BERICHT

über die
Prüfung der drei Jahresabschlüsse
und der drei Lageberichte für die
Geschäftsjahre 2018 bis 2020
des Eigenbetriebes

Stadtbau Ansbach (ESA)

Ansbach

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

Berichtsteil

1.	PRÜFUNGSAUFTRAG	1
2.	STELLUNGNAHME ZUR LAGEBEURTEILUNG DER WERKLEITUNG	2
3.	UNREGELMÄßIGKEITEN IN DER RECHNUNGSLEGUNG UND SONSTIGE UMREGELMÄßIGKEITEN	4
4.	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	4
5.	FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	7
6.	FESTSTELLUNGEN ZU DEN WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN UND ZUR ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	10
7.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	13
6.	SCHLUSSBEMERKUNG	17

- - - - -

Anlagen

I. Jahresabschluss 2018
II. Jahresabschluss 2019
III. Jahresabschluss 2020
IV. Lagebericht 2018
V. Lagebericht 2019
VI. Lagebericht 2020
VII. Bestätigungsvermerk
VIII. Rechtliche Grundlagen und wichtige Verträge
IX. Berichterstattung über die Prüfung nach Art. 107 GO entsprechend dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG
X. Allgemeine Auftragsbedingungen

- - - - -

1. PRÜFUNGSAUFTRAG UND UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

PRÜFUNGSAUFTRAG

Die Werkleiterin Frau Anja Lautenbacher des

Eigenbetriebs „Stadtbau Ansbach“ (im Folgenden ESA genannt)

beauftragte uns im Februar 2021 damit, die Jahresabschlüsse unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Lageberichte der Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Dem Auftrag liegt der Beschluss des Stadtrates vom 23. November 2020 für die Jahre 2018 und 2019 sowie vom 8. Februar 2021 für das Jahr 2020 zugrunde.

Des Weiteren waren wir beauftragt, gemäß Art. 107 Abs. 3 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und die Lage der Gesellschaft darzustellen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Absatz 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Absatz 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Unser Prüfungsbericht wurde unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften (§ 7 KommPrV) nach dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erlassenen Prüfungsstandard (IDW PS 450) über die Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstellt.

BESTÄTIGUNG DER UNABHÄNGIGKEIT

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

2. STELLUNGNAHME ZUR LAGEBEURTEILUNG DER WERKLEITUNG

Die Werkleitung macht in den Lageberichten 2018, 2019 und 2020 für die Lage des Unternehmens wesentliche Angaben zu:

1. Geschäftsverlauf
2. Eigener Objektbestand / Bautätigkeiten
3. Fluktuation
4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zu den vorstehenden Nummern 1 bis 4 ist zusammenfassend mit wesentlichem Bezug auf den Lagebericht 2020 festzustellen:

Zu 1: Geschäftsverlauf
In den Jahren 2018 und 2019 wurden im Wesentlichen Tätigkeiten zur Errichtung und zum Aufbau des Eigenbetriebs durchgeführt. In 2020 lag der Schwerpunkt in der Entwicklung von vorhandenen sowie in der Akquise von ersten Projekten.

Zu 2: Eigener Objektbestand / Bautätigkeiten
Drei konkrete Projekte befinden sich derzeit in der Projektierung. Erst ab dem Jahr 2021 wurde mit Käufen begonnen.

Zu 3: Fluktuation
Der bisherige Werkleiter hat zum 30.4.2020 seinen Einsatz beendet. Zum 1.11.2020 wurde die Position durch eine bisher angestellte Projektentwicklerin übernommen.

Zu 4: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
Die Vermögenslage des Eigenbetriebs ist als geordnet zu bezeichnen. Die Finanzlage ist in 2020 durch Einzahlung des Stammkapitals (T€ 300) sowie einer Kapitalrücklage (T€ 300) geprägt. Laufende Kosten werden durch

Zuschüsse der Stadt Ansbach gedeckt, so dass der Eigenbetrieb in 2020 mit einem Überschuss von € 9.008,75 abschließt, der mit dem bestehenden Verlustvortrag der Vorjahre verrechnet werden soll.

Zukünftige Entwicklungen, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Für die Folgejahre will die Werkleitung den Umsatz durch Projekte signifikant steigern.

Die **Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs,** insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes, der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den damit gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

3. UNREGELMÄSSIGKEITEN IN DER RECHNUNGSLEGUNG UND SONSTIGE UNREGELMÄSSIGKEITEN

Sonstige Unregelmäßigkeiten

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 / 31. Dezember 2019 und der Lagebericht für 2018 / 2019 wurden nicht in den ersten sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufgestellt, wie dies § 11 Abs. 2 der Betriebssatzung fordert. Die Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer innerhalb von neun Monaten ist nicht erfolgt, Art. 107 Abs. 1 GO. Für das Jahr 2020 wurden diese Vorgaben eingehalten.

Es besteht allerdings eine durch die Regierung Mittelfranken mit Schreiben vom 2.7.2019 erteilte Erlaubnis die Jahresabschlüsse der Jahre 2018 bis 2020 zusammengefasst prüfen zu lassen.

4. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfung erfolgte gemäß Art. 107 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO).

Gegenstand unserer Prüfung waren die nach den deutschen handels- und kommunalrechtlichen Vorschriften erstellten Jahresabschlüsse der Jahre 2018, 2019 und 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang. Einbezogen in die Prüfung wurden auch die Buchführung, der Lagebericht sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse. Wir verweisen auf § 5 Abs. 2 der Kommunalwirtschaftlichen Prüfungsverordnung (KommPrV).

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach den gesetzlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Werkleitung; dies gilt auch für die uns gemachten Angaben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen einer Prüfung dahingehend zu unterziehen, ob die

gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung beachtet worden sind.

Wir weisen darauf hin, dass weder der Versicherungsschutz noch evtl. Unterschlagungshandlungen Gegenstand unserer Abschlussprüfung sind.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht frei von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen die gesetzlichen Vorschriften sind, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken.

Der Prüfung liegt ein risiko- und prozessorientierter Prüfungsansatz zugrunde.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir uns einen Überblick über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens verschafft, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Dazu haben wir die Betriebssatzung des Eigenbetriebes sowie wichtige Verträge und Sitzungsprotokolle eingesehen. Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der Organisation des Rechnungswesens und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir eine prüffeldbezogene Risikobeurteilung vorgenommen sowie den Umfang analytischer und einzelfallorientierter Prüfungshandlungen festgelegt.

Für das Bankkonto lag uns an Kontoauszug zum 31.12.2020 vor, der den Stand laut Jahresabschluss bestätigt.

Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den Prüfungsstandard des IDW PS 720 beachtet.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war die Gründung des Eigenbetriebs vom 21.03.2018.

Die Vollständigkeitserklärung der Werkleitung vom 24. Mai 2021 haben wir zu unseren Prüfungsunterlagen genommen.

Die Prüfungsarbeiten wurden im Oktober - November 2020 sowie Mai 2021 durchgeführt.

5. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen des gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Nach § 13 Abs. 1 EBV ist der Wirtschaftsplan vor Beginn eines jeden Jahres aufzustellen.

Für das Gründungsjahr 2018 war noch kein Wirtschaftsplan zu erstellen.
Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 wurde in der Stadtratssitzung vom 28.05.2019 beschlossen.
Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 wurde in der Stadtratssitzung vom 08.10.2019 beschlossen.
Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 wurde in der Stadtratssitzung vom 23.11.2020 beschlossen.

Die Bücher werden nach dem System der kaufmännischen doppelten Buchführung unter Zuhilfenahme der EDV-Anlage ordnungsgemäß geführt. Die Geschäftsvorfälle des ESA werden von der Steuerberatungsgesellschaft Fürst & Partner GmbH, über das EDV-gestützte Rechnungswesensystem der DATEV Kanzlei Rechnungswesen verbucht. Der verwendete Kontenplan ist so zweckmäßig und tief gegliedert, dass eine zufriedenstellende Übersichtlichkeit des verarbeiteten Buchungsstoffs gewährleistet wird. Das Belegwesen ist geordnet. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (einschließlich IT-System) gewährleistet eine vollständige, richtige und zeitnahe Erfassung, Verarbeitung und Aufzeichnung der Rechnungslegungsdaten.

