Schloßstraße 23" in Höhe von insgesamt TEUR 56 durch die Gesellschafterin gegenüber.

Der **Sonderposten** für Investitionszuschüsse entwickelte sich wie folgt:

	2021 <u>TEUR</u>
Vortrag zum 1. Januar	59.652
Zugang	1.232
Auflösung	-939
Abgänge	<u>-2.015</u>
Stand am 31. Dezember	<u>57.930</u>

Der Zugang betrifft hauptsächlich Fördermittel der öffentlichen Hand.

Die Abgänge betreffen in Höhe von TEUR 1.727 Fördermittel, die im Zusammenhang mit den für die Stadt Frankenberg/Sa. übernommenen Leistungen für die Errichtung der "Zeit-Werk-Stadt" stehen. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Wirtschaftsgüter.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Jahresabschlusskosten.

Die Steigerung des **langfristigen Fremdkapitals** betrifft im Wesentlichen die Neuaufnahme eines Investitionsdarlehens in Höhe von TEUR 1.200, der planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 513 gegenüberstehen.

Unter dem Posten wird der jeweilig langfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 6.379); gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa. (TEUR 1.962) und aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 24) ausgewiesen.

Unter dem **kurzfristigen Fremdkapital** werden im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (TEUR 1.810; Vj. TEUR 1.692) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.744; Vj. TEUR 1.585) ausgewiesen.

IV. Anhang

Gemäß § 31 Abs. 1 Satz 1 SächsEigBVO ist dem Jahresabschluss 2021 ein Anhang beizufügen. Der Anhang dient der besonderen Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen, insbesondere auch zu den verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Auch die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung werden eingehend erläutert. Der Anhang ist gemäß § 29 Abs. 2 SächsEigBVO um einen Anlagennachweis zu ergänzen, in dem die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens dargestellt wird.

Der Anhang des Eigenbetriebs Immobilien enthält alle wichtigen Auskünfte über Angaben im Jahresabschluss. Als Anlage zum Anhang ist ein aussagekräftiger Anlagennachweis beigefügt.

V. Lagebericht

Ein wesentlicher Bestandteil des Jahresabschlusses ist nach § 30 SächsEigBVO der Lagebericht. In diesem sind nach § 30 SächsEigBVO i. V. m. § 289 HGB der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs Immobilien so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Dabei ist auf die in § 289 Abs. 2 HGB genannte Sachverhalte einzugehen. Des Weiteren sind nach § 30 Satz 2 SächsEigBVO im Lagebericht auch die Finanzbeziehungen zur Stadt zu benennen. Die in § 20 Abs. 2 Nr. 1 SächsEigBVO genannten Vorgänge sind dabei zu berücksichtigen.

Der Lagebericht des Eigenbetriebs Immobilien steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs Immobilien.

VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses

Gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres durch den Stadtrat festzustellen. Die Feststellung des Vorjahresabschlusses erfolgte mit Beschluss des Stadtrats vom 8. Dezember 2021. Diese Frist wurde somit vom Eigenbetrieb Immobilien nicht eingehalten.

Im Weiteren ist gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts des Eigenbetriebs Immobilien zu beschließen. Die Behandlung des Jahresverlusts beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2021.

Die Ortsübliche Bekanntgabe einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gemäß § 34 Abs. 2 Satz 1 und 2 erfolgte durch Aushang im Rathausdurchgang; Markt 15, vom 9. Dezember 2021 bis 22. Dezember 2021.

Unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 2 Satz 3 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Arbeitstagen öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 9. Dezember 2021 bis 22. Dezember 2021.

E. Wirtschaftsplan 2021

I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2021

Erlas/Inkrafttreten

Der Wirtschaftsplan 2021 des Eigenbetriebs Immobilien ist Bestandteil der Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan 2021 der Stadt Frankenberg/Sa.

Die Haushaltssatzung soll gemäß § 76 Abs. 2 Satz 2 SächsGemO so rechtzeitig aufgestellt und vom Stadtrat beschlossen werden, dass sie spätestens einen Monat vor Beginn des neuen Wirtschaftsjahres der Rechtsaufsichtsbehörde vorliegt. Bei verspäteter Verabschiedung der Haushaltssatzung sind die Vorschriften über die vorläufige Haushaltsführung des § 78 SächsGemO zu beachten.

Der Beschluss des Stadtrats zur Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2021/2022 der Stadt Frankenberg/Sa. inkl. dem Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilien erfolgte mit Datum vom 9. Dezember 2020.

