

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

.....

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015
– Testatsexemplar –

.....

Inhaltsverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2015
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

142/16
BVS/Bt/nef
17835

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 2015

Anlage 1

AKTIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97,80	376,42
		97,80
II. Sachanlagen		376,42
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts, Betriebs- und anderen Bauten	60.107.358,70	61.169.003,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.269.270,23	5.685.563,70
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	465.442,06	3.887.146,18
	<u>64.842.070,99</u>	<u>70.741.713,38</u>
	.....64.842.168,79	.....70.742.089,80
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.781,51	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119.200,59	33.677,15
2. Forderung gegen verbundene Unternehmen	0,00	2.010.920,35
3. Forderungen an die Stadt	0,00	6.040.566,88
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.558.442,30</u>	<u>3.285.357,48</u>
	20.677.642,89	11.370.521,86
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>933.694,80</u>	<u>1.633.269,92</u>
	.....21.615.119,20	.....13.003.791,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	18.491,97
	<u>86.457.287,99</u>	<u>83.764.373,55</u>

PASSIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	13.688.365,00	10.799.615,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Allgemeine Gewinnrücklagen	<u>936.865,33</u>	<u>936.865,33</u>
	936.865,33	936.865,33
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinnvortrag	1.069.388,77	1.140.123,29
2. Jahresüberschuss	<u>850.614,54</u>	<u>209.240,08</u>
	<u>1.920.003,31</u>	<u>1.349.363,37</u>
	.....16.545.233,64	.....13.085.843,70
B. Sonderposten		
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	231.665,00	11.162,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>487.783,67</u>	<u>582.271,00</u>
	.....719.448,67	.....593.433,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.250.218,72	68.999.799,09
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	500.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.323,56	487.249,36
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	363.127,31	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	10.230,96	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>205.705,13</u>	<u>98.048,40</u>
	.....69.192.605,68	.....70.085.096,85
	<u>86.457.287,99</u>	<u>83.764.373,55</u>

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2015

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	5.962.312,82	5.704.223,89
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.092.867,62</u>	<u>14.512,88</u>
	7.055.180,44	5.718.736,77
3. Abschreibungen	-2.473.063,79	-2.288.139,93
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.164.109,21</u>	<u>-1.617.916,69</u>
	2.418.007,44	1.812.680,15
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	260.294,27	46.440,84
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.497.588,26</u>	<u>-1.530.008,20</u>
	-1.237.293,99	-1.483.567,36
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.180.713,45</u>	<u>329.112,79</u>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-330.098,91</u>	<u>-119.872,71</u>
9. Jahresgewinn/-verlust	<u><u>850.614,54</u></u>	<u><u>209.240,08</u></u>

Nachrichtlich

Verwendung des Jahresgewinn

zur Abführung an den Haushalt der
Gemeinde

368.389,60

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2015

I. Gliederung des Jahresabschlusses

Auf den Jahresabschluss 2015 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.

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

Anlagezugänge im Bereich des Sachanlagevermögens sind insbesondere durch den Kauf des Bürogebäudes III und des Bürogebäudes IV entstanden, ferner wurden die neu errichteten Gebäude und die Grundstücke im Zeppelinpark erstmals aktiviert. Als Anlageabgang wirkt der hälftige Verkauf der Europäischen Schule. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird durch die planmäßigen Abschreibungen gemindert.

Die Position „geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau“ enthält u.a. die aktivierten Vorlaufkosten aus den Bereichen Kombibad und dem 3. Bauabschnitt des Projektes Zeppelinpark.

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

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 119) gründen insbesondere auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten ggü. Drittmietern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 20.558) bilden insbesondere die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab, Gewährleistungsansprüche gegenüber Bauunternehmen sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt. Ferner sind darin enthalten Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die Europäische Schule RheinMain gGmbH (TEUR 2.600); die Rückführung erfolgt sukzessive nach entsprechender Liquiditätslage der Europäischen Schule.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einen Jahr (TEUR 16.383) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 934) beinhaltet das laufende Giro-guthaben und Mietkautionen.

