



Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr
2013
des
Eigenbetriebs
Eigenbetrieb Kommunalen Immobilienservice
- KIS Weiterstadt -
Weiterstadt

CuraCommerz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Groß-Gerau

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	2
2. Grundsätzliche Feststellungen	4
2.1 Lage des Unternehmens	4
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	4
2.1.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	5
2.2 Unregelmäßigkeiten	5
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	7
3.1 Gegenstand der Prüfung	7
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
4.1.2 Jahresabschluss	10
4.1.3 Lagebericht	11
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.2 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen	11
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
4.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	12
4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	13
4.3.2 Finanzlage	15
4.3.3 Ertragslage	16
5. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages	17
5.1 Feststellungen gemäß § 53 HGrG	17
5.3 Wirtschaftsplan	18
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	19

Anlagen

Bilanz zum 31. Dezember 2013	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2013	3
Lagebericht	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	6
Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	7
Fragenkatalog gem. § 53 HHGrG	8
Erfolgsübersicht - nach Bereichen gegliedert - für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013	9
Allgemeine Auftragsbedingungen	10

Hauptteil

1. Prüfungsauftrag

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt vom 12. Mai 2016 wurden wir zum Abschlussprüfer des Eigenbetriebs

**Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt -,
Weiterstadt**

(im Folgenden auch "KIS Weiterstadt" oder "Eigenbetrieb" genannt)

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung des Eigenbetriebs, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Der Eigenbetrieb ist gemäß § 27 Abs. 2 EigBG nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, über die in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG zu berichten ist.

Auftragsgemäß haben wir zusätzlich einen Erläuterungsteil erstellt, der diesem Bericht als Anlage 7 beigelegt ist. Der Erläuterungsteil enthält Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. unserer Berufssatzung entgegen.

Wir haben unsere Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten Januar bis Februar 2017 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebs sowie in unserem Büro durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2013, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht

2013 (Anlage 4) beigelegt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 6 dargestellt.

Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW) erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 10 beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zu Grunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich der Eigenbetrieb, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Betriebsleitung Stellung.

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

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebs

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Der Eigenbetrieb ist am 1. Januar 2006 gegründet worden. Zum 1. Januar 2008 wurde als weiterer Betriebszweig der Betriebshof der Stadt Weiterstadt in den Eigenbetrieb eingebracht. Geschäftszweck ist die zentrale Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterhaltung der bebauten stadteigenen Grundstücke und Gebäude einschließlich der angemieteten und vermieteten Grundstücke und Gebäude sowie die Pflege und Unterhaltung der stadteigenen Grünflächen, die Straßenreinigung, der Winterdienst, die Straßenunterhaltung und die Abfallentsorgung.

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde gem. Beschlüssen der Betriebskommission vom 25.6.2012 und des Magistrats vom 3.7.2012 das Hallenbad einschließlich Personal in den Eigenbetrieb eingebracht. Hier wird es im Betriebszweig Immobilienverwaltung als Betrieb gewerblicher Art geführt. Das Berichtsjahr war weiterhin durch verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen bei Bestandsgebäuden geprägt. Vor allem auf Grund von Zuwächsen bei den Nutzungsentschädigungen und den hinzu gekommenen Einnahmen aus dem Schwimmbadbetrieb im Bereich Immobilienverwaltung hat sich trotz der entsprechenden Steigerungen beim Material- und Personalaufwand sowie den Abschreibungen ein deutlicher Ergebnisanstieg auf TEuro 576 im Bereich Immobilienverwaltung ergeben, der den vor allem durch rückläufige Leistungserstattungen verursachten Ergebnismrückgang auf TEuro 143 im Bereich Bauhof überkompensiert hat.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen

hinzuweisen:

Auch in der näheren Zukunft wird eine grundsätzliche Nachfrage nach den angebotenen Leistungen gesehen, die zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage beiträgt. Die Nutzungsentschädigungen werden tendenziell volumensbedingt weiter ansteigen. Nachhaltige Optimierungen im Bereich der Betriebsabläufe und eine Steuerung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien sollen dabei eine Verstetigung der Ergebnissituation bewirken. Kurz- und mittelfristig wird dabei auf Grund von Abschreibungen und Kapitaldienst bei den Neuinvestitionen ein mindestens ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

2.1.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei Durchführung der Abschlussprüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, welche die Entwicklung des geprüften Unternehmens wesentlich beeinträchtigen oder seinen Bestand gefährden können.

Bei Durchführung der Abschlussprüfung haben wir als Abschlussprüfer keine Tatsachen festgestellt, welche die Entwicklung des geprüften Unternehmens wesentlich beeinträchtigen oder seinen Bestand gefährden können.

2.2 Unregelmäßigkeiten

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über bei Durchführung unserer Abschlussprüfung festgestellte Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße von gesetzlichen Vertretern oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder Satzung erkennen lassen.

Die gesetzlichen Vorschriften, deren Einhaltung im Rahmen der Abschlussprüfung festzustellen ist, umfassen insbesondere die Vorschriften des HGB über die Buchführung und das Inventar (§§ 238 – 241a HGB), über den Ansatz, die Bewertung und die Gliederung der Posten des Jahresabschlusses (§§ 242 – 278) sowie über die Angaben in Anhang und Lagebericht (§§ 284 – 289a HGB). Ferner können wirtschaftszweigspezifische (z.B. §§ 340 ff. und 341 ff. HGB) sowie rechtsformbezogene Vorschriften (z.B. §§ 150 – 161 AktG) und gesellschaftsbezogener Vorschriften (z.B. § 42 Abs. 3 GmbHG) zu beachten sein. Die gesetzlich normierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) werden ergänzt durch nicht gesetzlich festgeschriebene GoB, die durch die Verweisung in § 238 HGB für die Buchführung, in § 243 Abs. 1 und § 264 Abs. 2 HGB für den Jahresabschluss sowie in § 297 Abs. 2 HGB für den Konzernabschluss den Rang gesetzlicher Vorschriften haben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den geprüften Jahresabschluss ergeben oder als die Nichtbeachtung solcher Gesetze erfahrungsgemäß Risiken zur Folge haben kann, denen im Lagebericht Rechnung zu tragen ist.

Bei der Durchführung unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 nicht innerhalb der ersten drei Monate des darauf folgenden Geschäftsjahres aufgestellt worden ist.

Eine Auswirkung auf unseren Bestätigungsvermerk hat diese Feststellung nicht, zumal der Grund für die Verzögerung ausserhalb des Einflussesbereichs der Betriebsleitung lag.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung geprüft. Darüber hinaus prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG.

Die Betriebsleitung trägt die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder auf den Lagebericht ergeben.

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Die Prüfung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Wir haben uns aber davon überzeugt, dass die Versicherungsprämien im Geschäftsjahr 2013 bei Fälligkeit bezahlt wurden.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 27 Abs. 2 EigBG nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der

Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des geschäftlichen Umfeldes des Eigenbetriebes und auf Auskünften der Betriebsleitung über die wesentlichen Geschäftsziele und Geschäftsrisiken.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Wir haben unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ausgerichtet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Geschäftszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Eigenbetriebsebene haben wir anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse haben wir beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Soweit nach unserer Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit ausreichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnten wir unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit uns eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, haben wir neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitar-

beitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Abstimmung des Verrechnungsverkehrs mit der Stadt Weiterstadt
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Analyse der Entwicklung von Umsatzerlösen, Materialaufwendungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie weiterer wesentlicher Aufwandspositionen im Vergleich zum Vorjahr und zum Wirtschaftsplan 2013.

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die zukunftsbezogenen Angaben im Lagebericht.

Bestätigungen Dritter wurden nicht eingeholt, da der laufende Zahlungsverkehr über die Stadtkasse abgewickelt wird, die Darlehensbeziehungen zu Banken nach gut dokumentierten Tilgungsplänen abgewickelt werden und laufende Rechtsstreitigkeiten nicht erkennbar sind.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von der Betriebsleitung des Eigenbetriebs benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle des Eigenbetriebs sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungstoffes 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 numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen.

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.

Die Buchführung wird IT-gestützt von der Gemeinschaftskasse der Gemeinden d. LK Darmstadt-Dieburg unter Verwendung der Software Microsoft Dynamics NAV 2009 Sp1 in der Version DE Dynamics NAV 6.0 [NSYS600-10.2.0.5] (6.00.29958) durchgeführt. Das Anlagevermögen wird ebenfalls über das genannte Programm geführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben sich im Berichtsjahr nicht geändert.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

4.1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen der Satzung beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebs Eigenbetrieb Kommunaler Immo-

bilien-service - KIS Weiterstadt - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die Betriebsleitung des Eigenbetriebs vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

4.1.3 Lagebericht

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt und der Lagebericht enthält die nach § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

4.2.2 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen

Grundsätzlich sind nach § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB die gewählten Bewertungsmethoden beizubehalten. Für die gesamte Rechnungslegung einschließlich der Ausübung von Ansatzwahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen gilt das Willkürverbot.

Nach § 284 Abs. 2 Nr. 3 HGB sind Durchbrechungen der Ansatz- und Bewertungsstetigkeit im Anhang anzugeben, zu begründen und die Auswirkungen zu erläutern.

Der Anhang enthält dazu keine berichtspflichtigen Angaben.

4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen

gen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

4.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind. Wir nehmen diese Erläuterungen im Abschnitt 4.3. vor.

Die sonstigen Aufgliederungen und Erläuterungen nehmen wir in die Anlage 7 zum Prüfungsbericht auf.

4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur**

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012.