5.1.2 Jahresabschluss

Der ESA ist ein Eigenbetrieb i.S.d. Art. 88 GO und der Eigenbetriebsverordnung. Die Jahresabschlüsse sind daher nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) aufzustellen.

Der Jahresabschlüsse der Jahre 2018 bis 2020 bestehen jeweils aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang. Die Bilanzen, die Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Anhänge betreffend die Berichtsjahre 2018 bis 2020 sind unserem Bericht als Anlagen I bis III beigefügt. Die Gliederung entspricht den Vorschriften der EBV.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet; die Ansatz-, Ausweis und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

Die Wirtschaftsjahre ab 2018 schließen wie folgt:

	Bilanzsumme	Jahresergebnis
	€	€
2018	3.100,00	- 3.100,00
2019	10.100,00	- 5.908,75
2020	787.032,57	9.008,75

Die Anhänge enthalten grundsätzlich die notwendigen Angaben und Erläuterungen.

Die Jahresabschlüsse entsprechen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

5.1.3 Lagebericht

Die Lageberichte 2018, 2019 und 2020 stehen mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang. Sie vermitteln insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurden zutreffend dargestellt. Die Lageberichte entsprechen grundsätzlich den gesetzlichen Vorschriften.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Jahresabschlüsse vermitteln insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes.

Zur Darstellung der wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die entsprechenden Angaben im Anhang (in den Anlagen I-III). Die im Abschluss 2018 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wurden für 2019 und 2020 beibehalten. Einseitig ausgeübte Ermessensspielräume und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen wurden uns nicht bekannt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben wir im nachfolgenden Abschnitt 6 dargestellt. Einflüsse, die das Jahresergebnis sowie die finanzwirtschaftliche Lage nicht unwesentlich beeinflusst haben, sind bei diesen Analysen im Einzelnen aufgeführt und erläutert.

6. FESTSTELLUNGEN ZU DEN WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN UND ZUR ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

6.1 Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Bilanz im Berichtsjahr 2018 weist ein Stammkapital in Höhe von € 300.000,00 auf. Die Einlage ist aber noch nicht eingefordert. In 2018 wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 3.100,00 ausgewiesen. In der Bilanz 2019 wird unter dem Posten „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks € 1.091,25 ausgewiesen. Das Eigenkapital ist unverändert noch nicht eingefordert. 2019 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 5.908,75 ausgewiesen.
In 2020 wurde das Kapital in Höhe von € 300.000,00 eingefordert und einbezahlt. Außerdem wurde eine weitere Einlage in Höhe von € 300.000,00 in die Kapitalrücklage geleistet. Eine entsprechende Anweisung der Stadt Ansbach vom 29.10.2020 liegt uns hierzu vor.

Auf weitere Analysen wird – wegen der übersichtlichen Zahlen – auftragsgemäß verzichtet.

6.2 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

6.2.1 Geschäftsführungsorganisation

Die Aufgaben der Werkleitung sind in § 4 der Betriebssatzung und in der Geschäftsordnung für die Werkleitung niedergelegt. Der Werkleiter hat den Werkausschuss im Berichtszeitraum durch mündliche Vorträge über die Geschäftsentwicklung des Eigenbetriebes unterrichtet. Unsere Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen hinsichtlich Zusammensetzung und Tätigkeit obiger Organe.

6.2.2 Geschäftsführungsinstrumentarium

Als grundlegendes Geschäftsführungsinstrumentarium ist das Rechnungswesen zweckmäßig eingerichtet und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens. Ein Wirtschaftsplan wurde fristgerecht aufgestellt und beschlossen. Ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.

6.3.3 Geschäftsführungstätigkeit

Im Berichtszeitraum lagen keine Anhaltspunkte vor, dass die Geschäfte nicht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften, der Betriebssatzung und den Beschlüssen des Eigenbetriebsausschusses stehen oder notwendige Zustimmungen oder Genehmigungen fehlten. Geschäftsvorfälle wurden ordnungsgemäß abgewickelt; die Geschäftspolitik beruht auf ordnungsmäßigen Entscheidungsgrundlagen.

6.2.4 Zusammengefasstes Ergebnis und erweiterte Berichterstattung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Geschäfte mit der gebotenen Sorgfalt sowie in Übereinstimmung mit den kommunalrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften und den Satzungsbestimmungen geführt worden sind. Ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.

Soweit die Prüfung der Geschäftsführung eine erweiterte Berichterstattung verlangt, verweisen wir auf die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Abschnitt 6.1, auf die übrigen Feststellungen im Prüfungsbericht sowie auf die Berichterstattung zur Prüfung nach Art. 107 GO entsprechend dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG in Anlage IX.

6.3 Zusammenfassung der Feststellungen

Der **Bilanzaufbau** ist in den Jahren 2018 und 2019 sehr überschaubar. In 2020 wurden Einlagen geleistet. Die Bilanzsumme beträgt nunmehr T€ 787.
Die **Finanzlage** ist geordnet. Es bestehen zum 31.12.2020 Bankguthaben in Höhe von T€ 787.

Der ESA erwirtschaftete 2018 einen Jahresverlust von € 3.100,00, im Berichtsjahr 2019 einen Jahresverlust von € 5.908,75 und 2020 einen Jahresüberschuss von € 9.008,75. Für eine Rückzahlungsverpflichtung aus Ertragszuschüssen wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 138 gebildet.

Die **Geschäftsführung** ist ordnungsgemäß.

7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Für die Jahresabschlüsse für die Jahre 2018, 2019 und 2020 sowie für die Lageberichte für die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 haben wir am 24. Mai 2021 folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An den Eigenbetrieb STADTBAU Ansbach

Wir haben die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs STADTBAU Ansbach – bestehend aus den Bilanzen zum 31.12.2018, 31.12.2019 sowie 31.12.2020 und den Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie die Anhänge, einschließlich der Darstellungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir die Lageberichte der STADTBAU Ansbach für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis 31.12. 2020 geprüft.
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

● entsprechen die beigefügten Jahresabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und vermitteln unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2018, 31.12.2019 und 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für die Geschäftsjahr vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und

● vermitteln die beigefügten Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen stehen diese Lageberichte in Einklang mit den jeweiligen Jahresabschlüssen, entsprechen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und stellen die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung der Jahresabschlüsse und des Lageberichte in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem

Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, die den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresabschlüsse als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind, und ob die Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vor-schriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermitteln sowie in allen wesentlichen Belangen mit den jeweiligen Jahresabschlüssen sowie mit den bei

der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang stehen, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entsprechen und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellen, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zu den Jahresabschlüssen und zu den Lageberichten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

● identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

● gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.

● beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

● ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

● beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

● beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

● führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Prüfungsbericht haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Fürth, den 24. Mai 2021
FB

DÜNKEL & PARTNER MBB

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT –
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

DÜNKEL & PARTNER mbB
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT - STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
NÜRNBERG
ZWEIGNIEDERLASSUNG FÜRTH/BAY.

Bernhard Dünkel
(Wirtschaftsprüfer)

Florian Bletschacher
(Wirtschaftsprüfer)

Bilanz zum 31. Dezember 2018
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

AKTIVA	€	€	PASSIVA	€	€
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		3.100,00	**A. Eigenkapital**		
			I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	
			nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	300.000,00-	
			eingefordertes Kapital		0,00
			II. Jahresfehlbetrag		3.100,00-
			nicht gedeckter Fehlbetrag		3.100,00
			buchmäßiges Eigenkapital		0,00
			B. Rückstellungen		3.100,00
		3.100,00			3.100,00

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 21. März 2018 bis 31. Dezember 2018
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

	2018 €
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.100,00
2. Ergebnis nach Steuern	3.100,00-
3. Jahresfehlbetrag	3.100,00

Anlage I/3

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

der STADTBAU ANSBACH, Ansbach

I. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Gliederung

Die Stadt Ansbach bedient sich zur Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie zur Förderung der positiven Entwicklung des Zentrums seit dem 21. März 2018 des Eigenbetriebes Stadtbau Ansbach. Er unterliegt den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern und der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Stadtbau Ansbach vom 21. März 2018.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Ansbach hat seinen Sitz in Ansbach.

Der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne des Art. 88 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern als Eigenbetrieb geführt.

Die Aufgabe des Eigenbetriebs ist die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf zur Bereitstellung von gefördertem Wohnraum durch Erwerb und Bau von Gebäuden mit anschließender Vermietung.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches und den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) aufgestellt.