B. PASSIVA

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital lt. Bilanz zum 31.12.2015 hat sich um den erwirtschafteten Jahres-gewinn (TEUR 851) und die Erhöhung des Gewinnvortrages (TEUR 209) erhöht; mindernd wirkte die Ausschüttung an die Stadt Bad Vilbel (Brutto TEUR 280). Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 16.545.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Eigenkapital	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2015 TEUR	2015 TEUR		31.12.2015 TEUR
Stammkapital	10.800	(Z)	2.888	13.688
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	1.140	(U) (A)	209 -280	1.069
Jahresgewinn	209	(U) (Z)	-209 851	851
	13.086	(Z) (A) (U)	3.739 -280 0	16.545

2. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 719) setzen sich zusammen aus Steuerrückstellungen (TEUR 232), den Rückstellungen für die Abschlussprüfung (TEUR 7), Archivierung (TEUR 10) sowie Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und Mängelbeseitigungen (TEUR 469).

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2015 TEUR	2015 TEUR		31.12.2015 TEUR
Steuerrückstellung	11	(V)	10	
		(A)	1	
		(Z)	232	232
Prüfungs- und Beratungskosten	7	(V)	7	
		(A)		
		(Z)	9	9
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	565	(V)	80	
		(A)	16	
		(Z)	0	469
	593	(V)	97	720
		(A)	17	
		(Z)	241	

3. Verbindlichkeiten

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

Anlage 3
Blatt 6

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.250	20.692	13.796	33.762
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	363	363	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	10	10	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	363	363	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	206	206	0	0
	69.192	21.634	13.796	33.762

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

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2015

	Jahr	Darlehen EUR	Stand	Zugang Eur	Tilgung EUR	Stand	Zinssatz % p.a.	Zinsen
			01.01.2015 EUR			31.12.2015 EUR		2015 EUR
Sparkasse Wetterau	2003	10.000.000	2.551.310		806.708	1.744.602	2,420	52.833
WL Bank	2009	4.300.000	3.144.417		256.775	2.887.642	3,615	113.671
WL Bank	2010	2.100.000	1.562.763		123.698	1.439.065	3,150	47.451
WL Bank	2011	2.080.000	1.405.227		186.541	1.218.686	3,265	43.106
Bayern LB	2011	13.500.000	11.801.313		527.639	11.273.674	3,749	433.043
WL Bank	2012	7.000.000	6.191.019		285.719	5.905.300	2,910	176.368
WI Bank	2013	8.750.000	8.093.750		437.500	7.656.250	2,950	233.926
Helaba	2013	10.000.000	9.750.000		500.000	9.250.000	3,070	293.569
Helaba	2015	10.000.000		10.000.000	125.000	9.875.000	1,730	63.643
Gesamt		67.730.000	44.499.799	10.000.000	3.249.580	51.250.219		1.457.610

Aus laufenden Kassenkrediten bestand am Abschlussstichtag zusätzlich eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 17.000 ggü. Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. verbundenen Unternehmen (TEUR 363) beinhalten insbesondere Forderungen der Stadtwerke GmbH aus

Energielieferungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 206) setzen sich aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 5.962) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand verbliebenen Eigentumswohnungen, des Brückencafés, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“ und des Bürogebäudes III.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 1.093) beinhalten u.a. Erträge aus Anlagenabgang (TEUR 195), Erträge aus Weiterverrechnung von Bauzeitzinsen und Abstands Zahlungen von Mietern (TEUR 804), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (TEUR 16) und periodenfremde Erträge (TEUR 39).

Die Abschreibungen (TEUR 2.473) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. TEUR 444 anteilige Personal- und Verwaltungskosten und TEUR 1.359 weitere Kosten betreffend die Vermietungstätigkeit (Energie, Versicherungen, Fremdleistungen, periodenfremder Aufwand etc.) enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 260) 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 330.

V. Ergänzende Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

2. Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2015 keine Mitarbeiter/innen.

3. Aufwendungen für die Betriebsleitung und die Betriebskommission

Für die in Personalunion als Geschäftsleitung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH tätigen Mitglieder der Betriebsleitung fielen beim Eigenbetrieb Aufwendungen im Rahmen der Erstattung anteiliger Personalkosten an die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an. Dem Ersten Betriebsleiter wird lediglich ein geldwerter Vorteil für die Gestellung und Nutzung eines Dienstkraftfahrzeugs zugerechnet. An die Mitglieder der Betriebskommission wurden keine Zahlungen geleistet.

4. 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. Rolf Bender, Dipl.-Ing.