	Bilanz zum 31.12.2012		Bilanz zum 31.12.2013		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
AKTIVA						
Sachanlagen	71.347,2	94,4	74.049,4	93,3	2.702,2	3,8
Vorräte	197,8	0,3	197,8	0,2	0,0	0,0
Forderungen	1.650,0	2,2	1.737,0	2,2	87,0	5,3
Sonstige Vermögensgegenstände	32,1	0,0	69,4	0,1	37,3	116,2
Flüssige Mittel/Wertpapiere	2.043,6	2,7	2.929,2	3,7	885,6	43,3
Rechnungsabgrenzungsposten	323,7	0,4	381,8	0,5	58,1	17,9
Summe Aktiva	75.594,4	100,0	79.364,6	100,0	3.770,2	5,0

	Bilanz zum 31.12.2012		Bilanz zum 31.12.2013		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
PASSIVA						
Eigenkapital	59.720,5	79,0	63.017,0	79,4	3.296,5	5,5
Sonderposten mit Rücklageanteil	3.114,5	4,1	4.136,0	5,2	1.021,5	32,8
Rückstellungen	1.007,9	1,3	856,2	1,1	-151,7	-15,1
Kreditverbindlichkeiten	11.054,2	14,6	10.787,4	13,6	-266,8	-2,4
Lieferverbindlichkeiten	490,5	0,6	314,1	0,4	-176,4	-36,0
Verbundverbindlichkeiten	13,2	0,0	13,8	0,0	0,6	4,5
Sonstige Verbindlichkeiten	186,0	0,2	232,0	0,3	46,0	24,7
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,0	8,1	0,0	0,5	6,6
Summe Passiva	75.594,4	100,0	79.364,6	100,0	3.770,2	5,0

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 3.770,2 bzw. 5,0 % auf TEuro 79.364,6 erhöht.

Dieser Anstieg beinhaltet auf der Aktivseite Zugänge bei Gebäuden, die zu einer Erhöhung des Anlagevermögens um rd. TEuro 2.702 geführt haben und vor allem aus der Einlage des Schwimmbades sowie zweier Grundstücke durch die Stadt Weiterstadt in den Eigenbetrieb resultieren. Dazu kam ein Zugang von TEuro 886 Euro bei den Flüssigen Mitteln, der im Wesentlichen auf Grund des erzielten Jahresüberschusses entstanden ist .

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 94,4 % in 2012 auf 93,3 % in 2013 reduziert.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um TEuro 1.067,9 bzw. 25,1 % auf nunmehr TEuro 5.315,1 erhöht.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEuro 381,8 beinhaltet vor allem Ansparraten von sechs Darlehen, die erst künftig zur Auszahlung kommen, dann jedoch ohne weitere Zinsbelastung getilgt werden.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist vor allem auf Grund der Gutschrift der eingelegten Anlagegüter auf dem Kapitalrücklagekonto und wegen des erzielten Jahresgewinns um TEuro 3.296,5 bzw. 5,5 % auf TEuro 63.017,0 angestiegen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist im Berichtsjahr ebenfalls gestiegen, sie beträgt zum Abschlussstichtag 79,4 % des Gesamtkapitals gegenüber 79,0 % im Vorjahr.

4.3.2 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel des geprüften Eigenbetriebs gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat DSR erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2) entspricht.

	2012 TEur		2013 TEur
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	+ 522		718
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens Buchgewinn/-verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des	+ 865	+	1.056
3. Anlagevermögens	+ 1.678	+	45
4. Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 121	-	-152
5. Sonstiges	0		0
6. Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	+ 84	-	-104
7. Passiva	- 22	+	893
8. Mittelzufluß aus laufender Geschäftstätigkeit	= 3.006		= 2.456
9. Verkaufserlöse von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0	+	155
10. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 2.724	-	- 1.380
11. Mittelabfluß aus der Investitionstätigkeit	= -2.724		= -1.225
12. Einzahlung aus der Aufnahme/Auszahlung aus der Tilgung kurzfristiger Finanzkredite und Darlehen	+ 521	-	-267
13. Auszahlung an/Einzahlung von Gesellschafter(n)	+		+
14. Mittelzufluß/-abfluß aus der Finanzierungstätigkeit	= 521		= -267
15. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe der Zeilen 8, 11 und 14)	803		964
16. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 2.827	+	3.630
17. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	= 3.630		= 4.594

Der Finanzmittelbestand am Ende der Periode setzt sich zusammen aus den Forderungen an die Stadt sowie dem Bankbestand.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit überstieg den für die Finanzierung der Anlageinvestitionen und Tilgungen erforderlichen Mittelabfluss, so dass im Berichtsjahr eine Erhöhung der Flüssigen Mittel zu verzeichnen war.

4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2013 und 2012 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2013		01.01. bis 31.12.2012		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	8.424,8	100,0	7.354,5	100,0	1.070,3	14,6
+ Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	26,7	0,4	-26,7	-100,0
+ Sonstige betriebliche Erträge	432,6	5,1	426,6	5,8	6,0	1,4
- Materialaufwand	<u>2.386,8</u>	<u>28,3</u>	<u>2.073,4</u>	<u>28,2</u>	<u>313,4</u>	<u>15,1</u>
= Rohergebnis	<u>6.470,6</u>	<u>76,8</u>	<u>5.734,4</u>	<u>78,0</u>	<u>736,2</u>	<u>12,8</u>
- Personalaufwand	3.115,9	37,0	2.753,1	37,4	362,8	13,2
- Abschreibungen	1.056,3	12,5	865,2	11,8	191,1	22,1
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.208,2</u>	<u>14,3</u>	<u>1.225,8</u>	<u>16,7</u>	<u>-17,6</u>	<u>-1,4</u>
= Betriebsergebnis	<u>1.090,2</u>	<u>12,9</u>	<u>890,3</u>	<u>12,1</u>	<u>199,9</u>	<u>22,5</u>
+ Finanzerträge	3,3	0,0	12,8	0,2	-9,5	-74,2
- Finanzaufwand	<u>354,3</u>	<u>4,2</u>	<u>360,1</u>	<u>4,9</u>	<u>-5,8</u>	<u>-1,6</u>
= Finanzergebnis	<u>-351,0</u>	<u>-4,2</u>	<u>-347,3</u>	<u>-4,7</u>	<u>3,7</u>	<u>1,1</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	739,2	8,8	543,0	7,4	196,2	36,1
- Sonstige Steuern	<u>20,6</u>	<u>0,2</u>	<u>21,4</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,8</u>	<u>-3,7</u>
= Jahresergebnis	<u>718,6</u>	<u>8,5</u>	<u>521,6</u>	<u>7,1</u>	<u>197,0</u>	<u>37,8</u>

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, was vor allem am Anstieg der Nutzungsent-schädigungen im Bereich Immobilienverwaltung und den hinzu gekommenen Einnahmen aus dem Schwimmbadbetrieb liegt. Trotz der damit zusammenhängenden Steigerungen beim Material- und Personalaufwand sowie den Abschreibungen hat sich hieraus ein deutlicher Ergebnisanstieg im Bereich Immobilienverwaltung ergeben, der den vor allem durch rückläufige Leistungserstattungen verur-sachten Ergebnisrückgang im Bereich Bauhof überkompensiert hat.

5. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

5.1 Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und die Betriebskommission geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 8 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur 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 Geschäftsführung von Bedeutung sind.

5.2 Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG auch darüber zu berichten, ob die Geschäftsführung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und ob dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen. Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen.

Ein Risikofrüherkennungssystem i.S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass diejenigen Risiken, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden können, früh erkannt werden. Es muss deshalb geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss zudem sicherstellen, dass eine Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Das Ergebnis der erweiterten Prüfung wird von uns nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen ergeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Frage stellen.

Ein umfassendes Risikofrüherkennungssystem liegt nicht vor. Die Risikofrüherkennung des Eigenbetriebs beinhaltet die Überwachung einzelner wesentlicher Risikofelder wie Kontrolle der Zahlungseingänge von Mieten und Pachten, ein strukturiertes Verfahren bei der Vergabe von Aufträgen sowie detaillierte Unterschriftsberechtigungen für Kassenanordnungen; ein weiterer Ausbau zu einem durchformalisierten System ist noch nicht geplant.

Die festgelegten Wertgrenzen bei Einzelgeschäften für Betriebsleitung bzw. Betriebskommission stellen eine ausreichende Risikobegrenzung im Investitions- und Beschaffungsbereich dar.

Für versicherbare Risiken hat die Stadt entsprechende Versicherungen abgeschlossen.

Die Überwachung der Kosten wird durch unterjährigen Vergleich von Kostenbudgets und Istkosten sowie entsprechende Berichte an die Betriebskommission sichergestellt.

