



Bericht über die örtliche Prüfung

Jahresabschluss

31. Dezember 2023

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. Wirtschaftliche Verhältnisse	1
I. Grundlagen	1
II. Aufgaben	2
C. Rechtliche Verhältnisse	2
I. Gründung	2
II. Satzungen	2
III. Wesentliche Verträge	3
IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien	3
D. Ergebnis der Jahresabschlussprüfung gemäß § 32 Abs. 2 SächsEigBVO	7
I. Grundlagen	7
II. Ertragslage	8
III. Vermögens- und Finanzlage	10
IV. Anhang	12
V. Lagebericht	12
VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses	13
E. Wirtschaftsplan 2023	13
I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2023	13
II. Plan-Ist-Vergleich	15
F. Sonstige Prüfungsergebnisse	18
I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel	18
II. Prüfung der Vermögensbestände und Vorräte	18
III. Vergabe von Aufträgen	18
VI. Forderungsmanagement	19
V. Belegprüfung	19
VI. Verzinsung des Eigenkapitals	19
VII. Leistungsvergütung mit der Stadt	20
VII. Haushaltswirtschaftliche Sperre	20
G. Durchführung der Prüfung	21
I. Gegenstand der Prüfung	21
II. Art und Umfang der Prüfung	21
III. Bestätigung der Unabhängigkeit	21
H. Zusammenfassung	23

Abkürzungsverzeichnis

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

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

Auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrats vom 23. März 2022 hat uns der Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 des

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

(im Folgenden kurz: "Eigenbetrieb Immobilien")

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

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

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb Immobilien.

B. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Grundlagen

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

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

Während des Wirtschaftsjahres 2023 waren durchschnittlich 2,85 VK beschäftigt.

II. Aufgaben

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

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

C. Rechtliche Verhältnisse

I. Gründung

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

II. Satzungen

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

III. Wesentliche Verträge

Im Berichtsjahr bestanden folgende wesentliche Verträge:

- Sammelmietvertrag mit der Stadt Frankenberg/Sa. vom 21. September 2013 über die von der Stadt angemieteten Liegenschaften, letzte Anpassung vom 3. April 2023
- Rahmenvertrag (Personal, Infrastruktur, Organisation) mit der WGF vom 28. Februar 2013; 2. Änderungsvertrag vom 7. Februar 2020, gültig ab 1. Januar 2019
- Rahmenvertrag (Personal, Infrastruktur, Organisation) mit der WGF vom 28. Februar 2013; 3. Änderungsvertrag vom 19. Dezember 2022, gültig ab 1. Januar 2023

IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien

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

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

Stadtrat

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden bisher durch den Stadtrat folgende wesentliche Beschlüsse – den Eigenbetrieb Immobilien betreffend – gefasst:

- Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Ergebnisverwendung 2021 (8. Februar 2023)
- Beschluss zur Weiterberechnung von Aufwendungen für nicht bauliche Leistungen bei der Errichtung der Zeit-Werk-Stadt (8. Februar 2023)
- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme Sanierung Martin-Luther-Gymnasium, Haus 1, Kellergeschoss-Südflügel und Freianlagen, Los 17: Pflasterarbeiten (8. Februar 2023)
- Beschluss zur Entlastung der Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2021 (26. April 2023)
- Beschluss zur Festsetzung des Wirtschaftsplans 2023 (24. Mai 2023)
- Beschluss zur Ausschreibung der Bauleistungen für den Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Dittersbach (24. Mai 2023)
- Beschluss zur Durchführung des Vergabeverfahrens zur Bindung der Planungsbüros und Beauftragung der Entwurfsplanung als Voraussetzung für die Förderung der Errichtung der Gedenkstätte „Konzentrationslager Sachsenburg“ (24. Mai 2023)
- Beschluss zur Stundung der Forderung des Eigenbetriebes "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa." an die Stadt Frankenberg/Sa. (ZWS) (28. Juni 2023)
- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme Anbau an das Feuerwehrgerätehaus Dittersbach (28. Juni 2023)
- Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 des Eigenbetriebes „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ und zur Ergebnisverwendung 2022 (8. November 2023)
- Beschluss zur Entlastung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa." für das Wirtschaftsjahr 2022 (8. November 2023)
- Beschluss zur Auflösung des Eigenbetriebes "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa." zum 31. Dezember 2023 und Wiedereingliederung in die Stadt Frankenberg/Sa. zum 1. Januar 2024 (8. November 2023)
- Beschluss zum Stundungsantrag der FKG zu ausstehenden und künftigen Mieten bis 03/2024 für die Mietverträge JugendKunstSchule und ZeitWerkStadt (13. Dezember 2023)

