

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2024
der
Kommunales Immobilienmanagement
Eigenbetrieb der Stadt Karben
Karben

Dipl.-Kfm. Artur Bieganski
Wirtschaftsprüfer

Landgrafenstraße 1 · 61231 Bad Nauheim
Fon: 06032 / 92686 - 0

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1 Lage des Unternehmens	3
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung	3
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
3.1 Gegenstand der Prüfung	5
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	6
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
4.1.2 Jahresabschluss	8
4.1.3 Lagebericht	9
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	9
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	10
4.3 Vermögens- und Ertragslage	11
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	11
4.3.2 Ertragslage	13
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	15
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	15

Anlagen

- I Bilanz zum 31. Dezember 2024
- II Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
- III Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- V Bestätigungsvermerk
- VI Rechtliche Verhältnisse
- VII Steuerliche Verhältnisse
- VIII Fragenkatalog zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
- IX Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Hauptteil

1. Prüfungsauftrag

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss aus der Sitzung der Betriebskommission des Eigenbetriebs vom 8. März 2024 zugrunde, auf der ich als Abschlussprüfer gewählt wurde.

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

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Der Eigenbetrieb ist gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes Hessen vom 9. Juni 1989 nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Die §§ 316 ff. HGB werden analog angewandt.

Bei meiner Prüfung waren auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HgrG zu beachten; wegen Einzelheiten siehe auch Abschnitt 5 des Berichts.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht.

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz (Anlage I), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) und Anhang (Anlage III), sowie den geprüften Lagebericht 2024 (Anlage IV) beigelegt.

Die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse habe ich in den Anlagen VI bis VII dargestellt.

Auf die Prüfung nach § 53 HgrG gehe ich in der Anlage VIII des Berichts ein.

Ich habe diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW) erstellt.

Meinem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zu Grunde. Die Höhe meiner Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht vom 22. Juli 2025 die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs beurteilt.

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

Meine Stellungnahme gebe ich auf Grund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs ab, die ich im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen habe. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zu Grunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Meine Berichtspflicht besteht, soweit mir die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Aus dem Lagebericht der Geschäftsführer der Kommunales Immobilienmanagement für das Geschäftsjahr 2024 hebe ich folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs von besonderer Bedeutung sind:

- Der Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben soll die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien sicherstellen. Eine weitere Aufgabe ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen.
- Geplant war im Wirtschaftsplan für 2024 ein Jahresgewinn von TEUR 0,55. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 91,3 (Vorjahr Gewinn TEUR 141,1) ab.
- Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 91,3. Dieses ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49,8 zurückgegangen.
- Dem Anstieg der Betriebserträge um insgesamt T€ 265,2 im Vergleich zum Vorjahr stehen gestiegene Betriebsaufwendungen in Höhe von T€ 294,7 gegenüber.
- Das Eigenkapital ist um T€ 919,0 auf T€ 18.156,6, gestiegen.

- Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs ist geordnet.
- Für das Geschäftsjahr 2025 planen die Betriebsleiter mit einem positiven Jahresergebnis.
- Der Eigenbetrieb ist mit der Stadt Karben eng verbunden. Ein Überschuldungs- oder Liquiditätsrisiko besteht wegen der Verlustübernahmeverpflichtung und der Verpflichtung zur Verfügungstellung ausreichender Kassenmittel (§ 11, 12 EigBG) nicht.

Zusammenfassend stelle ich gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebs im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als plausibel anzusehen ist.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Den Lagebericht habe ich daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Meine Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann.

Bei meiner Prüfung habe ich gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HgrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HgrG" (IDW PS 720) beachtet.

Ich habe die Prüfung mit Unterbrechnungen in dem Zeitraum August bis September 2025 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebs in Karben durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in meinen Geschäftsräumen.

Ausgangspunkt meiner Prüfung war der geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 31. Oktober 2024 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2023.

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

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

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

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

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für mein Prüfungsurteil bildet.

Im Rahmen meines risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeitete ich zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Betriebsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

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

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

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

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm habe ich die Schwerpunkte meiner Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die Schwerpunkte meiner Prüfung waren:

- Ansatz und Bewertung des Anlagevermögens,
- Ansatz und Bewertung der Vorräte,
- Ansatz und Bewertung von Eigenkapital,
- Ansatz und Bewertung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Weiterhin wurden Bankbestätigungen von Kreditinstituten und Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten eingeholt.

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle des Eigenbetriebs sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen meiner Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen.

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

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

Die Buchführung wird von der Gesellschaft IT-gestützt unter Verwendung von der Software N7 der Firma Infoma durchgeführt. Die Eingabe, Verarbeitung und Auswertung erfolgt über den Server der Stadt Karben.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen werden vom Personalamt der Stadt Karben erstellt.

4.1.2 Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist ein Eigenbetrieb. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vom 9. Juni 1989 aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunales Immobilienmanagement Eigenbetrieb der Stadt Karben für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sind nach meinen Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die ein-

schlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die Betriebsleitung vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

Bei der Aufstellung des Anhangs hat der Eigenbetrieb die Schutzklausel bezüglich der Angaben der Organbezüge (§ 286 Abs. 4 HGB) zu Recht in Anspruch genommen.

4.1.3 Lagebericht

Meine Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Zudem wurden bei der Aufstellung des Lageberichts die gesetzlichen Vorschriften beachtet. Die nach § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben sind im Lagebericht enthalten.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ist nicht durch den Übergang auf die neuen Rechnungslegungsvorschriften nach BilRUG beeinflusst.

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

4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Der Jahresabschluss der Kommunales Immobilienmanagement zum 31. Dezember 2024 ist im Rahmen der Bewertungsgrundsätze gemäß §§ 252 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes aufgestellt worden.

Da der Anhang Angaben enthält, die berichtspflichtig nach § 321 Abs. 2 Satz 3 bis 5 HGB sind, habe ich im vorliegenden Einzelfall entschieden, dass eine Wiederholung oder Zusammenfassung dieser Angaben im Prüfungsbericht nicht zweckmäßig er-

scheint.

4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis meiner Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

4.3 Vermögens- und Ertragslage

4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2023.

Entwicklung der Vermögenslage

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48,7	0,1	51,8	0,2	-3,1	-6,0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.951,6	81,2	31.250,5	92,5	-298,9	-1,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165,4	0,4	162,8	0,5	2,6	1,6
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	518,0	1,4	351,7	1,0	166,3	47,3
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.495,6	9,2	441,3	1,3	3.054,3	692,1
	35.179,2	92,2	32.258,1	95,5	2.921,1	9,1
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	66,1	0,2	61,6	0,2	4,5	7,3
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	79,4	0,2	81,3	0,2	-1,9	-2,3
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196,3	0,5	143,2	0,4	53,1	37,1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.600,0	4,2	0,0	0,0	1.600,0	0,0
3. sonstige Vermögensgegenstände	627,5	1,6	579,5	1,7	48,0	8,3
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	331,4	0,9	645,8	1,9	-314,4	-48,7
	2.900,7	7,6	1.511,5	4,5	1.389,2	91,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1	-100,0
Treuhandvermögen	26,4	0,1	23,8	0,1	2,6	10,9
	38.106,3	100,0	33.793,3	100,0	4.313,0	12,8