5.3 Wirtschaftsplan

	Plan 2013 TEuro	Ist 2013 TEuro	Abweichung TEuro
Erträge			
Umsatzerlöse	8.820,2	8.424,8	-395,4
Sonstige betriebliche Erträge	<u>52,1</u>	<u>432,6</u>	<u>380,5</u>
Erträge gesamt	8.872,3	8.857,4	-14,9
Aufwendungen			
Aufwendungen für RHB-Stoffe	1.124,4	1.310,6	186,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.784,8	1.076,2	-708,6
Personalaufwand	3.593,4	3.115,9	-477,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	886,5	1.208,2	321,7
Abschreibungen	1.036,9	1.056,3	19,4
Zinsergebnis	-393,2	-351,0	42,2
Steuern/Gebühren	<u>8,8</u>	<u>20,6</u>	<u>11,8</u>
Aufwendungen Gesamt	8.828,0	8.138,8	-689,2
Operatives Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>44,3</u>	<u>718,6</u>	<u>674,3</u>

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 17. Februar 2017 dem als Anlagen 1 bis 3 beigelegten Jahresabschluss des Eigenbetriebs Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice - KIS Weiterstadt -, Weiterstadt, zum 31. Dezember 2013 und dem als Anlage 4 beigelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Groß-Gerau, 17. Februar 2017

CURACOMMERZ GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Dr. Rüdiger Zaczyk
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

BILANZ

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt
- KIS Weiterstadt -
Weiterstadt

zum

31. Dezember 2013

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	62.847.720,85		58.547.456,85		10.000.000,00	10.000.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.359.299,98		7.408.983,12		50.810.959,32	48.233.201,15
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	495.947,05		241.346,61		1.487.347,00	965.767,33
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.068,90		152.159,40		718.570,76	521.579,67
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>3.113.385,82</u>	74.049.422,60	4.997.293,35		4.135.983,21	3.114.466,61
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. fertige Erzeugnisse und Waren	71.568,14		64.194,28	10.787.428,16		11.054.194,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.665.345,36	197.758,11	197.758,11	314.126,24		490.482,30
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>69.439,13</u>	1.806.352,63	32.119,75	<u>13.844,87</u>		13.243,97
				<u>231.977,83</u>	11.347.377,10	185.961,58
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.929.225,37	2.043.579,15		8.105,39	7.630,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten		381.794,07	323.737,83			
		<u>79.364.552,78</u>	<u>75.594.439,58</u>		<u>79.364.552,78</u>	<u>75.594.439,58</u>
PASSIVA						
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital						
II. Kapitalrücklage						
III. Gewinnvortrag						
IV. Jahresüberschuss						
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen						
C. Rückstellungen						
1. sonstige Rückstellungen					856.210,00	1.007.912,00
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt						
4. sonstige Verbindlichkeiten						
E. Rechnungsabgrenzungsposten						

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt -
Weiterstadt

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	8.424.779,38	7.354.498,90
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	26.741,00
3. sonstige betriebliche Erträge	432.617,74	426.644,42
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.310.563,50	1.018.445,18
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.076.194,49</u>	<u>1.054.965,85</u>
	2.386.757,99	2.073.411,03
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.471.828,50	2.209.252,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>644.109,43</u>	<u>543.882,89</u>
	3.115.937,93	2.753.135,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.056.256,68	865.154,81
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.208.209,47	1.225.832,31
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.256,19	12.790,16
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>354.291,21</u>	<u>360.149,78</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	739.200,03	542.990,93
11. sonstige Steuern	20.629,27	21.411,26
12. Jahresüberschuss	<u><u>718.570,76</u></u>	<u><u>521.579,67</u></u>

**Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013**

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

**I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS UND ZU DEN BILANZIERUNGS-
UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes vom 9. Juni 1989 in der Fassung vom 14. Juli 2016 und nach den aktuellen Vorschriften der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften erstellt. Nach § 22 EigBGes sind für den Jahresabschluss die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss von großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches sinngemäß angewendet worden.

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 - 263 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 - 335 HGB.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach der Formblattverordnung gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) erstellt worden.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten (Rechnungspreise zuzüglich Nebenkosten abzüglich Skonti), vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach Maßgabe der steuerlich zulässigen Sätze vorgenommen. Davon abweichend werden die Gebäude mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Bei den Zugängen des Berichtsjahres wurde die lineare Abschreibungsmethode verwendet. Die Abschreibung erfolgt im Anschaffungsjahr monatsgenau (pro rata temporis).

Auf Beschluss des Magistrates der Stadt Weiterstadt vom 3. Juli 2012 und der Betriebskommission vom 25. Juni 2012 ist das Hallenbad inklusive des vorhandenen Anlagevermögens per 1. Januar 2013 auf den Eigenbetrieb übergegangen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen wurden einzelwertberichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden auf die Forderungen nicht vorgenommen.

Soweit Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt bestanden, sind diese Beträge in der Bilanz unter gesonderten Positionen ausgewiesen.

Die erhaltenen Investitionszuschüsse werden einem Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse zugeführt. Die Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer des entsprechenden Anlagevermögens.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

II. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlagevermögen

Zum 1. Januar 2013 wurde von der Stadt Weiterstadt das Anlagevermögen des Schwimmbades zu Buchwerten in den Eigenbetrieb eingebracht (EUR 2.261.182,17). In der Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens sind die übernommenen Anschaffungswerte und kumulierten Abschreibungen bis 1. Januar 2013 gesondert dargestellt.

Weiterhin hat die Stadt Weiterstadt zum 1. Januar 2013 zwei Grundstücke für die U3-Betreuung eingelegt (EUR 316.575,00).

Die Aufgliederung und Entwicklung des **Anlagevermögens** mit den Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Abs. 2 EigBGes stellen sich wie folgt dar:

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens
des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt im Geschäftsjahr 2013

Posten des Anlagevermögens	Entwicklung der Anschaffungswerte										Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand	Zugang	Zugang Übernahme Schwimmbad	Abgang	Umbau- chung	Endstand	Anfangs- stand	Abschrei- bungen des Wirtschafts- jahres	Zugang Übernahme Schwimmbad	Angesamelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge (/.)	Umbau- chung	Endstand	am Ende des Wirtschafts- jahres	am Anfang des Wirtschafts- jahres	v. H.	v. H.	Durchschn. Abachtei- lungs- satz	Durchschn. Rest- buch- wert	
																			EUR
Sachanlagen																			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	73.708.582,91	345.287,20	3.733.922,41	240.069,19	3.023.301,46	80.571.034,81	15.161.126,06	860.270,98	1.813.010,40	111.093,48	0,00	17.723.313,96	62.847.720,85	56.547.456,85	1,07	78,00			
Immobilienervice Bauhof	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
73.708.582,91	345.287,20	3.733.922,41	240.069,19	3.023.301,46	80.571.034,81	15.161.126,06	860.270,98	1.813.010,40	111.093,48	0,00	17.723.313,96	62.847.720,85	56.547.456,85	1,07	78,00				
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.182.438,47	0,00	0,00	152.582,74	87.102,61	8.116.878,34	773.455,35	65.657,75	0,00	81.434,74	0,00	757.676,36	7.359.299,98	7.406.983,12	0,81	90,87			
Immobilienervice Bauhof	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8.182.438,47	0,00	0,00	0,00	152.582,74	87.102,61	8.116.878,34	773.455,35	65.657,75	0,00	81.434,74	0,00	757.676,36	7.359.299,98	7.406.983,12	0,81	90,87			
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	267.986,87	0,00	323.414,63	0,00	123.847,82	715.249,32	85.264,63	51.620,92	122.534,81	0,00	640,24	260.060,50	455.188,82	182.722,34	7,22	63,64			
Immobilienervice Bauhof	334.336,97	0,00	0,00	0,00	-3.201,22	331.135,75	275.712,70	15.305,06	0,00	-640,24	290.377,52	40.758,23	58.624,27	58.624,27	4,62	12,31			
602.323,84	0,00	323.414,63	0,00	120.646,60	120.646,60	1.046.385,07	360.977,23	66.925,98	122.534,81	0,00	0,00	550.438,02	495.947,05	241.346,61	6,40	47,40			
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.857,05	1.033,97	286.389,83	0,00	499,00	506.779,85	109.212,75	40.210,00	146.999,49	0,00	213,11	286.655,35	210.144,50	109.644,30	7,93	41,47			
Immobilienervice Verwaltung Bauhof	10.482,98	79,99	0,00	0,00	-499,00	10.063,97	2.476,17	1.706,23	0,00	0,00	-213,11	3.969,29	6.094,68	8.006,81	16,95	60,56			
497.136,41	3.807,17	0,00	0,00	0,00	0,00	500.843,86	462.628,12	21.465,74	0,00	0,00	0,00	484.119,86	16.829,72	34.508,28	4,28	3,36			
726.476,44	4.921,13	286.389,83	0,00	0,00	0,00	1.017.787,40	574.317,04	63.401,97	146.999,49	0,00	0,00	784.718,50	233.069,80	152.159,40	6,23	22,90			
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.997.293,35	1.347.143,16	0,00	0,00	-3.231.050,69	3.113.385,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.113.385,82	4.997.293,35	0,00	100,00			
Immobilienervice Bauhof	4.997.293,35	1.347.143,16	0,00	0,00	-3.231.050,69	3.113.385,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.113.385,82	4.997.293,35	0,00	100,00			
88.217.115,01	1.697.361,49	4.343.726,87	392.631,93	0,00	0,00	93.665.571,44	16.869.875,66	1.056.256,66	2.082.544,70	192.528,22	0,00	19.816.148,84	74.049.422,60	71.347.239,33	1,13	78,89			
Sachanlagen gesamt	88.217.115,01	1.697.361,49	4.343.726,87	392.631,93	0,00	93.665.571,44	16.869.875,66	1.056.256,66	2.082.544,70	192.528,22	0,00	19.816.148,84	74.049.422,60	71.347.239,33	1,13	78,89			
Anlagevermögen gesamt	88.217.115,01	1.697.361,49	4.343.726,87	392.631,93	0,00	93.665.571,44	16.869.875,66	1.056.256,66	2.082.544,70	192.528,22	0,00	19.816.148,84	74.049.422,60	71.347.239,33	1,13	78,89			

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Restlaufzeit der **Forderungen** beträgt grundsätzlich bis zu einem Jahr. Ausnahme hiervon sind die Forderungen gegen die Stadt Weiterstadt, welche die Verpflichtungen aus Altersteilzeit betreffen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** zuzüglich Kassenbestände sind entsprechend der Saldenbestätigung der Gemeinschaftskasse der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die die Kassengeschäfte für den Eigenbetrieb führt, in der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich dabei um per Tagesabschluss nachgewiesene Teilbeträge von mehreren Kontokorrentkonten, die von der Gemeinschaftskasse selbst nicht bilanziert werden.

Die **allgemeine Rücklage** hat sich durch die Sacheinlage des Schwimmbads (Anlagevermögen abzüglich Sonderposten) sowie zwei Grundstücke für die U3-Betreuung um EUR 2.577.758,17 erhöht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen neben den Rückstellungen für die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (TEUR 529), die Rückstellungen für Urlaub und Mehrstunden (TEUR 187) sowie die Kosten für die Jahresabschlüsse 2010 bis 2013 inkl. der Pflichtprüfung nach EigBGes (TEUR 140).

