

B E R I C H T

über die bei dem

Eigenbetrieb

**„Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt**

durchgeführte Prüfung

des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024

und des

Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2024

HRB Treuhand GmbH

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

Neu-Isenburg

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen zur Lage des Eigenbetriebs und Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung.....	3
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	6
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	16
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	16
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	16
2. Jahresabschluss	17
3. Lagebericht.....	17
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen.....	18
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG.....	19
G. Schlussbemerkung	20

- . -

8 Anlagen laut gesondertem Verzeichnis

- . -

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.
--

A. Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt vom 10. Dezember 2024 wurden wir zum Abschlussprüfer des

**Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt,**
(im Folgenden „Eigenbetrieb“)

für das Wirtschaftsjahr 2024 gewählt. Daraufhin erteilte uns die Betriebsleitung schriftlich den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes i.V.m. §§ 316 ff. HGB zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung im berufsüblichen Umfang zu berichten. Den Auftrag haben wir schriftlich bestätigt.

Bei unserer Prüfung haben wir gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach § 319 HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer entgegen. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Die Prüfung erfolgte nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. i.S. von Anlage D.1 zu ISA (DE) 200. Über das Ergebnis der Abschlussprüfung unterrichtet dieser Prüfungsbericht, der nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n.F. (10.2021)) erstellt wurde.

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“.

Die Prüfungsarbeiten haben wir mit Unterbrechungen im Mai und Juni 2025 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebs in Michelstadt in unseren Büroräumen in Neu-Isenburg durchgeführt. Sie sind am 16. Juni 2025 abgeschlossen worden.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung geprüft. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage VIII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 vereinbart. Die Höhe unserer Haftung ist vereinbarungsgemäß auf T€ 6.000 begrenzt. Soweit dieser Prüfungsbericht mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben oder mit unserer Zustimmung Dritten zur Kenntnis vorgelegt wird, ist der Auftraggeber verpflichtet, mit den betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarte Haftungsregelung auch für mögliche Ansprüche Dritter uns gegenüber gilt. Soweit andere als der Auftraggeber sich uns gegenüber auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen berufen wollen, weil sie ganz oder teilweise von diesem Bericht Kenntnis erlangt haben, erkennen sie diese Haftungsbegrenzung und im Übrigen auch die sonstigen Regelungen der als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen an.

B. Grundsätzliche Feststellungen zur Lage des Eigenbetriebs und Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs ist bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts von der **Fortführung der Unternehmenstätigkeit** ausgegangen.

Der Lagebericht der Betriebsleitung enthält folgende **Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf**:

Der Eigenbetrieb wurde zum 1. Januar 1996 zur nachhaltigen und betriebswirtschaftlichen Verwaltung der Liegenschaften der Stadt Michelstadt gegründet. Seit seiner Gründung erfolgte eine stetige Erhöhung des Anlagevermögens durch die Einlage von Gebäuden und Grundstücken aus dem städtischen Haushalt. Der Eigenbetrieb erzielt von der Stadt Michelstadt entsprechende Mieteinnahmen aus den Gebäuden, bei denen die Stadt Hauptmieterin ist.

Das Betriebsvermögen des Eigenbetriebes umfasste zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2024 15 Wohngebäude, sieben städtische Kindergärten, sieben Bürgerhäuser, drei städtische Turn- und Sporthallen, acht Feuerwehrhäuser, das Stadthaus, das historische Rathaus, die Löwenhofreite, die Kellerei, das überwiegend an die OREG vermietete ehemalige Bahnhofsgebäude sowie darüber hinaus insbesondere acht Friedhofsgebäude in Michelstadt und den Stadtteilen, ein Bauplatzgrundstück und ein Erbbaugrundstück.

Umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen haben das Ergebnis belastet und letztlich zu einem Jahresverlust in Höhe von T€ 268 (Vorjahr: T€ 15) geführt. Der eingetretene Jahresfehlbetrag liegt gleichwohl deutlich unterhalb des im Erfolgsplan 2024 veranschlagten Fehlbetrags von T€ 697, was insbesondere durch unterplanmäßige Unterhaltungsleistungen erklärt werden kann.

Trotz der durch den Verlust hervorgerufenen Verminderung des Eigenkapitals hat sich die Eigenkapitalquote von rd. 55,8 % im Vorjahr auf rd. 56,0 % im Berichtsjahr leicht verbessert, was auf den Rückgang der Bilanzsumme zurückzuführen ist. Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Abschreibungen und Abgänge um T€ 59 vermindert. Weiterhin sind die Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr um T€ 435 auf T€ 752 zum Bilanzstichtag zurückgegangen.

Der Lagebericht der Betriebsleitung enthält folgende **Kernaussagen zur künftigen Entwicklung** sowie den **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung** des Eigenbetriebs:

Erweiterungen und Neubauten stehen bei den Feuerwehrhäusern Vielbrunn, Steinbuch und Würzburg an. Die Suche nach geeigneten Standorten für Neubauten in den Stadtteilen Steinbuch und Würzburg ist erfolgt. Die Grundstückserwerbe sollen endgültig im Jahr 2025 erfolgen. Ein Baubeginn (Planung) dieser Feuerwehrhäuser ist im Jahr 2025 geplant.

Für die ins Jahr 2025 verschobenen Baumaßnahmen sowie für die im Vermögens- und Investitionsplan 2025 vorgesehenen Projekte wird mit einer Realisierung bis Ende 2025 gerechnet. Hier sind explizit zu nennen:

- Dämmung Außenwand „Häfnergasse 10“
- Renovierung Eingangsbereich Limeshalle
- Umbau Damenumkleide Feuerwehrrhaus Michelstadt
- Neue Heizungsanlagen bei verschiedene Objekten
- Blitzschutz Löwenhofreite
- TÜV-Maßnahmen Feuerwehrhäuser
- Sanierung Historisches Rathaus
- Renovierung Eingangsbereich Limeshalle Vielbrunn
- Grundstücksankäufe für Feuerwehrhäuser in Steinbuch und Würzburg
- Anbau Umkleideraum am Feuerwehrrhaus Vielbrunn
- Abschluss der Maßnahme „Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden“

Der Gebäudebestand des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ ist stark veraltet und oftmals historischen Ursprungs. Dies führt zusammen mit dem Unterhaltungsstau der vergangenen Jahre zu hohen und unumgänglichen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren. Verluste, die dem Eigenbetrieb hierdurch entstehen, müssen zukünftig vom städtischen Haushalt ausgeglichen werden, wenn der Eigenbetrieb über keine ausreichende Mittel mehr verfügt (§ 11 Abs. 6 Eigenbetriebsgesetz).

Allerdings bieten sich auch Chancen, durch Sanierungen von Gebäuden - vor allem in der historischen Altstadt - die Stadt aufzuwerten und ggf. soziale Brennpunkte zu entschärfen.

Die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung einschließlich der Darstellung zu den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebs sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Darstellung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung sprechen. Ferner hat unsere Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass der Fortbestand des Eigenbetriebs gefährdet wäre.

- . -

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage I bis IV beigefügten Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2024 des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, unter dem Datum vom 16. Juni 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Betriebsleitung und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Betriebsleitung ist 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist die Betriebsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Betriebsleitung 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 ist die Betriebsleitung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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.

Die Betriebskommission 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Betriebsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Betriebsleitung 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Betriebsleitung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Neu-Isenburg, den 16. Juni 2025

HRB Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schulter)
Wirtschaftsprüfer

(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht des Eigenbetriebs für das am 31. Dezember 2024 endende Wirtschaftsjahr.

