

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

.....

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

– Testatsexemplar –

.....

Inhaltsverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2016
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

415/17
BVS/Xnr/Heg
1071835

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel
Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>1.420,90</u>	<u>97,80</u>
	1.420,90	97,80
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts, Betriebs- und anderen Bauten	60.757.579,61	60.107.358,70
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.500.049,02	4.269.270,23
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.253.750,93</u>	<u>465.442,06</u>
	<u>65.511.379,56</u>	<u>64.842.070,99</u>
	65.512.800,46	64.842.168,79
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Immobilien	<u>3.781,51</u>	<u>3.781,51</u>
	3.781,51	3.781,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	300.447,48	119.200,59
2. Forderung gegen verbundene Unternehmen	120.358,28	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.164.833,59</u>	<u>20.558.442,30</u>
	19.585.639,35	20.677.642,89
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>1.913.718,64</u>	<u>933.694,80</u>
	21.503.139,50	21.615.119,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>19.262,60</u>	<u>0,00</u>
	<u>87.035.202,56</u>	<u>86.457.287,99</u>

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		
1. Stammkapital	<u>13.688.365,00</u>	<u>13.688.365,00</u>
	13.688.365,00	13.688.365,00
II. Rücklagen	936.865,33	936.865,33
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinnvortrag	1.062.257,91	1.069.388,77
2. Jahresüberschuss	<u>552.008,43</u>	<u>850.614,54</u>
	<u>1.614.266,34</u>	<u>1.920.003,31</u>
	16.239.496,67	16.545.233,64
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	231.665,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>24.400,00</u>	<u>487.783,67</u>
	24.400,00	719.448,67
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.557.928,96	68.250.218,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.283,73	363.323,56
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	363.127,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	2.448.841,09	10.230,96
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>650.185,45</u>	<u>205.705,13</u>
	70.771.239,23	69.192.605,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>66,66</u>	<u>0,00</u>
	<u>87.035.202,56</u>	<u>86.457.287,99</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015
1. Umsatzerlöse	6.261.350,19	5.962.312,82
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>251.014,86</u>	<u>1.092.867,62</u>
	6.512.365,05	7.055.180,44
3. Abschreibungen	-2.337.481,80	-2.473.063,79
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.411.836,33</u>	<u>-2.164.109,21</u>
1.763.046,922.418.007,44
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	632.614,22	260.294,27
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.594.105,78</u>	<u>-1.497.588,26</u>
-961.491,56-1.237.293,99
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit801.555,361.180.713,45
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-249.546,93</u>	<u>-330.098,91</u>
9. Jahresgewinn/-verlust	<u><u>552.008,43</u></u>	<u><u>850.614,54</u></u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

Firma: Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Sitz: Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main
HR-Nummer: HRA 41755

I. Gliederung des Jahresabschlusses

Auf den Jahresabschluss 2016 kommen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes sowie die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss.

Wegen der erstmaligen Anwendung des BILRUG (Bilanzrichtlinie- Umsetzungsge-
setz) mussten Angaben im Abschluss umgegliedert (insbes. im Bereich „sonstige
betriebliche Erträge“) werden; vor diesem Hintergrund ergibt sich eine tlw. Nichtver-
gleichbarkeit des Abschlusses ggü. dem Vorjahr.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 410,-- werden nach den steuerlichen Regelungen des § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr als laufender Aufwand behandelt.

Die Bewertung der fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wurde kein Gebrauch gemacht. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen worden.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Die Rückstellungen erfassen alle bekannten ungewissen Verbindlichkeiten und sonstigen Risiken. Sie sind in Höhe der Beträge angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für die Erfüllung der Verpflichtung erforderlich sind.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Im Hinblick auf den Ausweis von Aktiven Latenten Steuern wurde das Wahlrecht ausgeübt, diese nicht zu buchen.

III. Angaben zu Posten der Bilanz

A. AKTIVA

1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt ggü. dem Vorjahr leicht erhöht auf TEUR 65.511. Durch die Fertigstellung der Immobilie Zeppelinpark wurde die Baukosten als Sachanlagevermögen aktiviert, dementsprechend verminderte sich die Position Anlagen im Bau auf TEUR 1.254 Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird durch die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 2.337) gemindert.

Die Position „geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau“ enthält u.a. die aktivierten Vorlaufkosten aus dem Bereich Bürogebäude III (TEUR 969).

Die Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und der Abschreibungen ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 300) gründen insbesondere auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 19.165) bilden insbesondere die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab. Ferner sind darin Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die Europäische Schule RheinMain gGmbH (TEUR 1.100) enthalten. Die Rückführung erfolgt sukzessive nach entsprechender Liquiditätslage der Europäischen Schule.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 15.470) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.914) beinhaltet das laufende Giro Guthaben und hinterlegte Mietkautionen.