Verbindlichkeiten

	Davon mit einer Restlaufzeit				Gesamtbetrag 31.12.2012 EUR
	Gesamtbetrag 31.12.2013 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem Jahr und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.787.428,16	262.680,31	987.092,84	9.537.655,01	11.054.194,30
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	314.126,24	314.126,24	0,00	0,00	490.482,30
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	13.844,87	13.844,87	0,00	0,00	13.243,97
Sonstige Verbindlichkeiten	231.977,83	231.977,83	0,00	0,00	185.961,58
	11.347.377,10	822.629,25	987.092,84	9.537.655,01	11.743.882,15

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich wie folgt auf die Betriebszweige:

	<u>EUR</u>
Immobilienervice	6.605.637,24
Bauhof	1.819.142,14
	<u>8.424.779,38</u>

III. ERGÄNZENDE ANGABEN

Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für 2013 beträgt netto TEUR 10.

Steuerliche Angaben

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Personalstand

Bei dem Eigenbetrieb waren im Berichtsjahr durchschnittlich 68,0 (Vorjahr 63,5) Stellen besetzt; davon 10,5 in Freistellungsphase (Vorjahr 6,5).

Die Organe des Eigenbetriebes waren in 2013 wie folgt besetzt:

Betriebsleiter waren in 2013:

Herr Rüdiger Stark	Kaufmännischer Betriebsleiter
Herr Udo Gärtner	Technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Bauhof)
Herr Klaus Wigand	Technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Immobilien)

Die Angaben der Gesamtbezüge für die Betriebsleiter unterbleiben gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Der **Betriebskommission** gehörten in 2013 an:

Herr Bürgermeister Peter Rohrbach

Vorsitzender

Magistrat

Mitglieder

Herr Gerhard Zeller

Frau Dorothee Spätling-Slomka

Herr Günther Merlau

Stellvertreter/-in

Herr Reinhold Röhrig

Frau Monika Olbrecht

Herr Ralf Möller

Stadtverordnetenversammlung

Mitglieder

Herr Alexander Koch

Herr Wilhelm Fischer

Herr Reinhold Stein

Herr Heinz-Ludwig Petri

Herr Edgar Pohl

Frau Christa Reitz (bis 30.9.2013)

Herr Bernd Brunner (ab 1.10.2013)

Herr Jörg Schmidt

Stellvertreter/-in

Herr Benjamin Gürkan

Herr Dr. Risto Salzer

Herr Alexander Ludwig

Herr Matthias Geertz

Herr Lutz Köhler

Frau Melinda Snitil

Herr Eugen Moczygemba

Personalrat

Mitglieder

Herr Peter Herbers

Frau Monika Awenius

Stellvertreter/-in

Herr Jürgen Mißback

Herr Thomas Heckel

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten im Geschäftsjahr EUR 680,36 an Sitzungsgeldern.

Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB wurden nicht getätigt.

Verwendungsvorschlag des Jahresergebnisses

Der Jahresgewinn des Betriebszweiges Bauhof (EUR 142.879,01) und der Jahresgewinn des Betriebszweiges Immobilienservice (EUR 575.691,75) sollen der Rücklage zugeführt werden.

Weiterstadt, 7. November 2016

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt

Herr Rüdiger Stark
Kaufmännischer Betriebsleiter

Herr Udo Gärtner
Technischer Betriebsleiter
(Betriebszweig Bauhof)

Herr Klaus Wigand
Technischer Betriebsleiter
(Betriebszweig Immobilien)

Lagebericht des Eigenbetriebes Kommunalen Immobilienservice für das Wirtschaftsjahr 2013

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Kommunalen Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt wurde am 01. Januar 2006 gegründet.

Zum 01.01.2008 wurde der Betriebshof der Stadt Weiterstadt in den Eigenbetrieb integriert.

Mit der Integration des Betriebshofes gliedert sich der Eigenbetrieb Kommunalen Immobilienservice Weiterstadt KIS Weiterstadt in zwei Betriebszweige

1. Betriebszweig Immobilienverwaltung
2. Betriebszweig Bauhof

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die zentrale Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterhaltung der bebauten stadteigenen Grundstücke und Gebäude einschließlich der angemieteten und vermieteten Grundstücke und Gebäude sowie die Pflege und Unterhaltung der stadteigenen Grünflächen, die Straßenreinigung, den Winterdienst, die Straßenunterhaltung und die Abfallentsorgung.

Der Eigenbetrieb hat mit der Übernahme des Hallenbades zum 01.01.2013 einen Betrieb gewerblicher Art. Aufgrund der Vermietung von Räumen für gewerbliche Zwecke mit Umsatzsteueroption nach § 9 UStG ist der Betrieb bereits umsatzsteuerlich erfasst.

II. Wesentliche Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Das abgelaufene Wirtschaftsjahr war im Investitionsbereich im Wesentlichen durch Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude wie z.B. Dachsanierungen im Bereich des Musiksaals im Bürgerzentrum, Sanierung der brandschutztechnischen Anlagen im Bürgerzentrum, Sanierung der Dachgauben im Schloss Braunshardt, etc. geprägt. Darüber hinaus wurde im Wirtschaftsjahr 2013 ein Interessenbekundungsverfahren für die Vergabe der Planungsleistungen Neubau des Bürgerhauses Braunshardt durchgeführt und in den Stadtteilen Weiterstadt und Gräfenhausen wurden U3 Module errichtet und in Betrieb genommen.

Eine wesentliche Veränderung des Wirtschaftsjahres 2013 war die Übernahme des Hallenbades durch den Eigenbetrieb KIS.

Mit Beschlüssen der Betriebskommission vom 25.06.2012 und des Magistrats vom 03.07.2012 wurden die entsprechenden Voraussetzungen hierfür beschlossen. Gemäß der Beschlüsse wurden sowohl das Personal als auch die Finanz-, Verwaltungs-, Bewirtschaftungs-, und Unterhaltungsaufgaben des Hallenbades an den Eigenbetrieb übergeben.

Im Bereich der laufenden Unterhaltung wurden verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen wie z.B. die Erneuerung von Wasser/Abwasserleitungen, Wartung und Instandsetzung von Eingangs- und Fluchtwegtüren, Sanierung von Bädern in den kommunalen Wohnhäusern, Verputz und Fassadeninstandsetzungen, Fensterbauarbeiten in Kita's etc. durchgeführt.

Auch im Wirtschaftsjahr 2013 wurde wieder an der Optimierung der organisatorischen Abläufe und der Strukturierung eines funktionalen Auftrags- und Abrechnungsmanagements gearbeitet. Nur durch einen permanenten Anpassungsprozess können die Arbeitsabläufe optimiert werden.

Eine unternehmensbezogene Spartenrechnung, die die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Betriebszweige gemäß Satzung detailliert zerlegt und den gebildeten Sparten zuordnet, liegt dem Jahresabschluss bei.

B. Darstellung der Lage

I. Ertragslage

	2013	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.425	7.354	+ 71
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	27	- 27
Sonstige betriebliche Erträge	432	426	+ 6
	8.857	7.807	+ 50
Materialaufwand	2.387	2.073	+ 314
Personalaufwand	3.116	2.753	+ 363
Abschreibung	1.056	865	+ 191
Übrige Aufwendungen	1.208	1.226	- 18
Finanzaufwand	351	347	+ 4
(verrechnet mit Finanzerträgen)			
Sonstige Steuern	21	21	+/- 0
Jahresergebnis	718	522	+ 196

Die Umsätze gliedern sich wie folgt auf:

	2013	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Nutzungsentschädigung Stadt	5.363	4.561	+ 802
Leistungserstattung Bauhof	1.782	1.878	- 96
Miet- und Pachteinnahmen	978	766	+ 212
Betriebskostenerstattung	344	298	+ 46
Nebenerlöse	19	17	+ 2
	8486	7.520	+ 966

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten mit TEUR 0,6 Erstattungen von Versicherungen aus Schadenfällen. Im Vorjahr lag die Erstattung bei TEUR 2,0.

Im **Materialaufwand** sind TEUR 1.240 für Betriebskosten enthalten, denen als gesondert abgerechnete Betriebskosten 344 TEUR gegenüberstehen. Außerdem besteht ein Aufwand in Höhe von 538 TEUR für Reinigung und Wartung sowie TEUR 1.096 für Instandhaltungen. Davon betreffen TEUR Leistungen des Bauhofes die im Vorjahr bei TEUR 656 lagen.

Die **übrigen Aufwendungen** setzen sich im Wesentlichen aus den Raumkosten (TEUR 92), Verwaltungskostenanteile (TEUR 291), Fahrzeugkosten (TEUR 411) sowie Versicherungen (TEUR 81) zusammen.

Vermögens- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	31.12.2013		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	74.049	93,3	71.347	94,4	+ 2.702
Kurzfristiges Vermögen Umlaufvermögen)	4.933	6,2	3.923	5,2	+ 1.010
Rechnungsabgrenzungsposten	382	0,5	324	0,4	+ 58
	79.364	100,00	75.594	100,0	+ 3.770
Passivseite					
Langfristige Mittel					
- Eigenkapital/Erhaltene Zuschüsse	67.153	84,6	62.835	83,1	+ 4.318
- Darlehen	10.787	13,6	11.054	14,6	- 267
	77.940	98,2	73.889	97,7	+ 4.051
Kurzfristige Mittel (Verbindlichkeiten und Rückstellungen)	1.416	1,8	1.697	2,3	- 281
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0,0	8	0,0	+/- 0
	79.364	100,0	75.594	100,0	+ 3.770

Das Anlagevermögen entwickelte sich in 2013 wie folgt:

		TEUR		TEUR
Stand 1. Januar	2013			88.217
Anlagezugänge	2013	+	6.041	
Anlagenabgänge	2013	-	393	
Abschreibungen	Anfangsbestand	-	16.870	
Abschreibungen	2013	-	2.946	
Stand 31. Dezember	2013			74.049

Im Berichtsjahr fanden Investitionen von TEUR 1.697 statt, die mit TEUR 1.693 auf den Betriebszweig Immobilien und mit TEUR 4 auf den Betriebszweig Bauhof entfielen. Die Höhe des Stammkapitals blieb unverändert. Darüber hinaus wurde das Anlagevermögen des Hallenbades mit TEUR 4.344 durch den Eigenbetrieb übernommen. Der Jahresgewinn des Betriebszweiges Bauhof in Höhe von EUR 142.879,01 sowie der Jahresgewinn des Betriebszweiges Immobilien in Höhe von EUR 575.691,75 soll der Rücklage zugeführt werden.