Den Jahresabschluss haben wir hinsichtlich des Nachweises der Vermögens- und Schuldpositionen sowie der Einhaltung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zum Ansatz und zur Bewertung sowie zur Gliederung der Abschlussposten und zu den erforderlichen Angaben im Anhang geprüft; die Buchführung haben wir in unsere Prüfung einbezogen. Darüber hinaus haben wir die Beachtung der einschlägigen Vorschriften des hessischen Eigenbetriebsgesetzes sowie ergänzender Regelungen der Eigenbetriebssatzung geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir darüber hinaus die Vorschriften des § 27 Abs. 2 Satz 2 EigBGes und die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard (IDW PS 720) beachtet.

Den Lagebericht haben wir zusätzlich daraufhin geprüft, ob er in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass die Verantwortung für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegebenen Angaben bei der Betriebsleitung liegt. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Berufsüblich weisen wir außerdem darauf hin, dass die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, Unterschlagungsprüfungen und andere Sonderprüfungen nicht Bestandteil der Abschlussprüfung sind. Dies gilt insbesondere für die Prüfung der Einhaltung von Vorschriften des Steuer-, Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs-, Bewirtschaftungs- und Devisenrechts, des Arbeits- und Sozialversicherungsrechts sowie für die Angemessenheit des Versicherungsschutzes. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB, § 27 Abs. 2 EigBGes, § 53 HGrG und die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (ISA [DE] und ergänzende Prüfungsstandards des IDW) beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und wesentlicher Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Prüfungsurteile bildet.

Die Prüfungsplanung und -durchführung erfolgte unter Beachtung eines risiko- und prozessorientierten Prüfungsansatzes. Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die darauf aufbauende Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir turnusmäßig, insbesondere aber bei organisatorischen Umstellungen und Verfahrensänderungen mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Geschäftsrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können. Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Wesentliche Determinanten waren die grundsätzliche Einschätzung des Unternehmensumfeldes (insbesondere branchenspezifische Faktoren) sowie Auskünfte der Unternehmensleitung über wesentliche Unternehmensziele und -strategien sowie Geschäftsrisiken (mandantenspezifische Faktoren). Ferner hatte unsere vorläufige Einschätzung der Lage des Eigenbetriebs sowie die grundsätzliche Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und des Risikomanagements Einfluss auf die Prüfungsplanung. Aus der Gesamtwürdigung dieser Faktoren haben wir ein Prüfungsprogramm entwickelt und Prüfungsschwerpunkte sowie Art und Umfang der Prüfungshandlungen, deren zeitliche Abfolge und den Mitarbeiterinsatz festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Auf der Basis der von uns vorgenommenen Risikoeinschätzung haben wir in den folgenden Bereichen Prüfungsschwerpunkte gebildet:

- Existenz und Bewertung des Anlagevermögens und der korrespondierenden Sonderposten für Investitionszuschüsse
- Nachweis und Vollständigkeit der Forderungen an die Stadt und deren andere Eigenbetriebe
- Nachweis der Guthaben bei Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Existenz und Abgrenzung der Umsatzerlöse
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben im Anhang
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir zunächst im Rahmen der Aufbauprüfung die angemessene Ausgestaltung und die Implementierung der rechnungslegungsbezogenen Kontrollen beurteilt. Entsprechend der im Rahmen der Prüfungsplanung vorgenommenen Schwerpunktsetzung haben wir in einem zweiten Schritt Funktionstests ausgewählter interner Kontrollen durchgeführt.

Die Einzelfallprüfungen umfassten Plausibilitätsbeurteilungen und die Prüfung von Geschäftsvorfällen und Beständen. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und des Fehlerrisikos haben wir unsere Prüfungshandlungen auf der Grundlage von Stichproben vorgenommen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Schüllermann und Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dreieich, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Er wurde am 10. September 2024 von der Stadtverordnetenversammlung festgestellt.

Die Eröffnungsbilanzwerte haben wir daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden. Wir haben zusätzliche Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass die Eröffnungsbilanzwerte keine wesentlichen Fehler enthalten.

Das Anlagevermögen ist in einer Anlagenbuchhaltung erfasst. Die Sachanlagen – insbesondere die Zugänge zum Sachanlagevermögen – haben wir uns in Stichproben durch entsprechende Verträge, Eingangsrechnungen und Zahlbelege nachweisen lassen.

Beim Finanzanlagenvermögen haben wir uns in Stichproben von der ordnungsgemäßen Tilgung der Mitarbeiterdarlehen überzeugt.

Für die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir wegen Geringfügigkeit auf die Einholung von Saldenbestätigungen verzichtet und uns stattdessen durch alternative Prüfungshandlungen von der Richtigkeit der Ausweisbeträge überzeugt.

Die Forderungen an die und die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und ihren anderen Eigenbetrieben sind mit der Stadt und den betreffenden Eigenbetrieben abgestimmt worden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden anhand von Bankauszügen sowie Saldenbestätigungen, die sich auf die gesamten Geschäftsbeziehungen erstreckten, nachgewiesen und geprüft.

In die Prüfung des Stammkapitals haben wir die Betriebssatzung einbezogen. Zur Prüfung der Rücklagen und der Ergebnisverwendung lagen uns die Protokolle über entsprechende Beschlussfassungen auf Ebene der Stadtverordnetenversammlung vor.

Die Prüfung der Sonderposten für Investitionszuschüsse erfolgte durch Abstimmung mit den fortgeschriebenen Verzeichnissen der Sonderposten. Unsere Prüfungshandlungen umfassten den ordnungsgemäßen Nachweis von Sonderpostenzu- und ggf. -abgängen sowie die methodengerechte Vornahme der Auflösungen korrespondierend zu den Abschreibungen des derart finanzierten Anlagevermögens.

Zur Prüfung der sonstigen Rückstellungen haben wir die zu Grunde liegenden Aufzeichnungen und Berechnungen eingesehen und nachvollzogen sowie plausibilisiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch Bankauszüge, Darlehensverträge und Tilgungspläne nachgewiesen. Außerdem wurde eine Bankbestätigung eingeholt, die sich auf die gesamte Geschäftsbeziehung erstreckte.

Von der Betriebsleitung sind uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht worden. Sie hat uns in der berufsmäßigen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind sowie uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben wurden. Nach den Erklärungen der Betriebsleitung bestanden am 31. Dezember 2024 in Übereinstimmung mit unseren Prüfungsfeststellungen neben den in der Bilanz ausgewiesenen oder im Anhang angegebenen keine sonstigen zu bilanzierenden Verpflichtungen oder vermerkpflchtigen Haftungsverhältnisse. Die Betriebsleitung hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB und § 26 EStG erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

- . -

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchhaltung des Eigenbetriebs wurde im Berichtszeitraum mit den Programmen der DATEV e.G., Nürnberg, geführt. Das Anlagevermögen wird in einer Anlagenbuchhaltung erfasst, in der Anschaffungswerte, Zu- und Abgänge zu Anschaffungswerten sowie Abschreibungen und Restbuchwerte verzeichnet sind und die die Verwaltung der entsprechenden Sonderpostenwerte erlaubt. Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen werden vom Personalamt der Stadt Michelstadt unter Einsatz des Programms „P&I LOGA“ der Firma P&I Personal & Informatik AG, Wiesbaden, durchgeführt. Die Sicherheit, der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist, gewährleistet.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle des Eigenbetriebs sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange des Eigenbetriebs ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen im gesamten Wirtschaftsjahr den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis unserer Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung stellen wir fest, dass

- der Jahresabschluss ordnungsgemäß aus dem Inventar, der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet ist,
- die handelsrechtlichen Vorschriften zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung und der Grundsatz der Ansatz- (§ 246 Abs. 3 HGB), Ausweis- (§ 265 Abs. 1 HGB) und Bewertungsstetigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB) beachtet worden sind, und
- der Anhang den gesetzlichen Anforderungen entspricht und alle erforderlichen Angaben, Darstellungen, Aufgliederungen, Erläuterungen und Begründungen hinsichtlich der Bilanzierung, des Ausweises und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die notwendigen sonstigen Angaben enthält.