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss besteht aus 5 Mitgliedern, die aus der Mitte des Stadtrats gemäß § 42 SächsGemO gewählt werden sowie dem Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. als Vorsitzenden des Betriebsausschusses. Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien ist im Berichtsjahr zu 5 Sitzungen zusammengekommen. Hierüber liegen Protokolle vor; sie enthalten die Bestätigung der Beschlussfähigkeit, den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

Folgende wesentliche Beschlüsse wurden gefasst:

Sitzung des Betriebsausschusses vom 24. Januar 2023:

- Keine Beschlüsse

Sitzung des Betriebsausschusses vom 9. Mai 2023:

- Beschluss zur Mittelfreigabe für Reparaturarbeiten in der Turnhalle Erich-Viehweg-Oberschule

Sitzung des Betriebsausschusses vom 13. Juni 2023:

- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme Schloss Sachsenburg: VE 50.1 – Außenanlagen Garten- und Landschaftsbauarbeiten

Sitzung des Betriebsausschusses vom 24. Oktober 2023:

- Beschluss zur Mittelfreigabe für die Erneuerung und Erweiterung der Brandmeldeanlage in der Kita "Pustebume"
- Beschluss zur Mittelfreigabe für die Fenstererneuerung im Martin-Luther-Gymnasium, Haus I
- Beschluss zur Schließung der Anwaltsakte Stadt Frankenberg ./.. Domröse bzw. Stadt Frankenberg./.. Peter, Sven (unter Az. 18-00100), Gaststätte „Am Schilfteich“, Am Damm 1, 09669 Frankenberg/Sa.
- Beschluss zur Verlängerung des Nutzungsvertrages Nr. 24 des TSV Dittersbach für den Sportplatz Dittersbach

Sitzung des Betriebsausschusses vom 28. November 2023:

- Beschluss zur Sanierung der Wohnung im Dachgeschoss Alte Dorfstraße 22c in 09669 Frankenberg OT Hausdorf
- Beschluss zur Mittelfreigabe für die Erneuerung der Zentralbatterie der Sicherheitsbeleuchtungsanlage + Klimagerät in der 3-Feld-Sporthalle
- Beschluss zur Mittelfreigabe für Ertüchtigungsmaßnahmen am Objekt „Zum Hammerberg 1“

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

Bürgermeister

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

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

Im Wirtschaftsjahr 2023 erteilte der Bürgermeister keine derartigen Weisungen.

Betriebsleitung

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

Im Berichtsjahr waren Herr Michael Thiel erster Betriebsleiter und Frau Claudia Pretschner zweite Betriebsleiterin des Eigenbetriebs.

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

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

I. Grundlagen

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

Gemäß § 31 Abs. 2 SächsEigBVO sind der Jahresabschluss und der Lagebericht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023 wurden erst im weiteren Verlauf des Jahres 2024 aufgestellt.