Kennzahlen zur Vermögenslage in 2013

	31.12.2013	Vorjahr	Veränderung
	%	%	%
Anlagenquote (Anlagevermögen Bilanzsumme)	93,3	94,4	- 1,1
Eigenkapitalquote - bilanziell (EK/Bilanzsumme)	79,4	79,0	+ 0,4
Verschuldungsgrad (Fremdkapital/EK)	18,0	19,6	- 1,6

2. Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung:

	2013	2012
1. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.385	3.006
2. Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 1.154	-2.724
3. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 267	521
4. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelstandes (Summen der Zeilen 1,2 und 3)	964	803
5. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 3.630	+ 2.824
6. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.594	3.630

Die Stichtagsliquidität (Verhältnis kurzfristiges Vermögen /kurzfristige Schulden) war sowohl am 01. Januar als auch zum 31. Dezember 2013 positiv.

C. Prognosebericht

Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Für das Jahr 2014 sind Investitionen von TEUR 5.939 sowie Kredittilgungen TEUR 302 geplant. Der geplante Zinsaufwand im Wirtschaftsjahr 2014 beträgt TEUR 382. Darüber steigen die Aufwendungen für die Instandhaltung der Gebäude von TEUR 282 auf TEUR 327. Die Kosten für die Haltung von Fahrzeugen steigen von TEUR 446 auf TEUR 448. Die Aufwendungen für die Gebäudereinigung steigen von TEUR 445 auf TEUR 468. Die Kosten für Wartungsarbeiten steigen von TEUR 121 auf TEUR 143. Die Kosten für die Instandhaltung des Inventars steigen von TEUR 45 auf TEUR 56.

Weitere gravierende Erhöhungen im Bereich der Aufwendungen sind nicht absehbar.

Die Umsatzerlöse sollen von TEUR 8.832 in 2013 auf TEUR 8.916 in 2014 ansteigen. Dieser Anstieg steht wesentlich im Zusammenhang mit der Erhöhung der Nutzungsentschädigung Stadt für Gebäude.

Insgesamt wird mit einem Jahresergebnis für 2014 von TEUR 23 gerechnet.

Die Buchwerte der Immobilien betragen im Durchschnitt rd. das 8-fache der jährlichen Umsatzerlöse. Der planmäßige Kapitaldienst (Zins- und Tilgung) beträgt mit geplanten TEUR 684 in 2014 7,6 % der jährlichen Umsatzerlöse.

D. Risikobericht

Steuerung und Management des Betriebs

Mit der Integration des Betriebshofes ab dem Wirtschaftsjahr 2008 in die bestehende Eigenbetriebsstruktur wurde die Chance genutzt, Synergieeffekte insbesondere auf dem Gebiet der Verwaltung und der Buchhaltung umzusetzen. Insbesondere der Aufbau und die Weiterentwicklung eines strukturierten Auftrags- und Abrechnungswesen über die Gebäudemanagementsoftware Speedikon hat ein hohes Maß an Effizienz und rationelleren Arbeiten ermöglicht.

Weiterhin hat sich auch im Wirtschaftsjahr 2013 gezeigt, dass die Verwandtschaft der Tätigkeitsfelder zwischen den beiden Betriebszweigen zu einer Verbesserung der Organisationsabläufe geführt hat.

Für die Optimierung und Sicherung von reibungslosen Betriebs- und Arbeitsabläufen ist die Weiterentwicklung von klaren Strukturen zwischen den beiden Betriebszweigen untereinander sowie das Verhältnis zwischen der Stadt und dem Eigenbetrieb erforderlich.

Um eine betriebswirtschaftliche Steuerung des Eigenbetriebes sicherzustellen, ist der bereits begonnene Weg zum Aufbau einer Kosten- und Leistungsrechnung – Spartenrechnung- weiter zu verfolgen. Nur durch eine klar strukturierte Spartenrechnung verfügt der Eigenbetrieb über die notwendigen Steuerungselemente, die ein schnelles Reagieren auf aktuelle Situationen ermöglicht.

Wirtschaftliche Einflussfaktoren und Verknüpfungen zum Träger des Betriebes

Im Übrigen wird grundsätzlich eine Nachfrage nach Wohnungen der angebotenen Art im Markt bestehen und die Spezialimmobilien bzw. Objekte werden von der Stadt bzw. städtischen Einrichtungen genutzt werden. Die Stadt zahlt zurzeit Nutzungsentgelte, die sich aus den ausgabenorientierten Ist-Aufwendungen sowie zusätzlich einer berechneten Abschreibung auf die Gebäude zusammensetzen.

Die Liquidität des Eigenbetriebes sollte sichergestellt sein, solange die selbst erwirtschafteten Geldüberschüsse dazu ausreichen, die langfristigen Darlehen sowie die laufenden ausgabewirksamen Bewirtschaftungsaufwendungen zu finanzieren. Ist dies nicht mehr gewährleistet, wären geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Eine zusätzliche Vorsorge für künftige Unterhaltsaufwendungen wurde nicht getroffen. In diesem Zusammenhang sei auf die unterstellte Nutzungsdauer der Gebäude von 80 Jahren hingewiesen, die zwangsläufig Maßnahmen der Modernisierung und Großinstandsetzung zur Folge haben, um ein Gebäude über 80 Jahre in wirtschaftlich nutzbarem Zustand zu halten.

Für die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit könnte der Eigenbetrieb bei ungünstigen Rahmenbedingungen auf die Unterstützung der Stadt angewiesen sein, wenn hohe Modernisierungsaufwendungen entstehen, die nicht durch Mieten und Pachten liquiditätsmäßig verdient sind und ebenfalls nicht fremdfinanzierbar sind.

E. Nachtragsbericht

Abgesehen von der Integration des Betriebshofes zum 01.01.2008 ergeben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres im Sinne des § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Weiterstadt, 06.02.2017

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt



Rüdiger Stark
Kaufmännischer
Betriebsleiter



Klaus Wigand
technischer Betriebsleiter
Betriebszweig Immobilien



Udo Gärtner
technischer Betriebsleiter
Betriebszweig Bauhof

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

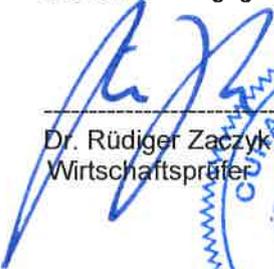
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Groß-Gerau, 17. Februar 2017

CURACOMMERZ GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Dr. Rüdiger Zaczek
Wirtschaftsprüfer



Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Bezeichnung	Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt
Sitz:	Weiterstadt
Organisationsform:	Eigenbetrieb
Satzung:	Fassung vom 18.11.2005, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 16.4.2009, in Kraft getreten am 24.4.2009
Anschrift:	Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt
Gegenstand	<p>Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt KIS Weiterstadt wird in zwei Betriebszweige gegliedert:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Betriebszweig Immobilienverwaltung2. Betriebszweig Bauhof <p>Zweck des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der stadteigenen Grundstücke und Gebäude sowie die Pflege und Unterhaltung der stadteigenen Grünflächen, die Straßenreinigung, der Winterdienst, die Straßenunterhaltung und die Abfallentsorgung.</p>
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Stammkapital:	Euro 10.000.000,00
Betriebsleitung:	Herr Rüdiger Stark, kaufmännischer Betriebsleiter Herr Klaus Wigand, technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Immobilien) Herr Norbert Laubenheimer, technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Bauhof)
Vertretungsregelung:	Die Vertretung erfolgt durch die Betriebsleiter gemeinschaftlich. Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung alle Betriebsleiter oder auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsberechtigung werden durch den Magistrat öffentlich bekannt gemacht.
Betriebskommission:	13 Personen

Wesentliche Verträge

Zu wesentlichen Verträgen, welche die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen des Unternehmens betreffen, ist Folgendes auszuführen:

Bezüglich der durch die Stadt Weiterstadt genutzten Objekte liegt eine Nutzungs- und Servicevereinbarung im Entwurf vor, nach der entsprechend der noch nicht ausdrücklich schriftlich geregelten Handhabung in den Vorjahren als Nutzungsentgelte die nachgewiesenen Istkosten erstattet werden. In die Istkosten werden Gebäudeabschreibungen für eine angenommene Nutzungsdauer von 80 Jahren eingerechnet, während Rücklagen für Instandhaltung in den Kosten nicht berücksichtigt werden.

In den mit fremden Dritten abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen finden abhängig von den Mietobjekten bzw. -parteien folgende Preisbildungssysteme angewendet werden:

Öffentlich geförderter Wohnraum	genehmigte Kostenmiete
Frei finanzierten Wohnraum	Mietspiegel
Sonstige Objekte	Marktmieten

Die Gesellschaft hat für die wesentlichen Risiken ihres Geschäftsbetriebs Versicherungen abgeschlossen. Die Angemessenheit der Versicherungssummen und die Vollständigkeit des Versicherungsschutzes sowie die fristgerechte Zahlung der Prämien waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Stadtverordnetenversammlung

In der Stadtverordnetenversammlung vom 2. Februar 2017 wurde der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 30. September 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 zusammen mit dem Lagebericht gebilligt und damit gemäß § 9 Abs. 2 der Eigenbetriebssatzung festgestellt.

Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 2. Februar 2017 beschlossen.

Der Geschäftsführung wurde für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 laufende Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde am 15. Februar 2017 veröffentlicht. Er liegt in der Zeit vom 20. Februar 2017 bis 28. Februar 2017 im Rathaus Weiterstadt zur Einsichtnahme aus.

Steuerliche Verhältnisse

Der Eigenbetrieb unterhält nach der Einbringung des Hallenbades zum 1.1.2013 einen körperschaftsteuer-, gewerbesteuer- und umsatzsteuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art, der unter der Steuernummer 007 226 02574 beim Finanzamt Darmstadt steuerlich geführt wird. Im Zusammenhang mit der Vermietung von Räumen an eine Gaststätte wurde bereits in den Vorjahren gem. § 9 UStG zur Umsatzsteuer optiert. In den Jahren 2011 bis 2012 wurde die Stadt Weiterstadt steuerlich geprüft. Hieraus resultierten Nachzahlungen bei der Umsatzsteuer sowie abweichende Beurteilungen zur Umsatzsteuerpflicht verschiedener Bereiche des Eigenbetriebs, die zu Nachzahlungen von Umsatzsteuer führten. Diese wurden im Jahresabschluss korrekt berücksichtigt.

**Aufgliederung und Erläuterung
der Posten
des Jahresabschlusses**

zum

31. Dezember 2013

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt
Weiterstadt

Curacommerz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Groß-Gerau

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Zu den wesentlichen Posten des Jahresabschlusses werden nachfolgend zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Aufgliederungen und Erläuterungen gegeben, soweit entsprechende Angaben im Anhang nicht enthalten sind. Soweit Erläuterungen gleich lautend bei mehreren Posten derselben Gruppe zu wiederholen wären, werden diese zur Erleichterung der Lesbarkeit des Berichts diesen vorangestellt.

Bilanz zum 31.12.2013

Die Bilanz zum 31.12.2013 ist diesem Bericht als Anlage beigefügt und schließt mit einer Summe von Euro 79.364.552,78 (31.12.2012: Euro 75.594.439,58) ab.

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden in einer EDV-gestützten Anlagenbuchhaltung ordnungsgemäß nachgewiesen.

Eine von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens enthält der Anlagenspiegel im Anhang zum Jahresabschluss (Anlage 3).

Da im Anlagenspiegel die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ausgehend von den ursprünglichen Anschaffungskosten sowie die Entwicklung der kumulierten Abschreibungen dargestellt sind, wird bei der Erläuterung der Abschlusspositionen die Darstellung auf die Entwicklung der Buchwerte beschränkt.

Die Bewertung des Anlagevermögens ist im Anhang dargestellt.

Abschreibungen werden grundsätzlich nach den steuerlich zulässigen höchsten Abschreibungssätzen vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden grundsätzlich im Jahr ihrer Anschaffung vollständig abgeschrieben.

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten

Euro 62.847.720,85

(31.12.2012: Euro 58.547.456,85)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u> Euro	<u>31.12.2012</u> Euro
Grundstücke mit eigenen Bauten	22.189.500,67	20.894.625,17
Theater, Bürgerhäuser, Büchereien	12.989.397,52	13.219.586,42
Brand- und Katastrophenschutz	6.196.178,18	6.296.926,48
Sportanlagen, Schwimm- und Hallenbäder	4.777.130,33	0,00
Geschäftsbauten Verwaltung	4.590.061,64	4.779.316,28
Kindergärten, Jugend- und Freizeiteinrichtungen	4.244.233,55	4.055.486,49
Sporthallen	4.058.866,93	5.947.536,55
Geschäftsbauten Seniorenheim	2.592.787,66	2.651.052,55
Sonderinvestitionsprogramm Gebäude	538.281,71	0,00
Grundstückseinrichtungen	368.323,17	377.128,46
Geschäftsbauten Friedhöfe	178.853,70	183.888,25
Schulgebäude	118.258,50	141.910,20
Gebäudeeinrichtungen	<u>5.847,29</u>	<u>0,00</u>
	<u>62.847.720,85</u>	<u>58.547.456,85</u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro 7.359.299,98

(31.12.2012: Euro 7.408.983,12)

	<u>31.12.2013</u> Euro	<u>31.12.2012</u> Euro
Bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern	3.777.713,00	3.777.713,00
Wohngebäude	<u>3.581.586,98</u>	<u>3.631.270,12</u>
	<u>7.359.299,98</u>	<u>7.408.983,12</u>

3. Maschinen und maschinelle Anlagen

Euro 495.947,05
(31.12.2012: Euro 241.346,61)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	Euro	Euro
Anlagen der Energieversorg. u. Betriebstech.	207.787,35	103.764,62
Anlagen für Wärme, Kälte und chemische Prozesse	179.653,85	0,00
Sonstige Maschinen und Geräte und Reserveteile	46.567,21	64.673,38
Transport, Verpackung u. ähnl. Anlagen	31.028,16	35.991,18
Anlagen der Materiallagerung und -bereitstellung	22.913,68	26.635,83
Maschinen für Wärme, Kälte und chemische Prozesse	<u>7.996,80</u>	<u>10.281,60</u>
	<u>495.947,05</u>	<u>241.346,61</u>

Die bilanzierten Anlagen betreffen vornehmlich den Betriebszweig Bauhof.

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro 233.068,90
(31.12.2012: Euro 152.159,40)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	Euro	Euro
Sonstige Geschäftsausstattung	96.330,44	27.871,89
sonstige Betriebsausstattung	48.066,36	41.694,03
Büromöbel und -ausstattung	46.153,87	54.661,58
Büromaschinen	29.642,69	1.791,77
Fuhrpark	5.955,50	20.867,72
Werkzeuge, Werksgерäte, Modelle, Prüf-, Meßmittel	3.754,84	1.371,66
Werkstätteneinrichtungen und -geräte	3.164,20	3.899,75
Lager - und Transporteinrichtung	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>233.068,90</u>	<u>152.159,40</u>

5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Euro 3.113.385,82
(31.12.2012: Euro 4.997.293,35)

Die Anlagen im Bau betreffen insbesondere den Neubau des Stadtbüros.

Summe Sachanlagen **Euro 74.049.422,60**
(31.12.2012: Euro 71.347.239,33)

Summe Anlagevermögen **Euro 74.049.422,60**
(31.12.2012: Euro 71.347.239,33)

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. fertige Erzeugnisse und Waren **Euro 197.758,11**
(31.12.2012: Euro 197.758,11)

Der Bestand betrifft ein zum Verkauf stehendes Grundstück, das unverändert zu Anschaffungskosten bewertet wurde.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen **Euro 71.568,14**
(31.12.2012: Euro 64.194,28)

Die Forderungen wurden durch Listen nachgewiesen. Sie betreffen vornehmlich Mieten und Betriebskostenerstattungen.

2. Forderungen an die Stadt **Euro 1.665.345,36**
(31.12.2012: Euro 1.585.811,13)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	Euro	Euro
Laufendes Verrechnungskonto Stadt	1.079.672,48	1.584.376,38
Sonstige Forderungen	<u>585.672,88</u>	<u>1.434,75</u>
	<u>1.665.345,36</u>	<u>1.585.811,13</u>

Die Position Sonstige Forderungen beinhaltet insbesondere weiterzuleitende Investitionszuschüsse.

3. sonstige Vermögensgegenstände **Euro 69.439,13**
(31.12.2012: Euro 32.119,75)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Umsatzsteuerforderungen	38.386,46	27.872,56
Forderungen aus Steuern	24.548,88	0,00
Verschiedene Kleinbeträge	9.455,73	4.552,69
Wertberichtigungen	<u>-2.951,94</u>	<u>-305,50</u>
	<u>69.439,13</u>	<u>32.119,75</u>

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks **Euro 2.929.225,37**
(31.12.2012: Euro 2.043.579,15)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Sparkasse Darmstadt	1.974.046,98	-8.720,29
Sparkasse Darmstadt Termingeldkonto	950.000,00	2.050.000,00
Handkasse(n)	2.326,50	800,00
Postbank Frankfurt	2.060,11	869,92
DZ Bank	<u>791,78</u>	<u>629,52</u>
	<u>2.929.225,37</u>	<u>2.043.579,15</u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten **Euro 381.794,07**
(31.12.2012: Euro 323.737,83)

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vor allem Ansparraten für sechs Darlehen, die erst künftig zur Auszahlung kommen, dann aber ohne Verzinsung nur noch getilgt werden.

Summe Aktiva **Euro 79.364.552,78**
(31.12.2012: Euro 75.594.439,58)

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Euro 10.000.000,00
(31.12.2012: Euro 10.000.000,00)

Ausgewiesen ist das Stammkapital des Eigenbetriebs Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice zum Nennbetrag gemäß § 3 der Eigenbetriebssatzung.

II. Kapitalrücklage

Euro 50.810.959,32
(31.12.2012: Euro 48.233.201,15)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	Euro	Euro
Allgemeine Rücklage KIS	50.606.818,21	48.029.060,04
Allgemeine Rücklage Bauhof	<u>204.141,11</u>	<u>204.141,11</u>
	<u>50.810.959,32</u>	<u>48.233.201,15</u>

Die Veränderung betrifft den Zugang des Schwimmbades (TEUR 2.261) und zweier Grundstücke für die U3-Betreuung (TEUR 317), die die Stadt Weiterstadt im Laufe des Berichtsjahrs in das Vermögen des Eigenbetriebs eingebracht hat.