3. Lagebericht

Der Lagebericht (Anlage IV) entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs und enthält die nach § 289 HGB und § 26 EStG erforderlichen Angaben vollständig und zutreffend. Zur Darstellung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung hat unsere Prüfung keine abweichenden Feststellungen ergeben.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung unter Abschnitt B.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungsgrundsätze aufgestellt.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Angaben der Betriebsleitung im Anhang des Eigenbetriebs (Anlage III).

Die Ausübung wesentlicher Ermessensspielräume zur gezielten Beeinflussung des Wirtschaftsjahresergebnisses oder die Ergreifung sachverhaltsgestaltender Maßnahmen durch die Betriebsleitung, die über die im Anhang (Anlage III) oder Lagebericht (Anlage IV) dargestellten hinausgehen, sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

- . -

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie den Prüfungsstandard IDW PS 720 beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, das heißt mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind. Daneben haben wir die wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte in unserem Prüfungsbericht sowie die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zusammenfassend in Anlage VI dargestellt.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in der Anlage VII (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

- . -

G. Schlussbemerkung

Bei der Erteilung des Bestätigungsvermerks wurden die Grundsätze für die Bildung eines Prüfungsurteils und die Erteilung eines Bestätigungsvermerks (IDW PS 400 n.F. (10.2021) i.d.F.v. 30. August 2024) beachtet.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31. Dezember 2024 des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, erstatten wir in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n.F. (10.2021)).

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses oder des Lageberichts 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.

Neu-Isenburg, den 16.Juni 2025



HRB Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schulter)
Wirtschaftsprüfer

(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer

A N L A G E N

HRB Treuhand GmbH

Anlagenverzeichnis

	Anzahl der Blätter
Anlage I: Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	1
Anlage II: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024	1
Anlage III: Anhang 2024.....	6
Anlage IV: Lagebericht 2024.....	12
Anlage V: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	5
Anlage VI: Tabellarische Übersicht über die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen	2
Anlage VII: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG	13
Anlage VIII: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024	2

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	21.870.372,71		21.512.737,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	171.042,47		171.042,47
3. Außenanlagen, Hof- und Wegebefestigungen	911.776,74		745.190,00
4. Technische Anlagen	186.203,90		165.842,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.803,00		222.560,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>10.569,16</u>		<u>601.825,06</u>
		23.359.767,98	23.419.196,74
II. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>58.564,98</u>	<u>63.935,38</u>
		23.418.332,96	23.483.132,12
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.047,99		20.798,42
2. Forderungen an die Stadt und deren andere Eigenbetriebe	321.815,28		320.970,64
3. Forderungen an die Stadtwerke	307,33		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.285,99</u>		<u>81.816,39</u>
		376.456,59	423.585,45
II. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>751.878,50</u>	<u>1.186.983,79</u>
		1.128.335,09	1.610.569,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.374,87	5.619,44
		<u>24.549.042,92</u>	<u>25.099.320,80</u>

Passiva

	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage		13.195.896,38	13.195.896,38
III. Gewinn			
Verlust des Vorjahres	-181.790,29		-166.474,52
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	<u>-268.108,71</u>		<u>-15.315,77</u>
		<u>-449.899,00</u>	<u>-181.790,29</u>
		13.745.997,38	14.014.106,09
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		6.570.892,62	6.411.242,16
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		5.890,50	6.402,20
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.982.732,32		4.314.490,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.357,40		311.783,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und deren anderen Eigenbetrieben	6.371,85		29.754,16
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken	0,00		1.164,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.800,85</u>		<u>10.377,38</u>
		4.226.262,42	4.667.570,35
		<u>24.549.042,92</u>	<u>25.099.320,80</u>

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	2.308.819,89		2.157.634,31	
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>178.145,33</u>		<u>137.613,49</u>	
		2.486.965,22		2.295.247,80
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	728.750,78		631.227,43	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>648.198,15</u>		<u>494.176,39</u>	
		1.376.948,93		1.125.403,82
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		642.664,36		515.701,25
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		645.809,14		573.081,25
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.075,45		3.193,37	
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>82.880,99</u>		<u>89.724,66</u>	
8. Finanzergebnis		<u>-79.805,54</u>		<u>-86.531,29</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-258.262,75		-5.469,81
10. Sonstige Steuern		9.845,96		9.845,96
11. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)		<u>-268.108,71</u>		<u>-15.315,77</u>
Nachrichtlich				
Behandlung des Jahresverlusts auf neue Rechnung vorzutragen		-268.108,71		-15.315,77

**Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt**

Anhang 2024

I. Allgemeines

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“ zum 31. Dezember 2024 ist gemäß § 22 EigBGes entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und den Vorschriften des EigBGes aufgestellt worden. Die Bilanz ist unter Zugrundelegung des Formblatts 1 (Anlage 1 zur Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vom 1. Juni 1989), die Gewinn- und Verlustrechnung nach Formblatt 2 (Anlage 2 zur oben genannten Verordnung) und der Anlagennachweis auf Basis des Formblatts 4 (Anlage 4 zur oben genannten Verordnung) aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist dem Formblatt 2 (Anlage 2 zur oben genannten Verordnung) folgend nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Nicht in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Angaben werden im Anhang gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist das Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen wurden analog den steuerlich zulässigen Sätzen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Netto-Anschaffungskosten bis € 800,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und gleichzeitig im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Der Ansatz der Anschaffungswerte des Grund und Bodens der dem Eigenbetrieb zugeordneten Liegenschaften erfolgte anhand der Feststellungen des Gutachterausschusses beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises, die im Rahmen der Eröffnungsbilanz getroffen wurden. Die Gebäude waren im Rahmen der Eröffnungsbilanz mit dem Ertragswert angesetzt. Die zum 1. Januar 2014 zusätzlich eingelegten Immobilien wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten der Stadt Michelstadt übernommen.

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen erfolgt mit dem Barwert unter Berücksichtigung eines Abzinsungssatzes von 6 % p.a.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Der Ausweis des **Anlagevermögens** erfolgt nach der Bruttomethode. Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens geht aus dem folgenden Anlagespiegel hervor.

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

1	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Umbuchung	Abgänge	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Zuschreibungen im Wirtschafts- jahr	Endstand	am Ende des Wirtschaftsjahres	am Ende des vorangeegangenen Wirtschaftsjahres	Durch- schnittlicher Abschreibungs- satz v.H.	Durch- schnittlicher Restbuchwert v.H.
	€ 2	€ 3	€ 4	€ 5	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 12	13	14
<u>I. Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	30.642.432,68	0,00	903.175,88	0,00	31.545.608,56	9.129.695,47	545.540,38	0,00	9.675.235,85	21.870.372,71	21.512.737,21	1,73	69,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	171.042,47	0,00	0,00	0,00	171.042,47	0,00	0,00	0,00	0,00	171.042,47	171.042,47	0,00	100,00
3. Außenanlagen, Hof- und Wegebefestigungen	1.221.004,63	215.872,70	0,00	0,00	1.436.877,33	475.814,63	49.285,96	0,00	525.100,59	911.776,74	745.190,00	3,43	63,46
4. Technische Anlagen	260.465,83	42.796,87	0,00	0,00	303.262,70	94.623,83	22.434,97	0,00	117.058,80	186.203,90	165.842,00	7,40	61,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	421.510,21	12.646,05	0,00	0,00	434.156,26	198.950,21	25.403,05	0,00	224.353,26	209.803,00	222.560,00	5,85	48,32
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	601.825,06	311.919,98	-903.175,88	0,00	10.569,16	0,00	0,00	0,00	0,00	10.569,16	601.825,06	0,00	100,00
	33.318.280,88	583.235,60	0,00	0,00	33.901.516,48	9.899.084,14	642.664,36	0,00	10.541.748,50	23.359.767,98	23.419.196,74	1,90	68,90
<u>II. Finanzanlagen</u>													
Sonstige Ausleihungen	78.581,44	0,00	0,00	7.795,40	70.786,04	14.646,06	0,00	2.425,00	12.221,06	58.564,98	63.935,38	0,00	82,74
	78.581,44	0,00	0,00	7.795,40	70.786,04	14.646,06	0,00	2.425,00	12.221,06	58.564,98	63.935,38	0,00	82,74
	33.396.862,32	583.235,60	0,00	7.795,40	33.972.302,52	9.913.730,20	642.664,36	2.425,00	10.553.969,56	23.418.332,96	23.483.132,12	1,89	68,93