Die Jahresabschlussprüfung entsprechend § 32 Abs. 2 SächsEigBVO für das Wirtschaftsjahr 2023 wurde von uns durchgeführt. Zur örtlichen Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2023 lag der Prüfungsbericht mit dem geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und dem geprüften Lagebericht vor.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist am 7. Januar 2025 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs Immobilien. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs Immobilien und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

II. Ertragslage

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

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

	2023		2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	4.272	69,5	3.886	65,8	386
Bestandsveränderung	231	3,8	-21	-0,4	252
Sonstige betriebliche Erträge	1.640	26,7	2.041	34,6	-401
Gesamtleistung	6.143	100,0	5.906	100,0	237
Materialaufwand	3.320	54,0	2.700	45,7	620
Personalaufwand	220	3,6	199	3,4	21
Abschreibungen	2.043	33,3	4.834	81,8	-2.791
Sonstiger Betriebsaufwand	602	9,8	949	16,1	-347
Betrieblicher Aufwand	6.185	100,7	8.682	147,0	-2.497
Betriebsergebnis	-42	-0,7	-2.776	-47,0	2.734
Finanzergebnis	-22		-55		33
Jahresergebnis	-64		-2.831		2.767

Die **Umsatzerlöse** betreffen den Bereich Objektbewirtschaftung und enthalten als wesentliche Posten die Mieten (TEUR 2.002; Vj. TEUR 1.713) und Betriebskostenabrechnungen (TEUR 2.092; Vj. TEUR 2.107). Die Steigerung der Mieterträge ist hauptsächlich auf die in 2023 begonnene Vermietung der Objekte "Jugendkunstschule" und "Kunstraßenplatz/Sportpark" 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 1.107; Vj. TEUR 983). Ferner werden unter dem Posten Erträge aus dem Abgang von Sonderposten für die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" und "Sprachkita Little Foxes" in Höhe von insgesamt TEUR 408 ausgewiesen.

Im **Materialaufwand** sind die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung enthalten. Wesentliche Positionen sind die Betriebskosten (TEUR 2.707; Vj. TEUR 2.236) und die Instandsetzung (TEUR 444; Vj. TEUR 243).

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

Die Minderung der **Abschreibungen** betrifft den Vorjahresausweis der Abschreibung auf den niedrigen beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 2.948 für das Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)".

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Aufwendungen aus Anlagenabgängen	343	730
Honorar für Leistungen der WGF	205	176
Nicht abziehbare Vorsteuer	35	14
Prüfungs- und Beratungskosten	8	8
Gerichts- und Anwaltskosten	1	2
Übrige	10	19
	<u>602</u>	<u>949</u>

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 Zinsaufwendungen (TEUR 53) für Investitionsdarlehen von Kreditinstituten und der Stadt Frankenberg/Sa., denen Zinserträge aus Festgeldanlagen in Höhe von TEUR 31 gegenüberstehen.

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.

	31.12.2023		31.12.2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	97.721	94,3	97.931	94,0	-210
Vorräte	2.509	2,4	2.277	2,2	232
Forderungen	1.411	1,4	918	0,9	493
Liquide Mittel	1.989	1,9	3.028	2,9	-1.039
Übrige Aktiva	1	0,0	0	0,0	1
	<u>103.631</u>	<u>100,0</u>	<u>104.154</u>	<u>100,0</u>	<u>-523</u>
Kapital					
Eigenkapital	27.116	26,1	27.180	26,1	-64
Sonderposten	62.905	60,7	63.101	60,6	-196
Sonstige Rückstellungen	179	0,2	17	0,0	162
Langfristiges Fremdkapital	9.331	9,0	9.956	9,6	-625
Kurzfristiges Fremdkapital	4.100	4,0	3.900	3,7	200
	<u>103.631</u>	<u>100,0</u>	<u>104.154</u>	<u>100,0</u>	<u>-523</u>

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

	2023 <u>TEUR</u>
Stand zum 1. Januar	97.931
Zugänge	2.176
Abgänge	-343
Abschreibungen	<u>-2.043</u>
Stand zum 31. Dezember	<u><u>97.721</u></u>

Wesentliche Zugänge im Wirtschaftsjahr waren die Baumaßnahmen "Martin-Luther-Gymnasium" (TEUR 1.073), Schloss Sachsenburg (TEUR 540) sowie die "Jugendkunstschule" (TEUR 343).

Die Abgänge betreffen da nicht mehr fortgesetzte Bauprojekt "Sprachkita Little Foxes" (TEUR 343).