Die Unterlagen bei der für die Stadt zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, eingereicht. Die Genehmigung wurde durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 3. Januar 2021 erteilt.

Die Veröffentlichung der Haushaltssatzung erfolgte im Frankenger Amtsblatt (Nummer 1, Jahrgang 28) in der Ausgabe vom 19. Februar 2021. In diesem Zuge wurde auch die Bekanntmachung der Termine für die Auslegung vorgenommen. Die Haushaltssatzung lag in der Zeit vom 22. Februar 2021 bis einschließlich 2. März 2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Haushaltssatzung trat gemäß § 76 Abs. 3 SächsGemO rückwirkend zum 1. Januar 2021 in Kraft. In der Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum Ende der Auslegungsfrist hatte der Eigenbetrieb Immobilien die Regeln der vorläufigen Haushaltsführung zu beachten.

Gem. § 78 Abs. 1 SächsGemO darf der Eigenbetrieb Immobilien in diesem Zeitraum nur

- Aufwendungen und Auszahlungen leisten, zu deren Leistung er rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; er darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Auszahlungen des Finanzplans, für die im Wirtschaftsplan des Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen;
- Abgaben vorläufig nach den Sätzen des Vorjahres erheben;
- Kredite umschulden.

Abweichungen hierzu haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

Zwischenbericht

Der Betriebsleiter hat den Bürgermeister und den Betriebsausschuss in der Mitte des Wirtschaftsjahres über die Umsetzung des Erfolgs- und Liquiditätsplans schriftlich zu unterrichten.

In der Sitzung des Betriebsausschusses vom 6. Juli 2021 war der Zwischenbericht ein Tagesordnungspunkt. Im Vorfeld wurde der Zwischenbericht den Stadträten als Informationsvorlage Nr. 5.0-405/2021 schriftlich zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 SächsEigBVO ist der Zwischenbericht der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Sofern Wirtschaftsjahr und Haushaltsjahr übereinstimmen, geschieht dies laut § 22 Abs. 2 Satz 2 SächsEigBVO mit dem Haushaltsvollzugsbericht nach § 75 Abs. 5 SächsGemO.

Die Vorlage bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, erfolgte am 9. Juli 2021.

II. Plan-Ist-Vergleich

Der folgende Plan-Ist-Vergleich bezieht sich auf die Planansätze des vom Stadtrat mit Datum vom 9. Dezember 2020 beschlossenen Wirtschaftsplan 2021.

Erfolgsplan

Die Bestimmungen zum Erfolgsplan sind in § 18 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	3.487	3.487	0
Bestandsveränderungen	30	305	275
Übrige betriebliche Erträge	989	1.394	405
Gesamtleistung	4.506	5.186	680
Materialaufwand	-2.526	-2.963	-437
Personalaufwand	-187	-192	-5
Abschreibungen	-1.646	-1.809	-163
Sonstiger Betriebsaufwand	-218	-238	-20
Betrieblicher Aufwand	-4.577	-5.202	-625
Betriebsergebnis	-71	-16	55
Finanzergebnis	-63	-44	19
Jahresergebnis	-134	-60	74

Der vom Eigenbetrieb Immobilien für das Wirtschaftsjahr 2021 aufgestellte Erfolgsplan erfüllt die Vorgaben der SächsEigBVO. Abweichungen von über 10 % zum Planwert bestehen in den Bereichen Bestandsveränderung, übrige betriebliche Erträge, Materialaufwand, Abschreibungen und Finanzergebnis.

Die Bestandsveränderung betrifft die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten, die als nicht planbares Element mit TEUR 30 angesetzt wurden. Die übrigen betrieblichen Erträge waren geprägt durch die gestiegenen Zuschüsse der Stadt Frankenberg/Sa. für den zu leistenden Kapitaldienst für die Objekte "Jugend-Kunst-Schule", "Zeit-Werk-Stadt und "KiTa little foxes" in Höhe von insgesamt TEUR 70. Darüber hinaus werden unter dem Posten Zuwendungen der Stadt Frankenberg/Sa. für die Abbruchkosten des Gebäudes "An der Zschopau 9" (TEUR 55) sowie für die Baumaßnahme "Errichtung Kommunikations- und Dokumentationszentrum" (TEUR 155) sowie Erträge für die Erstattung des Wasserschadens im Martin-Luther Gymnasium (TEUR 56) ausgewiesen, die nicht in der Planung enthalten waren.

Der gestiegene Materialaufwand betrifft im Wesentlichen gestiegene Heizkosten, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bestandsveränderung stehen. Ferner waren

gestiegene Aufwendungen für Hausmeisterleistungen, Innenreinigung und Beleuchtung zu verzeichnen, die nicht in der Planung enthalten waren.