III. Gewinnvortrag

Euro 1.487.347,00
(31.12.2012: Euro 965.767,33)

IV. Jahresüberschuss

Euro 718.570,76
(31.12.2012: Euro 521.579,67)

B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen

Euro 4.135.983,21
(31.12.2012: Euro 3.114.466,61)

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Stand 31. Dezember 2012		3.114.466,61
Zuführung 2013	1.164.531,42	
Auflösung 2013	<u>143.014,82</u>	<u>1.021.516,60</u>
Stand 31. Dezember 2013		<u><u>4.135.983,21</u></u>

C. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

Euro 856.210,00
(31.12.2012: Euro 1.007.912,00)

Der Bestand hat sich wie folgt entwickelt

Art der Rückstellung	Stand zum 1.1.2013	Verbrauch 2013	Auflösung 2013	Zuführung 2013	Stand zum 31.12.2013
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Altersteilzeit	744.012,00	234.390,00	0,00	19.588,00	529.210,00
Abschluss- und Prüfungskosten	105.000,00	0,00	0,00	35.000,00	140.000,00
Urlaub und Überstunden	158.900,00	158.900,00	0,00	187.000,00	187.000,00
Summe	<u><u>1.007.912,00</u></u>	<u><u>393.290,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>241.588,00</u></u>	<u><u>856.210,00</u></u>

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro 10.787.428,16

(31.12.2012: Euro 11.054.194,30)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u> Euro	<u>31.12.2012</u> Euro
Darlehen Stadtbüro Medienschiff	4.915.722,77	5.008.128,24
Darlehen KI Wohnungen	2.169.207,60	2.204.364,00
Darlehen Adam Danz Halle	1.524.052,98	1.550.347,14
Darlehen Kita Apfelbaumgarten	1.377.465,20	1.395.150,28
Darlehen Neubau Arheilger Str. 43	467.181,11	476.615,73
Darlehen KI Feuerwehr	210.000,00	235.225,81
Darlehen KI Sporthallen	103.346,85	123.685,61
Darlehen KI Kindergarten	20.451,65	30.677,49
Verschiedene Darlehen	<u>0,00</u>	<u>30.000,00</u>
	<u>10.787.428,16</u>	<u>11.054.194,30</u>

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Euro 314.126,24

(31.12.2012: Euro 490.482,30)

Der Bestand wurde durch Listen nachgewiesen.

3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	<u>Euro</u> 13.844,87
	(31.12.2012: Euro 13.243,97)
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>Euro</u> 231.977,83
	(31.12.2012: Euro 185.961,58)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u> Euro	<u>31.12.2012</u> Euro
Rentenwert Lindenstraße 18	110.632,05	115.842,66
Abwicklungen	66.607,70	26.359,90
Verbindlichkeiten ggü Personal	26.818,00	37.197,41
Lohnsteuerverbindlichkeiten	21.335,69	18.761,38
Erhaltene Kautionen	5.328,72	4.503,72
Übrige	<u>1.255,67</u>	<u>-16.703,49</u>
	<u>231.977,83</u>	<u>185.961,58</u>

Der negative Wert der Übrigen Verbindlichkeiten im Vorjahr resultierte aus der Umsatzsteuererklärung.
Die Rentenverpflichtung ergibt sich aus dem Erwerb eines Wohnhauses auf Rentenbasis.

E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>Euro</u> 8.105,39
	(31.12.2012: Euro 7.630,67)

Der Bestand betrifft abgegrenzte Miet- und Nebenkostenzahlungen.

Summe Passiva	<u>Euro</u> 79.364.552,78
	(31.12.2012: Euro 75.594.439,58)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013 weist einen Jahresüberschuss von Euro 718.570,76 (2012: Euro 521.579,67) aus.

Gemäß § 265 Abs. 2 HGB werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zu jedem Posten der entsprechende Vorjahreswert gegenübergestellt, wobei zu beachten ist, dass die Vorjahreswerte nur den Bereich Immobilienservice betreffen und insofern nur begrenzt vergleichbar sind.

1. Umsatzerlöse **Euro 8.424.779,38**
(2012: Euro 7.354.498,90)

Die Umsatzerlöse werden netto ausgewiesen und setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Immobilienervice	6.536.960,43	5.444.406,59
Bauhof	1.887.818,95	1.910.092,31
	<u>8.424.779,38</u>	<u>7.354.498,90</u>

Die Umsätze im Bereich Immobilienervice sind wegen höherer Nutzungsentschädigungen und den hinzu gekommenen Einnahmen aus dem Schwimmbadbetrieb gestiegen, während der Umsatz des Bereichs Bauhof wegen rückläufiger Leistungserstattungen gesunken ist. Im Einzelnen zeigt sich folgende Zusammensetzung:

Immobilienervice

Nutzungsentschädigungen Stadt (8810.1140)	5.363.353,01	4.560.584,45
Miet- und Pachteinnahmen	773.825,77	765.163,57
Benutzungsgebühren Hallenbad - Eintrittsgelder-	203.303,50	0,00
Erträge Auflösung Sonderposten	143.014,82	60.629,90
Personalkostenerstattungen Immobilienervice	32.968,00	33.733,00
Nebenerlöse	18.805,53	23.335,27
Sonstige Verwaltungs- und Betriebseinnahmen	1.689,80	86,40
Leistungserstattung FB I an Betriebshof -Imm.serv.	<u>0,00</u>	<u>874,00</u>
	<u>6.536.960,43</u>	<u>5.444.406,59</u>

Bauhof

Leistungserstattung an KIS Betriebshof	1.818.442,14	1.908.885,58
Kostenerstattungen von Gemeinden/GV	68.976,81	0,00
Mieteinnahmen Bauhof	<u>400,00</u>	<u>1.206,73</u>
	<u>1.887.818,95</u>	<u>1.910.092,31</u>

2. andere aktivierte Eigenleistungen

Euro 0,00
(2012: Euro 26.741,00)

3. sonstige betriebliche Erträge

Euro 432.617,74
(2012: Euro 426.644,42)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Erlöse aus Betriebskostenerstattungen	310.726,14	298.723,70
Einspeisung von Elektrizität	33.708,39	3.052,62
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen	25.839,29	64.999,75
Steuererstattungen	24.548,88	0,00
sonstige außerordentliche Erträge	20.000,00	0,00
Verschiedene Kostenerstattungen	14.578,53	11.044,64
Verschiedene Erträge	3.076,64	2.924,32
Zuschreibungen auf Abgeschriebene Forderungen	139,87	18.799,39
Erträge aus Spenden Nachlässen und Schenkungen	<u>0,00</u>	<u>27.100,00</u>
	<u>432.617,74</u>	<u>426.644,42</u>

4. Materialaufwand**a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren**

Euro 1.310.563,50
(2012: Euro 1.018.445,18)

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Heizkosten	655.663,83	485.288,94
Stromkosten	352.171,95	288.783,49
Frisch - und Abwasserkosten	201.414,05	138.969,66
Reinigungsmittel	37.957,51	34.864,36
Verschiedene Aufwendungen	32.338,25	40.603,82
Oberflächenentwässerung	<u>31.017,91</u>	<u>29.934,91</u>
	<u>1.310.563,50</u>	<u>1.018.445,18</u>

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Euro 1.076.194,49
(2012: Euro 1.054.965,85)

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Instandhaltungskosten	440.248,06	518.596,97
Reinigungsarbeiten	427.619,24	380.115,47
Wartungsverträge	110.921,36	81.545,51
Abfallbeseitigung	68.287,37	49.276,55
Abrechnungsdienst	11.892,25	14.008,99
Schädlingsbekämpfung	5.300,25	3.468,90
Übrige Betriebliche Aufwendungen	<u>11.925,96</u>	<u>7.953,46</u>
	<u>1.076.194,49</u>	<u>1.054.965,85</u>

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter **Euro 2.471.828,50**
(2012: Euro 2.209.252,73)

Die Löhne und Gehälter setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Angestelltenvergütung	2.366.784,41	1.936.188,63
Beamtenbesoldung	41.988,30	40.318,50
Ausbildungsentgelte f. gewerb. Azubis	21.463,48	4.123,55
Leistungsentgelt Beschäftigte	20.976,43	18.360,69
Veränderung Altersteilzeit-, Urlaubs- und Mehrarbeitsrückstellung	<u>20.615,88</u>	<u>210.261,36</u>
	<u>2.471.828,50</u>	<u>2.209.252,73</u>

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung **Euro 644.109,43**
(2012: Euro 543.882,89)

Der Posten soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	443.688,85	371.365,48
Zusatzversorgungskasse	191.574,58	163.431,41
Versorgungskasse Beamte	6.620,00	9.086,00
Beihilfen	<u>2.226,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>644.109,43</u>	<u>543.882,89</u>

6. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **Euro 1.056.256,68**
(2012: Euro 865.154,81)

Die Zusammensetzung ist aus dem dem Anhang beigefügten Anlagespiegel ersichtlich (vgl. Anlage 3).

