

# **Beteiligungsbericht 2016**

**der Stadt Bad Vilbel**

**nach § 123a HGO**



Aufgestellt:

Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
- Fachbereich Finanzverwaltung -  
Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

## **Vorwort zum Beteiligungsbericht**

Nachfolgend legt die Stadt Bad Vilbel ihren Beteiligungsbericht für das Jahr 2016 vor.

Gegenüber dem Beteiligungsbericht 2015 hat sich die Anzahl der Beteiligungen verändert. Auch bei den jeweiligen Beteiligungsanteilen sind Änderungen eingetreten.

## **1. Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht**

Nach § 123 a Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) hat die Gemeinde zur Information von Gemeindevertretung und Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen. Diese Berichtspflicht besteht seit der Novelle der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), die im Jahr 2005 in Kraft getreten ist.

**Im Beteiligungsbericht sind alle Unternehmen aufzuführen, an denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.**

Zu den Einzelheiten über die Form und den Inhalt des Beteiligungsberichts wird auf Punkt 5 (Beteiligungsbericht und Offenlegung) verwiesen; die Punkte 2 bis 4 dienen der Information.

## **2. Allgemeines zur wirtschaftlichen Betätigung**

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings werden durch die Hessische Gemeindeordnung (HGO) hohe Hürden festgeschrieben, unter welchen Voraussetzungen die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden überhaupt stattfinden darf. Durch diese gesetzlichen Bestimmungen sollen die Gemeinden bei der wirtschaftlichen Betätigung einerseits vor wirtschaftlichen Risiken bewahrt und andererseits die Privatwirtschaft vor einer Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Interessen geschützt werden. So darf sich die Gemeinde nach § 121 Abs. 1 HGO nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Anmerkung:

Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

Ausnahmen werden durch § 121 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zugelassen. Danach liegt eine wirtschaftliche Betätigung nicht vor, wenn es sich um Tätigkeiten handelt, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist. Ausnahmen gelten auch auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung und der Breitbandversorgung. Auch zur Deckung des Eigenbedarfs darf die Gemeinde wirtschaftlich tätig werden.

### **3. Rechtsformen der wirtschaftlichen Betätigung**

Als Rechtsform für wirtschaftliche Unternehmen kommen beispielsweise in Betracht:

#### **3.1 Öffentlich-rechtliche Formen**

##### **3.1.1 Eigenbetriebe**

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde. Es handelt sich um einen verselbständigten Betrieb mit eigener Betriebssatzung und eigenem Rechnungswesen, jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Der Eigenbetrieb ist wirtschaftlich aus dem Vermögen der Gemeinde ausgegliedert und gilt als Sondervermögen.

##### **3.1.2 Zweckverbände**

Zweckverbände sind rechtlich selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts, die von kommunalen Gebietskörperschaften getragen werden. Sie dienen der kommunalen Zusammenarbeit bei regionalen Aufgaben. Für ihre Wirtschaftsführung gilt das Eigenbetriebsrecht entsprechend.

## **3.2 Privatrechtsformen**

### **3.2.1 Kapitalgesellschaften**

Wesentliches Merkmal der Kapitalgesellschaften ist die Ausgestaltung als selbstständige Einheit. Dazu gehören die körperschaftliche Organisation und die rechtliche Verselbständigung. Kapitalgesellschaften sind selbstständige juristische Personen mit eigenen Rechten und Pflichten. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist die von Kommunen am häufigsten für ihre wirtschaftliche Betätigung gewählte Rechtsform. Sie ist eine mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Gesellschaft, an der sich die Gesellschafter mit Einlagen auf das Stammkapital beteiligen. Die Haftung des jeweiligen Gesellschafters ist auf dessen Stammkapitalanteil begrenzt. Die GmbH kann zu jedem vom Gesetz zugelassenen Zweck errichtet werden (§ 1 GmbH-G).