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind hauptsächlich Ansparraten auf mehrere zweckgebundene Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds – Abteilung B – ausgewiesen, die in wirtschaftlicher Betrachtungsweise Zinsvorauszahlungen darstellen und erfolgswirksam über die Laufzeit der Darlehen aufgelöst werden.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stamm- kapital T€	Allgemeine Rücklage T€	Ergebnis- vortrag T€	Jahres- ergebnis T€	Gesamt T€
Stand 1. Januar 2024	1.000	13.196	-167	-15	14.014
Ergebnisverrechnung	0	0	-15	15	0
Jahresergebnis	0	0	0	-268	-268
Stand 1. Dezember 2024	1.000	13.196	-182	-268	13.746

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

Die Fälligkeitsstruktur der **Verbindlichkeiten** stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag €	Restlaufzeit (Jahre)		
		bis zu 1 €	über 1 €	über 5 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.982.732	285.309	3.697.423	2.604.215
(Vorjahr:	4.314.491	297.332	4.017.159	2.912.386)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.357	230.357	0	0
(Vorjahr:	311.783	311.783	0	0)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und deren anderen Eigenbetrieben	6.372	5.758	614	0
(Vorjahr:	29.754	28.834	920	0)
Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken	0	0	0	0
(Vorjahr:	1.165	1.165	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.801	6.801	0	0
(Vorjahr:	10.377	10.377	0	0)
	4.226.262	528.225	3.698.037	2.604.215
(Vorjahr:	4.667.570	649.491	4.018.079	2.912.386)

Die Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den **Umsatzerlösen** wurden € 1.971.020 (Vorjahr: T€ 1.828) aus dem städtischen Haushalt Erlöst.

Im **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** sind wie im Vorjahr keine nennenswerten periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

V. Sonstige Angaben

Die **Organe** des Eigenbetriebes sind die Betriebskommission und die Betriebsleitung.

Der Betriebskommission gehörten im Jahr 2024 an:

Vertreter

Bürgermeister Dr. Tobias Robischon

Stadträtin Klementine Dingeldein (SPD)
Kaufm. Angestellte

Stadtrat Günter Lewold (ÜWG)
Kfz-Meister

Stadtverordneter Andreas Kräuter (SPD)
Schreinermeister

Stadtverordneter Bernd Keller (ÜWG)
Kaufm. Angestellter

Stadtverordneter Alexander Hahn (ÜWG)
Energieberater

Stadtverordneter Franz Röchner (CDU)
Rentner

Stadtverordneter Dr. Jonas Schönefeld
(GRÜNE)
Wissenschaftler

Personalratsmitglied Jochen Kraus

Personalratsmitglied Florian Schick

Stellvertreter

Stadtrat Roger Tietz (SPD)
Dachdecker

Stadträtin Elke Heusel (ÜWG)
Dipl.-Kauffrau

Stadtverordneter Dr. Michael Hüttenberger
Freier Autor

Stadtverordneter Jens Huthmann (ÜWG)
Postbeamter

Stadtverordneter Peter Hartung (ÜWG)
Heizungsbaumeister

Stadtverordneter Thomas Kurz (CDU)
Kraftfahrer

Stadtverordnete Julia Giebenhain
(GRÜNE)
Studienrätin

Personalratsmitglied Sandra Reubold

Personalratsmitglied Michael Sommer

An die Mitglieder der Betriebskommission wurden im Jahr 2024 Sitzungsgelder und Reisekostenerstattungen in Höhe von € 254 gezahlt.

Der Betriebsleitung gehörten im Jahr 2024 an:

Alexandra Erle, Betriebsleiterin

Udo Schneider, stellvertretender Betriebsleiter

Im Jahr 2024 wurden seitens des Eigenbetriebes keine Vergütungen an Mitglieder der Betriebsleitung gezahlt.

Der Eigenbetrieb beschäftigte wie im Vorjahr keine **Mitarbeiter**.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag aus Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt rd. T€ 15 p. a. Ein nennenswertes Bestellobligo aus beauftragten Investitionen, Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen bestand zum Bilanzstichtag nicht.

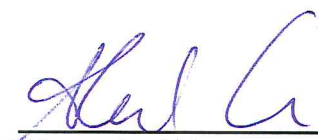
Das als Aufwand des Jahres 2024 erfasste **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** beläuft sich auf € 5.890 (brutto) und entfällt in voller Höhe auf Abschlussprüfungsleistungen.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden keine **Geschäfte mit nahestehenden Personen** zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen oder durchgeführt.

Der **Ergebnisverwendungsvorschlag** der Betriebsleitung sieht vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Wesentliche **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**, über die zu berichten wäre, haben sich nicht ereignet.

Michelstadt, den 30. Mai 2025



Alexandra Erle



Udo Schneider

Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt

Lagebericht 2024

1. Vorbemerkung

1.1 Verfassungs- und kommunalrechtliche Grundlagen

Das den Gemeinden durch Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz garantierte Selbstverwaltungsrecht umfasst auch das Recht auf wirtschaftliche Betätigung (§ 121 Hessische Gemeindeordnung [HGO]) und den Betrieb öffentlicher Einrichtungen. Neben der Erfüllung dieses Zwecks durch die unmittelbare Kommunalverwaltung darf sie auch wirtschaftliche und nichtwirtschaftliche Unternehmen gründen. Dabei kann die Kommune zwischen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Organisationsformen die rechtlich selbstständig oder rechtlich unselbstständig sein können, wählen. Die typischste öffentlichrechtliche Organisationsform ist der Eigenbetrieb.

Nach § 1 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) führt die Gemeinde ihre wirtschaftlichen Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Eigenbetriebe. Neben der HGO und dem EigBGes besteht als weitere spezielle Rechtsgrundlage, insbesondere für die Organisation des Eigenbetriebs, die Betriebssatzung (§ 1 Abs. 1 EigBGes).

1.2 Organisationsstruktur

Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtsfähigkeit, mit der Folge, dass er nicht Träger von Rechten und Pflichten sein kann, ist aber organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig. Durch seine Handlungen wird vielmehr die Kommune unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Im Verhältnis zu Dritten, insbesondere den Bürgern, handelt immer die Kommune. In Rechtsstreitigkeiten ist die Kommune Klägerin/Beklagte, ggf. unter dem Namen des Eigenbetriebs.

1.3 Wirtschaftliche Selbstständigkeit

Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich ein Sondervermögen der Kommune, für ihn gilt die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) nur sinngemäß. Das Vermögen wird gesondert vom übrigen Kommunalhaushalt verwaltet und ausgewiesen. Der Eigenbetrieb ist mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten, dessen Höhe die Betriebssatzung festlegt. An die Stelle des gemeindlichen Haushaltsplans tritt der Wirtschaftsplan nach § 15 EigBGes, der vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres aufzustellen ist.