B. PASSIVA

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 552) erhöht; mindernd wirkte die Ausschüttung im Berichtsjahr an die Stadt Bad Vilbel (Brutto TEUR 858). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 16.239.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Eigenkapital	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2016 TEUR	2016 TEUR		31.12.2016 TEUR
Stammkapital	13.688			13.688
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	1.069	(U)	851	1.062
		(A)	-858	
Jahresgewinn	851	(U)	-851	552
		(Z)	552	
	16.545	(Z)	552	16.239
		(A)	-858	
		(U)	0	

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 24) setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Archivierung und für Prüfungs-/Beratungskosten (TEUR 19). Die bisher bestehenden Rückstellungen für Gewährleistungsaufwand wurden weitestgehend wegen abschließender Maßnahmen aufgelöst.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2016 TEUR	2016 TEUR		31.12.2016 TEUR
Steuerrückstellung	232	(V)	232	
		(A)		0
		(Z)		
Prüfungs- und Beratungskosten	9	(V)	9	
		(A)		9
		(Z)	9	
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	468	(V)	373	
		(A)	90	
		(Z)		5
	719	(V)	614	24
		(A)	90	
		(Z)	9	

3. Verbindlichkeiten

Bei den Bankdarlehen handelt es sich um sog. „Kommunalkredite“, deren Besicherung aufgrund der Rechtsidentität zwischen Stadt und Eigenbetrieb durch die Stadt dargestellt wird; dies gilt entsprechend für die Haftungsverhältnisse.

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.558	14.096	13.561	39.901
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	114	114	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.449	-51	0	2.500
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	650	650	0	0
	<u>70.771</u>	<u>14.809</u>	<u>13.561</u>	<u>42.401</u>

Im Einzelnen stellen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wie folgt dar:

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2016

Jahr	Darlehen EUR	Stand	Zugang Eur	Tilgung EUR	Stand	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2016 EUR
		01.01.2016 EUR			31.12.2016 EUR		
Sparkasse Wetterau	2003	10.000.000	1.744.602	826.447	918.155	2,420	33.093
WL Bank	2009	4.300.000	2.887.642	266.057	2.621.585	3,615	104.388
WL Bank	2010	2.100.000	1.439.065	127.652	1.311.413	3,150	43.498
WL Bank	2011	2.080.000	1.218.686	192.724	1.025.962	3,265	34.923
Bayern LB	2011	13.500.000	11.273.674	547.764	10.725.910	3,749	411.875
WL Bank	2012	7.000.000	5.905.300	294.146	5.611.154	2,910	167.942
WI Bank	2013	8.750.000	7.656.250	437.500	7.218.750	2,950	221.019
Helaba	2013	10.000.000	9.250.000	500.000	8.750.000	3,070	278.219
Helaba	2015	10.000.000	9.875.000	500.000	9.375.000	1,730	166.513
SEB	2016	10.000.000	10.000.000	0	10.000.000	1,420	121.825
Gesamt		<u>77.730.000</u>	<u>51.250.219</u>	<u>10.000.000</u>	<u>3.692.290</u>	<u>57.557.929</u>	<u>1.583.295</u>

Aus laufenden Kassenkrediten bestand am Abschlussstichtag zusätzlich eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 10.000 ggü. Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter gründen aus einem Langfrist-Darlehen der Stadt i.H.v. TEUR 2.500 zugunsten des Eigenbetriebs; das Darlehen wurde nach dem Bilanzstichtag weitergereicht an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 650) setzen sich aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 6.261) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand verbliebenen Eigentumswohnungen, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 251) beinhalten u.a. Erträge aus Anlagenabgang, Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 121) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 91).

Die Abschreibungen (TEUR 2.337) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. TEUR 587 anteilige Personal- und Verwaltungskosten und TEUR 1.404 weitere Kosten betreffend die Vermietungstätigkeit (Energie, Versicherungen, Gutachter-/Rechtkosten, Fremdleistungen, periodenfremder Aufwand etc.) enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 633) wurden insbesondere durch Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH und durch die Hingabe von Kurzfrist-Liquiditäten erwirtschaftet.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 250.

V. Ergänzende Angaben

1. Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2016 keine Mitarbeiter/innen.

2. Zusammensetzung von Betriebsleitung und Betriebskommission:

Organe

Betriebsleitung

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke, Kaufmännischer Betriebsleiter

Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, Technischer Betriebsleiter

Betriebskommission

Am Abschlussstichtag gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

a) Von der Stadtverordnetenversammlung

CDU-Fraktion:

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Dominik Schäfer, Student

Stv. Herbert Anders, Dipl.-Ing.

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Manuel Cordes, Kaufm. Angestellter

Stv. Rolf Bender, Dipl.-Ing.