Entwicklung der Kapitalstruktur

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderung</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
A. Eigenkapital						
I. Stammkapital	6.750,0	17,7	5.750,0	17,0	1.000,0	17,4
II. Kapitalrücklage	9.055,4	23,8	9.055,4	26,8	0,0	0,0
III. Bilanzgewinn	2.351,2	6,2	2.432,2	7,2	-81,0	-3,3
	<u>18.156,6</u>	<u>47,7</u>	<u>17.237,6</u>	<u>51,0</u>	<u>-919,0</u>	<u>5,3</u>
1. sonstige Rückstellungen	81,3	0,2	91,1	0,3	-9,8	-10,8
	<u>-81,3</u>	<u>-0,2</u>	<u>-91,1</u>	<u>-0,3</u>	<u>-9,8</u>	<u>-10,8</u>
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.481,7	38,0	12.126,0	35,9	2.355,7	19,4
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	71,9	0,2	71,9	0,2	0,0	0,0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582,7	1,5	60,4	0,2	522,3	864,7
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	4,5	0,0	-4,5	-100,0
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	691,8	1,8	672,8	2,0	19,0	2,8
6. sonstige Verbindlichkeiten	37,8	0,1	182,9	0,5	-145,1	-79,3
	<u>15.865,9</u>	<u>41,6</u>	<u>13.118,5</u>	<u>38,8</u>	<u>2.747,4</u>	<u>20,9</u>
Treuhandverbindlichkeiten						
	26,4	0,1	23,8	0,1	2,6	10,9
	<u>38.106,3</u>	<u>100,0</u>	<u>33.793,3</u>	<u>100,0</u>	<u>4.313,0</u>	<u>12,8</u>

4.3.2 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2024 und 2023 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	4.344,8	100,0	4.104,6	100,0	240,2	5,9
+/- Bestandsveränderungen	-2,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	0,0
+ Andere aktivierte Eigenleistungen	156,4	3,6	139,3	3,4	17,1	12,3
+ Sonstige betriebliche Erträge	169,6	3,9	159,7	3,9	9,9	6,2
- Materialaufwand	<u>1.769,6</u>	<u>40,7</u>	<u>1.626,2</u>	<u>39,6</u>	<u>143,4</u>	<u>-8,8</u>
= Rohergebnis	<u>2.899,2</u>	<u>66,7</u>	<u>2.777,4</u>	<u>67,7</u>	<u>121,8</u>	<u>-4,4</u>
- Personalaufwand	1.220,1	28,1	1.140,9	27,8	79,2	6,9
- Abschreibungen	907,0	20,9	875,9	21,3	31,1	3,6
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>294,5</u>	<u>6,8</u>	<u>253,5</u>	<u>6,2</u>	<u>41,0</u>	<u>-16,2</u>
= Betriebsergebnis	<u>-477,6</u>	<u>-11,0</u>	<u>-507,1</u>	<u>-12,4</u>	<u>-29,5</u>	<u>-5,8</u>
+ Finanzerträge	6,9	0,2	11,7	0,3	-4,8	-41,0
- Finanzaufwand	<u>388,6</u>	<u>8,9</u>	<u>373,2</u>	<u>9,1</u>	<u>15,4</u>	<u>-4,1</u>
= Finanzergebnis	<u>-381,7</u>	<u>-8,8</u>	<u>-361,5</u>	<u>-8,8</u>	<u>-20,2</u>	<u>-5,6</u>
= Ergebnis nach Steuern	<u>-95,9</u>	<u>2,2</u>	<u>145,6</u>	<u>-3,5</u>	<u>-49,7</u>	<u>-34,1</u>
- Sonstige Steuern	<u>4,6</u>	<u>0,1</u>	<u>4,4</u>	<u>0,1</u>	<u>0,2</u>	<u>4,5</u>
= Jahresergebnis	<u>91,3</u>	<u>2,1</u>	<u>141,2</u>	<u>3,4</u>	<u>-49,9</u>	<u>-35,3</u>

5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen habe ich in diesem Bericht und in Anlage VIII (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 18. November 2025 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement (KIM), Karben, zum 31. Dezember 2024 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement (KIM) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement (KIM) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lagebe-

richts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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.
- gewinne ich 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Ich erörtere 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 ich während meiner Prüfung feststelle."

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

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

Bad Nauheim, 18. November 2025

Artur Bieganski
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Bilanz

zum

31. Dezember 2024

AKTIVA

PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital		6.750.000,00	5.750.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		48.690,70	51.846,39	II. Kapitalrücklage		9.055.365,82	9.055.365,82
II. Sachanlagen				III. Bilanzgewinn		2.351.211,19	2.432.200,17
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.951.567,37		31.250.538,64	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		3.976.279,32	3.322.487,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.365,00		162.767,00	C. Rückstellungen			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.035,82		351.682,71	1. sonstige Rückstellungen		81.311,58	91.103,27
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>3.495.569,26</u>	35.130.537,45	441.260,11	D. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.481.733,02		12.125.980,59
I. Vorräte				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	71.850,00		71.850,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	66.131,02		61.577,94	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582.666,48		60.439,77
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	<u>79.379,38</u>	145.510,40	81.329,38	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		4.478,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	691.759,51		672.785,91
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.257,59		143.235,13	6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>37.772,74</u>	15.865.781,75	182.883,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.600.000,00		10,42	Treuhandverbindlichkeiten		26.378,26	23.757,52
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>627.529,23</u>	2.423.786,82	579.533,84				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		331.424,29	645.792,83				
Treuhandvermögen		26.378,26	23.757,52				
		<u>38.106.327,92</u>	<u>33.793.331,91</u>			<u>38.106.327,92</u>	<u>33.793.331,91</u>

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom

1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		4.344.796,26	4.104.602,76
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.950,00	0,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen		156.400,00	139.301,65
4. sonstige betriebliche Erträge		169.601,27	159.688,91
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.055.437,16		946.216,68
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>714.131,89</u>		<u>680.000,57</u>
		1.769.569,05	1.626.217,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	939.334,94		885.459,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>280.748,95</u>		<u>255.438,01</u>
		1.220.083,89	1.140.897,67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		906.993,82	875.860,52
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		294.522,36	253.497,32
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.908,32	11.674,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>388.563,27</u>	<u>373.243,08</u>
11. Ergebnis nach Steuern		96.023,46	145.552,15
12. sonstige Steuern		4.636,44	4.438,44
13. Jahresüberschuss		91.387,02	141.113,71
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.432.200,17	2.463.777,46
15. Ausschüttung		172.376,00	172.691,00
16. Bilanzgewinn		<u>2.351.211,19</u>	<u>2.432.200,17</u>

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Anhang

für das Geschäftsjahr 2024

**Anhang für das Geschäftsjahr 2024 des
Eigenbetriebs
Kommunales Immobilienmanagement (KIM)
- Karben -**

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs der Stadt Karben Kommunales Immobilienmanagement (kurz: **KIM**) ist nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) aufgestellt. Gemäß § 22 EigBGes finden die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss großer Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung, soweit sich aus dem EigBGes nichts anderes ergibt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sind beachtet.