Der Eigenbetrieb hat eine eigene Rechnungslegung und führt seine Rechnungen nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Art der Buchungen muss die zwangsläufige Fortschreibung der Vermögens- und Schuldenteile ermöglichen. Aus der Buchführung wird ein Jahresabschluss erstellt, der aus einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung sowie einem Anhang inkl. Anlagennachweis besteht. Dieser Jahresabschluss wird durch einen Lagebericht ergänzt, beides ist durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen.

1.4 Organisatorische Selbstständigkeit

Der Eigenbetrieb hat mit der Betriebsleitung und der Betriebskommission grundsätzlich eigene Organe mit gesetzlichen und satzungsmäßigen Zuständigkeiten, die im vorgegebenen Rahmen anstelle der Organe der Kommune handeln. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes „Liegenschaften“, bestehend aus zwei Betriebsleitern, leitet den Eigenbetrieb selbstständig und vertritt die Kommune in den Angelegenheiten des Eigenbetriebs, sofern nicht gesetzliche bzw. satzungsmäßige Regelungen anderes bestimmen und eine Zuständigkeit von Stadtverordnetenversammlung, Magistrat oder Betriebskommission gegeben ist.

Allgemein kann festgestellt werden, dass die Betriebsleitung für die Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung des Eigenbetriebs grundsätzlich allein zuständig ist. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung eines einwandfreien Betriebs ständig getroffen werden müssen.

Nach § 6 Abs. 1 EigBGes i.V.m. § 72 HGO ist der Magistrat verpflichtet, eine Betriebskommission zu berufen. Die Betriebskommission überwacht die Betriebsleitung.

1.5 Personengruppen

Die Bildung einer Betriebskommission ist in hessischen Eigenbetrieben Pflicht. Darüber hinaus beinhaltet das Gesetz Einzelheiten zur Zusammensetzung des Gremiums. So sieht das Eigenbetriebsgesetz zwingend die Vertretung einiger Personengruppen in der Kommission vor. Folgende Gruppen müssen in der Betriebskommission vertreten sein:

Stadtverordnete
Magistratsmitglieder
Personalratsvertreter

Die gewählten Mitglieder der Betriebskommission (Stadtverordnete, Personalratsvertreter und sachkundige Personen) bleiben nach Ablauf ihrer Wahlzeit solange Mitglieder, bis ihre Nachfolger berufen worden sind.

2. Grundlagen des Betriebes

2.1 Gründung und Zweck des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ der Stadt Michelstadt

Der Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ wurde zum 1. Januar 1996 mit dem Ziel gegründet, eine nachhaltige und betriebswirtschaftliche Verwaltung der Liegenschaften bei der Stadt Michelstadt sicherzustellen. Damit verbunden sind Aufgaben zur Funktionsfähigkeit zur Organisation des Betriebs, der Technik und zur Verwaltung.

Seit seiner Gründung erfolgte eine stetige Erhöhung des Anlagevermögens durch die Einlage von Gebäuden und Grundstücken aus dem städtischen Haushalt. Der Eigenbetrieb erzielt von der Stadt Michelstadt entsprechende Mieteinnahmen aus den Gebäuden, bei denen die Stadt Hauptmieterin ist.

2.2 Grundstücks- und Gebäudebestand

Es waren zum 31.12.2024 die nachfolgenden Objekte (Grundstücke und Gebäude) im Eigenbetrieb bilanziert:

15 vermietete Wohn- und Geschäftsgrundstücke

- Am Kirchplatz 3, Am Trieb 11, Amorbacher Straße 19, An der Büttenwiese 27 und 29, Georg-Glenz-Straße 9, Häfnergasse 10, Jahnstraße 9 und 11, Obere Pfarrgasse 22, Schloßstraße 27a, Schulbuckel 11, Untere Pfarrgasse 19, Weißenfelser Straße 3 und Zeller Straße 27

Auf Grund der generell älteren Bausubstanz vieler städtischen Gebäude bedarf es steti-ger Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen -vor allem nach Mieterwechseln-, so dass größere, vorhersehbare Renovierungsmaßnahmen jedes Jahr im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes etatisiert werden.

Bei den Mietobjekten ist eine sehr geringe Mieterfluktuation zu verzeichnen; es sind kei-ne nennenswerten längerfristigen Leerstände aufgetreten. Allerdings sind aufgrund der älteren Bausubstanz vieler Objekte vorübergehende Leerstände durch Renovierung von Wohnungen nicht zu vermeiden.

7 ausschließlich genutzte Grundstücke mit Kindergärten/Schule

- Dorfstraße 36, Hauptstraße 46, Heinrich-Keidel-Straße 11 (z. Zt. nicht genutzt), Johanniter Straße 8, Landrat-Neff-Straße 2, Rudolf-Marburg-Straße 36 und Schloßstraße 27

7 Grundstücke mit Bürgerhäusern

- Am Dalles 2, Behringer Straße 1, Erbacher Straße 33, Hauptstraße 36, Limesstraße 10, Mühlstraße 15 und Schanzenweg 1

3 Grundstücke mit Turn- und Sporthallen

- An den Hauswiesen 13, Höhenstraße 50 und Mühlstraße 15

8 Grundstücke mit Feuerwehrrhäusern

- Am Wiesental 32, An den Hauswiesen 13, An der Basilika 2, Hauptstraße 48, Limesstraße 15, Mühlstraße 17, Schanzenweg 1 und Zeller Straße 25

8 Grundstücke mit Baulichkeiten auf Friedhöfen

- Am Stadion (Jüdischer Friedhof), Am Wiesental 120, Eichenstraße 20, Friedhofstraße, Hesselbacher Straße, Im Lochfeld, Kurpfälzer Straße 30, Langen-Brombacher Straße 18

6 sonstige bebaute Grundstücke

- Historisches Rathaus (Marktplatz 3)
- Kellerei (An der Einhardspforte 3)
- Löwenhofreite (Marktplatz 1)
- Stadthaus (Frankfurter Straße 3)
- Nobisturm (Mauerstraße)
- Bahnhof (Hulster Straße 2)

1 Bauplatzgrundstück (Zeller Straße 27a)

1 Erbbaugrundstück (Behringer Straße 2)

3. Vermögenslage

3.1 Anlagevermögen mit Finanzanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

Anfangsbestand am 01.01.2024	23.419.196,74 €
Zugänge 2024	583.235,60 €
Planmäßige Abschreibungen	- 642.664,36 €
Endbestand zum 31.12.2024	23.359.767,98 €

Bei den vorgenannten Zugängen des Anlagevermögens handelt es sich um folgende Maßnahmen:

➤ Erweiterung Feuerwehrhaus Vielbrunn	1.090,00 €
➤ Erweiterung Kindergarten am Campus	2.164,00 €
➤ Einzäunung Gastankanlage	2.986,90 €
➤ Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.284,40 €
➤ Anzahlungen Grundstückserwerb Neubau Feuerwehrhaus Würzburg	4.406,33 €
➤ Anzahlungen Grundstückserwerb Neubau Feuerwehrhaus Steinbuch	5.072,83 €
➤ Barrierefreier Zugang Schule Weiten-Gesäß	25.080,94 €
➤ Erweiterung Feuerwehrhaus Stockheim	140.403,12 €
➤ Neubau Kindergarten am Stadthaus	397.747,08 €
	583.235,60 €

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um sonstige Ausleihungen an Bürger für zinslos gewährte Wohnungsbaudarlehen.