7. sonstige betriebliche Aufwendungen

Euro 1.208.209,47
(2012: Euro 1.225.832,31)

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Fahrzeugkosten	410.952,75	359.984,90
Verwaltungskostenanteile	292.327,10	242.755,37
Raumkosten	112.242,27	112.951,41
Versicherungen	80.684,11	92.245,28
außerplanmäß. Abschr. auf Sachanlagen	71.128,00	0,00
Verschiedene Kosten unter 10.000 €	68.862,44	53.418,82
Nebenkosten des Geldverkehrs	62.877,40	60.619,95
Rechts- und Beratungskosten	58.383,69	95.414,38
IT Anbindung , NSK und zentrale Erfassung	19.935,39	18.761,24
sonstige außerordentliche Aufwendungen	17.706,31	0,00
Einzelwertberichtigungen	13.110,01	21.424,52
Verl. aus Abgang von Sachanlagen	0,00	131.590,82
Kosten der zentralen Beschaffung	<u>0,00</u>	<u>36.665,62</u>
	<u>1.208.209,47</u>	<u>1.225.832,31</u>

8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Euro 3.256,19
(2012: Euro 12.790,16)

Der Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Zinsen von Sparkassen	2.438,40	12.126,82
Bankzinsen	<u>817,79</u>	<u>663,34</u>
	<u>3.256,19</u>	<u>12.790,16</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **Euro** **354.291,21**
(2012: Euro 360.149,78)

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Darlehenszinsen	342.291,21	348.149,78
Auflösung von Disagio	<u>12.000,00</u>	<u>12.000,00</u>
	<u>354.291,21</u>	<u>360.149,78</u>

10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit **Euro** **739.200,03**
(2012: Euro 542.990,93)

11. sonstige Steuern **Euro** **20.629,27**
(2012: Euro 21.411,26)

Der Posten sonstige Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u> Euro	<u>2012</u> Euro
Grundsteuer	14.179,83	14.806,61
Kfz-Steuer	<u>6.449,44</u>	<u>6.604,65</u>
	<u>20.629,27</u>	<u>21.411,26</u>

12. Jahresüberschuss **Euro** **718.570,76**
(2012: Euro 521.579,67)

Nachweis von Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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?

Es bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebskommission und die Betriebsleitung. Über die Regelungen der Geschäftsordnung hinaus gibt es keinen Geschäftsverteilungsplan. Uns wurden keine darüber hinausgehenden Weisungen des Überwachungsorgans für die Betriebsleitung bekannt. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Anforderungen bzw. Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen der Betriebskommission und acht Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung mit Bezug zum Eigenbetrieb statt. Die Protokolle lagen uns vor.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechende Aufsichtsrats-tätigkeit aus.

- 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 Aufwandsentschädigungen an die Betriebskommission sind im Anhang angegeben. Da die Betriebsleitung nur aus drei Personen besteht, wurde die Angabe über die Gesamtbezüge der Betriebsleitung gem. § 286 Abs. 4 HGB unterlassen. Die Vergütungen haben keine erfolgsbezogenen Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

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?

Es gibt eine Dokumentation der Personal- und Aufgabenstruktur sowie eine Festlegung der Unterschriftsberechtigungen für sachliche und rechnerische Prüfung sowie die Anordnungsbefugnis.

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

Nein, hierfür haben sich bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Die Betriebsleitung hat den Erlass vom April 1998 „Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen“ des Hessischen Ministeriums des Innern zur Kenntnis genommen und die erarbeiteten Empfehlungen teilweise umgesetzt. Gemäß den uns erteilten Auskünften wurde der Erlass den Mitarbeitern vom städtischen Personalamt ausgehändigt. Eine Empfangsbescheinigung der Mitarbeiter hierfür liegt nicht vor.

- 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?

Durch die Aufstellung des Wirtschaftsplans wird ein Entscheidungsrahmen vorgegeben. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

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

Ja.

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 aus einem Wirtschafts- und Finanzplan bestehende Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Ja, von der Betriebsleitung durch Soll-Ist-Vergleiche.

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

Ja, seit der Einführung des Buchhaltungssystems NSK wird eine Kostenträger- und Kostenstellenrechnung erstellt, die nach Kostenarten, Kostenträgern und Betriebszweigen ausgewertet werden kann.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?
- Ja, die Überwachung erfolgt zentral durch besondere Aufgabenzuweisungen an die Gemeinschaftskasse der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg.
- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?
- Die Abwicklung der Zahlungsströme über die Gemeinschaftskasse entspricht in ihrer Funktion einem zentralen Cash-Management. Die Überprüfung der Administration der Gemeinschaftskasse war nicht Gegenstand unseres Auftrages.
- 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?
- Ja.
- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?
- Es besteht kein institutionalisiertes Controlling. Die Koordination der Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleitung und andere zuständige Stellen vorgenommen.
- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?
- Das Unternehmen hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

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 wesentlichen Risiken wurden durch die Betriebsleitung definiert und unterliegen einer laufenden Überwachung.
- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?
- Vgl. Antwort zu Frage 4 a).
- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?
- Vgl. Antwort zu Frage 4 a).

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Vgl. Antwort zu Frage 4 a).

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

Die Antworten auf den Fragenkreis 5 entfallen, da derartige Finanzinstrumente nicht eingesetzt werden.

- 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 Zweckverband setzt keine Finanzinstrumente i. S. d. Fragenkreises ein und hat auch keine anderen der genannten Geschäfte i. S. d. Fragenkreises getätigt.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

**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 separate interne Revision besteht nicht.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

**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?

Nein, hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Nein.

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?

Diese Punkte werden üblicherweise im Rahmen der jeweiligen Wirtschaftsplanung, die auch der Stadtverordnetenversammlung vorliegt, angemessen geplant und geprüft. Im Berichtsjahr wurden vorwiegend Investitionen zum Erhalt und der Verbesserung der vorhandenen Substanz getätigt.

- 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)?

Nein, hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Ja.

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

Die einzelnen Investitionsprojekte wurden planmäßig durchgeführt. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen im Hauptteil des Prüfungsberichtes.

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

Nein, hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

**Fragenkreis 9:
Vergaberegelungen**

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

Es haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen vorgelegen.

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

Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ja, es besteht je Quartal in schriftlicher Form ein „Betriebswirtschaftlicher Report“, der regelmäßig erfolgte.

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

Die Berichterstattung der Betriebsleitung gibt Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes.

- 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 betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.

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

Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.

- 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 wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

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

Eine solche Versicherung liegt nicht vor, aber es besteht über die Stadt Weiterstadt eine Eigenschadenversicherung.

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

Solche Interessenkonflikte wurden nicht gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Im Rahmen unserer Prüfung ergeben sich dafür keine Hinweise.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

- 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?

Nein, hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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?

Erläuterungen zur Kapitalstruktur, zu Finanzierungsquellen und den dazu gehörigen Kennziffern geben wir im Hauptteil dieses Prüfungsberichts. Gemäß Vermögensplan 2013 sind Investitionsmaßnahmen von TEur 2.141 und Darlehenstilgungen von TEur 273 geplant, für deren Finanzierung neben eigenen Mitteln eine Kreditaufnahme von TEur 753 und die Vereinnahmung von Förderzuwendungen in Höhe von TEur 580 geplant ist.

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

Ein Konzern liegt nicht 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 solche Finanz-/Fördermittel nicht erhalten.

Fragenkreis 13:

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt. Außerdem besteht eine Eigenkapitalquote von rd. 84 %.

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

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss im Bereich Immobilienservice und einem Jahresüberschuss im Bereich Bauhof. Ausschüttungen an die Gebietskörperschaft sind nicht vorgesehen. Der jeweilige Jahresüberschuss des Bereiches Immobilienservice und des Bereiches Bauhof aus dem Vorjahr wurden auf neue Rechnung vorgetragen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss des Bereiches Immobilienservice in Höhe von Euro 575.691,75 und dem Jahresüberschuss des Bereiches Bauhof in Höhe von Euro 142.879,01.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein.

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

Der Leistungsaustausch zwischen der Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

**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?

Nein.

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

Vgl. Antwort zu a).

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Vgl. die Antwort zu 15 a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 15 b).

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt
 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013
 Erfolgsübersicht - nach Bereichen gegliedert - für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Aufwendungen nach Bereichen/nach Aufwandsarten	Betrag insgesamt		Verwaltung und Vertrieb		Immobilien-service		Bauhof		Aktivierte Eigenleistungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Materialaufwand										
a) Bezug von Fremden	2.357.757,99	1.628,22	2.357.507,38	27.622,39						0,00
b) Bezug von Betriebszweigen	656.252,40	0,00	656.252,40	0,00						0,00
2. Löhne und Gehälter	2.471.828,70	128.671,00	1.031.190,50	1.311.967,20						0,00
3. Soziale Abgaben	443.688,85	22.271,22	187.542,16	233.875,47						0,00
4. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	200.420,58	19.003,41	82.087,63	99.329,54						0,00
5. Abschreibungen	1.056.256,68	1.706,23	1.017.759,65	36.790,80						0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	354.291,21	52,78	354.238,43	0,00						0,00
7. Steuern (soweit nicht in Zeile 19 auszuweisen)	20.629,27	0,00	14.618,07	6.011,20						0,00
8. Konzessions- und Weegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen	1.208.209,47	424.736,22	384.141,68	399.331,57						0,00
10. Summe 1 - 9	8.798.335,15	598.069,08	6.085.337,90	2.114.928,17						0,00
11. Umlage der Spalte 3	596.456,74	0,00	417.519,72	178.937,02						0,00
Zurechnung (+)										
Abgabe (-)	-596.456,74	-596.456,74	0,00	0,00						0,00
Zurechnung (+)	71.561,21	0,00	0,00	71.561,21						0,00
Abgabe(-)	-71.561,21	0,00	-71.561,21	0,00						0,00
13. Aufwendungen 1 - 12	8.798.335,15	1.612,34	6.431.296,41	2.365.426,40						0,00
14. Betriebserträge										
a) nach der G u.V-Rechnung										
Umsatzerlöse	8.424.779,38	0,00	6.605.637,24	1.819.142,14						0,00
Aktivierte Eigenleistung	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
Sonstige betriebliche Erträge	432.617,74	1.577,44	398.129,63	32.910,67						0,00
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	656.252,40	0,00	0,00	656.252,40						0,00
15. Betriebserträge insgesamt	9.513.649,52	1.577,44	7.003.766,87	2.508.305,21						0,00
16. Betriebsergebnis	715.314,37	-34,90	572.470,46	142.878,81						0,00
17. Finanzerträge	3.256,19	34,90	3.221,29	0,00						0,00
18. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
20. Unternehmensergebnis	718.570,56	0,00	575.691,75	142.878,81						0,00
Aufteilungsschlüssel Verwaltung und Vertrieb			70%	30%						

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse 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.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. 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 rechtlchem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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