### **3.2.2 Genossenschaften**

Eingetragene Genossenschaften (eG) sind Körperschaften mit offener Mitgliederzahl. Zweck der Genossenschaften ist die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Ziel der Genossenschaften ist daher nicht die eigene Gewinnerzielung, sondern die Unterstützung ihrer Genossen bei der Wirtschaftstätigkeit. Im Statut (Satzung) der Genossenschaft ist festgelegt, ob und welche Nachschusspflicht seitens der Genossen im Falle eines Konkurses besteht. Die Eintragung der Genossenschaft erfolgt im Genossenschaftsregister des zuständigen Amtsgerichts.

## **4. Beteiligung der Gemeinde an Gesellschaften**

Bei Beteiligungen erwirbt die Gemeinde Anteile an einem rechtlich selbstständigen Unternehmen mit der Absicht, einen dauerhaften Einfluss auf die Betriebsführung eines Unternehmens zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung auszuüben. Durch eine Beteiligung erwirbt die Gemeinde Miteigentum und Mitbestimmungsrechte bei einem Unternehmen.

Die Voraussetzungen für die Gründung oder Beteiligung an einer Gesellschaft sind in § 122 HGO geregelt. Danach darf eine Gemeinde eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 vorliegen (vgl. hierzu Punkt 2 des Beteiligungsberichtes),
2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, erhält,
4. gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

## **5. Beteiligungsbericht und Offenlegung**

Wie bereits unter Punkt 1 (Grundsätzliches zum Beteiligungsbericht) dargelegt wurde, ist der Gemeinde durch die Novellierung der Hessischen Gemeindeordnung vom März 2005 u.a. die Pflicht auferlegt worden, jährlich einen Beteiligungsbericht aufzustellen. In dem Beteiligungsbericht sind alle Beteiligungen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. In § 123 a HGO wird hierzu ausgeführt:

1. Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.
2. Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben enthalten über
  1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
  2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
  3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen

durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,

4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 für das Unternehmen.

Gehören einer Gemeinde Anteile an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes bezeichneten Umfang (Hinweis: entweder die Mehrheit der Anteile oder mindestens der vierte Teil der Anteile und zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile), hat sie darauf hinzuwirken, dass die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans, eines Aufsichtsrats oder einer ähnlichen Einrichtung jährlich der Gemeinde die ihnen jeweils im Geschäftsjahr gewährten Bezüge mitteilen und ihrer Veröffentlichung zustimmen. Die Angaben sind in den Beteiligungsbericht aufzunehmen. Soweit die genannten Personen ihr Einverständnis mit der Veröffentlichung ihrer Bezüge nicht erklären, sind die Gesamtbezüge so zu veröffentlichen, wie sie von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in den Anhang zum Jahresabschluss aufgenommen werden.

Der Beteiligungsbericht ist in der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen (§ 123 a Abs. 3 HGO).

Nach diesen Vorschriften sind im Beteiligungsbericht der Stadt Bad Vilbel folgende Beteiligungen aufzunehmen:

**1. Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel (Anlage 1)**

**(Stand 31.12.2015 = letzter geprüfter Jahresabschluss)**

**2. Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Anlage 2)**

**(Stand 31.12.2015 = letzter geprüfter Jahresabschluss)**

**3. Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG (Anlage 3)**

**(Stand 31.12.2015 = letzter geprüfter Jahresabschluss)**

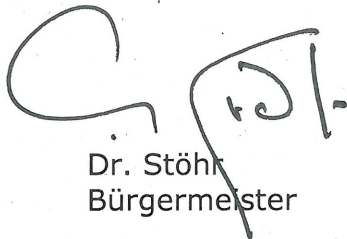
In den Anlagen wird zunächst der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe usw. beschrieben. Die Ertragslage und die Grundzüge des Geschäftsverlaufs des jeweiligen Unternehmens sind aus der ebenfalls beigefügten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht (Eigenbetrieb Stadtwerke und Stadtwerke GmbH) bzw. dem Geschäftsbericht (GBW) zu entnehmen.