Die **Vorräte** beinhalten umlagefähige Betriebskosten (TEUR 2.498), welche erst im Folgejahr abgerechnet werden. Dem gegenüber stehen die erhaltenen Anzahlungen von Mietern auf der Passivseite der Bilanz. Im Vorjahr wurde das zum Verkauf bestimmte Grundstück "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" in Höhe von TEUR 182 ausgewiesen. Dieses wurde im Berichtsjahr veräußert.

Die **Forderungen** gliedern sich in Forderungen aus Vermietung (TEUR 322; Vj. TEUR 8), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 283; Vj. TEUR 69) sowie sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 6; Vj. TEUR 2). Ferner werden Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa. in Höhe von TEUR 800 (Vj. TEUR 840) ausgewiesen. Die Forderungen aus Vermietung betreffen in Höhe von TEUR 319 die FKG.

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

Die Minderung des **Eigenkapitals** resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2023.

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

	2023 TEUR
Vortrag zum 1. Januar	63.101
Zugang	1.319
Auflösung	-1.107
Abgänge	-408
Stand am 31. Dezember	<u>62.905</u>

Der Zugang betrifft hauptsächlich Fördermittel der öffentlichen Hand.

Die Abgänge betreffen die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" und "Sprachkita Little Foxes".

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen ausstehende Rechnungen.

Die Minderung des **langfristigen Fremdkapitals** betrifft planmäßige Tilgungsleistungen.

Unter dem Posten wird der jeweilig langfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 7.629); gegenüber der Stadt Frankenberg/Sa. (TEUR 1.697) und aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5) ausgewiesen.

Unter dem **kurzfristigen Fremdkapital** werden im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (TEUR 2.988; Vj. TEUR 2.229) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 380; Vj. TEUR 940) ausgewiesen.

IV. Anhang

Gemäß § 31 Abs. 1 Satz 1 SächsEigBVO ist dem Jahresabschluss 2023 ein Anhang beizufügen. Der Anhang dient der besonderen Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen, insbesondere auch zu den verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Auch die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung werden eingehend erläutert. Der Anhang ist gemäß § 29 Abs. 2 SächsEigBVO um einen Anlagennachweis zu ergänzen, in dem die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens dargestellt wird.

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

V. Lagebericht

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

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

VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses

Gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres durch den Stadtrat festzustellen. Die Feststellung des Vorjahresabschlusses (2022) erfolgte mit Beschluss des Stadtrats vom 8. November 2023. Diese Frist wurde somit vom Eigenbetrieb Immobilien nicht eingehalten.

Im Weiteren ist gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts des Eigenbetriebs Immobilien zu beschließen. Die Behandlung des Jahresverlusts beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 8. November 2023.

Die Ortsübliche Bekanntgabe einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gemäß § 34 Abs. 2 Satz 1 und 2 erfolgte durch Aushang im Rathausdurchgang; Markt 15, vom 9. November 2023 bis 23. November 2023.

Unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 2 Satz 3 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Arbeitstagen öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10. November 2023 bis 23. November 2023

E. Wirtschaftsplan 2023

I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2023

Erlass/Inkrafttreten

Der Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebs Immobilien ist Bestandteil der Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan 2023 der Stadt Frankenberg/Sa.

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

Die Stadt Frankenberg/Sa. verfügte im Haushaltsjahr 2023 über keinen beschlossenen Haushalt, der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilien wurde am 24. Mai 2023 durch den Stadtrat beschlossen.

Die Unterlagen wurden bei der für die Stadt zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, eingereicht. Die Genehmigung wurde durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 31. Juli 2023 erteilt.

Der Wirtschaftsplan trat gemäß § 76 Abs. 3 SächsGemO rückwirkend zum 1. Januar 2023 in Kraft. In der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum Ende der Auslegungsfrist hatte der Eigenbetrieb Immobilien die Regeln der vorläufigen Haushaltsführung zu beachten. Zudem wurde durch den Bürgermeister eine Haushaltssperre erlassen.