Die **Bilanz** sowie die **Gewinn- und Verlustrechnung** sind nach der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die von der Stadt Karben zum 01.01.2011 übernommenen **Sachanlagen** sind zu den übertragenen Brutto-Werten angesetzt und mit unveränderten Abschreibungssätzen fortgeführt. Die in den folgenden Geschäftsjahren aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich aktivierter Eigenleistung bilanziert. Sanierungen und Umbaumaßnahmen sind als nachträgliche Herstellungskosten der Gebäude erfasst. Die planmäßige Verteilung der

aktivierten Beträge für die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der linearen Methode, wobei die Nutzungsdauern der Altgegenstände übernommen sind. Sonderabschreibungen auf den beizulegenden Wert sind nicht erforderlich. Geringwertige Anlagegegenstände bis EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe** sind mit ihren durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt, die **unfertigen Leistungen** zu den aufgelaufenen, abrechnungsfähigen Aufwendungen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit ihrem Nominalwert, soweit ein Bonitätsrisiko besteht mit ihrem beizulegenden Wert bilanziert. In den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Ansprüche auf die Übernahme von Tilgungsleistungen gegen das Land Hessen oder die Bundesrepublik Deutschland mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht abgezinst, weil ihnen Sonderposten auf der Passivseite gegenüberstehen, die ebenfalls nicht abgezinst sind und in gleicher Weise wie die aktivierten Ansprüche aufgelöst werden.

Die in den **Sonderposten** erfassten Zuschüsse des Landes und des Bundes werden entsprechend der Abschreibungsdauer der begünstigten Investitionsobjekte linear verteilt und als Ertrag vereinnahmt.

Die **Rückstellungen** erfassen alle Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die zum Erstellungszeitpunkt erkennbar waren. Die sonstigen Rückstellungen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert; Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Auf eine Rückstellung gesetzlich bedingter Archivierungskosten ist wegen Geringfügigkeit verzichtet worden.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** erfassen Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag nicht.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Angaben zur Bilanz

	Stand 01.01.2024 EUR	Zugang EUR	Umbu- chungen EUR	Abgang EUR	Abschrei- bungen EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.846,39	3.100,00	0,00	0,00	-6.255,69	48.690,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und anderen Bauten	31.250.538,64	530.030,20	0,00	0,00	-823.805,47	30.956.763,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.767,00	0,00	0,00	0,00	-2.598,00	160.169,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.682,71	240.687,77	0,00	0,00	-74.334,66	518.035,82
Anlagen im Bau	441.260,11	3.054.309,15	0,00	0,00	0,00	3.495.569,26
Anlagevermögen insgesamt	32.258.094,85	3.828.127,12	0,00	0,00	-906.993,82	35.179.228,15

Die Entwicklung der **Brutto-Werte** des Anlagevermögens ist auf **Blatt 11** zu diesem Anhang enthalten.

Der **Grund und Boden** umfasst bebaute Grundstücke mit einem Wert von TEUR 11.436. Den aktivierten Netto-Gebäudekosten für Betriebs-, Verwaltungs- und andere Bauten einschließlich Außenanlagen und SIP-Mittel-Sanierungen von TEUR 23.730 stehen innerhalb des Sonderpostens erhaltene, abgegrenzte Zuschüsse von TEUR 3.976 gegenüber.

Als **Anlagen im Bau** werden solche Wirtschaftsgüter bilanziert, die zum Abschlussstichtag noch nicht fertiggestellt sind. Sie werden mit ihren bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und nicht abgeschrieben. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 441) um 3.054 TEUR auf TEUR 3.496.

Bei den **Vorräten** handelt es sich um Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in Form der Heizölbestände.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um Betriebskosten, die im Folgejahr mit den externen Mietern abgerechnet werden. Diesem Posten stehen von den Mietern **erhaltene Anzahlungen** gegenüber (TEUR 72).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten zukünftige Ansprüche auf Tilgungsleistungen gegen das Land Hessen und die Bundesrepublik Deutschland aus dem Sonderinvestitionsprogramm (SIP). Sie reduzierten sich von TEUR 580 im Vorjahr auf TEUR 579. Davon haben TEUR 549 (Vorjahr TEUR 530) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der Forderungsspiegel sieht wie folgt aus:

	insgesamt TEUR	davon fällig	
		bis 1 Jahr TEUR	mehr als 1 Jahr TEUR
Ford. aus Lieferungen und Leistungen	196	196	0
Forderungen gegen Stadt / andere Eigenbetriebe	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	579	30	549
	775	226	549

Das **Eigenkapital** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 17.237) aufgrund der Stammkapitalerhöhung (TEUR 1.000) und des Jahresgewinns (+TEUR 91), denen eine Gewinnausschüttung (-TEUR 172) gegenüberstand, auf TEUR 18.156.

	Stand 01.01.2024 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2024 TEUR
Stammkapital	5.750	1.000	0	6.750
Allgemeine Rücklage	9.055	0	0	9.055
Bilanzgewinn / -verlust	2.432	91	172	2.351
	17.237	1.091	172	18.156

Die Feststellung des Jahresabschlusses für 2023 nach § 5 Nr. 11 EigBGes durch die Stadtverordnetenversammlung ist erfolgt.

Der **Sonderposten** zur ertragsmäßigen Abgrenzung von Investitions- und SIP-Zuschüssen zeigt in 2024 folgende Veränderungen:

	Stand 01.01.2024 TEUR	Zugänge TEUR	Rückzahlungen TEUR	Auflösungen TEUR	Stand 31.12.2024 TEUR
Öffentliche Zuschüsse für städtische Bauprojekte wie Bürgerzentrum, Bürgerhäuser, Feuerwehren und KITAs	2.817	773	0	-97	3.494
Private Zuschüsse	-1	0	0	0	-1
SIP Zuschüsse Land (5/6) aus Maßnahmen	506	0	0	-23	483
	3.322	773	0	-120	3.976

Die **Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2024 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2024 TEUR
Altersteilzeit	49	0	-18		31
Jahresabschlussprüfung 2024	12	-6	0	6	12
Steuerberatung 2023-2024	3	0	0	0	3
Erstellung Jahresabschluss 2024	7	-7	0	7	7
Urlaubsanspruch	3		-3	7	7
Überstunden	17		-17	21	21
Summen	91	-13	-38	41	81

Die **Verbindlichkeiten** haben nachfolgende Fristigkeiten:

	insgesamt TEUR	davon fällig		
		bis 1 Jahr TEUR	2 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.495	904	4.795	8.796
Erhaltene Anzahlungen	72	72	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	989	989	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-1.600	-1.600	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	286	60	180	46
Sonstige Verbindlichkeiten	-25	-25	0	0
	14.217	400	4.975	8.842

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden offene Rechnungen von Lieferanten und Baufirmen ausgewiesen.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben** sind zum 31.12.2024 durchgeleitete Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds im Wert von TEUR 346 (Vorjahr TEUR 673) enthalten.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** handelt es sich im Wesentlichen um Personalverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind **ungesichert**.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Bei dem **Treuhandvermögen / den Treuhandverbindlichkeiten** handelt es sich um Mieterkautionen bzw. die dazugehörigen Finanzmittel.

B. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Berichtsjahr erzielte **Gesamtleistung** von TEUR 4.660 (Vorjahr TEUR 4.403) setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	2024 EUR	2023 EUR
Mieterlöse		
- Sollmieten	2.265.485,53	2.155.330,54
- Stadtwerke/Karben Energie GmbH Dachnutzung	2.420,00	2.420,00
	2.267.905,53	2.157.750,54
Umlagen	1.830.121,43	1.758.136,48
Kostenerstattung Hausbewirtschaftung	266.375,88	220.825,69
Umlagen abzgl. erhaltene Anzahlungen Stadt	0	0,00
Erlöse a. techn. Betreuung WOHNBAU	0	0,00
Veräußerung von Grundstücken	0	0,00
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,00
Auflösung Sonderposten	119.309,00	119.316,00
Umsatzerlöse	4.483.711,84	4.256.028,71
Bestandsveränderungen		0,00
aktivierte Eigenleistungen	156.400,00	139.301,65
Erträge aus Schadenersatzleistungen	11.802,19	5.592,64
laufende Betriebskostenzuschüsse durch die Stadt Karben		0,00
außerordentliche Erträge	8.466,75	2670,32
Summe Umsatzerlöse	4.660.380,78	4.403.593,32

Zu **aktivierende** Planungsleistungen durch das eigene technische Fachpersonal für eigene Objekte fielen im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 156,4 an (Vorjahr TEUR 139).

Die **sonstigen Erträge** (TEUR 168) enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung der Zuschüsse inkl. Sonderinvestitionsprogramm (TEUR 119).

Der **Materialaufwand** setzt sich im Wesentlichen aus Energiekosten mit TEUR 495 (Vorjahr TEUR 382), Instandhaltungskosten mit TEUR 358 (Vorjahr TEUR 339) und Reinigungskosten mit TEUR 526 (Vorjahr TEUR 439) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Verwaltungskostenanteile der Stadt (TEUR 77), Reinigungsmaterial (T€ 40), Versicherungen (T€ 39), Fahrzeugkosten (TEUR 6), Prüfungskosten (TEUR 7) sowie EDV-Kosten (TEUR 7).

4. Sonstige Angaben

Der Eigenbetrieb beschäftigte zum 31.12.2024 einen technischen Betriebsleiter, eine kaufmännische Betriebsleiterin (1,5 Vollzeit-Stellen), 11 Verwaltungsangestellte (9,0 Vollzeit-Stellen), 5 Hausmeister, 1 Handwerker, 7 Reinigungskräfte (3,8 Vollzeit-Stellen) sowie 3 Hilfskräfte (1,3 Vollzeit-Stellen), insgesamt 20,1 Stellen.

5. Nahestehende Personen und Unternehmen:

Mit den nahestehenden Personen Stadt Karben, Stadtwerke Karben (Eigenbetrieb) und Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH wurden keine marktunüblichen Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB durchgeführt; die Abrechnungen der gegenseitigen Lieferungen und Leistungen erfolgen zu Selbstkosten. Die Geschäftspartner gehören zum Konzernkreis der Stadt Karben.

6. Zusammensetzung der Organe

Betriebsleitung:

Kaufmännische Betriebsleitung Nermin Bargello

Technischer Betriebsleiter Harald Kirch

Betriebskommission

Vorsitzender	Guido Rahn, Bürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Kai Uwe Fischer, Bankkaufmann
	Rüdiger Geiß, Maler und Lackierer
	René Prosiegel, Fliesenleger
	Kathrin Grüntker, kaufmännische Angestellte
	Martina Schwellnus-Fastenau, Rechtsanwalts- und
	Notarfachangestellte
	Gerald Schulze, Konditormeister/Rentner
	Lindon Zena, Student/Kreisgeschäftsführer
	Daniel Hufnagl, Prokurist
	Jens Siepmann, Dipl.-Ing. (FH), Geschäftsführender
	Gesellschafter
	Stephan Theiß, Geschäftsführer
	Heike Liebel, Bankkauffrau

Hinsichtlich der **Bezüge der Betriebsleitung** wird von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf EUR 7.140,00 für die Prüfung des Jahresabschlusses.

Tätigkeit der Organe

Die Organe des Eigenbetriebs haben über alle ihnen nach Gesetz und Betriebssatzung obliegende Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fand 1 Sitzung der Betriebskommission statt. Die Gesamtaufwendungen für die Betriebskommission (Aufwandsentschädigungen) in 2024 beliefen sich auf EUR 990.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Ereignisse von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Abschlussstichtag 31.12.2024 nicht ereignet.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2024 von EUR 91.387,02 abzüglich der Eigenkapitalverzinsung i.H.v. EUR 172.376,00 auf neue Rechnung vorzutragen (Restbetrag EUR -80.988,98).

Karben, den 22.07.2025

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Nermin Bargello
Kaufmännische Betriebsleiterin

Harald Kirch
Technischer Betriebsleiter

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2024

Kommunales Immobilienmanagement (KIM), 61184 Karben

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände								
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	184.213,14	3.100,00	0,00	187.313,14	132.366,75	6.255,69	138.622,44	48.690,70
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	184.213,14	3.100,00	0,00	187.313,14	132.366,75	6.255,69	138.622,44	48.690,70
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	53.594.026,22	530.030,20	0,00	54.124.056,42	22.343.487,58	823.805,47	23.167.293,05	30.956.763,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.925,68	0,00	0,00	295.925,68	133.158,68	2.598,00	135.756,68	160.169,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.284.880,07	240.687,77	0,00	1.525.567,84	933.197,36	74.334,66	1.007.532,02	518.035,82
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	441.260,11	3.054.309,15	0,00	3.495.569,26	0,00	0,00	0,00	3.495.569,26
Summe Sachanlagen	55.616.092,08	3.825.027,12	0,00	59.441.119,20	23.409.843,62	900.738,13	24.310.581,75	35.130.537,45
Summe Anlagevermögen	55.800.305,22	3.828.127,12	0,00	59.628.432,34	23.542.210,37	906.993,82	24.449.204,19	35.179.228,15

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

1. Art der Geschäftstätigkeit und wirtschaftliches Umfeld

Der Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben (kurz **KIM**) ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in 2010 mit Wirkung zum 01.01.2011 gegründet worden.

Die Aufgabenerfüllung ergibt sich aus § 1 der Betriebssatzung. Zweck des Eigenbetriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien. Eine weitere Aufgabe ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen.

Ziele des Eigenbetriebs sind es, Kostentransparenz zu schaffen, den für die öffentlich-rechtliche Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren, ihn werterhaltend zu entwickeln und zu erhalten sowie die Betriebskosten zu minimieren. Dabei sind mögliche Synergien zu heben.

Die Gründung des Eigenbetriebs zielt in erster Linie auf die Integration der bisher auf verschiedene Fachbereiche verteilten Aufgaben sowie die Möglichkeit, Fachpersonal für die spezifischen Aufgaben einzusetzen.

Das Aufgabengebiet umfasst die Gebäude und Mieterverwaltung, die Instandhaltung einschließlich Modernisierung sowie den Neubau als Ersatz veralteter Gebäude aber auch von Gebäuden zur Deckung neuen öffentlich-rechtlichen Bedarfs. Darüber hinaus gehören auch Gebäudebewirtschaftungsaufgaben wie Reinigung, Winterdienst, Grünpflege und ähnliches dazu. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Eigenbetrieb anderer Abteilungen der Stadt, zum Beispiel des Bauhofs für die Grünpflege oder auch der Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen des verbundenen Unternehmens Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH.