SPD-Fraktion:

Stv. Klaus Arabin, Informationselektroniker

Stv. Isil Yönter, Dipl.-Pädagogin, Selbstständig

Grüne Fraktion:

Stv. Clemens Breest, Pastor

FDP-Fraktion:

Stv. Thomas Reimann, Dipl.-Betriebswirt

FW-Fraktion:

Stv. Raimo Biere, Selbst. Kaufmann

b) Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)

Erster Stadtrat Sebastian Wysocki

Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge

c) Vom Personalrat:

Roman Pätzelt, Gärtner

Stefan Höfer, TA Dipl.-Ing

3. Abschlussprüferhonorar

Im Jahr 2016 wurden an den Abschlussprüfer/Steuerberater gezahlt:

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 6.225,00 (netto)
- für sonstige Beratung/Steuerberatung	EUR 31.291,25 (netto)

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Zum 1. Januar 2017 wurden geringe Anteile verschiedener Immobilien des Eigenbetriebs im Rahmen eines Vermögenstauschs mit der Erich Glück-Stiftung, Bad Vilbel, in einen hoheitlichen, vermögensverwaltenden Bereich überführt, gleichzeitig wurde ein Anteil am Immobilienvermögen der Stiftung an den Eigenbetrieb überführt.

Ende des Berichtsjahres hat die Stadt an den Eigenbetrieb ein Darlehen ausgereicht. Dieses wurde weitergereicht an die WV Energie-AG, ein Beteiligungsunternehmen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, mit dem Ziel der rentierlichen Anlage in Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Ferner hat der Eigenbetrieb, gemeinsam mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel, ein Grundstück in Bayern erworben, welches mit Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen bebaut ist und hat dieses an den Betreiber vermietet.

Das Projekt „Kombibad“ steht unmittelbar vor der Umsetzung; die Baugenehmigung wird kurzfristig erwartet. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse zur Umsetzung des für die Stadt Bad Vilbel sehr wichtigen Projektes sind erfolgt und die Finanzierung ist durch entsprechende Wirtschaftsplanung gesichert.

Als weiterer wichtiger Baustein der Immobilienentwicklung ist der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West zu nennen: Für sozial schwächer gestellte Familien wird damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

VII. Ergebnisverwendung

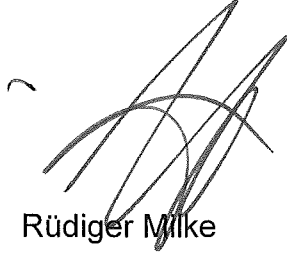
Der Gewinn in Höhe von 273.798,21 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM zugerechnet wird, wird aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt. Der Gewinn stammt aus der Vermietung der Europäischen Schule und somit aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 10. April 2017

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



Klaus Minkel
Erster Betriebsleiter



Rüdiger Milke
Kaufm. Betriebsleiter



Klaus Rotter
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2016 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 €
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Recht und Werte sowie Lizenzen											
Sonstige	3.254,60	1.763,87	0,00	0,00	5.018,47	3.156,80	440,77	0,00	3.597,57	1.420,90	97,80
	3.254,60	1.763,87	0,00	0,00	5.018,47	3.156,80	440,77	0,00	3.597,57	1.420,90	97,80
2. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :											
Bürogebäude I	12.774.707,32	7.724,92	0,00	0,00	12.782.432,24	8.330.843,71	370.949,59	0,00	8.701.793,30	4.080.638,94	4.443.863,61
Bürogebäude II	15.790.432,35	92.926,46	0,00	0,00	15.883.358,81	4.722.711,97	429.165,58	0,00	5.151.877,55	10.731.481,26	11.067.720,38
Bürogebäude III	2.199.024,35	0,00	0,00	0,00	2.199.024,35	6.649,52	9.974,28	0,00	16.623,80	2.182.400,55	2.192.374,83
Bürogebäude IV	8.729.972,82	359.075,70	0,00	104.000,00	8.985.048,52	48.253,25	219.526,15	937,85	266.841,55	8.718.206,97	8.681.719,57
Sonstige Projekte - Parkplatz	68.553,74	498,19	0,00	0,00	69.051,93	601,35	3.634,54	0,00	4.235,89	64.816,04	67.952,39
Eigentumswohnungen	435.481,47	0,00	0,00	0,00	435.481,47	65.325,17	8.709,56	0,00	74.034,73	361.446,74	370.156,30
Europäische Schule	19.249.279,08	41.930,63	0,00	0,00	19.291.209,71	1.161.759,90	489.662,24	0,00	1.651.422,14	17.639.787,57	18.087.519,18
Zeppelinpark	14.075.074,24	483.918,63	990.182,18	0,00	15.549.175,05	409.703,95	278.330,29	0,00	688.034,24	14.861.140,81	13.665.370,29
Gastronomie	1.653.502,91	656.874,37	0,00	0,00	2.310.377,28	122.820,76	69.895,79	0,00	192.716,55	2.117.660,73	1.530.682,15
	74.976.028,28	1.642.948,90	990.182,18	104.000,00	77.505.159,36	14.868.669,58	1.879.848,02	937,85	16.747.579,75	60.757.579,61	60.107.358,70
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
Bürogebäude I	620.527,75	94.109,54	0,00	0,00	714.637,29	496.769,31	30.722,29	0,00	527.491,60	187.145,69	123.758,44
Bürogebäude II	2.871.087,40	153.244,62	0,00	602.644,79	2.421.687,23	1.220.369,02	214.628,64	32.180,16	1.402.817,50	1.018.869,73	1.650.718,38
Bürogebäude IV	0,00	10.765,35	0,00	0,00	10.765,35	0,00	895,03	0,00	895,03	9.870,32	0,00
Europäische Schule	2.615.141,84	316,92	0,00	0,00	2.615.458,76	466.142,26	183.647,54	0,00	649.789,80	1.965.668,96	2.148.999,58
Gewerbeobjekt Zeppelinpark	409.492,69	0,00	0,00	0,00	409.492,69	63.698,86	27.299,51	0,00	90.998,37	318.494,32	345.793,83
	6.516.249,68	258.436,43	0,00	602.644,79	6.172.041,32	2.246.979,45	457.193,01	32.180,16	2.671.992,30	3.500.049,02	4.269.270,23
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau											
Bürogebäude III	17.104,79	951.859,12	0,00	0,00	968.963,91	0,00	0,00	0,00	0,00	968.963,91	17.104,79
Europäische Schule	1.314,95	0,00	0,00	0,00	1.314,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.314,95	1.314,95
Gewerbeobjekt Zeppelinpark	189.231,09	800.951,09	-990.182,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189.231,09
Kombibad	100.024,56	0,00	0,00	0,00	100.024,56	0,00	0,00	0,00	0,00	100.024,56	100.024,56
Wohnungsbau/-Vermietung	146.766,67	25.680,84	0,00	0,00	172.447,51	0,00	0,00	0,00	0,00	172.447,51	146.766,67
Sonstige Projekte	11.000,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
	465.442,06	1.778.491,05	-990.182,18	0,00	1.253.750,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.750,93	465.442,06
S u m m e :	81.960.974,62	3.681.640,25	0,00	706.644,79	84.935.970,08	17.118.805,83	2.337.481,80	33.118,01	19.423.169,62	65.512.800,46	64.842.168,79