Die erhöhten Abschreibungen sind im Wesentlichen auf geänderte Nutzungsdauern gegenüber dem Planansatz zurückzuführen.

Das geringere Finanzergebnis resultiert aus günstigeren Darlehenskonditionen.

Insgesamt konnte entgegen dem geplanten Jahresverlust in Höhe von TEUR -134 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -60 erwirtschaftet werden.

Liquiditätsplan

Die Bestimmungen zum Liquiditätsplan sind in § 19 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-134	-60
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.646	1.809
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlagenabgängen	0	210
Zunahme (+) der Rückstellungen	0	-8
Auflösung/Abgang (+) Sonderposten für Investitionszuschüsse	-878	-1.227
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	0	-357
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	416
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>634</u>	<u>783</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlung (+) aus Investitionszuschüssen	6.848	1.232
Einzahlung (+) aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.384	-4.948
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>-2.536</u>	<u>-3.716</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.368	1.200
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-625	-513
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1.743</u>	<u>687</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1.-3.)	-159	-2.246
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.018	3.509
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>859</u>	<u>1.263</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u> </u>	<u> </u>
	<u>859</u>	<u>1.263</u>

Die Veränderung der Rückstellungen sowie der Aktiva und Passiva im Bereich der laufenden Geschäftstätigkeit stellen nicht planbare Elemente dar.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der Finanzmittelfonds am Ende des Planungszeitraumes nicht negativ wird und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert ist.

Eine wesentliche Abweichung ergibt sich im Bereich der Investitionstätigkeit.

Die Abweichungen bei den Investitionen resultieren insbesondere aus dem verzögerten Bauablauf des Projektes "Kunstrasenplatz Dreifeldhalle und Gebäude" (TEUR 2.120) und dem verzögerten Baustart des Projektes "Martin-Luther-Gymnasium Haus I" (TEUR 1.548). Korrespondierend dazu ergeben sich die Abweichungen bei den Investitionszuschüssen.

Die Abweichungen im Bereich Finanzierungstätigkeit sind auf nicht abgerufene Kreditmittel durch den verzögerten Baustart des Projektes "Martin-Luther-Gymnasium Haus I" sowie den verzögerten Bauablauf des Projektes "Kunstrasenplatz Dreifeldhalle und Gebäude" zurückzuführen.

Stellenübersicht

Die Stellenübersicht hat gemäß § 21 Abs. 1 SächsEigBVO die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beschäftigte zu enthalten.

Die im Wirtschaftsplan 2021 enthaltene Stellenübersicht sieht insgesamt 2,75 Vollzeitkräfte vor. Die geplanten Stellen waren im Wirtschaftsjahr 2021 im Wesentlichen entsprechend den Planvorgaben besetzt.

Finanzplan einschließlich Investitionsplan

Die Bestimmungen zum Finanzplan einschließlich Investitionsplan sind in § 20 SächsEigBVO geregelt. Feststellungen hierzu haben wir im Rahmen unserer Prüfungshandlungen nicht getroffen.

F. Sonstige Prüfungsergebnisse

I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel

Gemäß § 15 SächsKomPrüfVO ist bei Sonderkassen jährlich und bei Zahlstellen alle zwei Jahre mindestens eine unvermutete Kassenprüfung vorzunehmen.

Die Beauftragung zur örtlichen Prüfung erfolgte mit Datum vom 1. Juli 2020. Eine unterjährige, unvermutete Kassenprüfung konnte zum Zeitpunkt der örtlichen Prüfung des Wirtschaftsjahres 2021 (Oktober bis Dezember 2022) daher nicht durchgeführt werden.

Für den Eigenbetrieb Immobilien war eine Kasse eingerichtet, welche durch die WGF geführt wird. Ein ordnungsgemäßes Kassenaufnahmeprotokoll zum Stichtag liegt vor, welches einen Bestand in Höhe von EUR 113,87 (Vj. EUR 414,18) ausweist.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind durch Bankauszüge sowie Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Die ordnungsgemäße Ablage, Belegführung sowie die Einhaltung der Vorschriften der Kassenordnung und der SächsKomKBVO zur Anordnung der Einzahlungen und Auszahlungen und zur Anweisung der Zahlungen haben wir stichprobenhaft geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Nach unseren Feststellungen wurden die Kassenmittel ordentlich bewirtschaftet.

II. Vergabe von Aufträgen

Im Wirtschaftsjahr 2021 erfolgte u. a. eine Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme "JugendKunstSchule Frankenberg/Sa.: Los 12 Trockenbauarbeiten".