Die Mieten der auf die öffentlich-rechtlichen Aufgaben zugeschnittenen Immobilien der Stadt Karben beruhen auf kostenorientierten Vereinbarungen und sind damit nur mittelbar dem Markt unterworfen, während die bezogenen Leistungen zu marktgerechten Preisen erfolgen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Geschäft des Eigenbetriebs vom allgemeinen Marktgeschehen weitgehend abgekoppelt ist. Der Eigenbetrieb ist ein Sondervermögen der Stadt Karben und unterliegt damit auch den politischen Zielsetzungen der Gebietskörperschaft.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur des Eigenbetriebes stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	EURO	%	EURO	%
Anlagevermögen	35.179.228,15	96,56	32.258.094,85	95,70
Umlaufvermögen	1.251.789,89	3,44	1.448.259,23	4,30
Gesamtvermögen	36.431.018,04	100,00	33.706.354,08	100,00
Fremdmittel	18.274.441,03		16.468.788,09	
Reinvermögen	18.156.577,01		17.237.565,99	

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebes ergibt folgendes Bild:

	31.12.2024		31.12.2023	
	EURO	%	EURO	%
Eigenkapital	18.156.577,01	49,84	17.237.565,99	51,04
Sonderposten	3.976.279,32	10,91	3.322.487,72	9,84
Sonst. Rückstellungen	81.311,58	0,22	91.103,27	0,27
Verbindlichkeiten	14.216.850,13	39,02	13.118.417,81	38,85
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	36.431.018,04	100,00	33.769.574,79	100,00

Für die Darstellung der Vermögenslage ist eine Gliederung der Bilanz nach der Fristigkeit zweckmäßig, wobei als kurzfristig Posten mit einer wahrscheinlichen / vereinbarten Abwicklungszeit bis 1 Jahr eingestuft sind:

	2024		2023		Veränderung 2024 zu 2023	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Sonstige Rückstellungen	81	0,2	91	0,3	-10	-11,0
Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	904	2,5	941	2,8	-37	-3,9
Erhaltene Anzahlungen	72	0,2	72	0,2	0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	989	2,7	60	0,2	929	1.548,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-1.600	-4,4	4	0,0	-1.604	-40.100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	286	0,8	673	2,0	-387	-57,5
Sonstige Verbindlichkeiten	-25	-0,1	183	0,5	-208	-113,7
Passive Rechnungsabgrenzung			0	0,0		
	707	1,9	2.024	6,0	-1.317	-65,1
Mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Eigenkapital	18.157	49,8	17.238	51,0	919	5,3
Sonderposten	3.976	10,9	3.322	9,8	654	19,7
Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr		0,0		0,0		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.591	37,3	11.185	33,1	2.406	21,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	0	0,0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	0	0,0	0	0,0	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0	
	35.724	98,1	31.745	94,0	3.979	12,5
	36.431	100,0	33.769	100,0	2.662	

Die Fristenkongruenz kann als eingehalten betrachtet werden, denn das mittel- und langfristig gebundene Vermögen überdeckt nur geringfügig das mittel- und langfristig gebundene Kapital. Die **Eigenkapitalquote** erachten wir mit 49,84 % als gut (Vorjahr 51,04 %).

Mit 96,56 % (Vorjahr 95,70 %) der Bilanzsumme hat das **Anlagevermögen** nach wie vor eine herausragende Bedeutung für die Vermögenslage des Eigenbetriebes.

Insgesamt waren im Jahr 2024 Investitionen von TEUR 4.703 geplant. Hinzu kamen übertragene Reste aus dem Jahr 2023 von TEUR 3.040. Tatsächlich verausgabt wurden in diesem Zeitraum TEUR 3.815 (Vorjahr 1.299). Den größten Anteil der Anlagen im Bau hatten die Arbeiten zum Neubau Feuerwehr Petterweil (TEUR 1.398,6), die Kita Petterweil Neubau (1.652,7), die BGH Okarben Modernisierung (136,2), Brandschutzmodernisierung BGZ (TEUR 48,8) und die Energetische Sanierung Bürgerzentrum (TEUR 81,5).

Den Zugängen durch Baumaßnahmen stehen Abgänge durch Abschreibungen gegenüber.

Die **Anlagen im Bau** haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2024 TEUR	Stand 31.12.2023 TEUR
Neubau Feuerwehr Petterweil	1.398,6	229,1
Energetische Sanierung Bürgerzentrum	81,5	30,1
Brandschutzmodernisierung BGZ	48,8	40,8
Kita Petterweil NB	1.652,7	38,0
Kita Rendel Neubau	46,5	12,4
Jukuz Modernisierung ab 2023	40,6	40,6
Feuerwehr am Breul (Mitte) Modernisierung	82	13,6
Müze und ASB Burg Gräfenrode Neubau	8,7	
BGH Okarben Modernisierung	136,2	36,7
	3.496	441

Bei den zum Bestand gehörenden Grundstücken gab es keine nennenswerten Veränderungen.

Ertragslage

Geplant war im Wirtschaftsplan für 2024 ein Jahresgewinn von TEUR 0,55. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 91,3 (Vorjahr Gewinn TEUR 141,1) ab.

Bei der Gesamtleistung (TEUR 4.660) ergibt sich per Saldo eine Erhöhung gegenüber dem Plan (TEUR 4.586). Sie verteilen sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

Bezeichnung	2024 EUR	2023 EUR
Mieterlöse		
- Sollmieten	2.265.485,53	2.155.330,54
- Stadtwerke/Karben Energie GmbH Dachnutzung	2.420,00	2.420,00
	<u>2.267.905,53</u>	<u>2.157.750,54</u>
Umlagen	1.830.121,43	1.758.136,48
Kostenerstattung Hausbewirtschaftung	266.375,88	220.825,69
Umlagen abzgl. erhaltene Anzahlungen Stadt	0	0,00
Erlöse a. techn. Betreuung WOHNBAU	0	0,00
Veräußerung von Grundstücken	0	0,00
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,00
Auflösung Sonderposten	119.309,00	119.316,00
Umsatzerlöse	<u>4.483.711,84</u>	<u>4.256.028,71</u>
Bestandsveränderungen		0,00
aktivierte Eigenleistungen	156.400,00	139.301,65
Erträge aus Schadenersatzleistungen	11.802,19	5.592,64
laufende Betriebskostenzuschüsse durch die Stadt Karben		0,00
außerordentliche Erträge	8.466,75	2670,32
Summe Umsatzerlöse	<u>4.660.380,78</u>	<u>4.403.593,32</u>

Erträge aus Handwerkerleistungen für andere Einheiten der Stadt konnten weiterhin realisiert werden.

Für die Erhöhung des Umsatzergebnisses 2024 gegenüber dem Wirtschaftsplan um ca. TEUR 74 sind u.a. folgende Faktoren zu nennen:

- Höhere Kostenerstattung von übrigen Bereichen TEUR 59
- Höhere Kostenerstattung Reinigung Fremdgebäude TEUR 10

Die Abschreibungen (TEUR 907) stiegen leicht gegenüber dem Plan (TEUR 865) und erhöhten sich leicht gegenüber dem Plan Vorjahr (TEUR 850).