## **6. Sonstige Beteiligungen**

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind dem Beteiligungsbericht als Anlage 4 eine Übersicht über alle Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel und als Anlage 5 eine Übersicht über Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel beigefügt.

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Bad Vilbel, den 01.12.2016

  
Dr. Stöhr  
Bürgermeister



## **Anlagen**

**Anlage 1 - Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

**Anlage 2 - Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**

**Anlage 3 - Genossenschaft für Bauen & Wohnen**

**Anlage 4 - Übersicht Beteiligungen**

**Anlage 5 - Übersicht Mitgliedschaften**





**- Anlage 1 –  
zum Beteiligungsbericht**

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

<b>Anschrift</b>	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
<b>Gründungsjahr</b>	vor 1948
<b>Betriebssatzung</b>	Eigenbetriebssatzung in der Fassung vom 01.07.2015
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Zweck des Eigenbetriebs sind der Kauf, der Bau und die Veräußerung von Immobilien, der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandter Betriebszweigen oder Nebenbetrieben hierzu, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebs geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
<b>Stammkapital</b>	Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt zum Bilanzstichtag 13.688.365,00 EUR.
<b>Organe</b>	Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.
<b>Betriebsleitung</b>	Der Magistrat beruft zur Leitung des Eigenbetriebes drei Betriebsleiter:  Herrn Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Herrn Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Herrn Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
<b>Aufgaben der Betriebsleitung</b>	Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit das Eigenbetriebsgesetz oder die jeweils gültige Eigenbetriebssatzung nichts anderes bestimmen. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.

<b>- Seite 2 -</b> <b>Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel</b>	
<b>Vertretung des Eigenbetriebes</b>	Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb in allen Angelegenheiten, die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Eigenbetriebssatzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
<b>Betriebskommission</b>	<p>Die Betriebskommission besteht aus 22 Mitgliedern:</p> <p><u>3 Mitglieder des Magistrats der Stadt Bad Vilbel</u>            Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender),            Erster Stadtrat Jörg Frank,            Stadtrat Rüdiger Wiechers,</p> <p><u>17 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung</u>            Stv. Rolf Bender,            Stv. Kurt Liebermeister,            Stv. Edwin Lotz,            Stv. Sebastian Wysocki,            Stv. Dominik Schäfer,            Stv. Andreas Cleve,            Stv. Herbert Anders,            Stv. Manfred Lanz,            Stv. Christian Kolb,            Stv. Rainer Fich,            Stv. Ursula Bergmann,            Stv. Christian Kühl,            Stv. Klaus Arabin,            Stv. Jens Matthias,            Stv. Katrin Anders,            Stv. Martin Gecks,            Stv. Karola Götz,</p> <p><u>2 Mitglieder des Personalrates</u>            Herr Roman Pätzelt,            Frau Christina Best</p>
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Jahresabschluss zum 31.12.2015
<b>Abschlussprüfer</b>	Schüllermann und Partner AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dreieich

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel, Bad Vilbel**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	PASSIVA
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
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		376,42	
II. Sachanlagen					
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			
	64.842.070,99	70.741.713,38			
	64.842.168,79	70.742.089,80			
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte		3.781,51		0,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
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	20.558.442,30	3.285.357,48			
	20.677.642,89	11.370.521,86			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	933.694,80	1.633.269,92			
	21.615.119,20	13.003.791,78			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	18.491,97			
	86.457.287,99	83.764.373,55			
	<u>86.457.287,99</u>	<u>83.764.373,55</u>			
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Stammkapital			13.688.365,00	10.799.615,00	
II. Gewinnrücklagen					
1. Allgemeine Gewinnrücklagen			936.865,33	936.865,33	
			936.865,33	936.865,33	
III. Gewinn/Verlust					
1. Gewinnvortrag			1.069.388,77	1.140.123,29	
2. Jahresüberschuss			850.614,54	209.240,08	
			1.920.003,31	1.349.363,37	
			16.545.233,64	13.085.843,70	
<b>B. Sonderposten</b>					
<b>C. Rückstellungen</b>					
1. Steuerrückstellungen			231.665,00	11.162,00	
2. Sonstige Rückstellungen			487.783,67	582.271,00	
			719.448,67	593.433,00	
<b>D. Verbindlichkeiten</b>					
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			205.705,13	98.048,40	
			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
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.180.713,45</u>	<u>329.112,79</u>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-330.098,91	-119.872,71
<b>9. Jahresgewinn/-verlust</b>	<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 Liquiditätsslage 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
	<u>13.086</u>	(Z)	<u>3.739</u>	<u>16.545</u>
		(A)	<u>-280</u>	
		(U)	<u>0</u>	



## 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**

	<u>Gesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		
		<u>bis</u>	<u>bis</u>	<u>über</u>
	<u>TEUR</u>	<u>1 Jahr</u>	<u>5 Jahre</u>	<u>5 Jahre</u>
		<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
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
	<u>69.192</u>	<u>21.634</u>	<u>13.796</u>	<u>33.762</u>

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 2015 EUR
			01.01.2015 EUR			31.12.2015 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
<b>Gesamt</b>		<u>67.730.000</u>	<u>44.499.799</u>	<u>10.000.000</u>	<u>3.249.580</u>	<u>51.250.219</u>		<u>1.457.610</u>

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 Kühn, 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 Pätzel, 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 Jahregewinn (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

Stadtwerte 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 Abachreibungen 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	801,36	0,00	801,36	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	21.436,76	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	122.820,78	1.530.682,15	1.562.806,74	3,0%	92,8%
	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	496.789,31	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		
<b>Summe :</b>	<b>87.018.774,55</b>	<b>17.087.735,70</b>	<b>0,00</b>	<b>22.270.535,63</b>	<b>-125.000,00</b>	<b>81.960.974,62</b>	<b>16.276.684,75</b>	<b>2.473.063,79</b>	<b>1.630.942,71</b>	<b>17.118.805,83</b>	<b>64.842.168,79</b>	<b>70.742.089,80</b>	<b>3,0%</b>	<b>79,1%</b>

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

## 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
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.211</b>	<b>1.704</b>	<b>-493</b>
Abschreibungen	579	576	3
Zinsaufwendungen	187	240	-53
Sonstige betriebl. Aufwendungen	812	530	282
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>1.578</b>	<b>1.346</b>	<b>232</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-367</b>	<b>358</b>	<b>-725</b>

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

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
<b>Betriebsleistung</b>	<b>70</b>	<b>52</b>	<b>18</b>
Abschreibungen	50	50	0
Zinsaufwendungen	2	5	-3
Sonstige betriebl. Aufwendungen	35	25	10
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>7</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-17</b>	<b>-28</b>	<b>11</b>

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 Drittmietern vergeben. Eine Teilfläche ist zum 01.07.2016 vermietet worden.

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

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
<b>Betriebsleistung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	0	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	2	2	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

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
<b>Betriebsleistung</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Abschreibungen	1	0	1
Zinsaufwendungen	0	0	0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	22	2	20
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>21</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>



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%	<u>Anlagevermögen: TEUR 64.842 (i.Vj.: TEUR 70.742)</u>
	(i.Vj.: 84%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)
Intensität des langfristigen Kapitals	55%	langfristiges <u>Fremdkapital: TEUR 47.558 (i.Vj.: TEUR 41.375)</u>
	(i.Vj.: 49%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)
Eigenmittelquote	19%	<u>Eigenkapital: TEUR 16.545 (i.Vj.: TEUR 13.086)</u>
	(i.Vj.: 16%)	Bilanzsumme: TEUR 86.457 (i.Vj.: TEUR 83.764)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

**Eigenkapital**

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

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

**Rückstellungen**

	Stand 01.01.2015 TEUR	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A) 2015 TEUR	Stand 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) 81 (A) 16 (Z) 0	468
	<u>593</u>	(V) 98 (A) 17 (Z) 241	<u>719</u>