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

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

Abweichungen hierzu haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

Zwischenbericht

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

In der Sitzung des Betriebsausschusses vom 11. Juli 2023 war der Zwischenbericht ein Tagesordnungspunkt. Im Vorfeld wurde der Zwischenbericht den Stadträten als Informationsvorlage Nr. 5.0-488/2023 schriftlich zur Verfügung gestellt.

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

Der Zwischenbericht wurde auskunftsgemäß der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, vorgelegt.

II. Plan-Ist-Vergleich

Der folgende Plan-Ist-Vergleich bezieht sich auf die Planansätze des vom Stadtrat mit Datum vom 24. Mai 2023 beschlossenen Wirtschaftsplan 2023.

Erfolgsplan

Die Bestimmungen zum Erfolgsplan sind in § 18 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2023 TEUR	Ist 2023 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	4.229	4.272	43
Bestandsveränderungen	834	231	-603
Übrige betriebliche Erträge	1.228	1.640	412
Gesamtleistung	6.291	6.143	-148
Materialaufwand	-3.921	-3.320	601
Personalaufwand	-216	-220	-4
Abschreibungen	-2.049	-2.043	6
Sonstiger Betriebsaufwand	-247	-602	-355
Betrieblicher Aufwand	-6.433	-6.185	248
Betriebsergebnis	-142	-42	100
Finanzergebnis	-62	-22	40
Jahresergebnis	-204	-64	140

Der vom Eigenbetrieb Immobilien für das Wirtschaftsjahr 2023 aufgestellte Erfolgsplan erfüllt die Vorgaben der SächsEigBVO. Abweichungen von über 10 % zum Planwert bestehen in den Bereichen Bestandsveränderung, übrige betriebliche Erträge, Materialaufwand, sonstiger Betriebsaufwand und Finanzergebnis.

Die Bestandsveränderung betrifft die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten, die als nicht planbares Element mit TEUR 834 angesetzt wurden. Die übrigen betrieblichen Erträge waren geprägt durch die gestiegenen Erträge aus dem Abgang von Sonderposten für die nicht mehr fortgesetzten Bauprojekte "Kopernikusstraße 26 (Neubauschule)" und "Sprachkita Little Foxes" in Höhe von insgesamt TEUR 408, die nicht in der Planung enthalten waren. Die Minderung des Materialaufwandes betrifft im Wesentlichen die geringeren Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der hasuwirtschaftlichen Sperre in 2023. Die Erhöhung des sonstigen Betriebsaufwands betrifft hauptsächlich das nicht mehr fortgesetzte Bauprojekt "Sprachkita Little Foxes" (TEUR 343), das in 2023 ausgebucht wurde und nicht in der Planung enthalten war.

Das geringere Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zinserträgen, die nicht in der Planung enthalten waren. Insgesamt wurde entgegen dem geplanten Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -204 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -64 erwirtschaftet.

Liquiditätsplan

Die Bestimmungen zum Liquiditätsplan sind in § 19 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2023 TEUR	Ist 2023 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-204	-64
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.049	2.043
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	0	0
Verlust (+) aus Anlagenabgängen	0	343
Zunahme (+) der Rückstellungen	0	162
Auflösung/Abgang (+) Sonderposten für Investitionszuschüsse	-1.106	-1.515
Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	0	-726
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	164
	<u>739</u>	<u>407</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlung (+) aus Investitionszuschüssen	925	1.319
Einzahlung (+) aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-2.660</u>	<u>-2.176</u>
	<u>-1.735</u>	<u>-857</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	921	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	<u>-632</u>	<u>-589</u>
	<u>289</u>	<u>-589</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1.-3.)	-707	-1.039
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>3.028</u>	<u>3.028</u>
	<u>2.321</u>	<u>1.989</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>2.321</u>	<u>1.989</u>

Die Veränderung der Rückstellungen sowie der Aktiva und Passiva im Bereich der laufenden Geschäftstätigkeit stellen nicht planbare Elemente dar. Bezüglich der Abweichungen der Abschreibungen auf Umlaufvermögen und der Auflösung/Abgang Sonderposten für Investitionszuschüsse verweisen wir auf die obigen Erläuterungen zum Erfolgsplan.