Die Finanzanlagen veränderten sich im Berichtszeitraum wie folgt:

Anfangsbestand am 01.01.2024	63.935,38 €
Zugänge 2024	0,00 €
Tilgung	- 7.795,40 €
Zuschreibung / Aufzinsung	2.425,00 €
Endbestand zum 31.12.2024	58.564,98 €

3.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich im Berichtszeitraum wie folgt verändert:

Anfangsbestand am 01.01.2024	423.585,45 €
Veränderungen 2024	- 47.128,86 €
Endbestand zum 31.12.2024	376.456,59 €

Bei dem Abgang der Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um geringere Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber Mietern für das Jahr 2023 sowie um geringere Gutschriften von Lieferanten aus Energieabrechnungen.

Die flüssigen Mittel zeigen folgende Entwicklung:

Anfangsbestand Guthaben bei Banken am 01.01.2024	1.186.983,79 €
Veränderungen 2024	- 435.105,29 €
Endbestand zum 31.12.2024	751.878,50 €

3.3 Eigenkapital

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2024 eine ausreichende Eigenkapitalquote in Höhe von 55,99 % (Vorjahr 55,83 %). Das Eigenkapital, bestehend aus Stammkapital, Allgemeiner Rücklage und dem Gewinn/Verlust hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2024	14.014.106,09 €
Jahresverlust 2024	- 268.108,71 €
Endbestand zum 31.12.2024	13.745.997,38 €

3.4 Ertragszuschüsse

Bei den Ertragszuschüssen handelt es sich u. a. um den Tilgungsanteil der WI-Bank Hessen für Darlehen im Wege des KIP-Programms des Landes Hessen. Die Darlehen werden in Form einer Ausleihung von der Stadt an den Eigenbetrieb weitergeleitet. Der Tilgungsanteil der WI-Bank in Höhe von 80 % der ursprünglichen Darlehenssumme wird als Ertragszuschuss behandelt und jährlich entsprechend dem Tilgungsplan aufgelöst.

Die Ertragszuschüsse haben sich in 2024 wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2024	6.411.242,16 €
Zugänge 2024	316.495,00 €
Auflösung 2024	- 156.844,54 €
Endbestand zum 31.12.2024	6.570.892,62 €

Bei den Zugängen handelt es sich um nachfolgende öffentliche Zuschüsse:

1. Für den Neubau des Kindergartens am Stadthaus

Kinderbetreuungsfinanzierungsgesetz	316.495,00 €
-------------------------------------	--------------

3.5 Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen zeigt der nachfolgende Rückstellungsspiegel:

	Anfangsbestand am 01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Endbestand am 31.12.2024 €
Rückstellung für Prüfungskosten	6.402,20	6.402,20	0,00	5.890,50	5.890,50

3.6 Fremdkapital

Das Fremdkapital, bestehend u. a. aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen, hat sich in 2024 wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2024	4.667.570,35 €
Veränderungen Verbindlichkeiten	- 441.307,93 €
Endbestand zum 31.12.2024	4.226.262,42 €

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten betreffen überwiegend die Tilgungen von Darlehen (- 331.675,77 €) sowie geringere Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (- 81.425,89 €).

4. Ertragslage

Die Zahlenwerte beinhalten nicht die Nebenkostenabrechnungen des betreffenden Wirtschaftsjahres. Aufgrund ständig verspäteter Abrechnungen von Dritten fließen die Nebenkostenabrechnungen des betreffenden Wirtschaftsjahres erst im nächsten Jahr in den Jahresabschluss ein.

4.1 Erträge

Die Erträge des Jahres 2024 fielen mit 2.486.965,22 € um ca. 90.800,00 € höher aus gegenüber den Plan-Ansätzen von 2.396.170,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sogar eine Steigerung um 191.717,42 € erzielt werden. Bei den Umsatzerlösen handelt es sich im Wesentlichen um Mieten und Umlagen sowie um Stromeinspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen. Dabei handelt es sich bei einem überwiegenden Teil der Umsatzerlöse (= 1.971.020,25 €) um Mieterträge aus dem städtischen Haushalt.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es um Schadensregulierungen, Herabsetzungen von Einzelwertberichtigungen und um Auflösungen von Investitionskostenzuschüssen.

4.2 Materialaufwand

Beim Materialaufwand in Höhe von 1.376.948,93 € konnten gegenüber dem Planansatz in Höhe von 1.689.030,00 € Minderaufwendungen von 312.081,07 € festgestellt werden. Diese Minderaufwendungen betreffen neben den Verbrauchskonten für Strom, Gas und Wasser vor allem die Aufwendungen für Unterhaltungsmaterial/Unterhaltungsleistungen sowie Bauhofleistungen. Allerdings sind die Einsparungen bei den Unterhaltungsaufwendungen auch darauf zurückzuführen, dass nicht alle geplanten Maßnahmen im Jahr 2024 realisiert wurden. Es handelt sich hierbei u. a. um nachfolgende Maßnahmen:

➤ Dämmung Außenwand „Häfnergasse 10“	70.000,00 €
➤ Renovierung Eingangsbereich Limeshalle	75.000,00 €
➤ TÜV-Maßnahmen „Feuerwehrhäuser“	180.000,00 €

Die vorgenannten Maßnahmen wurden auf die Folgejahre verschoben.

4.3 Abschreibungen

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgen nach der linearen Abschreibungsmethode und haben sich gegenüber dem Vorjahr von 515.701,25 € um 126.963,11 € auf 642.664,36 € erhöht. Wesentlicher Grund für die Erhöhung ist der Beginn von Abschreibungen für den Neubau des Kindergartens am Stadthaus.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 573.081,25 € um 72.727,89 € auf 645.809,14 €. Hier sind im Wesentlichen die stark gestiegenen Gebäudeversicherungen sowie die Erhöhung der Personalkostenerstattungen an die Stadt zu nennen.

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal. Die Stadt hat dem Eigenbetrieb die Personal- und Sachkosten für Mitarbeiter, die für den Eigenbetrieb tätig waren, ordnungsgemäß belastet. Es ist auch in Zukunft nicht geplant, Personal bei dem Eigenbetrieb anzustellen.

4.5 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hier um Zinserträge aus der Aufzinsung von abgezinsten Darlehensforderungen in Höhe von 2.425,00 € für zinslos gewährte Wohnungsbaudarlehen. Weiterhin betrifft der Ausweis die Erstattung von Darlehenszinsen durch einen Nießbrauchberechtigten in Höhe von 515,86 € und Zinsen auf ein Tagesgeldkonto in Höhe von 134,59 €.

4.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und Ansparraten für Darlehen vermindern sich im Jahr 2024 von 89.724,66 € um 6.843,67 € auf 82.880,99 €.

Bei den Ansparraten handelt es sich um Zinsvorauszahlungen für Darlehen aus dem Hess. Investitionsfond -Abteilung B-, welche zunächst mit 20 % der Darlehenssumme angespart und danach in Anspruch genommen werden. Die Zinsvorauszahlungen (Ansparraten) werden aktivisch abgrenzt und über die Laufzeit nach Auszahlung der Darlehen erfolgswirksam aufgelöst.

4.7 Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 9.845,96 € betreffen ausschließlich die Grundsteuer.

4.8 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2024 schließt mit einem Fehlbetrag in Höhe von 268.108,71 € (Vorjahr Fehlbetrag von 15.315,77 €) ab und somit deutlich besser als das Planergebnis im Wirtschaftsplan mit einem Fehlbetrag in Höhe von 697.000,00 €.