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

### Kennzahlen Finanzlage

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



(Mirkel)

Erster Betriebsleiter



(Milke)

Kaufm. Betriebsleiter



(Rötter)

Techn. Betriebsleiter



**- Anlage 2 –  
zum Beteiligungsbericht**

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**

<b>Anschrift</b>	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 51 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 06.06.1994, zuletzt geändert durch Änderung vom 16.09.2013
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Bad Vilbel mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und Energie; die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr und der Betrieb von Tiefgaragen und Parkhäusern; der Betrieb von Bädern, des Kurmittelhauses und des Kurhauses; der Erwerb von Immobilien, die Bebauung von Grundstücken sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschaft geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich hierbei anderer Unternehmen bedienen, Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben bzw. sich an ihnen beteiligen, pachten oder verpachten sowie Unternehmens- und Interessengemeinschaftsverträge schließen.
<b>Handelsregister</b>	Frankfurt am Main HRB 72053
<b>Stammkapital</b>	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,-- EUR.
<b>Gesellschafter</b>	Stadt Bad Vilbel (Alleingesellschafterin)
<b>Organe</b>	Organe der Gesellschaft sind gemäß Gesellschaftsvertrag: Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat, Geschäftsführung.

<b>- Seite 2 - Stadtwerke Bad Vilbel GmbH</b>	
<b>Gesellschafter- versammlung</b>	Gemäß § 4 Gesellschaftsvertrag ist der Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel der Vorsitzende der Gesellschafter- versammlung. Die Stadt wird durch den Magistrat in der Gesellschafterversammlung vertreten.
<b>Geschäftsführung</b>	Die Gesellschaft hat gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag einen oder zwei Geschäftsführer. Jeder Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein. Geschäftsführer sind Herr Dr.-Ing. Ralph Franke und Herr Klaus Minkel.
<b>Aufsichtsrat</b>	Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag aus dem Bürgermeister oder aus einem vom Bürgermeister benannten Mitglied des Magistrats sowie vier von der Ge- sellschaftsversammlung bestellten Vertretern und einem von den Arbeitnehmern vorgeschlagenen Arbeitnehmerver- treter. Dem Aufsichtsrat gehörten an: Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender), Jörg Löffler (stellv. Vorsitzender, Arbeitnehmervertreter), Irene Utter, Karl-Peter Schäfer, Kai König, Walter Lochmann.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Jahresabschluss zum 31.12.2015
<b>Abschlussprüfer</b>	RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg
<b>Unmittelbare Beteili- gungen der Gesellschaft</b>	<u>&lt; 20%:</u> - Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Karben - KNK Kraftwerksbeteiligung GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M. - KNK Wind GmbH, Frankfurt am Main - KNK Vineta GmbH, Frankfurt am Main  <u>&gt; 20%:</u> - VBV Wind GmbH, Bad Vilbel - vivi-power GmbH, Viernheim - Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim - Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim - Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim - Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim - BBV Versorgungs GmbH, Langen (Hessen) - WV Energie AG, Frankfurt am M.
<b>Weitere Mitteilungen gemäß § 123a HGO</b>	Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates be- trugen TEUR 18.