Dementsprechend war der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung Bayern unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie der weiterführenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern aufzustellen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung Bayern gegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des deutschen Handelsgesetzbuches maßgebend.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

II. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten in der Bilanz

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben:

- Rückstellung für Jahresabschlusserstellung

III. Erläuterungen und Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden keine Umsätze erzielt.

IV. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt

Angaben zu Leitungsorganen

Werkleitung

Werkleiter ist Herr Simon Göttfert (seit 1.4.2019)

Die Gesamtbezüge der Werkleitung betrugen T€ 0,00.

Werkausschuss

Zu den Mitgliedern des Werkausschusses sind bestellt:

Bucka, Dr. Markus	Stadtrat, Facharzt für Anästhesiologie, Intensivmedizin und Notfallmedizin
Deffner, Thomas	Stadtrat, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Homm-Vogel, Elke	Stadträtin, Marketingleiterin
Hüttinger, Hannes	Stadtrat, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Meyer, Boris-André	Stadtrat, Sachbearbeiter
Porzner, Martin	Stadtrat, Leiter des Finanzamt Aschaffenburg
Reisner, Frank	Stadtrat, Qualitätsfachkraft
Sauerhammer, Gerhard	Stadtrat, Landwirt
Sauerhöfer, Jochen	Stadtrat, Gas- und Wasserinstallateurmeister
Schalk, Andreas	Stadtrat, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Schoen, Dr. Christian	Stadtrat, Kunsthistoriker, Psychologe und Politologe
Seidel, Carda	Oberbürgermeisterin, Vorsitzende
Seiler, Friedmann	Stadtrat, Studiendirektor i.R.

Anlage I/6

Angaben zum Abschlussprüferhonorar

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 02. Juli 2019 gem. § 5 Abs. 2 KommPrV gestattet, dass die Jahresabschlüsse der Jahre 2018-2020 zusammengefasst geprüft werden dürfen. Es wurde somit kein Honorar für Abschlussprüfungen vereinbart.

Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 3.100,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die nicht in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

Unterzeichnung des Jahresabschlusses gemäß § 245 HGB:

Ansbach, 28. Juli 2019

STADTBAU ANSBACH
Ansbach

- Werkleitung -

Bilanz zum 31. Dezember 2019
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

AKTIVA	€	PASSIVA	€	€
A. Umlaufvermögen		**A. Eigenkapital**		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.091,25	I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	
		nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	300.000,00-	
		eingefordertes Kapital		0,00
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	9.008,75	II. Verlustvortrag		3.100,00-
		III. Jahresfehlbetrag		5.908,75-
		nicht gedeckter Fehlbetrag		9.008,75
		buchmäßiges Eigenkapital		0,00
		B. Rückstellungen		
		sonstige Rückstellungen		10.100,00
	10.100,00			10.100,00

Anlage II/2

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

	€	2019 €
1. sonstige betriebliche Erträge		10.000,00
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.115,25	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.903,56	3.081,81
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		12.889,94
4. Ergebnis nach Steuern		5.908,75-
5. Jahresfehlbetrag		5.908,75

Anlage II/3

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

der STADTBAU ANSBACH, Ansbach

I. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Gliederung

Die Stadt Ansbach bedient sich zur Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie zur Förderung der positiven Entwicklung des Zentrums seit dem 21. März 2018 des Eigenbetriebes Stadtbau Ansbach. Er unterliegt den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern und der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Stadtbau Ansbach vom 21. März 2018.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Ansbach hat seinen Sitz in Ansbach.

Der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne des Art. 88 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern als Eigenbetrieb geführt.

Die Aufgabe des Eigenbetriebs ist die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf zur Bereitstellung von gefördertem Wohnraum durch Erwerb und Bau von Gebäuden mit anschließender Vermietung.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches und den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) aufgestellt.

Dementsprechend war der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung Bayern unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie der weiterführenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern aufzustellen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung Bayern gegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des deutschen Handelsgesetzbuches maßgebend.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

II. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten in der Bilanz

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben:
- Rückstellung für Jahresabschlusserstellung
- Rückstellung für Jahresabschlussprüfung

III. Erläuterungen und Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden keine Umsätze erzielt.

IV. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr wurde ein Arbeitnehmer beschäftigt

Angaben zu Leitungsorganen

Werkleitung

Werkleiter ist Herr Simon Göttfert (bis 30.4.2020)

Die Gesamtbezüge der Werkleitung betrugen T€ 48,05.

Werkausschuss

Zu den Mitgliedern des Werkausschusses sind bestellt:

Bucka, Dr. Markus	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Deffner, Thomas	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Homm-Vogel, Elke	Stadträtin, Marketingleiterin
Hüttinger, Hannes	Stadtrat, Bauingenieur/Dipl.Ing. (FH)
Meyer, Boris-Andrè	Stadtrat, Tourismusbetriebswirt
Porzner, Martin	Stadtrat, Regierungsdirektor
Reisner, Frank	Stadtrat, Groß- und Außenhandelskaufmann
Sauerhammer, Gerhard	Stadtrat, Landwirt
Sauerhöfer, Jochen	Stadtrat, Gas- und Wasserinstallateurmeister
Seidel, Carda	Oberbürgermeisterin, Vorsitzende
Seiler, Friedmann	Stadtrat, Studiendirektor i.R.
Schalk, Andreas	Stadtrat, Dipl.-Betriebswirt (BA), MdL
Schoen, Dr. Christian	Stadtrat, Kunsthistoriker, Psychologe und Politologe

Anlage II/6

Angaben zum Abschlussprüferhonorar

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 02. Juli 2019 gem. § 5 Abs. 2 KommPrV gestattet, dass die Jahresabschlüsse der Jahre 2018-2020 zusammengefasst geprüft werden dürfen. Da eine abschnittsweise Prüfung vereinbart wurde, sind im Geschäftsjahr 2019 € 7.000,00 als Aufwand für Abschlussprüferhonorare erfasst.

Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 5.908,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die nicht in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

Unterzeichnung des Jahresabschlusses gemäß § 245 HGB:

Ansbach, 21. Oktober 2020

STADTBAU ANSBACH
Ansbach

- Werkleitung -

.....
Anja Lautenbacher, Werkleiterin ab 1.11.2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

AKTIVA

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		487,20	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		786.545,37	1.091,25
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	9.008,75
		787.032,57	10.100,00

PASSIVA

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00		300.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		300.000,00-
eingefordertes Kapital		300.000,00	0,00
II. Kapitalrücklage		300.000,00	0,00
III. Verlustvortrag		9.008,75-	3.100,00-
IV. Jahresüberschuss		9.008,75	5.908,75-
nicht gedeckter Fehlbetrag		0,00	9.008,75
buchmäßiges Eigenkapital		600.000,00	0,00
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		155.561,69	10.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.557,08		0,00
2. sonstige Verbindlichkeiten	2.413,80		0,00
		3.970,88	0,00
- davon aus Steuern € 2.413,80 (€ 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		27.500,00	0,00
		787.032,57	10.100,00

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020
der STADTBAU ANSBACH
Ansbach

	€	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		487,20	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		336.565,66	10.000,00
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		0,00	1.115,25
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		237,20	1.903,56
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	106.909,74		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	53.882,07		0,00
		160.791,81	0,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		167.015,10	12.889,94
6. Ergebnis nach Steuern		9.008,75	5.908,75-
7. Jahresüberschuss		9.008,75	5.908,75-

Anlage III/3

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

der STADTBAU ANSBACH, Ansbach

I. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Gliederung

Die Stadt Ansbach bedient sich zur Stärkung und Belebung der Innenstadt sowie zur Förderung der positiven Entwicklung des Zentrums seit dem 21. März 2018 des Eigenbetriebes Stadtbau Ansbach. Er unterliegt den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern und der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Stadtbau Ansbach vom 21. März 2018.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Ansbach hat seinen Sitz in Ansbach.

Der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne des Art. 88 der Gemeinderordnung für den Freistaat Bayern als Eigenbetrieb geführt.

Die Aufgabe des Eigenbetriebs ist die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf zur Bereitstellung von gefördertem Wohnraum durch Erwerb und Bau von Gebäuden mit anschließender Vermietung.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches und den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) aufgestellt.

Dementsprechend war der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung Bayern unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie der weiterführenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Bayern aufzustellen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung Bayern gegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des deutschen Handelsgesetzbuches maßgebend.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

II. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten in der Bilanz

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben:
- Rückstellung für rückzahlbare Zuschüsse
- Rückstellung für Jahresabschlusserstellung
- Rückstellung für Jahresabschlussprüfung

Der Eigenbetrieb Stadtbau erhält Aufwendungszuschüsse der Stadt Ansbach für sämtliche anfallenden Aufwendungen. Hierfür wird das bayerische Zuwendungsrecht angewandt. für den überschüssigen Betrag in Höhe von € 137.961,69 wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

III. Erläuterungen und Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die erzielten Umsatzerlöse resultieren aus Schrottverwertung in Deutschland.

Sonstige betriebliche Erträge

Zuschüsse der öffentlichen Hand wurden erfolgswirksam vereinnahmt.

IV. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr wurden 3 Arbeitnehmer (inkl. Werkleitung) beschäftigt

Angaben zu Leitungsorganen

Werkleitung

Simon Göttfert (bis 30.4.2020)
Anja Lautenbacher (ab 1.11.2020)

Die Gesamtbezüge der Werkleitung betrugen T€ 32,6

Werkausschuss

Zu den Mitgliedern des Werkausschusses sind bestellt:

Bucka, Dr. Markus	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Deffner, Thomas	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Forstmeier, Werner	Stadtrat, Dipl-Ing., Rentner
Hillermeier, Joseph	Stadtrat, Techn. Oberamtsrat/Dipl.-Ing. (FH)/Rentner
Homm-Vogel, Elke	Stadträtin, Marketingleiterin
Kotzurek, Claus	Stadtrat, Metzgermeister
Lösch, Daniel	Stadtrat, Hochbaufacharbeiter
Pollack, Kathrin	Stadträtin, Regierungsbeamtin
Reisner, Frank	Stadtrat, Groß- und Außenhandelskaufmann
Sauerhammer, Gerhard	Stadtrat, Landwirt
Sauerhöfer, Jochen	Stadtrat, Gas- und Wasserinstallateurmeister
Schildbach, Uwe	Stadtrat, Heilerziehungspfleger
Schoen, Dr. Christian	Stadtrat, Kunsthistoriker, Psychologe und Politologe
Stein-Hoberg, Sabine	Stadträtin, Rechtanwältin
Stephan, Manfred	Stadtrat, Rentner
Ziegler, Bernd	Stadtrat, Elektriktechnomeister

Anlage III/6

Angaben zum Abschlussprüferhonorar

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 02. Juli 2019 gem. § 5 Abs. 2 KommPrV gestattet, dass die Jahresabschlüsse der Jahre 2018-2020 zusammengefasst geprüft werden dürfen. Da eine Abschnittsweise Prüfung vereinbart wurde, sind im Geschäftsjahr 2020 € 3.500,00 als Aufwand für Abschlussprüferhonorare erfasst.

Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 9.008,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die nicht in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

Unterzeichnung des Jahresabschlusses gemäß § 245 HGB:

Ansbach, 14. April 2021

STADTBAU ANSBACH
Ansbach

- Werkleitung -

.....

Anja Lautenbacher, B.A.

Lagebericht 2018

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU ANSBACH

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach. Seit der Gründung am 21.03.2018 möchten wir die Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern. Die fortschreitende Digitalisierung und andere Megatrends haben nicht nur in Ansbach fundamentale Auswirkungen auf das Leben in der Stadt. Die STADTBAU setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert vor allem die positive Entwicklung ihres Zentrums. Zur Vitalisierung sind verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt zu stärken. Ein Schwerpunkt besteht vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs auch in der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und der Schaffung von Wohnraum.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umgangs miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien ein.

Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeit mit einbinden. Der schonende Umgang mit unseren Ressourcen gehört dazu. Die STADTBAU setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert vor allem die positive Entwicklung ihres Zentrums. Zur Vitalisierung sind verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt zu stärken.

Bezahlbares Wohnen

Das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

Grundlagen des Unternehmens

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach und wurde am 21.03.2018 gegründet. Der Betrieb konnte erst mit Einstellung des Werkleiters am 01.04.2019 aufgenommen werden. Seit dem übernimmt die STADTBAU ANSBACH die Aufgaben der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach, welche vorrangig in einer sicheren und sozial verpflichteten Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung besteht. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

→ die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf

→ Erwerb und Entwicklung von Gebäuden

→ Verwaltung der Bestandsgebäude

→ Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Flächen für Existenzgründer

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2018 nach letzten Schätzungen einen Wert von 352.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1 ,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Einheiten im Jahr 2018 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die Wohnbautätigkeiten dürfte im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland nur leicht wachsen. Der GdW erwartet einen Wert von 360.000 neu genehmigte Wohnungen in 2019.
(Quellenangabe:https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/vollversion/Kurzbericht_wirtschaftliche_Lage_2018-2019.pdf)

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2018 in Bayern für 73.313 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 74.990 Wohnungen, was einen leichten Rückgang in 2018 von 2,2 % bedeutet. (Quellenangabe: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/f2101 c_201812.pdf)

Der Wohnungsbestand in der Stadt Ansbach stieg dagegen leicht an. Trotz des Anstieges, ist die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor sehr hoch. Für die Stadt Ansbach ist ein relevanter Faktor die mittelfristige Nachfrage, da die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Seniorinnen und Senioren. Zunehmend ist deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage. Diese steigt weiter an.

Geschäftsverlauf

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Eigener Objektbestand

Die STADTBAU hat bislang keinen eigenen Bestand.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Fluktuation

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Mietaußenstände Und Mietausfälle

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Ertragslage

Die STADTBAU hat im Geschäftsjahr 2018 einen Fehlbetrag von 3.100,00 € auf Rechnung ins neue Jahr ausgewiesen. Für 2018 wurde kein Wirtschaftsplan erstellt, da keine Tätigkeiten aufgenommen wurden. Der Fehlbetrag resultiert aus der Erstellung des Jahresabschlusses für 2018.

Finanzlage

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 300.000,00 €. Es sind keine Verbindlichkeiten (Fremdmittel) vorhanden. Die Finanzlage des Eigenbetriebes ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes ist geordnet.

Finanzielle Und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine der STADTBAU zugeordnete Mitarbeiter, da die Stelle der Werkleitung noch unbesetzt war. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes wurde trotz Gründung nicht aufgenommen.

Der Eigenbetrieb wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist der Eigenbetrieb Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2020.

Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung vom 24. Januar 2019 unter anderem, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen. Folgt man den Ausführungen der EZB, so befindet sich die Wirtschaft des Euroraums derzeit in einer länger anhaltenden Phase niedriger Inflation. Ziel der EZB ist es, mittelfristig Inflationsraten von unter, aber nahe der 2 % zu erreichen.

Trotz niedriger Inflation sind bereits seit längerer Zeit sowohl der europäische Leitzins und davon beeinflusst auch die Zinsen für Baugeld auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aller Voraussicht nach die Zinsen weiter niedrig halten müssen, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen.

Risikobericht

Das Risikomanagement der STADTBAU ist Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen der Arbeitsabläufe sind niedergelegt. Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der STADTBAU gefährden könnte. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter — auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken - nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (monatlich) stattfindenden Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt halbjährlich eine Ausschusssitzung.

Risiken für die STADTBAU könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Ansbach hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt und verfügt damit über eine gute Ausgangsbasis.

Die Immobilienpreise in Ansbach sind weiter gestiegen. Diese Preisentwicklung am Ansbacher Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen. Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für den Eigenbetrieb auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten ausreichend bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag des Eigenbetriebes - die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung — zumindest mittelfristig für die Stadt Ansbach an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale des Eigenbetriebes auch in Zukunft wesentlich sind.

Risikoberichterstattung

Im Jahr 2018 wurden aufgrund noch nicht besetzter Stellen keine Tätigkeiten aufgenommen.

Ansbach, den 28.07.2019

Simon Göttfert

LAGEBERICHT 2019

Die STADTBAU ANSBACH

ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach. Seit der Gründung am 21.03.2018 möchten wir die Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Die Megatrends der letzten Jahrzehnte wie beispielsweise Digitalisierung, Veränderung der Verbrauchererwartungen, starker Zuzug der Bevölkerung in die Ballungsräume und gleichzeitige Entvölkerung mancher ländlicheren Regionen sowie Altstadtkerne, haben auch in der Stadt Ansbach deutliche Spuren hinterlassen. Die STADTBAU ANSBACH setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert durch ihre Projekte die positive Entwicklung ihres Zentrums. Ein Schwerpunkt besteht vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs in der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden, um dadurch in der Innenstadt Platz für Existenzgründer sowie Wohnungssuchende zu schaffen.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umgangs miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien ein.

Nachhaltigkeit

Alle Entscheidungen in der STADTBAU ANSBACH sind wohl überlegt und werden stets unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit getroffen. Dies äußert sich in der Berücksichtigung von sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung durch sozialen und/oder barrierefreien Wohnungsbau, Beachtung der Belange des Naturschutzes sowie einen schonenden Umgang mit Ressourcen.

Bezahlbares Wohnen

Wir schaffen durch Neubauten und Altbausanierungen Wohnraum, der für die breiten Bevölkerungsschichten und deren Bedürfnisse bestimmt ist und bezahlbar bleibt.

Grundlagen des Unternehmens

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach und wurde am 21.03.2018 gegründet. Der Betrieb konnte mit Einstellung der Werkleitung am 01.04.2019 aufgenommen werden. Seitdem nimmt die STADTBAU ANSBACH die Aufgaben der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt Ansbach wahr.

Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf
- Erwerb und Entwicklung von Gebäuden
- Verwaltung der Bestandsgebäude
- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Flächen für Existenzgründung

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gemäß den Angaben des statistischen Bundesamtes liegt die Zahl der Baufertigstellungen für das Jahr 2019 bei 286.714 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr.
Seit dem bundesweiten Tiefstand der Baufertigstellungen im Jahr 2009 mit 155.268 WE hat sich die Anzahl der neu genehmigten WE im Jahr 2019 fast verdoppelt. Dieses hohe Niveau der Wohnbaufertigstellungen wird auch für das Jahr 2020 erwartet. Laut den Zahlen der erfolgten Baugenehmigungen in 2019 rechnet man mit einer ca. 16-prozentigen Steigerung von fertiggestellten WE im Jahr 2020[1].

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik wurden 2019 in Bayern 59.779 WE fertiggestellt. Dies ist ein Rückgang von 1,74 % zum Vorjahreszeitraum mit 60.838 WE im Jahr 2018[2].

Der Wohnungsbestand in der Stadt Ansbach stieg im Jahr 2019 leicht an. In Zahlen ausgedrückt lagen die Baufertigstellungen dieser Periode bei 117 WE. Im Jahr 2018 waren es 469 WE[3]. Dies ist ein Rückgang von 75 % und ist unter anderem auf Fertigstellungen von größeren Wohnkomplexen zurückzuführen.

Es wird mit einer weiteren Zunahme der allgemeinen Bevölkerungszahl und somit steigenden Wohnungsbedarf in Ansbach gerechnet. Wobei ein besonderes Augenmerk auf den demografischen Wandel gelegt werden soll. Der prognostizierte Bedarf für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, folglich für jüngere Singles und alleinstehende Seniorinnen und Senioren, wird in den nächste 10 Jahren um ca. 7% wachsen. Gleichzeitig wird der Bedarf für Drei- und Mehrpersonenhaushalte rückläufig sein[4]. Deshalb nimmt die Anzahl der Haushalte mit einer entscheidenden Größe und Ausstattung in der Wohnungsnachfrage an Bedeutung zu.

---

[1] https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1597054360461&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31111-0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb

[2] https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1597054726889&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31121-004&auswahltext=&nummer=10&variable=10&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf;

[3] https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1597055953770&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31121-004&auswahltext=&nummer=10&variable=10&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf;

[4] https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1597059813077&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12421-0101&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb;

Geschäftsverlauf

Am 01.04.2019 wurde die Werkleitung eingestellt und die Tätigkeit der STADTBAU ANSBACH aufgenommen.
In der Zeit von April bis Dezember wurden vor allem organisatorisch rechtliche Angelegenheiten, wie die Suche und Beauftragung einer Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei, erbracht. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Vorbereitung und Durchführung von Vorstellungsgesprächen für die Besetzung der Stellen „Projektentwicklung“ und „Assistenz“. Ferner wurden die ersten Projekte angestoßen und weitere Potentiale lokalisiert.

Eigener Objektbestand

Die STADTBAU ANSBACH hat bislang keinen eigenen Bestand.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2019 wurden keine Objekte gebaut oder saniert.

Fluktuation

Am 01.04.2019 wurde die Werkleitung eingestellt und für weitere Mitarbeiter Einstellungsverfahren eingeleitet. Eine Mitarbeiterin hat zum 31.08.2019 ihren Dienst beendet.

Mietaußenstände und Mietausfälle

Im Jahr 2019 wurden keine Mieteinnahmen realisiert und somit wurden auch keine Mietausfälle verbucht.

Ertragslage

Die STADTBAU ANSBACH schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Fehlbetrag von 9.008,75 € welcher ins Jahr 2020 übertragen wurde. Der Fehlbetrag resultiert aus der Übertragung des Fehlbetrages von 2018 sowie der Erstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2018.
Im Wirtschaftsplan 2019 wurden keine Einnahmen vorgesehen. Demnach sind auch keine Einnahmen realisiert worden.

Finanzlage

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 300.000,00 €. Es sind keine Verbindlichkeiten (Fremdmittel) vorhanden. Die Finanzlage des Eigenbetriebes ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Stellen in der STADTBAU ANSBACH partiell besetzt. Zum 31.08.2019 endete das Beschäftigungsverhältnis mit einer Mitarbeiterin. Die Werkleitung begann zum 01.04.2019 ihren Dienst.

Der Eigenbetrieb wendet den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist der Eigenbetrieb Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2020.

Risikobericht

Das Risikomanagement der STADTBAU ANSBACH ist Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen der Arbeitsabläufe sind niedergelegt. Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der STADTBAU ANSBACH gefährden könnten. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter - auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken - nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (monatlich) stattfindenden Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt halbjährlich eine Ausschusssitzung.
Risiken für die STADTBAU ANSBACH könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Als Risikofaktor für das Jahr 2019 wurde die Fluktuation sowie die damit hängenden, nicht besetzten Stellen der Projektentwickler und der Assistenzkraft, eingesehen.
Weitere Tätigkeiten der STADTBAU ANSBACH wie Einarbeitung, Suche nach potentiellen Projekten oder erste Eruierungsgespräche stellten zu keinem Zeitpunkt ein Risiko dar.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum und das Angebot an Arbeitsplätzen, stehen unmittelbar zusammen und bieten einen Überblick über die aktuelle Wirtschaftslage eines Standortes.
Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Ansbach hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt und verfügt damit über eine gute Ausgangsbasis.
Die Immobilienpreise in Ansbach sind weiter gestiegen. Diese Preisentwicklung am Ansbacher Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen. Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für den Eigenbetrieb auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten, bezahlbaren Wohnraum ausreichend zur Verfügung zu stellen.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag des Eigenbetriebes – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für die Stadt Ansbach an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale des Eigenbetriebes auch in Zukunft sichtbar werden.

Prognosebericht

Der historisch niedrige Zinssatz für Baukredite setzt sich weiter fort und deshalb wird auch für das Jahr 2020 mit keinen bedeutsamen Veränderungen in diesen Finanzierungssektor gerechnet. Die maßgeblichen Faktoren, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Zinsen im Bausektor haben, sind z.B.

- Entwicklung der Zinsen für langfristige Staatsanleihen
- Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB)
- Gesamtwirtschaftliche Situation
- Entwicklung des Immobilienmarktes[5]

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung im Juni 2019 unter anderem, die Leitzinsen der EZB unverändert bei 0,0 % bis zu ersten Jahreshälfte 2020 zu belassen. Dies wurde im November 2019 durch das neue Präsidium mit Frau Lagarde an der Spitze bestätigt[6]. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass auch danach keine Anhebung der Zinsen erfolgen wird. Dennoch können externe Einwirkungen wie der Brexit oder die Präsidentenwahl in den USA einen signifikanten Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und somit auf die Höhe des Leitzinses der EZB in der Eurozone haben.

Die STADTBAU ANSBACH als Eigenbetrieb der Stadt Ansbach wurde gegründet, um möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen sowie Platz für Existenzgründer zu schaffen. Wir werden alles daransetzen, um dieses Ziel zu einer Selbstverständlichkeit werden zu lassen. Durch die kontinuierliche Entwicklung unserer Kompetenzen und Verbesserung der zeitgemäßen Angebote wird die STADTBAU ANSBACH auch in der Zukunft ihren Beitrag zum Erhalt und zur Fortführung des Wirtschaftsstandortes Ansbach leisten.

Ansbach, den 28.10.2020

[5] https://www.forwarddarlehen.org/blog/leitzinsentwicklung-prognose/;
[6] https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2019/html/ecb.mp191024~438769bd4f.de.html;

Anlage VI/1

LAGEBERICHT 2020

Die STADTBAU ANSBACH

ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach. Seit der Gründung am 21.03.2018 möchten wir die Wohn- und Lebensbedingungen in Ansbach verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Die Megatrends der letzten Jahrzehnte wie beispielsweise Digitalisierung, Veränderung der Verbrauchererwartungen, starker Zuzug der Bevölkerung in die Ballungsräume und gleichzeitige Entvölkerung mancher ländlichen Regionen sowie Altstadtkerne und zuletzt die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, welche alle genannten Trends im erheblichen Maße beeinflussen, haben auch in der Stadt Ansbach deutliche Spuren hinterlassen. Die STADTBAU ANSBACH setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert durch ihre Projekte die positive Entwicklung ihres Zentrums. Ein Schwerpunkt besteht vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs in der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden, um dadurch in der Innenstadt Platz für Existenzgründer sowie Wohnungssuchende zu schaffen.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umgangs miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien ein.

Nachhaltigkeit

Alle Entscheidungen in der STADTBAU ANSBACH sind wohl überlegt und werden stets unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit getroffen. Dies äußert sich in der Berücksichtigung von sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung durch sozialen und/oder barrierefreien Wohnungsbau, Beachtung der Belange des Naturschutzes sowie einen schonenden Umgang mit Ressourcen.

Bezahlbares Wohnen

Wir schaffen durch Neubauten und Altbausanierungen Wohnraum, der für die breiten Bevölkerungsschichten und deren Bedürfnisse bestimmt ist und bezahlbar bleibt.

Grundlagen des Unternehmens

Die STADTBAU ANSBACH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ansbach und wurde am 21.03.2018 gegründet. Der Betrieb konnte mit Einstellung der Werkleitung am 01.04.2019 aufgenommen werden. Seitdem nimmt die STADTBAU ANSBACH die Aufgaben der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt Ansbach wahr.

Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf
- Erwerb und Entwicklung von Gebäuden
- Verwaltung der Bestandsgebäude
- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Flächen für Existenz-gründung

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gemäß den Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V. liegt die Zahl der Baufertigstellungen für das Jahr 2020 bei etwa 300.000 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht einem Zuwachs von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr.
Seit dem bundesweiten Tiefstand der Baufertigstellungen im Jahr 2009 mit 155.268 WE hat sich die Anzahl der neu genehmigten WE im Jahr 2020 fast verdoppelt. Dieses hohe Niveau der Wohnbaufertigstellungen wird auch für das Jahr 2021[1] erwartet.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik wurden 2020 in Bayern 64.013 WE fertiggestellt. Dies ist ein Anstieg von rund 7 % zum Vorjahreszeitraum mit 59.779 WE im Jahr 2019[2].

Die Fertigstellung von WE in der Stadt Ansbach stieg im Jahr 2020 um 9,4 % an. In Zahlen ausgedrückt lagen die Baufertigstellungen dieser Periode bei 128 WE. Im Jahr 2019 wurden 117 WE fertiggestellt[3].

Weltweit wird mit einer weiteren Zunahme der allgemeinen Bevölkerungszahl und somit einem steigenden Wohnungsbedarf gerechnet. In Deutschland ist für das Jahr 2020, erstmals seit drei Jahrzehnten, von keinem Bevölkerungswachstum auszugehen. Gründe dafür liegen an der abnehmenden Zahl der Geburten und gleichzeitig an einem Anstieg von Sterbefällen, welche wahrscheinlich auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist. Zudem sank insbesondere durch Reisebeschränkungen die Zuwanderung[4].

Ein besonderes Augenmerk muss auf den demografischen Wandel gelegt werden. Der prognostizierte Bedarf für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, folglich für jüngere Singles und alleinstehende Seniorinnen und Senioren, wird mit damit eingehender Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche[5] wachsen. Aufgrund dessen nimmt die Anzahl der Haushalte mit einer entscheidenden Größe und Ausstattung in der Wohnungsnachfrage an Bedeutung zu.

---

[1] https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf; 11.05.2021
[2] Baufertigstellungen in Bayern 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, S. 10 - 14
[3] Baufertigstellungen in Bayern 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, S. 19
[4] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_016_12411.html;jsessionid=99E1649322FEBCEB5BC09203F18EAA5C.live721; 11.05.2021
[5] https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030/#:~:text=Diese%20Statistik%20zeigt%20eine%20Prognose,bei%20etwa%2052%20Quadratmeter%20liegt.; 11.05.2021

Geschäftsverlauf

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten im Jahr 2020 lag in der Entwicklung von vorhandenen sowie in der Akquise und Lokalisation von neuen Projekten.
Dennoch mussten zu Beginn des Jahres noch einige organisatorische und rechtliche Angelegenheiten, wie die Erstellung des Lageberichts für den Jahresabschluss 2019 und die Erstellung des Wirtschaftsplanes 2021 erarbeitet, sowie die anfängliche personelle Besetzung gestaltet werden.

- Projekte -

Fischerstraße 2

In Zusammenarbeit mit der Stadt Ansbach wurde der Grundstückszuschnitt in der Fischerstraße 2 für die Bebauung eines Wohnhauses mit sechs WE optimiert. Zudem wurde das Förderverfahren geklärt und ausgearbeitet. Die Gebäudeplanung inkl. Kosten wurde angepasst und für den Bauantrag vorbereitet.

Schaitbergerstraße 36

Im Jahr 2020 wurde das Anwesen in der Schaitbergerstraße 36 ausgeräumt und Angebote für Absicherungsmaßnahmen eingeholt, welche 2021 durchgeführt werden. Da einige Gebäude auf dem Grundstück unter Denkmalschutz stehen wurde mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufgenommen und über die weitere Vorgehensweise Gespräche geführt. Es sollen im Vorfeld einige denkmalschutzrechtlichen Voruntersuchungen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wurden die Möglichkeiten einer Förderung erarbeitet und im Jahr 2021 soll der Förderantrag gestellt und die Arbeiten fortfolgend durchgeführt werden. Zudem wurde ein mögliches Nutzungskonzept erstellt, welches, sobald die denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen geklärt sind, dementsprechend angepasst wird.

Kraußstraße 6

Im Herbst 2020 wurden die Kaufverhandlungen für den Erwerb eines Gebäudes mit sechs WE in der Kraußstraße 6 durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Der notarielle Kaufvertrag wird Anfang 2021 unterzeichnet werden.

Es bestand noch eine weitere Kaufverhandlung welche nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die Verkäuferin fand für den leerstehenden Laden neue Mieter und möchte das Objekt nun weiter selbst bewirtschaften und auch zeitnah diverse Sanierungsmaßnahmen beginnen.

In dieser Periode wurden mehrere Ankaufverhandlungen von unbebauten Grundstücken sowie von Anwesen in der Kernstadt geführt. Die Verhandlungen werden noch geführt, weshalb noch kein Ergebnis mitgeteilt werden kann.

Es wurden weitere Objekte analysiert und mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen.
Bei mehreren Kontaktaufnahmen und Nachfragen über die Zukunft der betrachteten Immobilie, konnte der Eigentümer zu einer eigenständigen Sanierung, Bebauung oder zum Verkauf auf dem freien Markt animiert werden.

Eigener Objektbestand

Die STADTBAU ANSBACH hat bislang keinen eigenen Bestand.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2020 wurden keine Objekte gebaut oder saniert.

Fluktuation

Am 01.01.2020 wurde ein Projektentwickler und am 01.02.2020 eine Assistenzkraft eingestellt. Eine zweite Projektentwicklerin wurde am 01.04.2020 eingestellt.
Am 31.04.2020 hat die Werkleitung den Einsatz beendet. In diesem Zusammenhang wurden die Aufgaben der Werkleitung durch die Projektentwickler, bis zur Einstellung des neuen Werkleiters, wahrgenommen.
Die Stelle der Werkleitung wurde zeitnah ausgeschrieben und am 01.11.2020 durch die Projektentwicklerin, nach einem erfolgreichen Bewerbungsverfahren und dem Beschluss des Bau- und Werkausschusses, besetzt.
Die Assistenzkraft wechselte am 30.06.2020 intern in eine andere Abteilung, gleichzeitig begann eine neue Assistentin zum 01.07.2020 ihren Dienst.
Die freigewordene Stelle des Projektentwicklers wird zeitnah ausgeschrieben.

Mietaußenstände und Mietausfälle

Im Jahr 2020 wurden keine Mieteinnahmen realisiert und somit wurden auch keine Mietausfälle verbucht.

Ertragslage

Die STADTBAU ANSBACH schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 9.008,75 € ab, welcher mit dem bestehenden Verlustvortrag in selber Höhe verrechnet werden soll. Ein Guthaben ist durch den regelmäßigen, gleichbleibenden Personalkostenzuschuss der Stadt Ansbach in Höhe von 27.500,00 € pro Monat und die gleichzeitig vakanten Stellen in der STADTBAU ANSBACH entstanden. In dieser Höhe wurde wegen einer Rückzahlungsverpflichtung gemäß bayerischen Zuwendungsrecht eine Rückstellung gebildet.
Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden zusätzlich geringfügige Einnahmen über 487,20 € durch die Veräußerung von Alteisen bei den Ausräumarbeiten in dem Objekt „Schaitbergerstraße 36“ erzielt.

Finanzlage

Das Eigenkapital des Eigenbetriebs besteht aus dem Stammkapital in Höhe von 300.000,00 € und der Kapitalrücklage über 300.000,00 €. Der Verlustvortrag von 2019 (9.008,75 €) ist durch den Jahresüberschuss beglichen. Die Finanzlage des Eigenbetriebes ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2020 wurden alle Stellen in der STADTBAU ANSBACH zeitweise besetzt (genaue Aufstellung siehe unter Punkt Fluktuation).

Der Eigenbetrieb wendet den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist der Eigenbetrieb Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022.

Risikobericht

Das Risikomanagement der STADTBAU ANSBACH ist Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen der Arbeitsabläufe sind niedergelegt. Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der STADTBAU ANSBACH gefährden könnten. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter - auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken - nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslösen. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (monatlich) stattfindenden Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt halbjährlich eine Ausschusssitzung.
Risiken für die STADTBAU ANSBACH könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen und Baukosten ergeben. Die Zinsmarkt- und Baukostenentwicklung wird laufend beobachtet.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Der Risikofaktor für das Jahr 2020 war die Fluktuation sowie die daran hängenden, vakanten Stellen der Werkleitung sowie des Projektentwicklers.
Weitere Tätigkeiten der STADTBAU ANSBACH wie Einarbeitung, Suche nach potentiellen Projekten oder erste Eruierungsgespräche stellten zu keinem Zeitpunkt ein Risiko dar.

Ferner müssen an dieser Stelle auch externe Einwirkungen wie die noch nicht erforschten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, der Brexit oder die Präsidentenwahl in den USA genannt werden. Aber auch die im kommenden Jahr stattfindenden Bundestagswahlen und damit einhergehende Umsetzung der Zukunftsfragen wie Klimawandel, Digitalisierung oder Bewältigung von Folgen der COVID-19-Pandemie. Diese können einen signifikanten Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, in der Eurozone und somit auf die unmittelbare Zukunft des Eigenbetriebes haben.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum und das Angebot an Arbeitsplätzen hängen unmittelbar zusammen und bieten einen Überblick über die aktuelle Wirtschaftslage eines Standortes.
Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Ansbach hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt und verfügt damit über eine gute Ausgangsbasis.
Die Immobilienpreise in Ansbach sind weiter gestiegen. Diese Preisentwicklung am Ansbacher Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen. Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für den Eigenbetrieb auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten, bezahlbaren Wohnraum ausreichend zur Verfügung zu stellen.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag des Eigenbetriebes – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für die Stadt Ansbach an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale des Eigenbetriebes auch in Zukunft sichtbar werden.

Prognosebericht

Der historisch niedrige Zinssatz für Baukredite setzt sich weiter fort und deshalb wird auch für das Jahr 2021 mit keinen bedeutsamen Veränderungen in diesem Finanzierungssektor gerechnet. Die maßgeblichen Faktoren, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Zinsen im Bausektor haben, sind z.B.

- Entwicklung der Zinsen für langfristige Staatsanleihen
- Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB)
- Gesamtwirtschaftliche Situation
- Entwicklung des Immobilienmarktes[6]

In der Sitzung im September 2020 beschloss Der EZB-Rat unter anderem, dass das Leitzins der EZB unverändert bei 0,0 % bleibt. Dies aktuelle niedrige Zinsniveau soll bis zu einer Feststellung, “dass sich die Inflationsaussichten in

[6] https://www.forwarddarlehen.org/blog/leitzinsentwicklung-prognose/;

seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt“[7], bleiben.

Ziel der STADTBAU ANSBACH für die nächsten Jahre ist es, den Umsatz durch Erweiterung der Leistungen (Projekte) und Kompetenzen signifikant zu steigern. Ganz konkrete Projekte wie der Bau eines Mehrfamilienhauses in der Fischerstraße (geförderter Wohnraum) oder die Entwicklung eines Konzeptes für das Anwesen in der Schaitbergerstr. 36 sind bereits gestartet. Bei weiteren Projekten kann nach erfolgreichem Grunderwerb mit den Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen begonnen werden. Ferner bemüht sich die STADTBAU ANSBACH um Projekte mit Entwicklungspotential, welche kontinuierlich lokalisiert, konzipiert und entwickelt werden.

Die STADTBAU ANSBACH als Eigenbetrieb der Stadt Ansbach wurde gegründet, um möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen sowie Platz für Existenzgründer zu schaffen. Wir werden alles daransetzen, um dieses Ziel zu einer Selbstverständlichkeit werden zu lassen. Durch die kontinuierliche Entwicklung unserer Kompetenzen und Verbesserung der zeitgemäßen Angebote wird die STADTBAU ANSBACH auch in der Zukunft ihren Beitrag zum Erhalt und zur Fortführung des Wirtschaftsstandortes Ansbach leisten.

Ansbach, den 19.05.2021

[7] https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2020/html/ecb.mp200910~f4a8da495e.de.html; 14.05.2021

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb STADTBAU Ansbach

Wir haben die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs STADTBAU Ansbach – bestehend aus den Bilanzen zum 31.12.2018, 31.12.2019 sowie 31.12.2020 und den Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie die Anhänge, einschließlich der Darstellungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir die Lageberichte der STADTBAU Ansbach für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis 31.12. 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

● entsprechen die beigefügten Jahresabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und vermitteln unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2018, 31.12.2019 und 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für die Geschäftsjahr vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und

● vermitteln die beigefügten Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen stehen diese Lageberichte in Einklang mit den jeweiligen Jahresabschlüssen, entsprechen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und stellen die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresabschlüsse, die den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern in allen wesentlichen Belangen entsprechen, und dafür, dass die Jahresabschlüsse unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresabschlüsse als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind, und ob die Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermitteln sowie in allen wesentlichen Belangen mit den jeweiligen Jahresabschlüssen sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in

Einklang stehen, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entsprechen und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellen, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zu den Jahresabschlüssen und zu den Lageberichten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

● identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

● gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.

● beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

● ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten

Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

● beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

● beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

● führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Fürth, den 24. Mai 2021

DÜNKEL & PARTNER MBB

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT –
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

DÜNKEL & PARTNER mbB * WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT - STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT * ZWEIGNIEDERLASSUNG FÜRTH/BAY. NÜRNBERG SIEGEL WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT

Bernhard Dünkel
(Wirtschaftsprüfer)

Florian Bletschacher
(Wirtschaftsprüfer)

Anlage VIII

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND WICHTIGE VERTRÄGE

Rechtliche Grundlagen

Firma	Eigenbetrieb „STADTBAU Ansbach“ (ESA)
Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Ansbach gemäß Art. 88 Gemeindeordnung (GO) und der Eigenbetriebsverordnung (EBV)
Betriebssatzung	vom 21.03.2018, Gründung zum 21.03.2018.
Stammkapital	€ 300.000,00 - § 1 Abs. 3 Betriebssatzung
Unternehmensgegenstand	Nach § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung ist die Aufgabe der Stadtbau Ansbach: Die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartieren mit Entwicklungsbedarf
Organe	Werkleitung (§ 4 Betriebssatzung) Werkausschuss (§ 5 Betriebssatzung) Stadtrat (§ 6 Betriebssatzung) Oberbürgermeister (§ 7 Betriebssatzung)
Werkleitung	bis 20.04.2020 war Simon Göffert Werkleiter, seit 1.11.2020 Frau Anja Lautenbacher
Vertretungsbefugnis	Der Werkleiter ist alleinvertretungsberechtigt, wenn es sich um laufende Geschäfte handelt.

Anlage IX/1

Berichterstattung über die Prüfung nach Art. 107 GO
entsprechend dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- bzw. Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Aufgabenverteilung in der Betriebssatzung und die darin festgelegte Einbindung des Werkausschusses in die Entscheidungsprozesse der Werkleitung sind sachgerecht. Ein Geschäftsverteilungsplan ist aufgrund der Größe des Eigenbetriebs noch nicht erforderlich.

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

In 2018 haben noch keine Sitzungen des Werksausschusses stattgefunden In 2019 haben 3 Sitzungen und in 2020 haben 6 Sitzungen des Werksausschusses stattgefunden; es wurden jeweils Niederschriften erstellt. Ergänzend hierzu wurde wegen Genehmigungspflichten eine Stadtratssitzung abgehalten.

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

Der Werkleiter Göttfert (bis 30.4.2020) war im Berichtsjahr auskunftsgemäß in keinen weiteren Kontrollgremien tätig. Ebenso ist Frau Werkleiterin Anja Lautenbacher (ab 1.11.2020) in keinen weiteren Kontrollgremien tätig.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/ Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogene Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Es erfolgt allgemein eine Vergütung nach TVöD. Die Vergütung wird im Anhang ausgewiesen.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2:
Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organigramm für die Stadt Ansbach ist vorhanden, in dem auch der ESA genannt ist. Eine weitergehende Aufteilung für den ESA ist bislang noch nicht erforderlich.

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

Nein.

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

Die Anwendung der bayerischen Korruptionsrichtlinie für die Stadt Ansbach – und somit für den ESA – ist derzeit noch Abstimmungsphase.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Die Auftragsabwicklung richtet sich grundsätzlich nach den VOB. Das Personalwesen unterliegt dem TVöD. Eine Kreditaufnahme lag bislang noch nicht vor.

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

Verträge werden grundsätzlich in einer dafür vorgesehen Serverstruktur und in physischen Ordnern abgelegt.

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?

Der Wirtschaftsplan ist den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechend.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Derzeit noch nicht erforderlich, da Anlaufphase. Wird aber künftig beachtet.

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

Das Rechnungswesen ist aussagefähig und genügt den Anforderungen des Eigenbetriebs.

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

Der Finanzbedarf und die liquiden Mittel werden über die Kämmerei der Stadt Ansbach disponiert. Der ESA verfügt über ein eigenständiges Bankkonto, welches im 4-Augen-Prinzip selbst disponiert wird. Eine Kreditüberwachung würde ebenfalls über die Kämmerei erfolgen.

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

Siehe unter d).

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?

Die Assistenz erstellt Rechnungen und legt diese auf Wiedervorlage zur Mahnung.

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

Das Controlling wird durch die Kämmerei wahrgenommen und entspricht den Anforderungen des Unternehmens.

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

Das Unternehmen hatte im Berichtsjahr keine Tochterunternehmen.

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?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass bestandsgefährdende Risiken nicht rechtzeitig erkannt werden können. Auf Basis der Struktur des ESA sind high-Level-Kontrollen vorhanden, da alle wesentlichen Sachverhalte im Werksausschuss diskutiert werden.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die ergriffenen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung sind für den Eigenbetrieb angemessen.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Wesentliche Maßnahmen sind schriftlich dokumentiert (vgl. Protokolle).

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

Bislang wegen Anlaufphase noch nicht erforderlich.

Fragenkreis 5:
Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Solche Geschäfte sind nicht vorhanden.

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

Entfällt.

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?

Entfällt.

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

Entfällt.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Entfällt.

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

Entfällt.

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?

Revisionsaufgaben werden durch das Rechnungsprüfungsamt wahrgenommen. Eine Prüfung ist aber bislang noch nicht erfolgt.

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

Siehe auch Organigramm: das Rechnungsprüfungsamt ist direkt dem Oberbürgermeister unterstellt. Es besteht keine Gefahr von Interessenskonflikten.

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche 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?

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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?

Entfällt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

Keine Anhaltspunkte.

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

Derartige Maßnahmen sind nicht vorgenommen worden.

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

Derartige Maßnahmen sind nicht vorgenommen worden.

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

Nein. Lediglich die zeitgerechte Erstellung der Jahresabschlüsse 2018 und 2019 gemäß Satzung wurde nicht eingehalten. Für die Prüfung liegt eine Erlaubnis der Regierung Mittelfranken vom 2. Juli 2019 vor, dass die Jahresabschlüsse 2018 bis 2020 zusammengefasst geprüft werden dürfen.

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?

Investitionen werden im Rahmen eines Investitionsplanes innerhalb des Wirtschaftsplans gemäß § 13 EBV erfasst. Die Darstellung erfolgt im Rahmen des Vermögensplans (Finanzbedarf). Es entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

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)?

Entfällt, da noch keine Investitionen.

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

Entfällt, da noch keine Investitionen.

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

Entfällt, da noch keine Investitionen.

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

Nein.

Fragenkreis 9:
Vergaberegelungen

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

Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Es werden grundsätzlich 3 Angebote eingeholt.

Fragenkreis 10:
Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Werksausschuss wird regelmäßig in Ausschusssitzungen informiert. Zwischenberichte gemäß § 19 EBV wurden halbjährlich erstellt.

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

Die Berichterstattung vermittelt einen zutreffenden 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?

Grundsätzlich ja. Aber es lagen keine solchen Geschäfte vor.

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

Es ergaben sich bislang keine solchen Themen.

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

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Berichterstattung.

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 D&O-Versicherung liegt über die Stadt Ansbach vor.

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

Interessenskonflikte wurden laut Auskunft nicht gemeldet.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11:
Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nein.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein.

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.

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?

Bislang erfolgt die Finanzierung ausschließlich durch die Stadt Ansbach.

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

Beim Stadtbau Ansbach handelt es sich um einen Eigenbetrieb der Stadt Ansbach. Die Finanzlage ist daher als stabil zu bezeichnen.

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?

Ab dem Jahr 2020 erfolgen monatliche Zuschüsse in Höhe von € 27.500 durch die Stadt Ansbach.

Fragenkreis 13:
Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Das Kapital in Höhe von T€ 300 wurde im Jahr 2020 eingefordert. Zusätzlich wurde eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 300 geleistet. Ausreichende Mittel werden durch die Stadt Ansbach zur Verfügung gestellt.

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

In den vergangenen Wirtschaftsjahren wurden Verluste erwirtschaftet. Für das Jahr 2020 soll der Gewinn in Höhe von € 9.008,75 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ertragslage

Fragenkreis 14:
Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit

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

In den Jahren 2018 und 2019 liegen Anlaufverluste vor. Im Jahr 2020 wurde erstmalig ein Jahresüberschuss ausgewiesen.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein.
.

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

Nein.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Entsprechende Abgaben waren nicht zu leisten.

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?

Entfällt.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Bis zum Jahr 2019 handelt es sich um Anlaufkosten.

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

Einleitung der ersten Grundstücksgeschäfte entsprechend vorliegender Protokolle des Werksausschusses sowie dem Wirtschaftsplan 2021.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschfatsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zu Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe des Gesetzes (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

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

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

Lizenziert für/Licensed to: WPG StBG Dünkel & Partner mbB | 4361722 | 121

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

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

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

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

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

Lizenziert für/Licensed to: WPG StBG Dünkel & Partner mbB | 4361722 | 121