Die Jahresergebnisse der vergangenen fünf Jahre:

2023	Jahresverlust	- 15.315,77 €
2022	Jahresverlust	- 142.860,42 €
2021	Jahresverlust	- 60.618,11 €
2020	Jahresverlust	- 96.317,22 €
2019	Jahresverlust	- 150.077,92 €
2018	Jahresgewinn	+ 7.685,65 €

4.9 Zusammenfassung Ergebnis 2024

	Planansatz 2024	Ergebnis 2024	Abweichung	Ist-Ergebnis in Prozent
Erträge	2.396.170,00 €	2.486.965,22 €	90.795,22 €	103,79%
Materialaufwand	1.689.030,00 €	1.376.948,93 €	- 312.081,07 €	81,52%
Abschreibungen	620.900,00 €	642.664,36 €	21.764,36 €	103,51%
Sonst. betriebl. Aufwand	689.400,00 €	645.809,14 €	- 43.590,86 €	93,68%
Zinsen, Steuern	93.840,00 €	89.651,50 €	- 4.188,50 €	95,54%
Jahresergebnis	- 697.000,00 €	- 268.108,71 €	428.891,29 €	38,47%

5. Versicherungsschutz

5.1 Gebäudeversicherung

Der Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt ist mit allen Objekten bei der Sparkassen-Versicherung - öffentliche Versicherungsanstalt Hessen-Nassau-Thüringen versichert. Der Haftungsumfang umfasst die sich aus dem Versicherungsvertrag (Gebäudeversicherung) ergebenden Risiken, die aufgrund der festgesetzten Versicherungswerte abgedeckt sind. Seit dem Jahr 2022 beinhaltet der Versicherungsschutz eine Elementarversicherung.

5.2 Haftpflichtversicherung

Versicherungsgeber ist der Versicherungsverband für Gemeinden und Gemeindeverbände in Köln; Versicherungsnehmer ist die Stadt Michelstadt.

Der Versicherungsschutz besteht in unbegrenzter Höhe für den gesamten Betätigungsumfang nach dem Prinzip des sachlich umfassenden Schutzes der speziell ausgestalteten kommunalen Haftpflichtversicherung. Das Prinzip des umfassenden Schutzes deckt somit nicht nur den hoheitlichen Bereich, sondern auch alle Schadensersatzansprüche aus Verträgen ab.

Im Rahmen der bestehenden Verträge im Bereich der Haftpflichtversicherung ist ein ausreichender Versicherungsschutz gewährleistet.

6. Ausblick

Die beiden großen Investitionen der Vorjahre

- Neubau Kindergarten am Stadthaus (Investitionssumme 8.250.055,45 €)
- Erweiterung Feuerwehrhaus Stockheim (Investitionssumme 983.795,24 €)

sind in den Jahren 2023 und 2024 abgeschlossen worden.

Weitere Erweiterungen und Neubauten stehen bei den Feuerwehrhäusern Vielbrunn, Steinbuch und Würzburg an. Die Suche nach geeigneten Standorten für Neubauten in den Stadtteilen Steinbuch und Würzburg ist erfolgt. Die Grundstückserwerbe sollen endgültig im Jahr 2025 erfolgen. Ein Baubeginn (Planung) dieser Feuerwehrhäuser ist im Jahr 2025 geplant.

Für die ins Jahr 2025 verschobenen Baumaßnahmen sowie für die im Vermögens- und Investitionsplan 2025 vorgesehenen Projekte wird mit einer Realisierung bis Ende 2025 gerechnet. Hier sind explizit zu nennen

- Dämmung Außenwand „Häfnergasse 10“
- Renovierung Eingangsbereich Limeshalle
- Umbau Damenumkleide Feuerwehrhaus Michelstadt
- Neue Heizungsanlagen bei verschiedenen Objekten
- Blitzschutz Löwenhofreite
- TÜV-Maßnahmen Feuerwehrhäuser
- Sanierung Historisches Rathaus
- Renovierung Eingangsbereich Limeshalle Vielbrunn
- Grundstücksankäufe für Feuerwehrhäuser in Steinbuch und Würzburg
- Anbau Umkleideraum am Feuerwehrhaus Vielbrunn
- Abschluss der Maßnahme „Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden“

Es wurde im Juni 2020 eine Machbarkeitsstudie für die Odenwaldhalle vergeben. Das Büro hatte inzwischen eine Bestandsanalyse der Odenwaldhalle erstellt sowie eine szenische Variation für eine grundhafte Sanierung ausgearbeitet. Eine Entscheidung über Art und Umfang der Sanierung der Odenwaldhalle steht derzeit noch aus. Es wird für die zum Teil denkmalgeschützte Odenwaldhalle mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm „KulturInvest“ von bis zu 50 % der Sanierungskosten gerechnet.

Von der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien wurde ein Verfahrensablaufschaubild vorgelegt. Aktuell ist die LPH 2 auszuschreiben und vom Landesdenkmalamt eine Begründung zur nationalen Bedeutung / Bedeutsamkeit vorzulegen. Angebote liegen vor und werden derzeit geprüft und ausgewertet. Das Landesdenkmalamt hat eine positive Stellungnahme zur nationalen Bedeutung in Aussicht gestellt.

Im vollständig abbeschriebenen Objekt Georg-Glenz-Str. 9 (Baujahr 1927) befinden sich 5 Wohneinheiten. Das Gebäude ist jedoch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. 3 Wohneinheiten sind nicht mehr bewohnbar. Um die Bewohnbarkeit wieder herzustellen ist eine Kernsanierung erforderlich. Mittlerweile wurde ein Beschluss gefasst, das Gebäude im Wege des Erbbaurechts zu vermarkten. Eine Konzeptvergabe wurde ausgeschrieben. Aus den drei vorliegenden Bewerbungen haben die städtischen Gremien einen Bewerber bestimmt. Aktuell liegt der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages zur Prüfung bei dem zukünftigen Erbbauberechtigten.

7. Chancen und Risiken

Der Gebäudebestand des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ ist stark veraltet und oftmals historischen Ursprungs. Dies führt zusammen mit dem Unterhaltungsstau der vergangenen Jahre zu hohen und unumgänglichen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren. Verluste, die dem Eigenbetrieb hierdurch entstehen, müssen zukünftig vom städtischen Haushalt ausgeglichen werden, wenn der Eigenbetrieb über keine ausreichende Mittel mehr verfügt (§ 11 Abs. 6 Eigenbetriebsgesetz).

Allerdings bieten sich auch Chancen, durch Sanierungen von Gebäuden - vor allem in der historischen Altstadt - die Stadt aufzuwerten und ggf. soziale Brennpunkte zu entschärfen.

Michelstadt, den 30. Mai 2025



Alexandra Erle



Udo Schneider

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Betriebsleitung und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Betriebsleitung ist 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist die Betriebsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Betriebsleitung 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 ist die Betriebsleitung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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.

Die Betriebskommission 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Betriebsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Betriebsleitung 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Betriebsleitung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Neu-Isenburg, 16.Juni 2025



HRB Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schulter)
Wirtschaftsprüfer

(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer

Tabellarische Übersicht
über die
rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen
des
Eigenbetriebs
„Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“
Michelstadt

Firma:	„Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“
Rechtsform:	Kraft Satzung wird der Eigenbetrieb als betriebliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Sondervermögen mit Sonderrechnung) nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen geführt.
Sitz:	Michelstadt
Betriebssatzung:	Vom 29. Dezember 1995, gültig in der Fassung vom 17. Juni 2014
Gegenstand des Eigenbetriebs:	Gegenstand des Eigenbetriebs ist das Verwalten und die Unterhaltung sowie die Veräußerung/Privatisierung städtischer Liegenschaften und Grundstücke
Wirtschaftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	€ 1.000.000,00
Organe:	Stadtverordnetenversammlung Magistrat Betriebskommission Betriebsleitung

Jahresabschluss:

Gemäß § 22 EigBGes hat der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Nach § 26 EigBGes hat der Eigenbetrieb einen Lagebericht aufzustellen.

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes sind der Jahresabschluss und der Lagebericht von einem durch die Gemeindevertretung zu bestimmenden Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte. Über die Prüfung ist schriftlich in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG zu berichten.

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- 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?**

Für die Betriebskommission besteht eine Geschäftsordnung. Für die Betriebsleitung besteht keine Geschäftsordnung. Ein Geschäftsverteilungsplan besteht ebenfalls nicht.