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2016 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel

I. Allgemeines

Zu den Tätigkeitsfeldern des Eigenbetriebs gehört der Erwerb, die Bebauung, Veräußerung und Vermietung von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien.

Der Jahresabschluss 2016 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2016 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Nachfrage für Büroflächen stagniert weiterhin auf niedrigem Niveau. Hauptursache ist u.a. ein nennenswerter Immobilienbestand sowie der Ausbau von Büroflächen im Rhein-Main-Gebiet. Der Eigenbetrieb steht in einem harten Wettbewerb um gewerbliche Mieter. Gleichwohl konnten für die Leerstände in den Bürogebäuden I und II teilweise Mieter gefunden und damit die Mietauslastung gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel, insbesondere wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Neubau Gebäudeensemble Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades und des Kurhauses sowie von bezahlbaren Mietwohnungen etc.), schlägt durch; deshalb wird auch künftig ein stabiles Mietniveau erwartet. Als weiterer stabilisierender Faktor dieser durch Weitsicht und Nachhaltigkeit geprägten Strategie müssen der Neubau des Kombibades und des Kurhauses angesehen werden.

Die zentrale Lage im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u.a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie die in Gang gesetzte Wohnbebauung im Quellenpark und der bevorstehende Bau von bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule Mittelhessen), stellen einen beträchtlichen Standortvorteil für Unternehmen und Familien dar.

Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung der Stadt Bad Vilbel wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebs ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs spiegelt diese Entwicklung wider.

B. Entwicklung des Eigenbetriebs

1.1 Bürogebäude II

Die Mietauslastung ist gegenüber dem Vorjahresniveau (85%) leicht gestiegen auf 87 %, die erstmals ganzjährige Miete eines Großmieters wirkt ertragserhöhend im Berichtsjahr (TEUR 1.655) gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1201).

Der Abschreibungsbetrag hat sich im Vorjahresvergleich erneut durch Investitionsmaßnahmen erhöht auf TEUR 637. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung nennenswert vermindert um TEUR 27.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich vermindert um TEUR 126. Insgesamt stellt sich das Bereichsergebnis erfreulich positiv dar.

1.2 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai 2015 erworben. Im Berichtsjahr wurde eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes vorgenommen und Ende März 2017 abgeschlossen. Als Ankermieter wurde neben der Einzelhandelskette ein Gesundheitszentrum etabliert. Im Berichtsjahr wurde wiederum ein positives Ergebnis erzielt werden, belastet insbesondere durch sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 97) als Vorlaufkosten für den Um-/Ausbau und Zinsaufwendungen (TEUR 35).

1.3 Immobilie „Europäische Schule“

Im Jahr 2014 ist das Gebäude nach kompletter Fertigstellung vollständig „in Betrieb“ gegangen. Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie an die GbR Humanistische Stiftung und die gemeinnützige Schul-GmbH veräußert; damit wird langfristig die Bewirtschaftung der Immobilie auf eine starke, partnerschaftlich verbundene Basis gestellt. Die darzustellenden Erlöse/Aufwendungen betreffen demnach lediglich den „ideellen“ hälftigen Anteil. Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 1.721. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 1.079) und die Abschreibungen (TEUR 674) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Es konnte insgesamt ein nennenswert positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

Die langfristige Vermietung an die Europäische Schule RheinMain gGmbH ist sichergestellt. Flankierend dazu ist die Vermietung der Küche/Mensa an einen Caterer umgesetzt. Die Finanzierung erfolgte mit Darlehensmitteln; Kapitaldienst und Abschreibung werden durch die vereinbarte Miete refinanziert.

Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und vor dem Hintergrund der langfristigen Schaffung von Immobilienwerten angelegt; gleichzeitig dient die Vermietung

der Immobilie an eine Schule der städtischen Entwicklung; das Image Bad Vilbels in der Region wird durch dieses Projekt erheblich gestärkt.

1.4 Immobilie „Zeppelinpark“

Der dritte Bauabschnitt der Gewerbeimmobilie für einen IT-Logistikdienstleister wurde im Mai des Berichtsjahres fertiggestellt und an Mieter übergeben. Die zugehörigen Grundstücke wurden im Berichtsjahr seitens der Stadt zugunsten einer Eigenkapitalerhöhung in den Eigenbetrieb eingelegt.

Die Abschreibung hat im Berichtsjahr wegen Fertigstellung des dritten Bauabschnitts um TEUR 52 zugenommen auf TEUR 306. Der Zinsaufwand (TEUR 156) betrifft die entsprechende Darlehensfinanzierung; Bauzeitinsen wurden ertrags- und steuermindernd nicht aktiviert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei TEUR 112. Forderungsverluste aus Verzugsschäden wurden bereits in Vorjahren aufwandswirksam; gleichwohl werden die noch offenen Ansprüche aus der verzögerten Projektumsetzung gegenüber dem Generalplaner geltend gemacht. Das Bereichsergebnis ist insgesamt positiv.

1.5. Bürogebäude IV (Rathaus)

Der Eigenbetrieb hat im Oktober 2015 des Berichtsjahrs eine hochwertige Büroimmobilie in Dortelweil erworben, die größtenteils an die Stadt als Rathaus vermietet ist. Das Projekt wurde auf der Grundlage breiter politischer Zustimmung umgesetzt und wird sehr positiv in der Bevölkerung aufgenommen. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen werden im Zeitablauf an Drittmietern vergeben. Eine Teilfläche ist seit Mitte 2016 fremdvermietet.

Nach nur einem Jahr mit Anlaufverlusten (TEUR -103 im Jahr 2015) wurde bereits im Berichtsjahr ein positives Bereichsergebnis (TEUR 53) erzielt.

Die Mieterträge und Umlagen (TEUR 699) zeigen erstmals die ganzjährige Vermietung auf. Gleichwohl bestand die Notwendigkeit, die entsprechenden räumlichen Mietvoraussetzungen für die Stadtverwaltung zu schaffen, dies spiegelt sich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. TEUR 350 wider. Die Abschreibungen (TEUR 223) kommen im Berichtsjahr erstmals voll zur Geltung, der Zinsaufwand beträgt zuordnungsgemäß TEUR 98.

Erfolgsübersicht Bürogebäude II, III und IV, Europäische Schule, Zeppelinpark

	2016	2015	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.167	5.200	-33
sonstige betriebl. Erträge	825	724	101
Betriebsleistung	5.992	5.924	68
Abschreibungen	1.850	2.010	-160
Zinsaufwendungen	1.528	1.420	108
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.650	1.723	-73
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.028	5.153	-125
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	964	771	193

2. Büroimmobilie I

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mietauslastung von 66 % im Vorjahr auf 72 % gestiegen. Gleichwohl sind wegen der im Vorjahresvergleich fehlenden Einnahmesondereffekte die Erträge auf insgesamt TEUR 836 gesunken.

Büroimmobilie I	2016	2015	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	815	831	-16
Sonstige betriebl. Erträge	21	410	-389
Betriebsleistung	836	1.241	-405
Abschreibungen	404	404	0
Zinsaufwendungen	53	67	-14
Sonstige betriebl. Aufwendungen	388	316	72
Aufwendungen insgesamt	845	787	58
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-9	454	-463

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 404) liegt auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 53) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 388) sind insbesondere durch notwendigen Reparaturaufwand moderat gestiegen.

Insgesamt zeigt sich im Zeitablauf eine positive Entwicklung, wobei laufende Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind, um die gute Substanz des Gebäudes zu erhalten.

3. Wohnungsbau

Von der Stadt Bad Vilbel wurde das Neubaugebiet Dortelweil-West entwickelt bzw. erschlossen. Die Grundstücke wurden von der Stadt Bad Vilbel veräußert, während der Eigenbetrieb mittels Bauwerksverträgen Häuser bzw. Eigentumswohnungen errichtete und verkaufte. Seit 1996 wurden in diesem Zusammenhang 810 Wohneinheiten durch die Stadtwerke vermarktet.

Von den insgesamt 94 Eigentumswohnungen in der Konrad-Adenauer-Allee 12-26 befinden sich noch 3 Wohnungen zum Bilanzstichtag im Anlagenbestand; diese sind allesamt vermietet.