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich nicht immer umsetzen, da nach dem Anfall von Reparaturennotwendigkeiten (z.B. der Ausfall einer Heizungsanlage) Prioritäten gesetzt werden müssen, weshalb die Instandhaltungsausgaben nur schwer planbar sind. Im Berichtsjahr sind TEUR 358 Fremdkosten für Instandhaltung angefallen, geplant waren TEUR 315.

Die Personalaufwendungen setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern mit TEUR 939 (Vorjahr TEUR 885), sozialen Abgaben einschließlich Betriebsarzt mit TEUR 202 (Vorjahr TEUR 182) und Aufwendungen für die Altersversorgung mit TEUR 76 (Vorjahr TEUR 70).

Der Stellenanteil des Eigenbetriebs betrug zum 31.12.2024 20,1 Stellen. Diese teilen sich zum Jahresende in 12 Vollzeit- und 15 Teilzeitstellen auf.

Insgesamt ist festzuhalten: Das Ergebnis des Sondervermögens der Stadt ist entscheidend von der Höhe der Mieterträge, die im Wesentlichen von der Stadt festgelegt werden, den Instandhaltungskosten und Personalkosten bestimmt.

Finanzlage

Die Liquidität war im Berichtsjahr durch die Stadt Karben jederzeit gegeben. Die Liquidität reichte aus um die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Bilanz und Gewinn / Verlustrechnung

Das Geschäftsjahr schließt wie folgt ab:

	31.12.2024 EURO		31.12.2023 EURO		31.12.2022 EURO
Bilanzsumme	36.431.018,04		33.706.354,08		32.744.402,92
Jahresüberschuss	91.387,02		141.113,71		362.555,92
Verlust-/Gewinnvortrag	2.432.200,17		2.463.777,46		2.259.873,54
Eigenkapitalverzinsung	-172.376,00		-172.691,00		-158.652,00
Bilanz-Gewinn/-Verlust	2.351.211,19		2.432.200,17		2.463.777,46

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2024 von EUR 91.387,02 abzüglich der Ausschüttung der Eigenkapitalverzinsung von € 172.376,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Insgesamt gesehen ist die **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage** unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Sondervermögen der Stadt handelt, das sich den Zielen der Stadt unterordnen muss, als geordnet zu bezeichnen. Wegen dem besonderen Verhältnis bei einem Eigenbetrieb verzichten wir darauf, Finanzindikatoren zu ermitteln und darüber zu berichten.

3. Prognose

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2025 und 2026 gehen im Vergleich zu 2024 von folgenden Ergebnissen aus:

	2024		2025		2026	Abweichungen Plan - Ist 2024
	Plan TEUR	Ist (vergleichbar) TEUR	Plan TEUR	Ist (vorläufig) TEUR	Plan TEUR	
Umsatzerlöse	4.142	4.068	4.550	4.269	4.903	-72
Übrige Erträge	443	607	499	554	552	165
	4.585	4.675	5.049	4.823	5.455	93
Instandhaltungsaufwendungen	-315	-358	-350	-340	-350	-43
Andere objektbezogenen Aufwendungen	-1.351	-1.412	-1.447	-1.408	-1.565	-61
Rohhertrag	2.919	2.905	3.252	3.075	3.540	-11
Personalaufwand	-1.302	-1.217	-1.385	-1.343	-1.413	66
Abschreibungen und Abgänge	-865	-907	-980	-980	-1.080	-42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-289	-297	-223	-220	-225	-8
Betriebsergebnis	463	484	664	532	822	5
Finanzergebnis	-458	-389	-460	-483	-645	69
Sonstige Steuern	-4	-4	-4	-4	-4	0
Jahresergebnis	1	91	200	45	173	74

4. Ausblick auf die Geschäftsjahre 2025 bis 2026

2026 steigen die Mieteinnahmen von der Stadt um 2,0 % gegenüber 2025. Für 2025 weist das vorläufige Rechnungsergebnis einen Gewinn von TEUR 45 aus.

2025 wurde mit einem Gewinn in Höhe von TEUR 200,2 geplant.

Das Instandhaltungsbudget ist nach wie vor schwer kalkulierbar. 2025 und 2026 stehen hier 350 TEUR und 350 TEUR zur Verfügung.

Folgende größere Projekte sind für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen:

	bis zum 31.12.2024 aufgelaufen TEUR	2025 geplant TEUR	2026 geplant TEUR	insgesamt geplant TEUR
Projekte, die 2025 fertiggestellt werden				
BGZ Saalmodernisierung	0	80		80
BGZ Eingangsbereich und Kellerfoyer Umbau	114	75		75
BGZ Karben Notstromanlage	56	50		50
BGH OKarben Modernisierung Gaststätte	265	0		250
BGH Okarben Außenanlage neu	0	25		125
BGH Okarben Lüftungsanlage Saal	0	100		100
Feuerwehr Petterweil Gerätehaus Neu-/Anbau	1604	700		3700
Ladenzeile Ramonville Str.	0	1200		1200
Kita Petterweil Neubau 2022	1594	500		3550
Projekte, die 2025 fortgeführt werden				
BGZ Heizungsmodernisierung	58	70	50	370
BGH Okarben Modernisierung Saal + Hauptgebäude	98	125		150
BGH Okarben - Heizungsmodernisierung	0	10	80	90
BGH Petterweil Modernisierung	93	20	30	390
KITA Rendel Neubau 2020	30	1800	1750	3.730
Projekte, die 2025 beginnen				
Kita Rendel Neubau - Container	0	450	40	500
Feuerwehr NB Burg-Gräfenrode ab 2025	0	100	2500	3.800
Sporthalle Kloppenheim, Neubau	0	10	750	5.510
Mütterzentrum Burg-Gräfenrode Neubau	0	20	500	3.070
Kita Petterweil Modernisierung Bestandsgebäude	0	150	250	400
Projekte, die 2026 begonnen werden				
Sporthalle Rendel Heizung	0		60	60

5. Chancen und Risiken

Abgesehen von Effizienzsteigerungen ist der Eigenbetrieb eng in die Aktivitäten der Stadt Karben eingebunden.

Ein Überschuldungs- oder Liquiditätsrisiko besteht nicht, da die Stadt Karben nach den §§ 11 und 12 EigBG im Zweifel einen Verlust ausgleichen und dem Sondervermögen ausreichende Kassenmittel zur Verfügung stellen muss.

Ein Mietausfallrisiko ist nur in einem geringen Umfang gegeben, da die Stadt Karben der fast ausschließliche Mieter der Objekte des Eigenbetriebs ist.

Alle finanzwirtschaftlichen Daten werden seit dem Jahr 2016 von dem zertifizierten Finanzprogramm N7 und dem Modul Liegenschafts- und Gebäude-Management (LuGM) der Firma Infoma (mit Hauptsitz in Ulm) verarbeitet, das von der Fa. Ekom21 vertrieben wird. Dadurch sollen die Kostenkontrolle und die Modernisierungsplanung der Immobilien mit einer verstärkten Verzahnung von Finanzplanung und Objektplanung sowie Finanzbuchhaltung und Objektabrechnung optimiert werden.