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner
Stv. Edwin Lotz, Dipl. Verwaltungswirt
Stv. Sebastian Wysocki, Dipl.-Politologe
Stv. Dominik Schäfer, Student
Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller
Stv. Herbert Anders, Dipl.-Ing.
Stv. Manfred Lanz, Landwirt
Stv. Christian Kolb, Unternehmer

SPD-Fraktion:

Stv. Rainer Fich, Obergerichtsvollzieher
Stv. Ursula Bergmann, Rentnerin
Stv. Christian Kühl, Dipl. Betriebswirt (FH)
Stv. Klaus Arabin, Informationselektroniker

Grüne Fraktion:

Stv. Jens Matthias, Betriebswirt
Stv. Katrin Anders, Dipl. Sozialpädagogin (FH)

FW-Fraktion:

Stv. Martin Gecks, Versicherungsfachmann

Die Neue Fraktion:

Stv. Karola Götz, Außenhandelswirtin

b) Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
Erster Stadtrat Jörg Frank
Stadtrat Rüdiger Wiechers, Dipl.-Kaufmann

c) Vom Personalrat:

Roman Pätzelt, Gärtner
Christina Best, Städt. Angestellte

b) Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)
Erster Stadtrat Jörg Frank
Stadtrat Rüdiger Wiechers, Dipl.-Kaufmann

c) Vom Personalrat:

Roman Pätzelt, Gärtner
Christina Best, Städt. Angestellte

5. Abschlussprüferhonorar

Im Jahr 2015 wurden an den Abschlussprüfer/Steuerberater gezahlt:

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 5.865,00 (netto)
- für Steuerberatung/sonstige Beratung	EUR 3.404,55 (netto)

VI. Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, aus dem Jahresgewinn (EUR 850.614,54) eine Brutto-Ausschüttung i.H.v. EUR 368.389,60 an den Haushalt der Gemeinde vorzunehmen.

Bad Vilbel, den 15. April 2016

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel


Klaus Minkel
Erster Betriebsleiter


Rüdiger Milke
Kaufm. Betriebsleiter


Klaus Rotter
Techn. Betriebsleiter

Stadtwerke Bad Vilbel [Eigenbetrieb]