Eine wesentliche Abweichung ergibt sich im Bereich der Investitionstätigkeit.

Die erhöhten Einzahlungen aus Investitionszuschüssen betreffen in Höhe von TEUR 329 das Bauprojekt "Kunstrassenplatz Dreifeldhalle und Gebäude". Diese betreffen das Geschäftsjahr 2022 und wurden im Berichtsjahr ausgezahlt. Die Abweichungen

bei den Investitionen resultieren insbesondere aus dem Projekt "Sanierung Schloss Sachsenburg" in Höhe von TEUR -304 aufgrund von Bauverzug.

Die Abweichungen im Bereich Finanzierungstätigkeit sind auf die durch die Rechtsaufsicht nicht genehmigten Kreditmittel in Höhe von TEUR 921 für diverse Bauprojekte zurückzuführen.

Die Abweichungen im Finanzmittelfonds sind neben den Planabweichungen im Berichtsjahr auf Plan-Ist-Differenzen aus dem Vorjahr zurückzuführen, deren Folgeeffekte nicht in der Planung 2023 enthalten sind.

Stellenübersicht

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

Die im Wirtschaftsplan 2023 enthaltene Stellenübersicht sieht insgesamt 2,75 Vollzeitkräfte vor. Die geplanten Stellen waren im Wirtschaftsjahr 2023 im Wesentlichen entsprechend den Planvorgaben besetzt.

Finanzplan einschließlich Investitionsplan

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

F. Sonstige Prüfungsergebnisse

I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel

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

Eine unterjährige, unvermutete Kassenprüfung wurde im Geschäftsjahr 2023 durchgeführt.

Für den Eigenbetrieb Immobilien war eine Kasse eingerichtet, welche durch die WGF geführt wird. Ein ordnungsgemäßes Kassenaufnahmeprotokoll zum Stichtag liegt vor, welches einen Bestand in Höhe von EUR 1.767,55 (Vj. EUR 113,87) ausweist.

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

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

II. Prüfung der Vermögensbestände und Vorräte

Gemäß § 17 SächsKomPrüfVO ist regelmäßig ist zu prüfen, ob die Inventur ordnungsgemäß durchgeführt und das Inventar über das bewegliche und unbewegliche Vermögen ordnungsgemäß geführt wird und die verzeichneten beweglichen Sachen vorhanden sind. Die letzte entsprechende Inventur wurde im Rahmen der Erststellung der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 1. Januar 2012 nach § 12 Abs. 3 SächsEigBG durchgeführt.

III. Vergabe von Aufträgen

Im Wirtschaftsjahr 2023 erfolgte u. a. eine Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme "Anbau an das Feuerwehrgerätehaus Dittersbach".

Die Kostenberechnung des Planungsbüros betrug EUR 196.000,00. Die Vergabe erfolgte per öffentlicher Ausschreibung und wurde am 25. Mai 2023 auf "eVergabe.de" veröffentlicht. Zur Submission am 13. Juni 2023 lagen sechs Angebote vor. Die Auswertung erfolgte durch Ingenieurbüro Lampe, Frankenberg. Die Zuschlagserteilung durch den Stadtrat erfolgte am 28. Juni 2023 mit einer Gesamtauftragssumme von EUR 206.085,05.

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

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

VI. Forderungsmanagement

Gemäß § 32 Abs. 4 SächsKomHVO sind Ansprüche, die als dauerhaft uneinbringlich eingeschätzt werden, auszubuchen. Im Wirtschaftsjahr 2023 ergaben sich für den Eigenbetrieb Immobilien Forderungsverluste in Höhe von insgesamt EUR 841,76.

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

Stundungen wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

V. Belegprüfung

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

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

VI. Verzinsung des Eigenkapitals

In der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilien ist ein Stammkapital in Höhe von TEUR 1.000 festgesetzt. Darüber hinaus verfügt der Eigenbetrieb Immobilien zum Stichtag über eine Allgemeine Rücklage in Höhe von TEUR 26.169.