Die ordnungsgemäße Personalverwaltung liegt bei der Stadt Karben. Das Grundstücksverzeichnis und die dazugehörigen Akten werden verschlossen aufbewahrt. Für die innerbetrieblichen Geschäftsabläufe liegen teils mündliche und teils schriftliche Organisationsrichtlinien einschließlich der Regelung von Vertretungsbefugnissen vor. Wir sehen jedoch auch bereits heute keine operationellen Risiken von Belang, da die Betriebsleiter in das Tagesgeschäft eingeschaltet sind und eine ständige Aufsicht durch den zuständigen Stadtrat erfolgt.

Karben, den 22.07.2025

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Nermin Bargello
Kaufmännische Betriebsleiterin

Harald Kirch
Technischer Betriebsleiter

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement (KIM) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement (KIM) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresab-

schlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie

als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße be-

trügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinne ich 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen

Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere 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 ich während meiner Prüfung feststelle.

Bad Nauheim, 18. November 2025

Artur Bieganski
Wirtschaftsprüfer

Fakultative Anlagen

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Rechtliche Verhältnisse

Gründung:	1. Januar 2011
Firma:	Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)
Sitz:	Karben
Betriebssatzung:	Letzte Fassung vom 7. Juli 2022
Anschrift:	Rathausplatz 1 61184 Karben
Handelsregister- eintragung:	Amtsgericht Friedberg (Hessen), HRB 8555 letzte Eintragung vom 4. September 2018
Gegenstand:	Aufgabe des Eigenbetriebs ist es, den im Eigentum der Stadt Karben stehenden Grundbesitz und die von ihr angemieteten Gebäude, Räumlichkeiten und/oder Grundstücke, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünanlagen und der Immobilien, die einem anderen Eigenbetrieb bzw. einer Eigengesellschaft der Stadt Karben als Vermögen zugeordnet sind, zu bewirtschaften.
Zweck:	Zweck des Eigenbetriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheit und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundsatücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung von Liegenschaften wird der Eigenbetrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig: - Kauf- und Verkauf von Grundstücken und/oder Teilen von Grundstücken, - An- und Vermietung, Verpachtung von Grundstücken,

Gebäuden, Räumen und/oder Teilen davon,

- Bestellung, Erwerb von Erbbaurechten
- Erbringung von Dienstleistungen für andere Eigenbetriebe, Regiebetriebe, Betriebe gewerblicher Art im steuerlichen Sinne und Eigengesellschaften,
- Neubau, Umbau, Unterhaltung, Instandhaltung, Ausbau und Modernisierung, Sanierung von städtischen Gebäuden und baulichen Anlagen
- Portfolioanalyse und -management,
- Energiemanagement,
- Gestaltung und Pflege von Außenanlagen,
- Hausdienste/Hausmeisterdienste und
- allgemeine Bodenbevorratung

Weiterer Zweck des Eigenbetriebs ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen der Stadt Karben und ihrer Stadtteile.

Geschäftsjahr: Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital: Euro 6.750.000,00

Organe: Betriebsleitung
Betriebskommission
Magistrat
Stadtverordnerordentenversammlung

Betriebsleitung: Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbständig geleitet, soweit das Eigenbetriebsgesetz oder die Satzung nichts anderes bestimmen. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Die Mitglieder der Betriebsleitung sind im Anhang (Anlage III) aufgeführt.

Betriebskommission: Die Betriebskommission ist für die in § 7 EigBGes genannten Aufgaben zuständig. Ihr obliegt die Genehmigung von Geschäften aller Art im Rahmen des Wirtschaftsplanes, deren Wert im Einzelfall € 57.500 übersteigt sowie der Verzicht auf Forderungen und die Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten

bis zu einem Wert von € 2.000 im Einzelfall.

Die Mitglieder der Betriebskommission sind im Anhang (Anlage III) aufgeführt.

Jahresabschluss und
Lagebericht:

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

Gemäß § 26 EigBGes hat der Eigenbetrieb einen Lagebericht aufzustellen.

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes sind der Jahresabschluss und der Lagebericht von einem durch die Gemeindevertretung zu bestimmenden Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen, soweit sich aus dem Gesetz oder einer hierzu ergangenen Rechtsverordnung nichts anderes ergibt. Die Prüfung erstreckt sich auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung; dabei ist zu untersuchen, ob zweckmäßig und wirtschaftlich verfahren wurde.

Über die Prüfung ist schriftlich in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG zu berichten.

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement (KIM)

Karben

Steuerliche Verhältnisse

Der Eigenbetrieb ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und ist mit seinem Betrieb gewerblicher Art körperschaftsteuerpflichtig gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG und gewerbsteuerpflichtig nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GewStG.

Umsatzsteuerlich handelt es sich bei dem Betrieb Immobilienmanagement um einen umsatzsteuerpflichtigen Betrieb. Die langfristige Vermietung der Immobilien ist jedoch gemäß § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerbefreit. Hinsichtlich der Umsatzsteuerfreiheit aus der Vermietung und Verpachtung der Gaststätten wurde jedoch verzichtet und zur Steuerpflicht optiert (§ 9 Abs. 1 UStG). Umsatzsteuer und Vorsteuer werden zusammen mit den Umsätzen der übrigen Betriebe gewerblicher Art der Stadt Karben erfasst.

Fragenkatalog

zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

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

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

Die Zuständigkeiten der Organe, Stadtverordnetenversammlung, Betriebskommission, Magistrat und Betriebsleitung sind durch die satzungsmäßigen und gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Die Betriebskommission umfasst laut Betriebssatzung 12 Mitglieder.

Die Geschäftsverteilung und Einbindung der Überwachungsorgane sind durch die Betriebssatzung und die Geschäftsordnung geregelt. Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Verteilung der Aufgaben und die Einbindung des Überwachungsorgans in die Entscheidungsprozesse der Betriebsleitung nicht sachgerecht sind.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben zwei Sitzungen der Betriebskommission stattgefunden. Die Niederschriften wurde erstellt. Für weitere Sitzungen lag laut der Betriebsleitung kein Bedarf vor.

Daneben gab es eine Vielzahl von Sitzungen des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung, in denen teilweise Belange des Eigenbetriebs erörtert wurden. Die Niederschriften der Sitzungen der Betriebskommission und der Sitzungen der übrigen Organe, die sich mit dem Eigenbetrieb befasst haben, lagen uns vor.

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

Die Betriebsleiter sind nach eigenen Angaben in keinem anderen Kontrollgremium tätig.

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

Die Aufwandsentschädigung des Überwachungsorgans wird im Anhang in Summe dargestellt. Auf die Angabe der Bezüge der Betriebsleitung wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Eine variable / erfolgsabhängige Vergütung der Betriebsleitung außerhalb der tariflichen Regelungen des TVöDs erfolgt nicht.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

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?**

Die Zuständigkeit der Betriebskommission ist in der Betriebssatzung und die der Betriebsleitung in der Geschäftsordnung für die Betriebsleitung festgelegt.

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

Solche Anhaltspunkte ergaben sich nicht.

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

Die Betriebsleitung hat den Erlass vom 15. Mai 2015 "Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen" des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Kenntnis genommen und die erarbeiteten Empfehlungen teilweise umgesetzt. Für Investitionsvorhaben sowie Auftragsvergaben besteht für Aufträge ab einem Wert von T€ 57,5 die Zustimmungspflicht der Betriebskommission.