Konto	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Zuschuss EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2015 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2014 €		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen														
Sonstige	3.254,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.254,60	2.878,18	278,62	0,00	3.156,80	97,80	376,42	8,6%	3,0%
	3.254,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.254,60	2.878,18	278,62	0,00	3.156,80	97,80	376,42	8,6%	3,0%
2. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten :														
Bürogebäude I	11.187.607,05	33.092,44	1.565.233,63	11.225,80	0,00	12.774.707,32	7.970.229,59	368.161,51	7.547,39	8.330.843,71	4.443.863,61	3.217.377,46	2,9%	34,8%
Bürogebäude II	15.735.641,35	595,00	54.196,00	0,00	0,00	15.790.432,35	4.297.293,12	425.418,85	0,00	4.722.711,97	11.067.720,38	11.438.348,23	2,7%	70,1%
Bürogebäude III	0,00	2.199.024,35	0,00	0,00	0,00	2.199.024,35	0,00	6.649,52	0,00	6.649,52	2.192.374,83	0,00	0,3%	99,7%
Bürogebäude IV	0,00	8.729.973,82	0,00	1,00	0,00	8.729.972,82	0,00	48.253,25	0,00	48.253,25	8.681.719,57	0,00	0,6%	99,4%
Sonstige Projekte - Parkplatz	0,00	68.553,74	0,00	0,00	0,00	68.553,74	0,00	601,35	0,00	601,35	67.952,39	0,00	0,9%	99,1%
Eigentumswohnungen	435.481,47	0,00	0,00	0,00	0,00	435.481,47	56.615,61	8.709,56	0,00	65.325,17	370.156,30	378.865,86	2,0%	85,0%
Europäische Schule	38.477.121,40	21.436,78	0,00	19.374.279,10	-125.000,00	19.249.279,08	1.354.662,64	816.361,35	1.009.264,09	1.161.759,90	18.087.519,18	37.122.458,76	4,2%	94,0%
Zeppelinpark	7.631.973,66	3.346.148,81	3.096.951,77	0,00	0,00	14.075.074,24	182.827,21	226.876,74	0,00	409.703,95	13.665.370,29	7.449.146,45	1,6%	97,1%
BüchereiBrückencafé	1.635.441,20	18.061,71	0,00	0,00	0,00	1.653.502,91	72.634,46	50.186,30	0,00	122.820,76	1.530.682,15	1.562.806,74	3,0%	92,6%
	75.103.266,13	14.416.886,65	4.716.381,40	19.385.505,90	-125.000,00	74.976.028,28	13.934.262,63	1.951.218,43	1.016.811,48	14.868.669,58	60.107.358,70	61.169.003,50	2,6%	80,2%
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung														
Bürogebäude I	619.019,64	26.545,23	0,00	25.037,12	0,00	620.527,75	492.303,38	29.503,05	25.037,12	496.769,31	123.758,44	126.716,26	4,8%	19,9%
Bürogebäude II	1.778.934,29	116.044,35	1.220.959,40	244.850,64	0,00	2.871.087,40	1.245.716,32	158.822,47	184.169,77	1.220.369,02	1.650.718,38	533.217,97	5,5%	57,5%
Europäische Schule	5.217.661,02	12.622,79	0,00	2.615.141,97	0,00	2.615.141,84	565.124,89	305.941,71	404.924,34	466.142,26	2.148.999,58	4.652.536,13	11,7%	82,2%
Gewerbeobjekt Zeppelinpark	409.492,69	0,00	0,00	0,00	0,00	409.492,69	36.399,35	27.299,51	0,00	63.698,86	345.793,83	373.093,34	6,7%	84,4%
	8.025.107,64	155.212,37	1.220.959,40	2.885.029,73	0,00	6.516.249,68	2.339.543,94	521.566,74	614.131,23	2.246.979,45	4.269.270,23	5.685.563,70	8,0%	65,5%
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau														
Bürogebäude I	1.163.499,00	401.734,63	-1.565.233,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.163.499,00		
Bürogebäude II	204.189,42	1.070.965,98	-1.275.155,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.189,42		
Bürogebäude III	0,00	17.104,79	0,00	0,00	0,00	17.104,79	0,00	0,00	0,00	0,00	17.104,79	0,00		
Bürogebäude IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Europäische Schule	0,00	1.314,95	0,00	0,00	0,00	1.314,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.314,95	0,00		
Gewerbeobjekt Zeppelinpark	2.413.183,70	872.999,16	-3.096.951,77	0,00	0,00	189.231,09	0,00	0,00	0,00	0,00	189.231,09	2.413.183,70		
BüchereiBrücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Kombibad	95.274,06	4.750,50	0,00	0,00	0,00	100.024,56	0,00	0,00	0,00	0,00	100.024,56	95.274,06		
Wohnungsbau-/Vermietung	0,00	146.766,67	0,00	0,00	0,00	146.766,67	0,00	0,00	0,00	0,00	146.766,67	0,00		
Sonstige Projekte	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00		
	3.887.146,18	2.515.636,68	-5.937.340,80	0,00	0,00	465.442,06	0,00	0,00	0,00	0,00	465.442,06	3.887.146,18		
Summe :	87.018.774,55	17.087.735,70	0,00	22.270.535,63	-125.000,00	81.960.974,62	16.276.684,75	2.473.063,79	1.630.942,71	17.118.805,83	64.842.168,79	70.742.089,80	3,0%	79,1%

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2015 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 2015 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2015 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 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. Für die Leerstände in den Bürogebäuden I und II werden aktiv Mieter gesucht. Gleichwohl steigt die Standortqualität und der überregionale Bekanntheitsgrad von Bad Vilbel wegen der vielfältigen städtebaulichen Projekte (Europäische Schule, Neubau Gebäudeensemble Niddaplatz, anstehender Neubau des Kombibades etc.) stetig an; deshalb wird mittelfristig eine Besserung erwartet. Ein weiterer bedeutender Eckpunkt dieser durch Weitsicht und Nachhaltigkeit geprägten Strategie wird der Neubau des Kombibades darstellen, welches weit über die Grenzen von Bad Vilbel hinaus Bedeutung für Familien, Schulen, Vereine und Freizeitwillige haben wird.

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 geplante Wohnbebauung im Quellenpark) und den Bereichen Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule) 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.

1.1 Büroimmobilie I

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mietauslastung von 90 % im Vorjahr auf 66 % gesunken. Dem steht allerdings die erhaltene Mietabstandszahlung gegenüber, so dass das Ergebnis positiv ist.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 404) liegt auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand (TEUR 67) hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 316) sind insbesondere durch notwendigen Reparaturaufwand moderat gestiegen. Der Einnahmebereich ist u.a. gekennzeichnet durch Einmaleffekte (TEUR 410) aufgrund einer Mietabstandszahlung.

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

1.2 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai des Berichtsjahres erworben. Zeitnah steht eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes an. Als Ankermieter soll neben der Einzelhandelskette ein Gesundheits-

zentrum etabliert werden. Im Berichtsjahr konnte bereits ein positives Ergebnis erzielt werden, belastet insbesondere durch sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 44) als Vorlaufkosten für den Um-/Ausbau und Zinsaufwendungen (TEUR 15).

1.3 Immobilie „Europäische Schule“

Im Jahr 2014 ist das Gebäude nach kompletter Fertigstellung vollständig „in Betrieb“ gegangen. Im Berichtsjahr konnte eine deutliche Erhöhung der Umsatzerlöse (TEUR 2.977) und damit ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden; der Bereich der Anlaufverluste konnte somit in kürzester Zeit verlassen werden. Das Projekt zeigt damit neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch seine wirtschaftliche Stärke. Im Oktober des Berichtsjahres 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 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 Bauzeitinsen wurden im Rahmen des hälftigen Verkaufs der Immobilie geltend gemacht und tragen zu einer Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 897 bei. Die Abschreibung liegt auf hohem Niveau (TEUR 1.122), der Zinsaufwand (TEUR 1.140) wurde entsprechend zugeordnet.

Die Schülerzahlen zeigen weiterhin steigende Tendenz. 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 erste Bauabschnitt der Gewerbeimmobilie für einen IT-Logistikdienstleister wurde bereits im Jahr 2013 fertiggestellt und an Mieter übergeben. Im Berichtsjahr wurde der zweite Bauabschnitt fertiggestellt und ebenfalls zur Miete übergeben. Aufgrund der starken Expansion des Mieters wird derzeit bereits der dritte Bauabschnitt umgesetzt. Die zugehörigen Grundstücke wurden im Berichtsjahr seitens der Stadt zugunsten einer Eigenkapitalerhöhung in den Eigenbetrieb eingelegt.

Die Abschreibung hat im Berichtsjahr wegen Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts zugenommen (TEUR 254). Der Zinsaufwand TEUR 72 betrifft die entsprechende Darlehensfinanzierung; Bauzeitzinsen wurden ertrags- und steuermindernd nicht aktiviert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich verstetigt (TEUR 94), da Forderungsverluste aus Verzugsschäden bereits in Vorjahren aufwandswirksam wurden; gleichwohl werden die noch offenen Ansprüche aus der verzögerten Projektumsetzung gegenüber dem Generalplaner geltend gemacht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich das Bereichsergebnis positiv dar.

Erfolgsübersicht Bürogebäude I und III, Europäische Schule, Zeppelinpark

	2015 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.622	3.909	713
sonstige betriebl. Erträge	1.319	1	1.318
Betriebsleistung	5.941	3.910	2.031
Abschreibungen	1.787	1.653	134
Zinsaufwendungen	1.294	1.228	66
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.164	973	191
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.245	3.854	391
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	1.696	56	1.640

2. Bürogebäude II

Die Mietauslastung ist gegenüber dem Vorjahresniveau (67%) im Berichtsjahr auf 85% gestiegen, da im September nennenswerte Mietbereiche mit einem Großmieter belegt werden konnten; die Mieterträge (TEUR 1.201) sind niedriger als im Vorjahr, da die Nachvermietung erst ab 01.01.2016 einnahmewirksam wurde.

Die Erfolgsübersicht im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Büroimmobilie II	2015	2014	Ergebnis-
	TEUR	TEUR	veränderung TEUR
Umsatzerlöse	1.201	1.704	-503
Sonstige betriebl. Erträge	10	0	10
Betriebsleistung	1.211	1.704	-493
Abschreibungen	579	576	3
Zinsaufwendungen	187	240	-53
Sonstige betriebl. Aufwendungen	812	530	282
Aufwendungen insgesamt	1.578	1.346	232
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-367	358	-725

Der Abschreibungsbetrag hat sich im Vorjahresvergleich durch Investitionsmaßnahmen leicht erhöht auf TEUR 579. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung deutlich vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. durch notwendigen Reparaturaufwand gestiegen auf TEUR 812.

Die insgesamt gesunkenen Mieterträge in Verbindung mit dem erhöhten Aufwandsvolumen führten zu einem negativen Bereichsergebnis.

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

	2015 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	41	39	2
sonstige betriebl. Erträge	21	13	8
Betriebsleistung	62	52	10
Abschreibungen	9	9	0
Zinsaufwendungen	8	10	-2
Sonstige betriebl. Aufwendungen	64	86	-22
Aufwendungen für die Betriebsleistung	81	105	-24
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-19	-53	34

Im Vorjahresvergleich belaufen sich die Umsatzerlöse (TEUR 41; Miete und Umlagen) auf nahezu gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 21) haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, da Rückstellungen für Risiken aus Gewährleistungsansprüchen aufgelöst werden konnten.

Die Abschreibung (TEUR 9) liegt auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen). Der Zinsaufwand verminderte sich durch weitere Darlehenstilgungen. Der sonstige betriebliche Aufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr gemindert, insbesondere durch geringere sonstige Aufwendungen.

4. Immobilie „Brückencafé“

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.

Erfolgsübersicht BüchereiBrücke

	2015 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	68	52	16
sonstige betriebl. Erträge	2	0	2
Betriebsleistung	70	52	18
Abschreibungen	50	50	0
Zinsaufwendungen	2	5	-3
Sonstige betriebl. Aufwendungen	35	25	10
Aufwendungen für die Betriebsleistung	87	80	7
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-17	-28	11

Die gestiegenen Umsatzerlöse (TEUR 68) überkompensieren die nur in geringem Umfang gestiegenen Aufwendungen (TEUR 87), sodass im Berichtsjahr eine weitere Verminderung des negativen Bereichsergebnisses zu verzeichnen ist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten. Im Zeitablauf zeigt sich eine wirtschaftlich positive Entwicklung für das für die städtische Entwicklung überaus erfolgreiche Projekt. .

5. Bürogebäude IV (Rathaus)

Der Eigenbetrieb hat im Oktober 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 Drittmieter vergeben. Eine Teilfläche ist zum 01.07.2016 vermietet worden.

Büroimmobilie IV - Rathaus	2015 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	13	0	13
Sonstige betriebl. Erträge	1	0	1
Betriebsleistung	14	0	14
Abschreibungen	48	0	48
Zinsaufwendungen	6	0	6
Sonstige betriebl. Aufwendungen	63	0	63
Aufwendungen insgesamt	117	0	117
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-103	0	-103

Das Berichtsjahr ist geprägt durch Anlaufverluste wegen der Notwendigkeit, die entsprechenden räumlichen Mietvoraussetzungen für die Stadtverwaltung zu schaffen. Dadurch sind sonstige betriebliche Aufwendungen i.H.v. TEUR 63 entstanden. Den noch überschaubaren Umsatzerlösen stehen neben der anteiligen Abschreibung (48 TEUR) noch die zurechenbaren Zinsaufwendungen (TEUR 6) entgegen. Im Folgejahr ist eine deutliche Ergebnisverbesserung zu erwarten, da ab den 01.01.2016 die Mietzahlung der Stadt einsetzt, die der Stadt wiederum als Ausschüttung ersetzt werden soll.

6. Projekt „Kombibad“

Der Eigenbetrieb wird sich am Bau und Betrieb eines Kombibades beteiligen. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse wurden zwischenzeitlich gefasst, der Finanzierungsrahmen wurde bei der Wirtschaftsplanung vorgegeben.

Die Erfolgsübersicht stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

Erfolgsübersicht Kombibad

	2015 TEUR	2014 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	2	2	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2	2	0
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-2	-2	0

Im Berichtsjahr sind lediglich geringe aufwandswirksame Vorlaufkosten dargestellt, da die aktive Phase der Projektumsetzung erst bevorsteht.

7. Sonstige Projekte

Der Eigenbetrieb ist im Berichtsjahr als Zwischenmieter eingetreten für Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, die an die Technische Hochschule Mittelhessen vermietet werden; durch dieses Engagement konnte erstmals eine Hochschule in Bad Vilbel etabliert werden. 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

	2015 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	17	0	17
sonstige betriebl. Erträge	0	0	0
Betriebsleistung	17	0	17
Abschreibungen	1	0	1
Zinsaufwendungen	0	0	0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	22	2	20
Aufwendungen für die Betriebsleistung	23	2	21
Bereichsergebnis vor Ertragsteuern	-6	-2	-4

Die Umsatzerlöse (TEUR 17) wurden insbes. generiert aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk, es stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Daneben entstanden überschaubare Akquisekosten, insbesondere im Rahmen der Projektentwicklungen.

III. Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme auf TEUR 86.457 resultiert insbesondere aus der Kaufpreisforderung des hälftigen Anteils der Europäischen Schule, vermindert um den entsprechenden Anlagenabgang.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2014 beschlossene Gewinnausschüttung wurde tlw. aus dem Jahresgewinn 2014 und tlw. zu Lasten des Gewinnvortrags geleistet.

Die Risiken aus der Wohnbebauung wurden stets über Rückstellungen abgedeckt. 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%	Anlagevermögen: TEUR 64.842 (i.Vj.: TEUR 70.742)
	(i.Vj.: 84%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)
Intensität des langfristigen Kapitals	55%	langfristiges Fremdkapital: TEUR 47.558 (i.Vj.: TEUR 41.375)
	(i.Vj.: 49%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)
Eigenmittelquote	19%	Eigenkapital: TEUR 16.545 (i.Vj.: TEUR 13.086)
	(i.Vj.: 16%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Eigenkapital

	Stand	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U)		Stand
	01.01.2015 TEUR	2015 TEUR		31.12.2015 TEUR
Stammkapital	10.800	(Z)	2.888	13.688
Rücklagen	937			937
Gewinnvortrag	1.140	(U) (A)	209 -280	1.069
Jahresgewinn	209	(U) (Z)	-209 851	851
	<u>13.086</u>	(Z)	<u>3.739</u>	<u>16.545</u>
		(A)	<u>-280</u>	
		(U)	<u>0</u>	

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen

	Stand	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A)		Stand
	01.01.2015 TEUR	2015 TEUR		31.12.2015 TEUR
Steuerrückstellung	11	(V) (A) (Z)	10 1 232	232
Prüfungs- und Beratungskosten	7	(V) (A) (Z)	7 9	9
Archivierung	10			10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten	565	(V) (A) (Z)	81 16 0	468
	<u>593</u>	(V)	<u>98</u>	<u>719</u>
		(A)	<u>17</u>	
		(Z)	<u>241</u>	

2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	81%	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	69.912 (i.Vj.: TEUR 70.678)
	(i. Vj.: 84%)	Bilanzsumme:	TEUR	86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)
Deckungsgrad A	26%	<u>Eigenkapital:</u>	TEUR	16.545 (i.Vj.: TEUR 13.086)
	(i.Vj.: 18%)	Anlagevermögen:	TEUR	64.842 (i.Vj.: TEUR 70.742)
Deckungsgrad B	99% (i.Vj.: 77%)	Eigenkapital + langfristiges		
		<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	64.103 (i.Vj.: TEUR 54.461)
		Anlagevermögen:	TEUR	64.842 (i.Vj.: TEUR 70.742)

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 1.181.

Die auf TEUR 5.962 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten die Erlöse aus der Vermietung der Bürogebäude I – IV, der Immobilie „Europäische Schule“, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Büchereibrücke 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 Energie- und Umlagekosten (TEUR 890) haben sich insgesamt ggü. dem Vorjahr durch die erworbenen Büroimmobilien III und IV erhöht.

Die Mietauslastung im Bürogebäude I ist gesunken; hier zeigen sich die Konsequenzen aus den weiterhin 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 im Bürogebäude II gesteigert werden. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Bürogebäude I und III“, die „Immobilie Europäische Schule“ und das Projekt „Zeppelinpark“ liegen auf insgesamt positivem Ertragsniveau. Das Bürogebäude IV (Rathaus) wird ebenfalls zeitnah ein positives Ertragsniveau erreichen. Die Anlaufverluste bei der Büchereibrücke liegen auf überschaubarem Niveau.

4. Fazit

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich überaus positiv dar. Einerseits konnte die Vermögenslage auf gutem Niveau gehalten werden. Die Eigenkapitalentwicklung ist im Zeitablauf stetig steigend, 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. Ferner werden im Zeitablauf durch die gute Gebäudesubstanz und die steten Erhaltungsaufwendungen stille Reserven in nennenswertem Umfang gebildet. Daneben zeigt das sehr positive Gesamtergebnis eine stabile zukunfts-fähige Ertragslage auf.

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 zeitnahes 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 ist im Berichtsjahr insbesondere im Bürogebäude I zurückgegangen; dies war begründet insbesondere durch auslaufende Langfrist-Mietverträge und das Überangebot am Mietmarkt. Aktuell wird verstärkt Mieterakquise betrieben, dies gestaltet sich jedoch durch das regional hohe Flächenangebot schwierig. 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 Bürgschaften gesichert und zur weiteren Risikobegrenzung durch Rückstellungen abgedeckt.

Die im Berichtsjahr neu erworbenen Bürogebäude III und IV sind größtenteils langfristig vermietet, noch bestehende Kapazitäten werden sukzessive vermietet. Im Berichtsjahr wurde der hälftige Anteil der Europäischen Schule veräußert. Dadurch wird das Projekt auf eine breitere, risikoaverse Basis gestellt.

Bei der Umsetzung des anstehenden Projektes „Kombibad“ gilt es, durch kluge vertragliche Vereinbarungen mit dem Privatinvestor die Rechte des Eigenbetriebs nachhaltig zu sichern und eine wirtschaftliche, erfolgreiche Basis für die Zusammenarbeit mit dem Privatinvestor zu legen.

2. Chancen

Das Engagement des Eigenbetriebs bei den Bestandsimmobilien zeigt, dass hierbei wirtschaftlich sinnvoll agiert wurde. Bei dem neu erworbenen Bürogebäude IV handelt es sich um eine hochwertige Immobilie, die langfristig der Stadt als Rathaus dienen soll. Das ebenfalls neu erworbene Bürogebäude III hat aufgrund seiner Lage eine hohe Mietwertigkeit. Verbunden mit dem geplanten Ausbau und der vorgesehenen Vermietung an einen weiteren Ankermieter wird eine sehr hochwertige Mieteinheit in das Eigenbetriebsvermögen eingebunden.

Die Immobilie Europäische Schule zeigt im Berichtsjahr erstmals ihr volles wirtschaftliches Potenzial. Die Schülerzahlen steigen weiterhin und die Immobilie trägt erstmals zum positiven Ergebnis bei. Sie hat sich mittlerweile als lokal und regional bedeutende Bildungsinstitution etabliert.

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ ist ebenfalls wirtschaftlich erfolgreich und wird derzeit vervollständigt mit der Umsetzung des dritten Bauabschnitts. Das Brückencafé hat - gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble der Neuen Mitte - erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; die noch bestehenden Anlaufverlauste liegen in einem überschaubaren Bereich. Das Engagement des Eigenbetriebs soll im Rahmen des Satzungsauftrages die Stadtentwicklung auch weiterhin flankierend 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.

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

Das Engagement des Eigenbetriebs beim Projekt „Kombibad“ konkretisiert sich im Zeitablauf. Mittlerweile sind die entsprechenden Gremienbeschlüsse zur Umsetzung des für die Stadt Bad Vilbel sehr wichtigen Projektes erfolgt. Die Finanzierung ist durch entsprechende Wirtschaftsplanung gesichert. Die Baugenehmigung steht unmittelbar bevor. Geplant ist eine nennenswerte Beteiligung des Eigenbetriebs bei Bau und Betrieb des Wellnessbades, daneben soll die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in den Betrieb des Sport- und Freibades sowie der Parkhäuser eingebunden werden. Die Umsetzung ist, insbesondere wegen des derzeit günstigen Zinsniveaus, zeitnah geplant.

Als weiterer wichtiger Baustein der Immobilienentwicklung ist der Bau von 60 Sozialwohnungen vorgesehen; für sozial schwächer gestellte Familien soll dadurch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Ein weiteres Projekt ist die anteilige Übernahme und langfristige Vermietung des Gastronomiebereichs in der neuen Sporthalle Heilsberg.

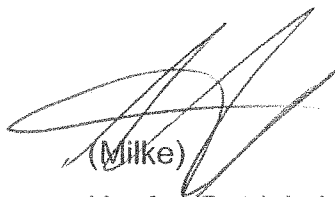
Bad Vilbel, den 15.04.2016

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

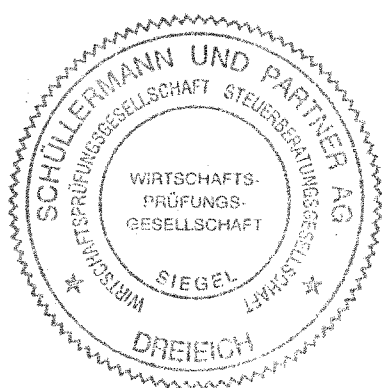
Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 22. April 2016



Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Rainer Grieshaber
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser
Wirtschaftsprüfer