Erfolgsübersicht Wohnungsbau

	2016	2015	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	41	41	0
sonstige betriebl. Erträge	101	21	80
Betriebsleistung	142	62	80
Abschreibungen	9	9	0
Zinsaufwendungen	7	8	-1
Sonstige betriebl. Aufwendungen	218	64	154
Aufwendungen für die Betriebsleistung	234	81	153
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-92	-19	-73

Im Vorjahresvergleich liegen sich die Umsatzerlöse (TEUR 41; Miete und Umlagen) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 101) haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, da Rückstellungen für Risiken aus Gewährleistungsansprüchen aufzulösen waren; korrespondierend dazu sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 218) die Aufwendungen im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen enthalten.

Die Abschreibung (TEUR 9) liegt auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen). Der Zinsaufwand (TEUR 7) ist durch stete Darlehenstilgung gesunken.

4. Immobilien „Gastronomie“

Der Eigenbetrieb hat sich neben der Stadt anteilig beim Bau der Büchereibrücke engagiert. Der Bereich des Brückencafés wurde vom Eigenbetrieb finanziert und wird durch den Eigenbetrieb bewirtschaftet. Ferner hat der Eigenbetrieb zum Berichtsjahr den Gaststättenteil in der Sporthalle Heilsberg übernommen und bewirtschaftet diesen ebenfalls im Rahmen einer Vermietung.

Erfolgsübersicht Gastronomie

	2016 TEUR	2015 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	86	68	18
sonstige betriebl. Erträge	6	2	4
Betriebsleistung	92	70	22
Abschreibungen	70	50	20
Zinsaufwendungen	4	2	2
Sonstige betriebl. Aufwendungen	65	35	30
Aufwendungen für die Betriebsleistung	139	87	52
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-47	-17	-30

Die gestiegenen Umsatzerlöse (TEUR 86) kompensieren die stärker gestiegenen Aufwendungen (TEUR 139) nicht, sodass im Berichtsjahr ein negatives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist. Die Erhöhung der Abschreibung auf TEUR 70 gründet auf den Zugang des Gebäudeteils Gaststätte Heilsberg. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

5. Projekt „Kombibad“

Der Eigenbetrieb wird sich am Bau eines Kombibades und der beiden Parkhäuser beteiligen. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse wurden zwischenzeitlich gefasst, der finanzielle Rahmen wurde bei der Wirtschaftsplanung vorgegeben. Die Baugenehmigung steht unmittelbar bevor.

Die Erfolgsübersicht stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

Erfolgsübersicht Kombibad

	2016 TEUR	2015 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	0	0	0
sonstige betriebl. Erträge	0	0	0
Betriebsleistung	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	9	2	7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	9	2	7
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-9	-2	-7

Da der Eigenbetrieb die Planungen des Investors lediglich begleitet, sind im Berichtsjahr lediglich geringe aufwandswirksame Vorlaufkosten dargestellt, da die aktive Phase der Projektumsetzung erst bevorsteht.

7. Sonstige Projekte

Der Eigenbetrieb ist Zwischenmieter für Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, die an die Technische Hochschule Mittelhessen vermietet werden; durch dieses Engagement wurde erstmals eine Hochschule in Bad Vilbel etabliert. Daneben wurde eine Parkfläche befestigt und an Büromieter vermietet. Ferner unterstützt der Eigenbetrieb die Stadt u.a. bei der Entwicklung von Gewerbeprojekten im Quellenpark.

Erfolgsübersicht Sonstige Projekte

	2016 TEUR	2015 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	82	17	65
sonstige betriebl. Erträge	0	0	0
Betriebsleistung	82	17	65
Abschreibungen	3	1	2
Zinsaufwendungen	0	0	0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	82	22	60
Aufwendungen für die Betriebsleistung	85	23	62
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-3	-6	3

Die Umsatzerlöse (TEUR 82) wurden insbes. generiert aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, es stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Die Abschreibungen betreffen den Parkplatz.

III. Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 87.035) hat sich gegenüber dem Vorjahr wiederum erhöht, begründet insbesondere durch Anlagenzugänge.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2015 beschlossene Gewinnausschüttung (TEUR 858) wurde tlw. aus dem Jahresgewinn 2015 und tlw. zu Lasten des Gewinnvortrags geleistet.

Die Risiken aus der Wohnbebauung wurden stets über Rückstellungen abgedeckt; die Gewährleistungsansprüche sind weitestgehend abgearbeitet. Die Investitionen der Bauprojekte werden durch Kurzfristliquiditäten und Darlehen fremdfinanziert. Die Tilgungsrate liegt auf hohem Niveau, das führt zu einer zügigen Entschuldung.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Vermögenslage

Anlagenintensität	75%	<u>Anlagevermögen: TEUR 65.513 (i.Vj.: TEUR 64.842)</u>
(i.Vj.: 75%)		Bilanzsumme: TEUR 87.035 (i.Vj.: TEUR 86.457)
Intensität des langfristigen Kapitals	64%	langfristiges Fremdkapital: TEUR 55.962 (i.Vj.: TEUR 47.558)
(i.Vj.: 55%)		Bilanzsumme: TEUR 87.035 (i.Vj.: TEUR 86.457)
Eigenmittelquote	19%	<u>Eigenkapital: TEUR 16.240 (i.Vj.: TEUR 16.545)</u>
(i.Vj.: 19%)		Bilanzsumme: TEUR 87.035 (i.Vj.: TEUR 86.457)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital

	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2016 TEUR	2016 TEUR		31.12.2016 TEUR
Stammkapital	13.688			13.688
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	1.069	(U)	851	
		(A)	-858	1.062
Jahresgewinn	851	(U)	-851	
		(Z)	552	552
	16.545	(Z)	552	16.239
		(A)	-858	
		(U)	0	

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen

	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2016 TEUR	2016 TEUR		31.12.2016 TEUR
Steuerrückstellung	232	(V)	232	
		(A)		0
		(Z)		
Prüfungs- und Beratungskosten	9	(V)	9	
		(A)		9
		(Z)	9	
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	468	(V)	373	
		(A)	90	
		(Z)		5
	719	(V)	614	24
		(A)	90	
		(Z)	9	

2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	81%	Fremdkapital:	TEUR	70.771 (i.Vj.: TEUR 69.912)
	(i. Vj.: 81%)	Bilanzsumme:	TEUR	87.035 (i.Vj.: TEUR 86.457)
Deckungsgrad A	25%	Eigenkapital:	TEUR	16.240 (i.Vj.: TEUR 16.545)
	(i.Vj.: 26%)	Anlagevermögen:	TEUR	65.513 (i.Vj.: TEUR 64.842)
Deckungsgrad B	110% (i.Vj.: 99%)	Eigenkapital + langfristiges		
		Fremdkapital:	TEUR	72.202 (i.Vj.: TEUR 64.103)
		Anlagevermögen:	TEUR	65.513 (i.Vj.: TEUR 64.842)

Im Berichtsjahr war die Liquiditätsausstattung zufriedenstellend; allen Zahlungsverpflichtungen konnte fristgemäß nachgekommen werden.

Eine laufende Entschuldung erfolgt durch die Tilgung der bestehenden Kredite. Die Finanzierung der anstehenden Projekte wird durch langfristige Darlehensaufnahme am Kapitalmarkt gesichert. Die Darlehen der bereits abgeschlossenen Bauprojekte werden zügig zurückgeführt.

Zur Sicherung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine entsprechende Vereinbarung über die Hingabe von gegenseitigen kurzfristigen Mitteln zu marktüblichen Konditionen. Ferner besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Liquiditätsausstattung über Kreditinstitute.

Des Weiteren besteht eine Vereinbarung mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH über die Ausleihung von Kurzfristliquiditäten. Zur Sicherung dieser Ausleihungen wurden die Ansprüche der Ersatzschulförderung von der Europäischen Schule RheinMain gGmbH an den Eigenbetrieb abgetreten.

3. Ertragslage des Gesamtbetriebes

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Ertragsteuern) in Höhe von TEUR 802.

Die auf TEUR 6.261 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten die Erlöse aus der Vermietung der Bürogebäude I – IV, der Immobilie „Europäische Schule“, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Immobilien „Gastronomie“ sowie die Erlöse aus der Vermietung der im Anlagevermögen befindlichen Eigentumswohnungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. periodenfremde Erträge dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

Die Mietauslastung der Bürogebäude I und II ist noch befriedigend; gleichwohl zeigen sich schwierigen Rahmenbedingungen im Nahbereich von Frankfurt; mittelfristig wird sich der Druck auf gewerbliche Büroimmobilien noch erhöhen. Hier gilt es, durch ambitionierte Akquise und Schaffung positiver Mietrahmenbedingungen dem Trend entgegenzuwirken; gleichwohl wird sich die derzeit angespannte Gesamtlage auch auf die Mietrenditen auswirken. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte die Mietauslastung der Bürogebäude I und II leicht gesteigert werden. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Bürogebäude II und III“, die „Immobilie Europäische Schule“, das Projekt „Zeppelinpark“ und bereits die Rathausimmobilie liegen auf insgesamt positivem Ertragsniveau. Das negative Ergebnis beim Bürogebäude I ist überschaubar, ebenso die Verluste bei den Immobilien „Gastronomie“. Die Gewährleistungsverpflichtungen aus dem Wohnungsbau „Dortelweil-West“ sind weitestgehend abgearbeitet.

4. Fazit

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich überaus positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lassen Gewinnausschüttungen an die Stadt in bedeutender Höhe zu. Die Fremdfinanzierung bzw. Kurzfrist-Liquiditäten können wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus risikoavers gestaltet werden. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung.

Die strategisch kluge und nachhaltige Ausrichtung des Eigenbetriebs trägt nun Früchte. Neben dem jahrelangen Aufbau von stillen Reserven in beträchtlicher Höhe stellt der Eigenbetrieb nun auch seine Stärke als monetär höchst attraktives Asset der Stadt unter Beweis.

IV. Riskomanagement

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

Operationelles Risiko und Geschäftsrisiko

Um dem Vermietungsrisiko bei den Bürogebäuden begegnen zu können, erfolgt eine ständige Marktbeobachtung sowie ein stets enger Austausch mit den Mietern; dadurch sollen bereits frühzeitig negative Entwicklungen erkannt und entsprechend gegengesteuert werden. Bei Leerständen wird erforderlichenfalls auf Makler zurückgegriffen.

Ferner erfolgt ein zeitnahe Forderungsmanagement, um Mietrückstände zu vermeiden. Daneben sind entsprechende Mietkautionen hinterlegt. Das Kostenrisiko betreffend die Instandhaltung der Bürogebäude ist begrenzt, da die Instandhaltungsnotwendigkeiten im Rahmen des Gebäudemanagements zeitnah lokalisiert und entsprechende Reparaturen vorgenommen werden. Damit werden größere Instandhaltungsrückstände vermieden.

Die Risiken aus den einzelnen Geschäftsfeldern wurden definiert und werden im Rahmen eines Risikomanagementsystems regelmäßig überprüft und bewertet.

Liquiditätsrisiko

Um Liquiditätsrisiken zu begegnen, besteht ein Liquiditätsmanagement mit täglicher Liquiditätskontrolle; dadurch können ggf. entstehende Engpässe bereits frühzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden. Ferner sind die Geschäftsprozesse im Hinblick auf die Rechnungsprüfung und den Zahlungsverkehr mit einem stringenten „4-Augen-System“ hinterlegt. Daneben gelten für einzelne Geschäfts- und Organisationsprozesse (insbesondere Daten-, IT- und technische Sicherheit) innerbetriebliche Organisations- und Risikomanagementregelungen.

V. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risiken

Unternehmensstrategische Risiken

Die Vermietung von Büroflächen geschieht in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Insbesondere auslaufende Langfrist-Mietverträge und das Überangebot am Mietmarkt im Rhein-Main Gebiet sind erschwerende Faktoren. Risiken von bestands- und finanzgefährdender Art sind nicht zu erkennen.

Die noch im Anlagenbestand befindlichen Wohnungen (Dortelweil-West) wurden aus der Vermarktung genommen, da bei den herrschenden Zinsbedingungen eine Vermietung renditeträchtiger ist. Die Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungskosten sind durch laufende Abarbeitung auf sehr überschaubarem Niveau.

Das Bürogebäude III ist nach dem Um-/Ausbau voll vermietet. Das Bürogebäude IV ist ebenfalls fast vollständig vermietet, überschaubare weitere Kapazitäten stehen noch zur Verfügung. Die Immobilie „Europäische Schule“ wird nun als gemeinsames Projekt mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH/Humanistischen Stiftung bewirtschaftet, dadurch ist eine breite, risikoaverse Basis sichergestellt.

Die Umsetzung des anstehenden Projektes „Kombibad“ steht unmittelbar bevor. Die Gremienentscheidungen sind gefasst, finanziell ist das Projekt auf sichere Beine gestellt. Das Projekt wird weit über Bad Vilbel hinaus als Imageträger für die Stadt dienen.

2. Chancen

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass hierbei wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Durch den Um-/Ausbau des Bürogebäudes III wurde die Wertigkeit deutlich erhöht. Auch bei der Büroimmobilie IV handelt es sich um eine sehr hochwertige Immobilie, die von der ganz überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „neues“ Rathaus gutgeheißen wird.

Die Immobilie Europäische Schule hat sich eine bedeutende Stellung im Bildungsangebot im Rhein-Main-Gebiet erarbeitet. Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau und die Vermietung trägt positiv zum Gesamtergebnis bei.

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ ist ebenfalls wirtschaftlich erfolgreich und war mit Abschluss des dritten Bauabschnitts erstmals voll mietwirksam. Das Brückencafé hat - gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble der Neuen Mitte - erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomieteil der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Zwischenzeitlich wurde der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West durch die Gremien beschlossen. Die finanziellen Mittel wurden im Wirtschaftsplan dargestellt. Die Vorarbeiten sind derzeit im Gang, sodass zeitnah mit der Umsetzung zu rechnen ist. Im Rahmen des Satzungsauftrages wird der Eigenbetrieb die städtische Entwicklung auch weiterhin unterstützen.

Die Größenordnung der beschriebenen, in der Umsetzung befindlichen bzw. anstehenden Projekte wurde durch die Wirtschaftsplanung festgelegt und genehmigt. Eine Darlehensfinanzierung ist hierbei zwar unumgänglich, wird aber durch das bestehen-

de historisch niedrige Zinsniveau begünstigt. Die entstehenden Liquiditätsnotwendigkeiten (Zins, Tilgung) werden durch entsprechende Mietzahlungen abgedeckt.

Bad Vilbel, den 10. April 2017

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dreieich, 8. Mai 2017

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Rainer Grieshaber
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser
Wirtschaftsprüfer