- 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?**

Wesentliche Grundlage für Entscheidungen bildet der jährlich zu beschließende Wirtschaftsplan.

Grundlage für die Auftragsvergaben und die Auftragsabwicklung sind darüber hinaus die VOB und VOL. Alle Ausschreibungen und insbesondere die Submissionen erfolgen unter Einbeziehung von Mitarbeitern der Stadt Karben.

Die Betriebskommission entscheidet über die Aufnahme von Krediten. Die Kreditbedingungen werden im Wirtschaftsplan festgesetzt.

Die durch die Betriebssatzung vorgegebenen Regelungen werden nach unserer Feststellung eingehalten.

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

Verträge werden ordnungsgemäß aufbewahrt und dokumentiert. Alle im Rahmen der Prüfung angeforderten Verträge konnten vorgelegt werden.

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?

Zur Planung wird jährlich ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der sich auf das folgende Geschäftsjahr bezieht, wobei die Erfolgskomponenten und Investitionsprojekte einzeln geplant werden. Ferner wird jährlich ein 5-jähriger Finanzplan erstellt, bei dem die mittelfristige Entwicklung dargestellt wird. Aufgrund der jährlichen Detailplanung und der 5-jährigen Vorscheurechnung entspricht die Planung den Erfordernissen.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Die Betriebsleitung überwacht die Soll-Ist-Vergleiche und erkennt Planabweichungen frühzeitig; größere Abweichungen werden untersucht.

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

Die Organisation des Rechnungswesens entspricht den gesetzlichen Vorschriften, den anerkannten Regeln und der Größe des Eigenbetriebs.

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

Es besteht eine mittelfristige Finanzvorschau zur Liquiditätskontrolle. Kredite werden überwacht. Es wird ein monatlicher Liquiditätsplan geführt.

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

Größenbedingt besteht kein zentrales Cash-Management.

-
- 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 Mieten werden überwiegend im Lastschriftinzugsverfahren erhoben. Durch das bestehende Mahnwesen werden Mietrückstände zeitnah eingefordert und besondere Fälle an einen Rechtsanwalt weitergegeben. Für Betriebskosten werden überwiegend unterjährige Abschlagszahlungen erhoben.

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

Ein eigenständiges Controlling besteht nicht und ist in Anbetracht der Größe des Eigenbetriebs auch grundsätzlich nicht erforderlich.

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

Entfällt, da der Eigenbetrieb keine derartigen Anteile und Beteiligungen hält.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

und

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

Im Berichtsjahr war größenbedingt kein systematisches Risikofrüherkennungssystem installiert. Der Betriebsleitung stehen Plan/Ist-Vergleiche sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen zur Verfügung. Die Maßnahmen sind aufgrund der Größe des Eigenbetriebs und der Ausgestaltung der Finanzierung durch Mieten mit Abschlagszahlungen als ausreichend zu bezeichnen.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine schriftliche Dokumentation existiert nicht.

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

Zuvor genannte Maßnahmen werden mit Veränderungen in den Geschäftsprozessen etc. angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Die Beantwortung entfällt, da derartige Geschäfte nicht durchgeführt werden.

Fragenkreis 6: Interne Revision

Aufgrund der Größe des Eigenbetriebs besteht keine interne Revision als eigenständige Stelle.

Aus diesem Grund wird auf die Beantwortung der weiteren Fragen diesen Fragenkreises verzichtet.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

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

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

Die Zustimmung für zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen (Bau- und Investitionsplanung) ist nach unseren Feststellungen eingeholt worden.

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

Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Kredite vergeben.

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

Wir haben nicht festgestellt, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen durchgeführt wurden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäfte nicht mit Gesetz oder Satzung und den Beschlüssen der Aufsichtsgremien vereinbar sind.

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?**

Vor Investitionsentscheidungen werden Vorlagen mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt. Finanzierbarkeit und Risiken der Maßnahmen werden geprüft.

-
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Für Investitionsentscheidungen werden Alternativangebote eingeholt, um eine Vergleichbarkeit und ein Urteil über die Angemessenheit von Preisen sicherzustellen.

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

Die Abwicklung der Investitionen unterliegt der ständigen Überwachung der Betriebsleitung; Abweichungen werden untersucht.

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

Kostenüberschreitungen wurden durch Einsparungen bei anderen Maßnahmen bzw. durch Restmittelübertragungen aus dem Vorjahr kompensiert.

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

Derartige Verträge wurden nach unserer Erkenntnis nicht abgeschlossen.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen die Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

Bei nicht den Vergaberegelungen unterliegenden Geschäften werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Betriebskommission wird durch die Betriebsleitung in den Sitzungen in mündlicher und schriftlicher Form über die Lage des Eigenbetriebs vollständig und zutreffend berichtet.

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

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Berichte keinen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vermitteln. Strukturveränderungen waren im Berichtsjahr nicht zu berücksichtigen. Die Berichtserstattung durch die Betriebsleitung erfolgt in mündlicher Form über die wichtigsten Aufwendungen.

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?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Betriebskommission nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet wurde. Des Weiteren ergaben sich keine Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen.

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

Ausweislich der uns vorliegenden Protokolle der Betriebskommissionssitzungen wurden keine entsprechenden Wünsche an die Betriebsleitung herangetragen.

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

Entfällt, da keine besondere Berichterstattung gewünscht wurde.

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

Eine D&O-Versicherung (ohne Selbstbehalt) für die Betriebsleitung und Betriebskommission ist abgeschlossen. Inhalt und Konditionen wurden der Betriebskommission offengelegt.

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

Nach Auskunft der Betriebsleitung bestehen keine Interessenkonflikte und es wurden auch keine derartigen Konflikte gemeldet.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Vermögens- und Finanzlage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ergaben sich keine Hinweise auf wesentliches nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es ergaben sich im Rahmen der Abschlussprüfung keine Hinweise auf auffallend hohe oder niedrige Bestände.

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?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Langfristig gebundene Vermögenswerte sind grundsätzlich langfristig finanziert.

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

Es besteht kein Konzern.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundene Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Berichtsjahr erhielt der Eigenbetrieb zwei Zuschüsse vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für die Energieberatung von Nichtwohngebäuden, Anlagen und Systemen (EBN) in Höhe von T€ 16,0 und einen Zuschuss für die Förderung investiver sozialer Maßnahmen vom Wetteraukreis in Höhe von T€ 19,2.

Anhaltspunkte dafür, dass mit den in Vorjahren erhaltenden Mitteln verbundene Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich

im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung (ohne Sonderposten) beträgt 47,7% des Gesamtvermögens. Sie ist als gut zu bezeichnen.

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

Im Berichtsjahr ist ein Jahresgewinn von T€ 91,4 entstanden. Dieser soll nach Abzug der Ausschüttung der Eigenkapitalverzinsung (T€ 172,4) auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vereinbar.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer die **Ertragslage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Entfällt, da nur ein Segment vorhanden ist.

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es war keine Konzessionsabgabe zu ermitteln und abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Derartige Geschäfte hat es im Berichtsjahr nicht gegeben.

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

In 2024 ist kein Verlust erzielt worden.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es ist ein Jahresgewinn erzielt worden.

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

Vgl. hierzu Fragenkreis 15 Antwort b).

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften