

## **Prüfungsbericht**

# **Jahresabschluss und Lagebericht 31. Dezember 2022**

Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa."  
Frankenberg/Sa.

eureos gmbh  
wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dieser Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der eureos gmbh wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist die Weitergabe dieser elektronischen Kopie an Dritte nicht gestattet.

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	2
C. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse	3
I. Wirtschaftliche Grundlagen	3
II. Ertragslage	3
III. Vermögens- und Finanzlage	5
D. Durchführung der Prüfung	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	9
III. Bestätigung der Unabhängigkeit	11
E. Feststellungen zur Rechnungslegung	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
2. Zusammenfassende Beurteilung	13
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	14
Erweiterte Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	14
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	15
H. Schlussbemerkung	21



**Anlagen**

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang
- 4 Lagebericht
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Allgemeine Auftragsbedingungen

**Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AktG	Aktiengesetz
bzw.	beziehungsweise
D&O	Director & Officer
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EU	Europäische Union
EUR	Euro
FKG	Frankenberger Kultur gGmbH Frankenberg/Sa.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
IDW PS	Prüfungsstandard des IDW
IKS	Internes Kontrollsystem
Kitas	Kindertagesstätten
KomPrüfVO	Kommunalprüfungsverordnung
KStG	Körperschaftsteuergesetz
SächsEigBVO	Sächsische Eigenbetriebsverordnung
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomHVO-Doppik	Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik
SoKiG	Sozialarbeiter für Kitas und Grundschulen
TEUR	Tausend Euro
UStG	Umsatzsteuergesetz
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WGF	WGF - Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen, Frankenberg/Sa.

## A. Prüfungsauftrag

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs

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

hat uns aufgrund des Beschlusses der Stadtratssitzung vom 29. September 2021 beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 gemäß § 32 SächsEigBVO zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erweitert.

Dieser Prüfungsbericht wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F.) erstellt.

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.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter**

Wir halten die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

### **Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf**

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Der Eigenbetrieb schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR -2.831 ab. Für das Wirtschaftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4 gerechnet.
- Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen beeinflusst durch die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 2.948 auf das Objekt "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)".
- Aufgrund der haushaltswirtschaftlichen Sperre in 2022 wurden anstelle der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 496 lediglich TEUR 243 durchgeführt.
- Die Auswirkungen des Covid-19-Virus und des Ukrainekrieges waren auch im Geschäftsjahr 2022 spürbar. Im laufenden Geschäftsbetrieb wurde im Bereich der Verfügbarkeit von Baudienstleistern und Material weiterhin Defizite festgestellt. Generell war auch eine deutliche Erhöhung der Bau-, Dienstleistungs- sowie Rohstoffpreise zu verzeichnen, welche direkt mit diesen Ereignissen in Verbindung zu bringen sind.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung des Eigenbetriebs im Lagebericht enthält insbesondere folgende Kernaussagen:

- Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird aufgrund der gewährten Mietnachlässe des Betriebsausschusses bzw. Stadtrates an die FKG und das Aussetzen der im Wirtschaftsplan eingeplanten jährlichen Mieteranpassungen für städtische Immobilien mit einem Fehlbetrag gerechnet.
- Die Rechtsaufsichtsbehörde hat der im Wirtschaftsplan 2023 enthaltenen Kreditneuaufnahmen für die geplanten Investitionsmaßnahmen nicht zugestimmt. Ferner wurden die ausgewiesenen Investitionszuschüsse der Stadt nicht genehmigt. Entsprechend sind höhere Eigenmittel einzusetzen. Aus Sicht der Betriebsleitung ist dies ausschließlich durch Verschiebungen neuer Maßnahmen und weiteren Kürzungen im Werterhalt zu kompensieren.

- Durch die erneute haushaltswirtschaftliche Sperre in 2023, die im Wesentlichen den Bereich Werterhalt und Instandhaltung betrifft, können Fehlentwicklungen zum Teil kompensiert werden. Dies geschieht aus Sicht der Betriebsleitung jeweils zu Lasten des Zustandes der jeweiligen Objekte.

## C. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

### I. Wirtschaftliche Grundlagen

Der Eigenbetrieb verwaltet die Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. und bewirtschaftet diese umfassend in der Phase Betrieb und Nutzung.

### 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.

Darüber hinaus verweisen wir auf die in Anlage 3 enthaltenen weiteren Aufgliederungen und Erläuterungen ausgewählter Posten des Jahresabschlusses.

	2022		2021		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.886	65,8	3.487	67,2	399
Bestandsveränderung	-21	-0,4	305	5,9	-326
Sonstige betriebliche Erträge	2.041	34,6	1.394	26,9	647
<b>Gesamtleistung</b>	<b>5.906</b>	<b>100,0</b>	<b>5.186</b>	<b>100,0</b>	<b>720</b>
Materialaufwand	2.700	45,7	2.963	57,1	-263
Personalaufwand	199	3,4	192	3,6	7
Abschreibungen	4.834	81,8	1.809	34,9	3.025
Sonstiger Betriebsaufwand	949	16,1	238	4,6	711
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>8.682</b>	<b>147,0</b>	<b>5.202</b>	<b>100,2</b>	<b>3.480</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-2776</b>	<b>-47,0</b>	<b>-16</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2.760</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-55</b>		<b>-44</b>		<b>-11</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-2.831</b>		<b>-60</b>		<b>-2.771</b>

Die **Umsatzerlöse** betreffen den Bereich Objektbewirtschaftung und enthalten als wesentliche Posten die Mieten (TEUR 1.713; Vj. TEUR 1.638) und Betriebskostenabrechnungen (TEUR 2.107; Vj. TEUR 1.808). Die Steigerung der Mieterträge ist hauptsächlich auf die in 2022 ganzjährige Vermietung des Objekts "Zeit-Werk-Stadt" zurückzuführen.

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 983; Vj. TEUR 939). Deren Steigerung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erfolgte Fertigstellung des Objekts "Zeit-Werk-Stadt" zurückzuführen. Ferner werden unter dem Posten Erträge aus dem Abgang von Sonderposten für die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Gesundheitszentrum", "bilinguale Grundschule" und "Flutlichtanlage Jahnkampfbahn" in Höhe von insgesamt TEUR 665 ausgewiesen. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

Im **Materialaufwand** sind die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung enthalten. Wesentliche Positionen sind die Betriebskosten (TEUR 2.236; Vj. TEUR 2.188) und die Instandsetzung (TEUR 243; Vj. TEUR 433). Die Erhöhung der Aufwendungen für Betriebskosten ist auf allgemeine Preissteigerungen zurückzuführen. Aufgrund der wirtschaftlichen Sperre nach § 30 SächsKomPrüfVO im Berichtsjahr wurde eine Vielzahl von Instandhaltungs- und Werterhaltungsaufnahmen nicht durchgeführt, was zu einer Minderung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr führte.

Der **Personalaufwand** fiel für durchschnittlich 2,85 (Vj. 2,75) Vollzeitkräfte an.

Die Steigerung der **Abschreibungen** betrifft den Ausweis der Abschreibung auf den niedrigen beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 2.948 für das Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)". Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Aufwendungen aus Anlagenabgängen	730	0
Honorar für Leistungen der WGF	176	175
Nicht abziehbare Vorsteuer	14	11
Prüfungs- und Beratungskosten	8	8
Gerichts- und Anwaltskosten	2	15
Übrige	19	29
	949	238

Bezüglich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

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. Darüber hinaus verweisen wir auf die in Anlage 3 enthaltenen weiteren Aufgliederungen und Erläuterungen ausgewählter Posten des Jahresabschlusses.

	31.12.2022		31.12.2021		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	97.931	94,0	96.489	95,9	1.442
Vorräte	2.277	2,2	2.106	2,0	171
Forderungen	918	0,9	676	0,7	242
Liquide Mittel	3.028	2,9	1.263	1,3	1.765
Übrige Aktiva	0	0,0	60	0,1	-60
	<u>104.154</u>	<u>100,0</u>	<u>100.594</u>	<u>100,0</u>	<u>3.560</u>
<b>Kapital</b>					
Eigenkapital	27.180	26,1	30.011	29,8	-2.831
Sonderposten	63.101	60,6	57.930	57,6	5.171
Sonstige Rückstellungen	17	0,0	9	0,0	8
Langfristiges Fremdkapital	9.956	9,6	8.365	8,3	1.591
Kurzfristiges Fremdkapital	3.900	3,7	4.279	4,3	-379
	<u>104.154</u>	<u>100,0</u>	<u>100.594</u>	<u>100,0</u>	<u>3.560</u>

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

	<u>2022</u> TEUR
Stand zum 1. Januar	96.489
Zugänge	7.189
Abgänge	-730
Umgliederung in das Umlaufvermögen	-3.130
Abschreibungen	<u>-1.887</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>97.931</u>
davon Anlagen im Bau	18.806

Wesentliche Zugänge im Wirtschaftsjahr waren die Baumaßnahmen Schloss Sachsenburg (TEUR 2.238), die "Jugendkunstschule" (TEUR 2.008) sowie der "Sportpark" (TEUR 1.692).

Die Abgänge betreffen hauptsächlich die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Gesundheitszentrum" (TEUR 675), "bilinguale Grundschule" (TEUR 46) und "Flutlichtanlage Jahnkampfbahn" (TEUR 9).

Die Umgliederung betrifft das bebaute Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" in das Umlaufvermögen. Dieses wurde im Geschäftsjahr 2023 veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurde zum Bewertungsstichtag 15. Dezember 2022 ein Wertgutachten eingeholt. Basierend darauf wurde im Umlaufvermögen eine Abschreibung auf den niedrigen beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 2.948 vorgenommen.

Die **Vorräte** beinhalten umlagefähige Betriebskosten (TEUR 2.085), welche erst im Folgejahr abgerechnet werden. Dem gegenüber stehen die erhaltenen Anzahlungen von Mietern auf der Passivseite der Bilanz. Ferner wird das zum Verkauf bestimmte Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" in Höhe von TEUR 182 ausgewiesen. Wir verweisen hierzu auf unsere Erläuterungen zum Anlagevermögen.

Die **Forderungen** gliedern sich in Forderungen aus Vermietung (TEUR 8; Vj. TEUR 29), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 69; Vj. TEUR 2) sowie sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 2; Vj. TEUR 30). Ferner werden Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa. in Höhe von TEUR 840 (Vj. TEUR 615) ausgewiesen.

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

Die Minderung des **Eigenkapitals** resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2022.

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

	2021 <u>TEUR</u>
Vortrag zum 1. Januar	57.930
Zugang	6.819
Auflösung	-983
Abgänge	<u>-665</u>
Stand am 31. Dezember	<u>63.101</u>

Der Zugang betrifft hauptsächlich Fördermittel der öffentlichen Hand.

Die Abgänge betreffen hauptsächlich die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Gesundheitszentrum", "bilinguale Grundschule" und "Flutlichtanlage Jahnkampfbahn". Wir weisen 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 2.200, der planmäßige Tilgungsleistungen gegenüberstehen.

Unter dem Posten wird der jeweilig langfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 8.089); gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa. (TEUR 1.825) und aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 42) ausgewiesen.

Unter dem **kurzfristigen Fremdkapital** werden im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (TEUR 2.229; Vj. TEUR 1.810) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 982; Vj. TEUR 1.744) ausgewiesen.

## Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2022 <u>TEUR</u>	2021 <u>TEUR</u>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresfehlbetrag	-2.831	-60
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.886	1.809
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	2.948	0
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlagenabgängen	720	210
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	8	-8
Auflösung/Abgang (-) Sonderposten für Investitionszuschüsse	-1.648	-1.227
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	-171	-357
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-398	416
	<u>514</u>	<u>783</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen	6.819	1.232
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Sachanlagevermögen	10	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.189	-4.948
	<u>-360</u>	<u>-3.716</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.200	1.200
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-589	-513
	<u>1.611</u>	<u>687</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1. - 3.)	1.765	-2.246
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.263</u>	<u>3.509</u>
	<u>3.028</u>	<u>1.263</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	<u>3.028</u>	<u>1.263</u>

## **D. Durchführung der Prüfung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung sowie der Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und der Lagebericht.

Beurteilungskriterien für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB. Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen aus der Betriebssatzung ergeben sich wie folgt:

- Gemäß § 13 der Betriebssatzung in Verbindung mit § 31 SächsEigBVO hat der Eigenbetrieb den Jahresabschluss und den Lagebericht entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Prüfungskriterien für den Lagebericht waren die Vorschriften des § 289 HGB.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erweitert.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich eine Abschlussprüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Eigenbetriebs oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann.

### **II. Art und Umfang der Prüfung**

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Ausgehend von einer Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Eigenbetriebs, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken sowie des internen Kontrollsystems haben wir entsprechend unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes eine Prüfungsstrategie erarbeitet.

Unsere Prüfungsstrategie für das Berichtsjahr hat zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms geführt:

- Prüfung der zutreffenden Aktivierung und Abschreibung der im Berichtsjahr getätigten Investitionen;
- Ansatz, Bewertung und Vollständigkeit der Rückstellungen;
- Bilanzierung und Bewertung der Verbindlichkeiten;
- Analyse der wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung;
- Beurteilung der richtigen Periodenabgrenzung von Aufwendungen und Erträgen;
- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung;
- Plausibilität der Prämissen und Prognosen im Lagebericht.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des internen Kontrollsystems haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Unsere Prüfungshandlungen umfassen neben einer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Eigenbetriebs sowie des Umfangs der Geschäftsvorfälle haben wir insbesondere analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen vorgenommen.

Dabei haben wir folgende erwähnenswerte Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Von Kreditinstituten haben wir Bankbestätigungen erbeten und erhalten.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist durch einen bei kleineren Unternehmen üblichen geringeren Grad an Funktionstrennung geprägt. Wir haben uns ausreichende Kenntnisse über den Umgang der Betriebsleitung mit den Geschäftsrisiken und über die Organisation der Geschäftsprozesse im Eigenbetrieb verschafft, um die Angemessenheit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems zu beurteilen.

Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die

Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erfolgte unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720). Wir haben dazu interne Unterlagen über die Aufbau- und Ablauforganisation durchgesehen, Unterlagen zum Planungsprozess erhalten, Ausschreibungsunterlagen für ausgewählte Aufträge eingesehen sowie Befragungen von Mitarbeitern vorgenommen.

Ziel unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war es festzustellen, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

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

### **III. Bestätigung der Unabhängigkeit**

Bei unserer Abschlussprüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

## **E. Feststellungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

#### **2. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss und die dafür angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Aufbauend auf der von uns, geprüften Vorjahresbilanz ist der Jahresabschluss aus den Zahlen der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen richtig entwickelt worden.

Der Vorjahresabschluss wurde vom Stadtrat am 8. Februar 2023 festgestellt. Der Stadtrat beschloss am 8. Februar 2023, den Jahresfehlbetrag 2021 durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage auszugleichen.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

#### **3. Lagebericht**

Der Lagebericht 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. Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang erläutert.

### **2. Zusammenfassende Beurteilung**

Im Berichtsjahr ergaben sich aus der Ausübung von Beurteilungsspielräumen, der Inanspruchnahme von gesetzlichen Wahlrechten und der Änderung von Bewertungsgrundlagen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Unter Würdigung der erläuterten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung;
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben;
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften;
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen und
- die Beachtung von Regelungen der Betriebssatzung, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen,

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt G. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

## **F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags**

### **Erweiterte Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

Wir haben im Rahmen unserer Abschlussprüfung die Vorschriften des § 53 Abs. 1 HGrG und den dazu vom IDW herausgegebenen Prüfungsstandard 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bilanzierungsvorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geführt worden sind. Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellt. Darüber hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.

## **G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

### **"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa.

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. 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 Eigenbetrieb 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 Betriebsausschusses 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 des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den 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 Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen 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 dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

## H. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr sowie über die Prüfung gemäß § 53 HGrG erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Dresden, 18. Oktober 2023

eureos gmbh  
wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Juckel  
Wirtschaftsprüfer



**Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa.  
Bilanz**

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Stammkapital</b>	1.000.000,00	1.000.000,00
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	1,00	1,00	<b>II. Allgemeine Rücklage</b>	29.000.275,46	29.060.194,35
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>III. Gewinnvortrag</b>	10.493,86	10.493,86
1. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	11.377.710,41	11.507.612,13	<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	-2.831.261,72	-59.918,89
2. Grundstücke mit Schulen, Kindergärten, Sporthallen und Verwaltungsgebäuden	55.431.041,30	59.204.157,92		27.179.507,60	30.010.769,32
3. Grundstücke mit sonstigen Bauten	7.845.104,04	7.861.457,51	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	63.100.635,31	57.930.443,96
4. Grundstücke ohne Bauten	307.151,05	307.151,05	<b>C. Rückstellungen</b>		
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.121.861,85	2.236.663,41	Sonstige Rückstellungen	17.454,95	8.548,29
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.540,57	46.713,03	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>18.806.509,99</u>	<u>15.324.902,20</u>	1. Erhaltene Anzahlungen	2.228.925,44	1.810.229,25
	97.930.919,21	96.488.657,25	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	982.039,08	1.744.295,28
	<u>97.930.920,21</u>	<u>96.488.658,25</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.546.717,62	6.837.030,35
<b>B. Umlaufvermögen</b>			4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa.	1.962.948,73	2.093.032,91
<b>I. Andere Vorräte</b>			5. Sonstige Verbindlichkeiten	135.607,71	159.067,01
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	9.681,65	0,00	davon aus Steuern EUR 2.374,67 (Vj. EUR 2.406,28)		
2. Unfertige Leistungen	2.084.675,09	2.105.608,94		13.856.238,58	12.643.654,80
3. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	<u>182.379,74</u>	<u>0,00</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	387,93	414,00
	2.276.736,48	2.105.608,94			
<b>II. Forderung und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	7.665,58	28.703,41			
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.902,22	2.712,28			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.872,46	30.183,00			
4. Sonstige Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa.	<u>839.833,84</u>	<u>614.750,66</u>			
	918.274,10	676.349,35			
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>3.028.293,58</u>	<u>1.263.138,10</u>			
	6.223.304,16	4.045.096,39			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	60.075,73			
	<u>104.154.224,37</u>	<u>100.593.830,37</u>		<u>104.154.224,37</u>	<u>100.593.830,37</u>

**Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa.  
Gewinn- und Verlustrechnung**

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse		
aus der Objektbewirtschaftung	3.886.283,23	3.487.137,75
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-20.933,85	305.230,49
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.041.108,41</u>	<u>1.394.188,76</u>
	5.906.457,79	5.186.557,00
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung	-2.699.592,72	-2.962.813,74
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-162.008,93	-155.918,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-37.383,68	-36.490,31
davon für Altersversorgung EUR 6.008,71 (Vj. EUR 5.845,59)		
6. a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.886.535,49	-1.809.182,10
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die		
beim Eigenbetrieb üblichen Abschreibungen überschreitet	-2.947.972,73	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-949.440,43</u>	<u>-238.112,22</u>
	-8.682.933,98	-5.202.516,86
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-54.785,53</u>	<u>-43.959,03</u>
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-2.831.261,72</u>	<u>-59.918,89</u>
10. Jahresfehlbetrag	<u><u>-2.831.261,72</u></u>	<u><u>-59.918,89</u></u>

# Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa. Anhang

---

## 1. Allgemeine Angaben

Der Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa." ist ein kommunales Sondervermögen der

Stadt Frankenberg/Sa.  
Markt 15  
09669 Frankenberg/Sa.

Die Bilanz für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde entsprechend den Vorschriften des § 26 der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO) i. V. m. den §§ 266 bis 274 des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Abweichend von der im HGB vorgesehenen Gliederung für die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung wurde eine Gliederung analog der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gewählt. Des Weiteren wurden für Zwecke der Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung Postenbezeichnungen angepasst.

## 2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich nach handelsrechtlichen Ansatz- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bewertet und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die **Grundstücke und Bauten** sowie deren Außenanlagen wurden in der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2012 durch ein vereinfachtes Sachwertverfahren bewertet.

**Technische Anlagen** und Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden in der Eröffnungsbilanz zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

### Anlage 3

Zugänge im Wirtschaftsjahr 2022 werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Sämtliche Anlagen werden auf Basis ihrer Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Für Bauten und Außenanlagen kommen folgende Nutzungsdauern zum Ansatz:

Wohn- und Geschäftsgebäude	80 Jahre
Verwaltungsgebäude	80 Jahre
Kindergärten	70 Jahre
Schulgebäude	80 Jahre
Turnhallen	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Sonstige Gebäude	30 bis 60 Jahre
Sportplätze	25 Jahre

Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von über EUR 250 bis 1.000 werden in einem Jahressammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Beträgt die Nutzungsdauer weniger als 5 Jahre, werden diese Wirtschaftsgüter über den geringeren Zeitraum abgeschrieben.

**Unfertige Leistungen aus Betriebskosten und andere unfertigen Leistungen** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude** wurden mit dem niedrigen beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert angesetzt.

Die Bewertung der **Flüssigen Mittel** erfolgt zum jeweiligen Nennbetrag.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurde für Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Das im Jahresabschluss ausgewiesene **Stammkapital** des Eigenbetriebs ist zum Nennwert bilanziert.

Für erhaltene Investitionszuschüsse wurden **Sonderposten** gebildet, die in Jahresraten, entsprechend den Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter, ertragswirksam aufgelöst werden.

**Rückstellungen** sind, entsprechend den zu erwartenden Ausgaben, in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** weist erhaltene Mietvorauszahlungen für das Folgejahr aus.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **3.1. Aktiva**

##### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagennachweis ersichtlich.

##### **Umlaufvermögen**

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind die zum 31. Dezember 2022 auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 2.106 erfasst. Den unfertigen Leistungen stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.810 gegenüber.

##### **Forderungen**

Gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa. bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 840. Diese betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 307 aus der Weiterberechnung von übernommenen Aufwendungen (TEUR 2.260) unter Berücksichtigung von erhaltenen Fördermitteln (TEUR 1.727). Im Übrigen werden analog zum Vorjahr sonstige Forderungen aus Umsatzsteuer ausgewiesen.

##### **Flüssige Mittel**

Unter den flüssigen Mitteln werden Kassenbestände und Guthaben auf den Geschäftskonten des Eigenbetriebes (TEUR 3.028) ausgewiesen.

## Anlage 3

### 3.2. Passiva

#### **Eigenkapital**

Das Stammkapital (TEUR 1.000) entspricht dem in der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Immobilien festgesetzten Wert.

#### **Sonderposten**

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden entsprechend den Abschreibungszeiträumen der Objekte ergebniswirksam aufgelöst (TEUR 983).

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden neue Investitionszuschüsse über insgesamt TEUR 6.818 erfasst.

#### **Rückstellungen**

Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für die Prüfung des Jahresabschlusses.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Sie haben zum Bilanzstichtag folgende Restlaufzeiten:

	bis zu 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	Summe per 31.12.2022 EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
	2.228.925,44 (1.810.229,25)	0,00 (0,00)	2.228.925,44 (1.810.229,25)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	940.250,65 (1.719.754,03)	41.788,43 (24.541,25)	982.039,08 (1.744.295,28)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa.	137.503,34 (131.264,78)	1.825.445,39 (1.961.768,13)	1.962.948,73 (2.093.032,91)	1.305.910,13 (1.445.485,05)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	457.736,23 (458.225,75)	8.088.981,39 (6.378.804,60)	8.546.717,62 (6.837.030,35)	6.240.538,65 (4.371.782,84)
Sonstige Verbindlichkeiten	135.607,71 (159.067,01)	0,00 (0,00)	135.607,71 (159.067,01)	0,00 (0,00)
	<b>3.900.023,37</b> <b>(4.278.540,82)</b>	<b>9.956.215,21</b> <b>(8.365.113,98)</b>	<b>13.856.238,58</b> <b>(12.643.654,80)</b>	<b>7.546.448,78</b> <b>(5.817.267,89)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa. entfallen TEUR 2.085 auf Darlehensverbindlichkeiten.

Besondere Verpflichtungs- und Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 3.886 wurden im Jahr 2022 ausschließlich im Bereich der Objektbewirtschaftung erzielt.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 983) und Aufwandszuschüsse (TEUR 860). Diese enthalten Erträge aus dem Abgang von Sonderposten in Höhe von TEUR 665.

Die **Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung** beinhalten u. a. Betriebskosten (TEUR 2.236), laufende Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 243) sowie sonstige Aufwendungen für Objektbewirtschaftung (TEUR 149).

### Anlage 3

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 949) betreffen im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 729) und das Verwalterhonorar für die WGF-Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen (TEUR 175).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** beinhalten insgesamt TEUR 16 aus langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt.

## 5. Sonstige Angaben

### Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss bestand im Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Personen:

Herr Thomas Firmenich	Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. Vorsitzender
Herr Günter Adam	Stadtrat
Herr Andreas Schramm	Stadtrat
Herr Jürgen Stein	Stadtrat
Frau Viola Vogler-Poch	Stadträtin
Herr Jörg Hommel	Stadtrat

Im Jahr 2022 betrug das Sitzungsgeld insgesamt EUR 720,00.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar (netto) des Abschlussprüfers beträgt:

Abschlussprüfungsleistungen: EUR 4.000,00

### Anzahl der Beschäftigten

Während des Wirtschaftsjahres waren durchschnittlich 3 Angestellte beschäftigt.

## **Betriebsleitung**

Der Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ hat gemäß seiner Betriebssatzung zwei Betriebsleiter. Die Betriebsleitung setzt sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

- 1. Betriebsleiter Herr Michael Thiel (Angestellter der Stadt Frankenberg/Sa.)
- 2. Betriebsleiterin Frau Claudia Pretschner (Angestellte bei der WGF-Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa.)

Die Betriebsleiter erhalten vom Eigenbetrieb keine Bezüge.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Die Rechtsaufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 31. Juli 2023 der im Wirtschaftsplan 2023 enthaltenen Kreditneuaufnahmen für die geplanten Investitionsmaßnahmen nicht zugestimmt. Ferner wurden die ausgewiesenen Investitionszuschüsse der Stadt nicht genehmigt. Entsprechend sind höhere Eigenmittel einzusetzen. Aus Sicht der Betriebsleitung ist dies ausschließlich durch Verschiebungen neuer Maßnahmen und weiteren Kürzungen im Werterhalt zu kompensieren.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

## **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Es wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag 2022 mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

Frankenberg/Sa., am 18. Oktober 2023

Michael Thiel  
1. Betriebsleiter

Claudia Pretschner  
2. Betriebsleiterin

## Entwicklung des Anlagevermögens

	1.1.2022	Zugänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abgänge	31.12.2022	1.1.2022	Kumulierte Abschreibungen		Abgänge	31.12.2022	Buchwerte	
	EUR	EUR	Umbuchungen	Umgliederungen*		EUR	EUR	EUR	Umgliederungen*		EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene EDV-Programme	280,84	0,00	0,00	0,00	0,00	280,84	279,84	0,00	0,00	0,00	279,84	1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	11.940.431,57	19.499,26	0,00	0,00	0,00	11.959.930,83	432.819,44	149.400,98	0,00	0,00	582.220,42	11.377.710,41	11.507.612,13
2. Grundstücke mit Schulen, Kindergärten, Sporthallen, und Verwaltungsgebäuden	69.386.036,59	5.282,89	554.413,61	4.052.748,31	0,00	65.892.984,78	10.181.878,67	1.202.460,65	922.395,84	0,00	10.461.943,48	55.431.041,30	59.204.157,92
3. Grundstücke mit sonstigen Bauten	9.790.069,83	250.000,00	0,00	0,00	0,00	10.040.069,83	1.928.612,32	266.353,47	0,00	0,00	2.194.965,79	7.845.104,04	7.861.457,51
4. Grundstücke ohne Bauten	307.151,05	0,00	0,00	0,00	0,00	307.151,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.151,05	307.151,05
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.533.077,29	0,00	2.144.611,29	15.340,00	0,00	5.662.348,58	1.296.413,88	259.412,85	15.340,00	0,00	1.540.486,73	4.121.861,85	2.236.663,41
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.593,84	3.735,08	0,00	0,00	0,00	85.328,92	34.880,81	8.907,54	0,00	0,00	43.788,35	41.540,57	46.713,03
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.324.902,20	6.910.177,33	-2.699.024,90	0,00	729.544,64	18.806.509,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.806.509,99	15.324.902,20
	107.530.961,39	7.188.694,56	0,00	4.068.088,31	729.544,64	112.754.323,98	13.874.605,12	1.886.535,49	937.735,84	0,00	14.823.404,77	97.930.919,21	96.488.657,25
	107.531.242,23	7.188.694,56	0,00	4.068.088,31	729.544,64	112.754.604,82	13.874.884,96	1.886.535,49	937.735,84	0,00	14.823.684,61	97.930.920,21	96.488.658,25

\* Die Umgliederungen betreffen Ausweisänderungen vom Anlage- in das Umlaufvermögen

**Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.",  
Frankenberg/Sa.  
Lagebericht**

---

**1. Vorbemerkungen**

Der Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ wurde zum 01.01.2011 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 des durch den Eigenbetrieb zu bewirtschaftenden Immobilienvermögens der Stadt Frankenberg/Sa. im gesamten Immobilienlebenszyklus sowie die Arbeitsaufnahme des Eigenbetriebes erfolgten zum 01.01.2012.

Die Bewirtschaftung des Immobilienvermögens wird durch Miet- und Betriebskostenzahlungen durch die von der Stadt Frankenberg/Sa., der Frankenberger Kultur gGmbH und Fremdnutzern angemieteten Objekten finanziert. Von den Mietzahlungen werden ferner sämtliche Ausgaben, wie z.B. Verträge mit der WGF

Vermögensmäßige Bindungen zwischen Eigenbetrieb – Stadt:

Die vermögensmäßigen Bindungen zwischen der Stadt Frankenberg/Sa. und dem Eigenbetrieb bestehen durch die in der Vergangenheit durch die Stadt aufgenommenen Darlehen für Baumaßnahmen. Zins und Tilgung für diese Darlehen werden vom Eigenbetrieb an die Stadtverwaltung abgeführt, um die Bedienung der Darlehen bei den Darlehensgebern durch die Stadtverwaltung zu gewährleisten. Die Darlehen belaufen sich zum 31.12. auf 1.953.316,34 €. Das entspricht einer Reduzierung um 131.264,78 € im Berichtszeitraum.

Wirtschaftliche Bindungen Eigenbetrieb – Stadt:

Die wirtschaftlichen Bindungen zwischen der Stadt Frankenberg/Sa. und dem Eigenbetrieb Immobilien bestehen aus verschiedenen Mietverträgen kommunaler Einrichtungen. Zudem ist durch die Stadt der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die durch den Eigenbetrieb aufgenommenen Darlehen an den Eigenbetrieb zu leisten, was sich auch auf Anlagen im Bau bezieht.

## **2. Geschäftsfelder**

### **2.1. Bestandsbewirtschaftung**

Die Umsätze des Eigenbetriebs resultieren vordergründig aus Mieteinnahmen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Der Eigenbetrieb Immobilien bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 74 Grundstücke und 76 zugehörige Gebäude. Davon werden 15 Gebäude zum Bilanzstichtag nicht genutzt. Unter die Bewirtschaftung fallen auch die Organisation und Abwicklung umfangreicher Instandhaltungsmaßnahmen. Seit dem Jahr 2021 bewirtschaftet der Eigenbetrieb erstmals komplette Wohnhäuser.

### **2.2. Umsetzung Hochbaumaßnahmen/Projektsteuerung**

Ein weiteres Geschäftsfeld stellt die Umsetzung umfangreicher und komplexer Errichtungs- und Sanierungsmaßnahmen (Investitionsmaßnahmen) durch den Eigenbetrieb dar. Dies bezieht sich im Berichtszeitraum vor allem auf:

- Fortführung der Sanierungsarbeiten Schloss Sachsenburg
- Abschluss des Kunstrasenplatzes an der Dreifeldhalle
- Fertigstellung der Jugendkunstschule im ehem. Postgebäude
- Ausschreibung der Leistungen zum Anbau an das Feuerwehrgerätehaus Dittersbach
- Trockenlegung der Turnhalle und Bau des Innenhofes des Martin-Luther-Gymnasium, Haus I (Kellergeschoss-Südflügel, Personenaufzug)
- Reparatur/Sanierung der Trauerhalle Dittersbach (Dach, Fassade, Außentüren)
- Trockenlegung Trauerhalle Neudörfchen
- Trauerhalle Sachsenburg: neuer Fassadenanstrich
- Zaunerneuerung Kita „Pustelblume“

Damit verbunden ist neben der Koordinierung von Planung und Umsetzung der Maßnahmen auch die Bearbeitung der Fördermittelanträge einschließlich der Abrechnung im Rahmen der Fachförderungen.

## **3. Allgemeine Entwicklung – Organisation**

Die Arbeitsprozesse des Eigenbetriebes sind zur Optimierung der Prozesse und Abläufe zum Teil in die organisatorischen und logistischen Strukturen der städtischen WGF – Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa. integriert. Dadurch ergeben sich positive Effekte im Rahmen der Aufgabenerfüllung beim Eigenbetrieb. Zur Bearbeitung der anfallenden Tätigkeiten sowie für das komplette Rechnungswesen nutzt der Eigenbetrieb die Software WODIS Sigma der Aareon AG.

#### **4. Personalwesen**

Im Jahr 2022 waren im Eigenbetrieb 3 Stellen eingeplant, zwei Stellen „Sachbearbeitung Hochbau/Projektsteuerung“ und eine Stelle „Sachbearbeitung Immobilienmanagement“, die durch die Stelleninhaberin zu 85 % ausgeübt wird.

Die beiden Betriebsleiter des Eigenbetriebes werden komplett im Personalbestand der Stadtverwaltung Frankenberg/Sa. bzw. der Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa. geführt und sind nicht separat im Eigenbetrieb abgebildet. Zur Realisierung der komplexen Hochbauprojekte wurden darüber hinaus teilweise externe Projektsteuerungsleistungen in Anspruch genommen. Somit sind im Eigenbetrieb 2,85 VzÄ (Vollzeitäquivalent) abgebildet und besetzt.

Im Rahmen des seit 2012 bestehenden Honorarvertrages mit der WGF - Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen erfolgt die Integration in die organisatorischen, infrastrukturellen und logistischen Ressourcen dieser Gesellschaft. Damit werden bestimmte Prozesse im Eigenbetrieb mit Unterstützung der WGF erbracht.

Dazu zählen z.B. der Posteingang, der Empfang von Gästen sowie die Unterstützung, Mitarbeit und Vertretung im Bereich des Immobilienmanagements, Finanzbuchhaltung und Betriebsleitung im Bereich der Bewirtschaftung. Für diese Leistungen zahlt der Eigenbetrieb ein Honorar an die WGF.

Aufgrund der Organisationsstruktur zur Zusammenfassung der immobilienbezogenen Aufgaben der Stadt Frankenberg/Sa. über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Eigenbetrieb Immobilien werden die damit verbundenen Prozesse weitgehend zentralisiert. Mit der Wahrnehmung der Immobilienaufgaben sind komplexe, aber auch sehr spezifische Anforderungen verbunden. Beispielhaft sei hier unter anderem die Einhaltung zahlreicher Rechtsverordnungen genannt, deren Veränderungen in regelmäßigen Abständen geschehen und teilweise umfangreiche Forderungen mit sich bringen. Bei der Durchführung von Investitionsmaßnahmen gilt es unter Einbeziehung aller Bau- und Planungsbeteiligten sowie der zukünftigen Nutzer, Fördermittelgeber und Träger öffentlicher Belange terminliche, inhaltliche und wirtschaftliche Aspekte zu koordinieren.

#### **5. Vermögenssicherung - Instandhaltung und Investition**

Die Vermögenssicherung soll durch eine kontinuierliche Instandhaltung erfolgen. Aufgrund der Haushaltssperre der Stadt, die sich auch auf den Eigenbetrieb Immobilien bezogen hat, wurden anstelle des geplanten Instandhaltungsaufwandes von 496,0 T€ lediglich die unaufschiebbaren 242,7 T € verausgabt.

Zur Sicherstellung einer werterhaltenden Instandhaltung der Gebäude des Eigenbetriebes werden seit dem 01.01.2018 liquiditätssichernde Mieten für die städtisch genutzten Gebäude gezahlt. Ziel ist dabei, dem Eigenbetrieb die Mittel zur Verfügung zu stellen,

## Anlage 4

die neben unabweisbaren Instandsetzungen auch für die Durchführung notwendiger Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Der Instandhaltungsbedarf steigt mit zunehmendem Alter der baulichen Anlagen, damit auch der damit verbundene finanzielle Aufwand. Die entsprechende Bildung einer Rücklage für zukünftige Instandhaltungen ist dazu notwendig! Durch die bereits seit dem Jahr 2021 erlassene Haushaltssperre und die Reduzierung der zur Verfügung stehenden Mittel für die Instandhaltung und Unterhaltung verschlechtert sich der Gebäudezustand zwangsläufig kontinuierlich weiter. Bei neueren Gebäuden ist dies vorerst als nicht sehr tragisch zu bewerten, bei älteren Gebäuden hingegen schon. So können z.B. bei Dächern, Fenstern, Türen usw. teilweise gar keine Reparaturen mehr durchgeführt werden. Stattdessen muss demnächst ein erheblich kostenintensiverer Ersatz vorgesehen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als zufriedenstellend eingeschätzt werden kann. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,1 %, was einer Reduzierung um 3,7 % entspricht. Das Vermögen ist in vollem Umfang langfristig finanziert.

Der Finanzmittelfond zum Bilanzstichtag beträgt 3.028,3 T€ und liegt somit 1.787,7 T € über dem Planansatz. Dies resultiert aus im Vorgriff abgerufenen Fördermitteln für die Maßnahmen Schloss Sachsenburg, die Jugendkunstschule und das Martin-Luther-Gymnasium. Bei der Investitionsmaßnahme Schloss Sachsenburg wurden zudem notwendige und bereits erbrachte Leistungen in Höhe von ca. 403 T € als nicht förderfähig bewertet. Weiterhin haben nicht ausgeführte, aber geplante Reparaturen in Höhe von 253 T €, sowie erhaltene Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 215 T € zu der Liquiditätserhöhung beigetragen.

### **6. Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Die Auswirkungen des Covid-19-Virus und des Ukrainekrieges waren auch im Geschäftsjahr 2022 spürbar. Im laufenden Geschäftsbetrieb wurde im Bereich der Verfügbarkeit von Baudienstleistern und Material weiterhin Defizite festgestellt. Generell war auch eine deutliche Erhöhung der Bau-, Dienstleistungs- sowie Rohstoffpreise zu verzeichnen, welche direkt mit diesen Ereignissen in Verbindung zu bringen sind. Die weiteren Auswirkungen auf den laufenden Geschäftsbetrieb waren bislang moderat. Zu Beginn des Jahres 2022 wurde den Mitarbeitern zum Teil eine Beschäftigung im Homeoffice gewährt.

Im Martin-Luther-Gymnasium wurden die Bereiche des Chemie- und Biologiekabinetts aufgrund eines eingetretenen Wasserschadens saniert. Die Beseitigung der Schäden ist weitestgehend bis zum Beginn des Schuljahres 2022/23 behoben. Ein Teilbetrag der direkten Schadenskosten wurde durch die Gebäudeversicherung getragen. Weitere Maßnahmen, die durch den Schaden ausgelöst und infolgedessen ausgeführt werden mussten, wurden durch die Versicherung nicht beglichen. Diese Leistungen (Neuverlegung sämtlicher Anschlussleitungen und folgende Renovierungsarbeiten an Fußboden,

Wand und Decken) mussten selbst getragen werden. Hierfür hat der EBI einen Zuschuss von der Stadt erhalten. Außerplanmäßig wurde das Objekt „Kopernikusstraße 26“ (ehemalige Neubauschule) unter dem Buchwert veräußert, sodass eine Teilwertabschreibung erfolgte in Höhe von 2.948 T€ erfolgte, die das Jahresergebnis erheblich beeinflusst hat.

Das Bauprojekt „Gesundheitszentrum“ in der August-Bebel-Straße wurde ebenfalls eingestellt und erhöht den Betriebsaufwand.

## **7. Entwicklung und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Berichtszeitraum wurden die lt. Satzung dem Eigenbetrieb zugeschriebenen Aufgaben und Tätigkeitsfelder umfassend wahrgenommen. Darunter fällt vor allem die vollumfängliche Betrachtung der Immobilien im gesamten Lebenszyklus. Schwerpunktaufgaben in 2023 sind, neben der laufenden Bewirtschaftung der städtischen Objekte, die Fortführung der Sanierung des Schlosses Sachsenburg, die Fertigstellung der Kellersanierung des Südflügels des Martin-Luther-Gymnasiums, Haus I sowie die Entwicklung des neuen Bauhofstandortes, Am Hammerberg 1. Bei der Maßnahme Sanierung des Schlosses Sachsenburg wird der Eigenbetrieb im Rahmen der Projektsteuerung von der städtischen Wohnungsgesellschaft unterstützt. Wie in den Vorjahren setzt sich die Finanzierung der Investitionsmaßnahmen vorwiegend aus Investitionszuschüssen der Stadt Frankenberg/Sa. sowie beantragten und bewilligten Fördermitteln zusammen. Sollten die Fördermittel nicht wie geplant fließen, ist der Eigenbetrieb Immobilien auf Liquiditätshilfen bzw. weitere Zuschüsse der Stadt Frankenberg/Sa. angewiesen.

Fortgesetzt ist davon auszugehen, dass Zuschüsse der Stadt an den Eigenbetrieb zur Finanzierung von Investitionsvorhaben zurückgehen bzw. ganz ausbleiben werden. Die Sicherstellung der Finanzierung zukünftiger Investitionen muss damit, neben dem Einsatz gewährter Fördermittel, durch die Aufnahme von Darlehen oder Eigenmitteln erfolgen. Der dafür zu leistende Kapitaldienst ist in voller Höhe in den Folgejahren in die Mietzahlung des jeweiligen Nutzers (in der Regel die Stadt) einzubeziehen und somit von der Stadt zu tragen.

Losgelöst vom städtischen Haushalt wurde der Wirtschaftsplan 2023 durch den Stadtrat beschlossen. Wichtigste Auflage im dazugehörigen Bescheid der Rechtsaufsichtsbehörde ist, dass zur Fortführung der laufenden und nicht anzuhaltenden Investitionsprojekte keine neuen Darlehen aufgenommen werden dürfen. Ebenso kann der Eigenbetrieb nicht mit weiteren Zuschüssen der Stadt rechnen. Der notwendige Eigenmittelanteil der laufenden Investitionsprojekte ist stattdessen durch Eigenmittel zu realisieren.

Dies wird sich als sehr schwierig gestalten, da der Eigenbetrieb über keine freien und ausreichenden Rücklagen verfügt, um alle geplanten Vorhaben umsetzen zu können. Aus heutiger Sicht kann dies ausschließlich nur durch Verschiebungen neuer Maßnahmen und weiteren Kürzungen im Werterhalt kompensiert werden.

#### Anlage 4

Werden darüber hinaus die kalkulierten Mieten nicht oder nur in reduziertem Umfang gezahlt (z.B. FKG), kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Eigenbetrieb Zahlungsschwierigkeiten entstehen.

In diesem Zusammenhang ist die Betrachtung der jeweils vorhandenen, derzeit guten Liquiditätslage falsch bzw. irreführend! Die vorhandene Liquidität ist zum Großteil zweckgebunden. Jede Baumaßnahme wird vor Baubeginn durchgeplant, durchfinanziert und jahresscheibenkonform im Wirtschaftsplan abgebildet und im folgenden Wirtschaftsplan laufend fortgeschrieben. Auch an dieser Stelle ergeht nochmals der Hinweis, dass der Eigenbetrieb für Baumaßnahmen oftmals Fördermittel im Vorgriff erhält, die die Liquidität zum Bilanzstichtag erhöht! Dies war bislang in jedem Jahr der Fall. Diese Mittel sind zweckgebunden und stehen nicht frei zur Verfügung. Weiterhin dürfen auch keine neuen Maßnahmen begonnen werden, worunter auch der Erwerb des Parkdecks in der Parkstraße oder der Bau des Bauhofes am Hammerberg zählen. Diese Vorhaben sind zu schieben.

#### 8. Prognose

Der Eigenbetrieb Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag von 2,831 T€ anstelle der geplanten 4 T € Überschuss ab. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Teilwertabschreibung des Objektes „Kopernikusstraße 26“. Durch den Verkauf reduziert sich ab 2023 auch die Mieteinnahme.

Ohne dieses Verkaufs wäre trotz der Einsparungen im Bereich der Instandhaltung/ Wertehalt ein annähernd ausgeglichenes Jahresergebnis erzielt worden.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird aufgrund der gewährten Mietnachlässe des Betriebsausschusses bzw. Stadtrates an die FKG und der fortgesetzt ungeklärten Zahlungsfähigkeit der FKG mit einem Fehlbetrag gerechnet. Durch die erneute Haushaltssperre, die im Wesentlichen den Bereich Werterhalt und Instandhaltung betrifft, können Fehlentwicklungen zum Teil kompensiert werden. Dies geschieht jeweils zu Lasten des Zustandes der jeweiligen Objekte.

Durch die Nichtgewährung neuer Darlehen zur Fortführung der laufenden Projekte (Schloss, JKS) sind diese aus Eigenmitteln zu kompensieren. Diese notwendigen Ausgaben, die voraussichtlich nicht komplett im Jahr 2023 anfallen, werden zum Fehlbetrag beitragen.

Frankenberg/Sa., am 18. Oktober 2023

Thiel

Pretschner

1. Betriebsleiter

2. Betriebsleiterin

## **Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

---

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Der Eigenbetrieb ist ein kommunales Sondervermögen der Stadt Frankenberg/Sa. mit Sitz in 09669 Frankenberg/Sa., Markt 15.

Es gilt die erste Änderung der Betriebssatzung vom 23. November 2016.

#### **Gegenstand**

Gegenstand des Eigenbetriebs ist die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. nach wirtschaftlichen Kriterien gemäß § 2 der Betriebssatzung.

#### **Wirtschaftsjahr**

Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

#### **Stammkapital**

Das Stammkapital beträgt TEUR 1.000.

#### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung besteht gemäß Betriebssatzung aus zwei Betriebsleitern, welche durch den Stadtrat bestellt bzw. abberufen werden. Zu den einzelnen Mitgliedern verweisen wir auf den Anhang.

#### **Betriebsausschuss**

Der Betriebsausschuss wurde als beschließender Ausschuss des Stadtrates gebildet. Zu den einzelnen Mitgliedern verweisen wir auf den Anhang.

## 2. Wesentliche Verträge

### Mietverträge

Wesentliche wirtschaftliche Grundlage sind die mit den Mietern geschlossenen Mietverträge. Mit der Stadt Frankenberg/Sa. besteht ein Sammelmietvertrag. Zum 31. Dezember 2022 hat der Eigenbetrieb 74 Grundstücke und 76 zugehörige Gebäude in seinem Bestand.

### Dienstleistungsverträge

Es besteht ein Rahmenvertrag mit der WGF – Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sa. vom 28. Februar 2013; 2. Änderungsvertrag vom 7. Februar 2020, welcher rückwirkend seit 1. Januar 2019 gilt.

Vertragsgegenstand ist die Integration des Eigenbetriebes in die organisatorische Struktur der WGF unter vollumfänglicher Nutzung derer organisatorisch-technischen Ressourcen und unter teilweiser Nutzung derer personellen Ressourcen.

### Darlehensverträge

Mit Datum vom 1. April 2019 wurde mit der Sparkasse Mittelsachsen ein Darlehensvertrag über TEUR 2.200 geschlossen. Der Zinssatz beträgt 0,76 % p.a. Zum Bilanzstichtag valutiert das Darlehen in Höhe von TEUR 1.911.

Mit Datum vom 25. September 2019 wurde mit der Sparkasse Mittelsachsen ein Darlehensvertrag über TEUR 2.000 geschlossen. Der Zinssatz beträgt 0,12 % p.a. Zum Bilanzstichtag valutiert das Darlehen in Höhe von TEUR 1.674.

Mit Datum vom 26. November 2019 wurde mit der Sparkasse Mittelsachsen ein Darlehensvertrag über TEUR 2.100 geschlossen. Der Zinssatz beträgt 0,36 % p.a. Zum Bilanzstichtag valutiert das Darlehen in Höhe von TEUR 1.772.

Mit Datum vom 5. Oktober 2021 wurde mit der Sparkasse Mittelsachsen ein Darlehensvertrag über TEUR 3.400 geschlossen. Das Darlehen wurde zum Bilanzstichtag vollständig ausgezahlt. Der variable Zinssatz beträgt zum Bilanzstichtag 0,82 % p.a. Zum Bilanzstichtag valutiert das Darlehen in Höhe von TEUR 3.190.

## **Stadtratsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. hat in der Sitzung vom 8. Februar 2023 beschlossen, dass die im Vorjahr vom Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., im Zusammenhang mit der Errichtung der "Zeit-Werk-Stadt" übernommenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.260 unter Abzug von erhaltenen Fördermitteln in Höhe von TEUR 1.727 durch die Gesellschafterin erstattet werden.

## **Sonstige Verträge**

Versicherungs- und sonstige Verträge bestehen im üblichen Rahmen.

## **3. Steuerliche Verhältnisse**

Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG nur mit ihren Betrieben gewerblicher Art im Sinne des § 4 KStG steuerpflichtig. Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist ein Eigenbetrieb auch nur im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art.

Sofern Sporthallen nicht hoheitlich für den Schulsport genutzt, sondern an Vereine und Dritte vermietet werden, liegt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ein Betrieb gewerblicher Art vor. Die städtischen Sporthallen in Frankenberg sind dem Betriebsvermögen des Eigenbetriebs Immobilien zugeordnet, der sie der Stadt Frankenberg/Sa. zur Nutzung für den Schul- und Vereinssport überlassen hat. Aufgrund der Nutzung für den Vereinssport liegt ein Betrieb gewerblicher Art vor, welcher sich über die genannten zwei Eigenbetriebe erstreckt. Die Umsatzsteuererklärungen für den Betrieb gewerblicher Art werden von der Stadt Frankenberg/Sa. abgegeben.

**Eigenbetrieb "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.",  
Frankenberg/Sa.**

**Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach  
§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge	
<p>a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung?  Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)?  Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?</p>	<p>Gemäß der Betriebssatzung sind Stadtrat, Betriebsausschuss, Bürgermeister und Betriebsleitung die Organe des Eigenbetriebes. In der Betriebssatzung sind die Zuständigkeiten und Aufgaben der Organe geregelt. Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde zum 18. Mai 2022 erlassen.  Darüber hinaus gibt es keine schriftlichen Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung.  Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.</p>
<p>b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?</p>	<p>Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes ist im Berichtsjahr zu 5 Sitzungen zusammengekommen. Hierüber liegen schriftliche Protokolle vor.</p>
<p>c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?</p>	<p>Der Eigenbetrieb hat zwei Betriebsleiter. Die Betriebsleiter sind nach Auskunft in keinen Aufsichtsräten bzw. anderen Kontrollgremien tätig.</p>
<p>d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?</p>	<p>Beide Betriebsleiter beziehen vom Eigenbetrieb kein Gehalt.  Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten im Wirtschaftsjahr Sitzungsgelder. Wir verweisen hierzu auf den Anhang zum Jahresabschluss.</p>

<b>Fragenkreis 2:</b> <b>Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen</b>	
a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?	Der Eigenbetrieb hat neben der Betriebsleitung durchschnittlich drei (Vorjahr: drei) Mitarbeiter. Grundlegende Aufgaben werden auch von Mitarbeitern der WGF auf Grund eines Dienstleistungs-Rahmenvertrages erledigt. Ein Organigramm, welches die Struktur und Arbeitsbereiche des Eigenbetriebes einschließlich seiner Verknüpfungen zum Dienstleister WGF darstellt, liegt vor. Auskunftsgemäß erfolgt eine regelmäßige Überprüfung des Organigramms.
b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?	Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.
c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?	Das Risiko der Korruption wird von der Betriebsleitung als gering eingeschätzt. Aus diesem Grund wurden im Wirtschaftsjahr 2022 keine speziellen Vorkehrungen zur Korruptionsprävention getroffen. Die im Rahmen des internen Kontrollsystems und im Rahmen des Risikomanagements vorgesehenen Maßnahmen werden von der Betriebsleitung als ausreichend zur Korruptionsprävention angesehen.
d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?  Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?	Die Betriebsleitung hat Organisationsanweisungen erlassen, in denen u. a. die Vergabe von Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufträgen geregelt ist. Darüber hinaus sind bei Auftragsvergaben die Regelungen der Betriebssatzung zu beachten.  Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die darauf hinweisen, dass nicht nach den vorliegenden Anweisungen und Regelungen verfahren wurde.  Nach unseren Feststellungen sind die Anweisungen und Regelungen geeignet und angemessen.
e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?	Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass keine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen vorlag.

<b>Fragenkreis 3:</b> <b>Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling</b>	
<p>a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?</p>	<p>Grundlage der Entscheidungen bildet der vom Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. zu bestätigende Wirtschaftsplan, welcher gemäß § 11 der Betriebssatzung aufzustellen ist. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Liquiditätsplan, einer Stellenübersicht sowie einem Finanzplan. Neben den Planungen für das laufende Jahr werden auch Planungen für die nächsten drei Jahre aufgenommen.</p> <p>Im Geschäftsjahr 2023 wurde das bebaute Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" veräußert. In diesem Zusammenhang wurde zum Bewertungsstichtag 15. Dezember 2022 ein Wertgutachten eingeholt. Basierend darauf wurde eine Abschreibung auf den niedrigen beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 2.948 vorgenommen. Der Stadtrat wurde in seiner Sitzung am 3. Januar 2023 über die sich daraus ergebenden Änderungen im Wirtschaftsplan informiert.</p> <p>Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr die unter den Anlagen im Bau bilanzierten Planungsleistungen für das Bauprojekt "Gesundheitszentrum" in Höhe von TEUR 675 wegen Nichtdurchführbarkeit ausgebucht. Unter Berücksichtigung der dafür von der Stadt Frankenberg/Sa. erhaltenen Fördermittel in Höhe von TEUR 633 ergibt sich ein Aufwand von TEUR 41. Eine Information an den Betriebsausschuss nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 der Betriebssatzung ist nicht erfolgt.</p> <p>Nach unseren Feststellungen entspricht das Planungswesen im Übrigen den Anforderungen des Eigenbetriebes.</p>
<p>b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?</p>	<p>Soll-Ist-Vergleiche der Einzelpläne werden grundsätzlich vierteljährlich durchgeführt und entsprechende Planabweichungen ermittelt und bewertet.</p> <p>Wir empfehlen insbesondere Abweichungen die sich aus den nicht geplanten Veränderungen im Investitions- und Fördermittelbereich ergeben, zeitnah zu als Planabweichung zu erfassen und das Überwachungsorgan zu informieren.</p>

<p>c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?</p>	<p>Im Rechnungswesen wird der Eigenbetrieb über einen Rahmenvertrag von der WGF als Dienstleister unterstützt. Nach den Erkenntnissen unserer Prüfung gewährleisten der bei der WGF angewandte Kontenplan und die dortigen Abläufe im Bereich Rechnungswesen eine ordnungsgemäße und zeitnahe Erfassung der Geschäftsvorfälle.</p> <p>Nach unseren Feststellungen erfüllt das Rechnungswesen durch eine ausreichende Untergliederung des Kontenplanes auch die Anforderungen der Eigenbetriebsverordnung.</p> <p>Kostenrechnerische Auswertungen bestehen für die einzelnen Wirtschaftseinheiten. Eine spezielle Kostenrechnung für den Eigenbetrieb ist nicht eingerichtet.</p>
<p>d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?</p>	<p>Die laufende Liquiditätskontrolle erfolgt auskunftsgemäß durch die Betriebsleitung in Zusammenarbeit mit der Leiterin Rechnungswesen der WGF.</p> <p>Der Kapitaldienst (Tilgung und Zinsen) für die dem Eigenbetrieb zugeordneten Darlehen wird weiterhin von der Stadt an die jeweiligen Darlehensgeber geleistet. Die Stadt stellt dem Eigenbetrieb Zahlungsaufforderungen hinsichtlich der Erstattung der Kapitaldienstleistungen. Die Überwachung dieser Zahlungen obliegt ebenfalls der Betriebsleitung.</p>
<p>e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?</p>	<p>Ein zentrales Cash-Management ist nicht notwendig.</p>
<p>f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?  Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?</p>	<p>Die Entgelte (Mieten) ergeben sich überwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen. Eine gesonderte Inrechnungstellung ist daher nicht erforderlich. Für Betriebs- und Heizkosten werden Vorauszahlungen erhoben. Der monatliche Eingang der Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen wird überwacht. Ein effektives Mahnwesen ist eingerichtet.</p> <p>Für die Stadt Frankenberg/Sa. wurde ein Sammelmietvertrag für die genutzten Objekte abgeschlossen.</p>
<p>g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens / Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens- / Konzernbereiche?</p>	<p>Die Controllingaufgaben werden von der Betriebsleitung in Zusammenarbeit mit der WGF wahrgenommen. Wesentliche Instrumente sind dabei die Soll-Ist-Vergleiche sowie die laufende Liquiditätskontrolle. Das Controlling entspricht den Anforderungen des Betriebes.</p>

<p>h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?</p>	<p>Die Frage ist für den Eigenbetrieb Immobilien nicht von Bedeutung, da im Wirtschaftsjahr 2022 kein Tochterunternehmen und auch keine Beteiligungen vorhanden waren.</p>
<p><b>Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem</b></p>	
<p>a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?</p>	<p>Ein zusammenfassend dokumentiertes Risikomanagement besteht nicht. Im Rahmen einer Risikobetrachtung durch die Betriebsleitung erfolgte eine detaillierte Betrachtung möglicher bestandsgefährdender Risiken. Im Mittelpunkt stand dabei der Erhalt der Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebes.</p> <p>Auf Grund der Abhängigkeit des Eigenbetriebes von den Mietzahlungen der Stadt Frankenberg/Sa. ist größtes bestandsgefährdendes Risiko die Zahlungsunfähigkeit der Stadt.</p>
<p>b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?</p>	<p>Die genannten Maßnahmen reichen aus und sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.</p> <p>Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden, haben sich nicht ergeben.</p>
<p>c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?</p>	<p>Die Maßnahmen sind im Wirtschaftsplan ausreichend dokumentiert.</p>
<p>d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?</p>	<p>Die Maßnahmen und Frühwarnsignale werden mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und erforderlichenfalls angepasst.</p>

**Fragenkreis 5:****Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Da Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate für den Eigenbetrieb nicht relevant waren, entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen a) bis f).

a)

Hat die Geschäfts- / Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

b)

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

c)

Hat die Geschäfts- / Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

d)

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

e)

Hat die Geschäfts- / Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f)

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

<b>Fragenkreis 6:</b> <b>Interne Revision</b>	
<p>a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?</p>	<p>Eine interne Revision als eigenständige Abteilung besteht nicht.</p>
<p>b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision / Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>
<p>c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr?  Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind?  Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>
<p>d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>
<p>e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>
<p>f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>

<b>Fragenkreis 7:</b> <b>Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans</b>	
a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Fragenkreis 3a).  Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich im Übrigen keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorherige Zustimmung der Überwachungsorgane zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt wurde.
b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?	Eine derartige Kreditgewährung ist uns während der Prüfung nicht bekannt geworden.
c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?	Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht zustimmungsbedürftige Maßnahmen vorgenommen worden sind.
d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?	Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die nicht mit Gesetz, Betriebssatzung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
<b>Fragenkreis 8:</b> <b>Durchführung von Investitionen</b>	
a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?	Die Investitionen werden angemessen und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen geplant und vor Realisierung auf Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken von der Betriebsleitung geprüft.

<p>b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?</p>	<p>Im Rahmen der Prüfung wurden keine gegenteiligen Feststellungen getroffen.</p>
<p>c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?</p>	<p>Die Überwachung der Investitionen wird auskunftsgemäß von der Betriebsleitung vorgenommen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Fragenkreis 3b).</p>
<p>d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?</p>	<p>Wesentliche Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen, die eine anderweitige Finanzierung erforderlich machen, haben sich nicht ergeben. Insgesamt, d. h. einschließlich der im Bau befindlichen Maßnahmen, waren für das Jahr 2022 Investitionen in Höhe von TEUR 5.645 geplant. Durchgeführt wurden Investitionen in Höhe von TEUR 7.189. Dies ist im Wesentlichen auf Plan-Ist-Differenzen aus dem Vorjahr zurückzuführen, deren Folgeeffekte nicht in der Planung 2022 enthalten sind.</p>
<p>e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?</p>	<p>Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfungshandlungen nicht ergeben.</p>
<p><b>Fragenkreis 9: Vergaberegulungen</b></p>	
<p>a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?</p>	<p>Wir haben im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Vergaberegulungen festgestellt.</p>
<p>b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?</p>	<p>Laut Auskunft wurden für wesentliche, nicht den Vergaberegulungen unterliegende Geschäfte grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt.</p>

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan	
a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?	Die Betriebsleitung erstattete regelmäßig im Rahmen der Sitzungen des Betriebsausschusses Bericht.
b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens /Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens- / Konzernbereiche?	Der Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes ist durch die Berichte unseres Erachtens der Größe des Eigenbetriebes angemessen.
c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet?  Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Fragenkreis 3a).  Für uns ergaben sich im Übrigen keine Anhaltspunkte dafür, dass entscheidungsrelevante Informationen nicht, in unzureichendem Umfang, unzureichender Qualität oder verspätet an die Überwachungsorgane übergeben wurden.  Für das Geschäftsjahr haben wir keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt.
d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/ Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?	Gemäß den Sitzungsprotokollen haben Berichterstattungen auf besonderen Wunsch des Überwachungsorgans nicht stattgefunden.
e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?	Uns sind keine Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung bekannt.
f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?	Der Eigenbetrieb ist in die von der Stadt Frankenberg/Sa. abgeschlossene D&O Versicherung einbezogen.

<p>g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?</p>	<p>Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans bekannt geworden.</p>
<p><b>Fragenkreis 11:</b> <b>Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven</b></p>	
<p>a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?</p>	<p>Wir haben bei unserer Prüfung keine Hinweise auf offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen erhalten.</p>
<p>b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?</p>	<p>Der Eigenbetrieb verfügt über keine Bestände, die auffallend hoch oder niedrig sind.</p>
<p>c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?</p>	<p>Anhaltspunkte über erheblich höhere bzw. niedrigere Verkehrswerte im Vergleich zu den bilanziellen Werten sind für den Eigenbetrieb nicht gegeben.</p>
<p><b>Fragenkreis 12:</b> <b>Finanzierung</b></p>	
<p>a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?</p>	<p>Zur Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen verweisen wir auf unsere Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage im Hauptteil dieses Berichts.</p> <p>Wesentliche Investitionen werden grundsätzlich aus Fördermitteln, Darlehen und aus Investitionszuschüssen der Stadt Frankenberg/Sa. finanziert. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen am Abschlussstichtag.</p> <p>Die Rechtsaufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 31. Juli 2023 der im Wirtschaftsplan 2023 enthaltenen Kreditneuaufnahmen für die geplanten Investitionsmaßnahmen nicht zugestimmt. Ferner wurden die ausgewiesenen Investitionszuschüsse der Stadt nicht genehmigt. Entsprechend sind höhere Eigenmittel einzusetzen. Aus Sicht der Betriebsleitung ist dies ausschließlich durch Verschiebungen neuer Maßnahmen und weiteren Kürzungen im Werterhalt zu kompensieren.</p>

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?	Der Eigenbetrieb stellt keinen Konzernabschluss auf.
c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz- / Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?  Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?	Der Eigenbetrieb erhielt im Wirtschaftsjahr 2022 öffentliche Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 6.819.  Anhaltspunkte dafür, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.
<b>Fragenkreis 13:</b> <b>Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung</b>	
a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?	Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung.
b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?	Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Dies ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.
<b>Fragenkreis 14:</b> <b>Rentabilität/Wirtschaftlichkeit</b>	
a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens / Konzerns nach Segmenten / Konzernunternehmen zusammen?	Vom Eigenbetrieb wurden keine unterschiedlichen Segmente geführt. Zur Zusammensetzung des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Hauptteil dieses Berichts.
b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?	Das Jahresergebnis ist insbesondere durch die Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.948 auf das bebaute Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" geprägt.
c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?	Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte für unangemessen gestaltete Leistungsbeziehungen ergeben.

<p>d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?</p>	<p>Der Eigenbetrieb ist nicht konzessionsabgabepflichtig.</p>
<p><b>Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen</b></p>	
<p>a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?</p>	<p>Durch den Verkauf des bebauten Grundstücks "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" in 2023 waren im Berichtsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.948 zu verzeichnen, die durch die Betriebsleitung nicht beeinflussbar waren. Ferner waren die Mieten insgesamt nicht kostendeckend.</p>
<p>b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?</p>	<p>Für das Geschäftsjahr 2022 waren für jedes Objekt liquiditätssichernde Mieten vereinbart. Zusammen mit dem Bürgermeister, dem Betriebsausschuss und dem Stadtrat prüft die Betriebsleitung die Möglichkeit zur Erhebung von kostendeckenden Mieten. Dies soll auskunftsgemäß bis zum Geschäftsjahr 2023 umgesetzt werden.</p>
<p><b>Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage</b></p>	
<p>a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?</p>	<p>Wir verweisen auf Fragenkreis 15 a).</p>
<p>b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt 15 b) sowie auf die Angaben im Lagebericht.</p>

# 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 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, 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](http://www.eureos.de)