Die Kostenberechnung des Planungsbüros betrug EUR 188.150,90. Die Vergabe erfolgte per öffentlicher Ausschreibung und wurde am 23. April 2021 auf "Vergabe24.de" und auf "eVergabe.de" veröffentlicht. Zur Submission am 22. Juni 2020 lagen drei Angebote vor. Die Auswertung erfolgte durch Beier.Steiner Architekten und Ingenieure Altmitweida. Die Zuschlagserteilung durch den Betriebsausschuss erfolgte am 6. Juli 2021 an die MFC Modell- und Formenbau Chemnitz GmbH, Chemnitz, mit einer Auftragssumme von EUR 176.944,03. Das Zuschlagsschreiben an die MFC Modell- und Formenbau Chemnitz GmbH, Chemnitz, wurde am 7. Juli 2021 und die Absageschreiben an die SF-Ausbau GmbH, Freiberg, Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Limbach-Oberfrohna, Hoch- und Ausbau Gesellschaft Waldheim mbh, Waldheim bzw. HTS Holzbau GmbH, Mittweida, wurden am 7. Juli 2021 versandt.

Gemäß § 3 Abs. 2 VOL/A hat die Vergabe von Aufträgen in öffentlicher Ausschreibung zu erfolgen, in begründeten Ausnahmefällen ist jedoch auch eine beschränkte Ausschreibung zulässig.

Beschränkte Ausschreibungen wurden im Berichtsjahr vorgenommen, was ausschließlich in den Wertgrenzen gemäß VOL bzw. VOB begründet war.

III. Forderungsmanagement

Gemäß § 32 Abs. 4 SächsKomHVO sind Ansprüche, die als dauerhaft uneinbringlich eingeschätzt werden, auszubuchen. Im Wirtschaftsjahr 2021 ergaben sich für den Eigenbetrieb Immobilien Forderungsverluste in Höhe von insgesamt TEUR 3.

Im Übrigen übernimmt das Mahnwesen aufgrund des Rahmenvertrages die WGF. Da rund 90 % der Mieteinnahmen des Eigenbetriebs Immobilien mit der Stadt Frankenberg/Sa. erzielt werden, sind Zahlungsrückstände bzw. Forderungsausfälle nur in Ausnahmen zu verzeichnen.

Stundungen wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

IV. Belegprüfung

Die sachlich/rechnerische Richtigkeit wurde von dem jeweiligen Budgetverantwortlichen gegengezeichnet. Die Zahlungsanweisung erfolgte durch die Unterschrift der Betriebsleitung.

Im Rahmen unserer stichprobenhaften Belegprüfung von Eingangsrechnungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

V. Verzinsung des Eigenkapitals

In der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilien ist ein Stammkapital in Höhe von TEUR 1.000 festgesetzt. Darüber hinaus verfügt der Eigenbetrieb Immobilien zum Stichtag über eine Allgemeine Rücklage in Höhe von TEUR 29.060.

Hauptaufgabe des Eigenbetriebs Immobilien ist gemäß § 2 Abs. 2 der Betriebssatzung die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung für die Stadt Frankenberg/Sa. Dafür erhält der Eigenbetrieb von der Stadt die vertraglich festgesetzte Miete.

Da diese Mieteinnahmen ca. 90 % der gesamten Mieteinnahmen des Eigenbetriebes Immobilien ausmachen ist die Erwirtschaftung einer Eigenkapitalverzinsung im Wesentlichen von der Höhe der mit der Stadt vereinbarten Mieten abhängig. Da diese Mieten

unter dem Aspekt einer Liquiditätssicherung für den Eigenbetrieb Immobilien kalkuliert und vereinbart sind, ist derzeit eine kostendeckende Miete nicht erzielbar. Nach den bestehenden Vereinbarungen ist somit derzeit die Erzielung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals ausgeschlossen.

VI. Leistungsvergütung mit der Stadt

Der Eigenbetrieb Immobilien hat an die Stadt Frankenberg/Sa. diverse Immobilien vermietet. Zu den vorliegenden Sammelmietverträgen wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2021 Nachträge gefasst. Die Mieten im Wirtschaftsjahr 2021 wurden vereinbarungsgemäß abgerechnet. Die Mieten sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung kalkuliert und decken nicht alle Kosten ab.

Die Stadt hat des Weiteren mehrere Darlehen, welche in Beziehung zum Eigenbetrieb Immobilien bzw. dessen Objekten stehen, dem Eigenbetrieb Immobilien zugeordnet. Gegenüber den Darlehensgebern erbringt die Stadt weiterhin den Kapitaldienst. Dieser wird der Stadt durch den Eigenbetrieb Immobilien in voller Höhe erstattet.

Der Eigenbetrieb Immobilien hat mit der Stadt Frankenberg/Sa. am 8. Februar 2019 eine Vereinbarung zur Durchführung und Finanzierung investiver Maßnahmen im Hochbau geschlossen. Diese sieht vor, dass die Stadt Frankenberg/Sa. den Kapitaldienst für diverse Investitionen des Eigenbetriebs im Bereich Umbau, Neubau, Sanierung und Reparaturen bereits mit Eintreten der ersten Fälligkeit übernimmt.

G. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung sind der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Immobilien zum 31. Dezember 2021 einschließlich Anhang und Lagebericht sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Ferner waren die Anordnungen des Bürgermeisters sowie Beschlüsse des Stadtrats und des Betriebsausschusses, die Vergütung der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadt Frankenberg/Sa. und dem Eigenbetrieb Immobilien sowie der Eigenbetriebe untereinander und die Verzinsung des Eigenkapitals zu berücksichtigen.

II. Art und Umfang der Prüfung

Der Umfang der Prüfung ergibt sich aus § 105 SächsGemO. Der Jahresabschluss einschließlich des Anhangs und des Lageberichts ist daraufhin zu prüfen, ob

- die für die Verwaltung des Eigenbetriebs Immobilien geltenden gesetzlichen Vorschriften und die Beschlüsse des Gemeinderates sowie die Anordnungen des Bürgermeisters eingehalten worden sind,
- die Vergütungen der Leistungen, Lieferungen und Leihgelder der Gemeinde für die Betriebe, der Betriebe für die Gemeinde und der Betriebe untereinander angemessen ist und
- das von der Stadt zur Verfügung gestellte Eigenkapital angemessen verzinst wird.

Die Prüfung erfolgte nach Schwerpunkten und in Stichproben. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit wurden die Prüfungshandlungen hierbei risikoorientiert vorgenommen. Die Aussagen im Prüfbericht können mit hinreichender Sicherheit getroffen werden. Neben dem Jahresabschluss und seinen Anlagen haben wir zur örtlichen Prüfung insbesondere den Wirtschaftsplan 2021 des Eigenbetriebs Immobilien, die gültigen Satzungen, die Beschlüsse von Betriebsausschuss und Stadtrat sowie Bücher und Belege, welche Einfluss auf das Wirtschaftsjahr 2021 haben, herangezogen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Aufklärungen und Nachweise schriftlich bestätigt.

III. Bestätigung der Unabhängigkeit

Bei unserer örtlichen Prüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

H. Zusammenfassung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 SächsKomPrüfVO fassen wir die wesentlichen Ergebnisse unserer örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wie folgt zusammen:

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., einer örtlichen Prüfung gemäß § 105 SächsGemO i. V. m. § 14 SächsKomPrüfVO unterzogen.

Die Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung der sächsischen kommunalen Gesetze und Vorschriften. Nach unseren Feststellungen wurden die für die Verwaltung der Stadt Frankenberg/Sa. geltenden gesetzlichen Vorschriften sowie die Beschlüsse des Betriebsausschusses und des Stadtrats sowie die Anordnungen des Bürgermeisters eingehalten.

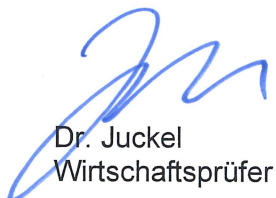
Leistungsbeziehungen zwischen dem Eigenbetrieb Immobilien und der Stadt Frankenberg/Sa. bestehen im Wesentlichen in den Mietverträgen über die an die Stadt vermieteten Immobilien. Die Leistungsvergütungen (Mieten) sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung angemessen festgesetzt. Eine vollständige Kostendeckung und damit die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals sind dem Eigenbetrieb Immobilien mit den vereinbarten Mieten nicht möglich.

Unsere Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Ordnungsmäßigkeit der Führung des Eigenbetriebes Immobilien von Bedeutung sind.

Nach unserer Prüfung bestehen keine Bedenken gegen die Beschlussfassung des Stadtrates, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2021 festzustellen und die Betriebsleitung und den Betriebsausschuss zu entlasten.

Dresden, 14. Dezember 2022

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. Juckel
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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 berichtet 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, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an 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.



eureos

→ eureos gmbh
→ wirtschaftsprüfungsgesellschaft
→ www.eureos.de