Schriftliche Weisungen sind in der Eigenbetriebssatzung enthalten.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr ist die Betriebskommission zu zwei Sitzungen zusammengetreten. Die entsprechenden Niederschriften haben uns vorgelegen. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich in zwei Sitzungen mit Angelegenheiten des Eigenbetriebs befasst.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Auskunftsgemäß sind die Mitglieder der Betriebsleitung in keinen Aufsichtsräten oder Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG vertreten.

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?

Die Mitglieder der Betriebsleitung erhielten im Wirtschaftsjahr 2024 keine Vergütungen seitens des Eigenbetriebes. Die Mitglieder der Betriebskommission haben für ihre Tätigkeit vom Eigenbetrieb im Jahr 2024 Sitzungsgelder und Reisekostenerstattungen in Höhe von insgesamt € 253,70 erhalten. Die an die Mitglieder der Betriebskommission gezahlten Vergütungen enthalten keine erfolgsbezogenen Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Eine individualisierte Angabe im Anhang erfolgt in Übereinstimmung mit der geltenden Rechtslage nicht.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten / Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Für die Mitarbeiter der Stadt, die für den Eigenbetrieb tätig sind, gelten die Zuständigkeiten und Weisungsregelungen der Stadt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass der Organisationsplan bei Veränderungen nicht angepasst wird.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben wir nicht festgestellt.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Der Eigenbetrieb wendet grundsätzlich die Vorschriften der Stadt an, insbesondere die Dienstanweisung zur Vorbeugung von Korruption bei der Stadt Michelstadt und ihren Eigenbetrieben. Die Funktionstrennung sowie die regelmäßige Einholung von Konkurrenz- bzw. Vergleichsangeboten dienen nach Auskunft der Betriebsleitung auch der Korruptionsprävention. Besondere, darüber hinausgehende Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden durch die Betriebsleitung nicht ergriffen und erscheinen nach Art der Geschäftstätigkeit auch nicht erforderlich.

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?

Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse sind in der Eigenbetriebssatzung enthalten. Weiterhin finden die Richtlinien der Stadt Anwendung. Einkauf bzw. Auftragsvergabe erfolgen durch Angebotseinholung und Preisvergleich bzw. beschränkte Ausschreibung entsprechend der Dienstanweisung der Stadt Michelstadt für die Vergabe und das Vergabeverfahren öffentlicher Aufträge. Wesentliche Entscheidungen werden von der Betriebsleitung vorbereitet und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Es besteht grundsätzlich eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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?

Das für den Eigenbetrieb eingerichtete Planungswesen entspricht seiner Größe und dem Umfang seines operativen Geschäfts.

Das Planungswesen entspricht - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch von der Betriebsleitung mittels einer Abweichungsanalyse der wesentlichen Komponenten der Planung untersucht. Jede Form der Planungsgestaltung muss genehmigt werden.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen inklusive Kostenrechnung erfüllt die Bedürfnisse des Eigenbetriebs.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es besteht ein funktionierendes Finanzmanagement. Dieses wird wegen der überschaubaren Größe von der Betriebsleitung übernommen in Kooperation mit der Abteilung Finanzen der Stadt Michelstadt.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein zentrales Cash-Management in Form eines Cash-Pools besteht nicht.

- 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?**

Nach unseren Feststellungen ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

Das bestehende Forderungsmanagement gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens / Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens- / Konzernbereiche?**

Das Controlling des Eigenbetriebs entspricht nach unseren Feststellungen grundsätzlich den Anforderungen des Eigenbetriebs. Die Betriebsführung überprüft die Entwicklung des Eigenbetriebes auf Grundlage von internen Kennzahlen und setzt die Betriebskommission in Kenntnis.

- h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und / oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Der Eigenbetrieb ist an keinem Unternehmen beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Betriebsleitung hat kein Risikofrüherkennungssystem implementiert. Daher entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen aus diesem Fragenkatalog.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich 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)?**

Der Eigenbetrieb ist grundsätzlich nicht berechtigt, autonom entsprechende Geschäfte abzuschließen. Am Bilanzstichtag bestanden keinerlei Abschlüsse über solche Geschäfte. Daher entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen aus diesem Fragenkatalog.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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?

Eine eigenständige Stelle, die ausschließlich die Aufgaben einer internen Revision wahrnimmt, besteht nicht. Mithin entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen aus diesem Fragenkatalog.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Nach unseren Feststellungen wurden derartige Kredite im Berichtsjahr nicht gewährt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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 geplant und vor Realisierung auf Rentabilität / Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- 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)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden anhand des Investitionsplanes überwacht und Abweichungen werden untersucht.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Im Wirtschaftsjahr 2024 haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Konkurrenzangebote werden im Zusammenhang mit Investitionen eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Rahmen der Sitzungen der Betriebskommission erstattet die Betriebsleitung regelmäßig Bericht über die Lage des Eigenbetriebs und seine Entwicklung.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens / Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens- / Konzernbereiche?

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs und in die wichtigsten Unternehmensbereiche.

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?

Die Betriebskommission wird in den Sitzungen über die wesentlichen Vorgänge unterrichtet.

Über ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen liegen uns keine Informationen vor.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts- / Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Derartige Wünsche werden in den Sitzungen der Betriebskommission in der Regel formlos geäußert und von der Betriebsleitung direkt beantwortet.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es wurde keine D&O-Versicherung abgeschlossen.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Interessenkonflikte der Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans wurden im Berichtsjahr nach den uns erteilten Auskünften und unseren Feststellungen nicht gemeldet.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Nach unseren Feststellungen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

- 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?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird. Da es sich überwiegend um öffentliche Grundstücke und Gebäude handelt bzw. um Liegenschaften, die einer öffentlichen Nutzung dienen, ist die Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt, so dass Verkehrswerte und damit auch stille Reserven nicht feststellbar sind.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 56,0 % (Vorjahr 55,8 %). Damit verfügt der Eigenbetrieb über ausreichend Eigenkapital.

Wesentliche Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Es liegt kein Konzern vor.

- 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 hat im Berichtsjahr keine Finanz-/Fördermittel oder Garantien der öffentlichen Hand im Sinne der Fragestellung erhalten. Hinsichtlich in der Vergangenheit erhaltener öffentlicher Mittel haben wir bei Durchführung unserer Prüfung keine Verstöße gegen Zuwendungsauflagen festgestellt.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Der Jahresverlust soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Ergebnisverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vereinbar.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität / Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens / Konzerns nach Segmenten / Konzernunternehmen zusammen?

Es liegt keine Segmentierung vor.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse dahin gehend ergeben, dass Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Eigenbetrieb hat keine Konzessionsabgaben zu entrichten.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Einzelne, gesondert zu erwähnende verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung waren, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Gesondert zu erwähnende Maßnahmen wurden nicht ergriffen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Eine der Ursachen des Jahresverlustes waren insbesondere umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Gesondert zu erwähnende Maßnahmen, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern, wurden nicht eingeleitet bzw. sind auch nicht beabsichtigt.

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 des Mitarbeiters 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 Nachbesserung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung 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 erteilte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nachbesserungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nachbesserungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensichtliche Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formale 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 in Frage 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 § 84a 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 Hilfestellung 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 bei Buchführungsaufträgen. 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) Mangel 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 Grunderwerbssteuer,
- 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 Auslagensersatz 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 Auslagensersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. StreitSchlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

HRB Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Frankfurter Straße 53-55
63263 Neu-Isenburg
Telefon: 0 61 02 / 79 75 - 0
Telefax: 0 61 02 / 79 75 - 90

Email: kanzlei@hrbtreuhand.de
Internet: www.hps-hrb.de