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

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

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

VII. Leistungsvergütung mit der Stadt

Der Eigenbetrieb Immobilien hat an die Stadt Frankenberg/Sa. diverse Immobilien vermietet. Die Mieten im Wirtschaftsjahr 2023 wurden vereinbarungsgemäß abgerechnet. Die Mieten sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung kalkuliert und decken nicht alle Kosten ab.

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

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

VII. Haushaltswirtschaftliche Sperre

Die Stadtverwaltung Frankenberg/Sa. hat am 1. Dezember 2022 für alle Bereiche und den Eigenbetrieb Immobilien für das Haushaltsjahr 2023 eine hauswirtschaftliche Sperre nach § 30 Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung erlassen.

Diese sieht vor, dass soweit und solange die Entwicklung der Erträge und Einzahlungen oder Aufwendungen und Auszahlungen es erfordert, die Inanspruchnahme von Ansätzen für Aufwendungen und Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen durch den Fachbediensteten für das Finanzwesen zu sperren sind. Ausgenommen davon sind sich ergebende zahlungswirksame Verpflichtungen aus Gremienbeschlüssen, Fördermittelbescheiden und sonstigen Verträgen. Diese sind in einer Übersicht der Finanzverwaltung mitzuteilen. Auftragsvergaben und Mittelverfügungen sind im Einzelfall mit dem Bürgermeister und zur Kenntnis mit der Finanzverwaltung im Voraus abzustimmen.

Eine Übersicht der sich ergebenden zahlungswirksame Verpflichtungen aus Gremienbeschlüssen, Fördermittelbescheiden und sonstigen Verträgen konnte uns im Rahmen der Prüfung nicht vorgelegt werden. Ferner empfehlen wir das "Formblatt zur Freigabe von Finanzmitteln während der Haushaltssperre" zu verwenden.

G. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung sind der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Immobilien zum 31. Dezember 2023 einschließlich Anhang und Lagebericht sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Ferner waren die Anordnungen des Bürgermeisters sowie Beschlüsse des Stadtrats und des Betriebsausschusses, die Vergütung der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadt Frankenberg/Sa. und dem Eigenbetrieb Immobilien und die Verzinsung des Eigenkapitals zu berücksichtigen.

II. Art und Umfang der Prüfung

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

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

Die Prüfung erfolgte nach Schwerpunkten und in Stichproben. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit wurden die Prüfungshandlungen hierbei risikoorientiert vorgenommen. Die Aussagen im Prüfbericht können mit hinreichender Sicherheit getroffen werden. Neben dem Jahresabschluss und seinen Anlagen haben wir zur örtlichen Prüfung insbesondere den Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebs Immobilien, die gültigen Satzungen, die Beschlüsse von Betriebsausschuss und Stadtrat sowie Bücher und Belege, welche Einfluss auf das Wirtschaftsjahr 2023 haben, herangezogen.

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

III. Bestätigung der Unabhängigkeit

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

H. Zusammenfassung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 SächsKomPrüfVO fassen wir die wesentlichen Ergebnisse unserer örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wie folgt zusammen:

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., einer örtlichen Prüfung gemäß § 105 SächsGemO i. V. m. § 14 SächsKomPrüfVO unterzogen.

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

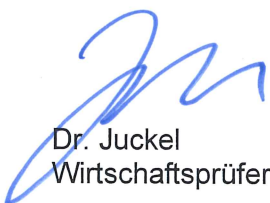
Leistungsbeziehungen zwischen dem Eigenbetrieb Immobilien und der Stadt Frankenberg/Sa. bestehen im Wesentlichen in den Mietverträgen über die an die Stadt vermieteten Immobilien. Die Leistungsvergütungen (Mieten) sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung angemessen festgesetzt. Eine vollständige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

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

Nach unserer Prüfung bestehen keine Bedenken gegen die Beschlussfassung des Stadtrates, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2023 festzustellen und die Betriebsleitung und den Betriebsausschuss zu entlasten.

Dresden, 7. Januar 2025

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Juckel
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und 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 gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft
→ www.eureos.de