**Jahresabschluss  
und Lagebericht  
zum 31. Dezember 2015**

**der**

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH  
Bad Vilbel**



**Bilanz zum 31. Dezember 2015**





**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		40.850.818,57	42.037.461,31
a) davon abgeführte Stromsteuer		-1.806.924,09	-1.861.825,58
b) davon abgeführte Erdgassteuer		<u>-1.343.106,33</u>	<u>-1.275.574,85</u>
		37.700.788,15	38.900.060,88
2. andere aktivierte Eigenleistungen		<u>564.335,24</u>	<u>403.012,19</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>		<b>38.265.123,39</b>	<b>39.303.073,07</b>
4. sonstige betriebliche Erträge		2.151.221,45	2.626.044,30
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-20.123.921,50		-19.415.093,21
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-5.096.098,02</u>		<u>-8.701.017,07</u>
		-25.220.019,52	-28.116.110,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.675.019,05		-2.628.465,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-762.892,61</u>		<u>-809.683,11</u>
- davon für Altersversorgung		-3.437.911,66	-3.438.148,12
TEUR 281 (Vorjahr TEUR 311)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.048.356,14	-2.046.730,11
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.872.549,72	-3.563.091,14
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		537.836,50	94.632,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-712.607,75</u>	<u>-613.508,48</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.662.736,55</b>	<b>4.246.161,35</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.471.884,09	-813.808,39
13. sonstige Steuern		-82.190,76	-66.898,57
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<u><u>4.108.661,70</u></u>	<u><u>3.365.454,39</u></u>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2015**

## I. Gliederung des Jahresabschlusses

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 3 HGB auf; davon unabhängig sind bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 3 HGB anzuwenden.

Der Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Zusätzlich wurden die einschlägigen Vorschriften des EnWG sowie des § 19 StromNev beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Im Materialaufwand ergaben sich Verschiebungen zwischen der Position „Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe“ und der Position „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ aufgrund der Umgliederung der Netznutzungsentgelte und der EEG Umlage. Die Vorjahreswerte in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nicht angepasst. Die Verschiebung für das Vorjahr beträgt EUR 3.873.708,85. Die Summe der Gesamtposition „Materialaufwand“ bleibt unverändert.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden sind im Wesentlichen unverändert fortgeführt worden. Die Erstellung erfolgte unter Annahme der Unternehmensfortführung.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen wurden neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten einbezogen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen wurden mit den steuerlich zulässigen Sätzen vorgenommen.

Die Baukostenzuschüsse der Kunden (Netz- und Hausanschlusskostenbeiträge) wurden ab dem 1.1.2003 bis zum 31.12.2005 nicht mehr passiviert und über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren erfolgswirksam vereinnahmt, sondern aktivisch vom Anlagevermögen abgesetzt und damit über die steuerliche Nutzungsdauer des bezuschussten Anlageguts abschreibungsmindernd berücksichtigt. Ab 1.1.2006 wurden sie jedoch wieder als Ertragszuschüsse passiviert und analog des Abschreibungssatzes der aktivierten Wirtschaftsgüter aufgelöst.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert (bzw. zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen) ausgewiesen.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden mit den fortgeschriebenen durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag niedrigere Marktwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für das allgemeine Kreditrisiko wird eine pauschale Wertberichtigung von 1% der Forderungen abgesetzt. Die liquiden Mittel sind mit dem Nennwert angesetzt.

Zur Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geltenden Vorschriften erstellt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

### III. Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

Die immateriellen Vermögensgegenstände (TEUR 78) beinhalten u.a. Konzessionen, Lizenzen und Nutzungsrechte an EDV-Programmen.

Beim Sachanlagevermögen (TEUR 45.493) wurden im Bereich der Gas- und Wasserverteilung nennenswerte Investitionen getätigt. Ferner wurden Grundstücke mit aufstehenden Trafostationen von der Stadt erworben. Des Weiteren wurde ein P+R-Parkplatz errichtet.

Die Finanzanlagen (TEUR 15.837) wurden unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Zeitwert angesetzt.

Unternehmensbeteiligungen (Finanzanlagen) i.S.v. § 285 Nrn. 11, 11a HGB bestehen wie folgt: VBV Wind GmbH, Bad Vilbel (Beteiligung 50 %, EK EUR 137.932,14, Jahresüberschuss EUR 40.384,47), Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK EUR 3.842.634,87, Jahresüberschuss EUR 435.154,90), Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK EUR 2.294.912,69, Jahresfehlbetrag EUR 257.738,40), Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK EUR 38.935,70, Jahresfehlbetrag EUR 8.224,31), Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK EUR 33.090,27, Jahresfehlbetrag EUR 12.917,07), vivi-power GmbH, Viernheim (Beteiligung 50 %, EK EUR 160.474,60, Jahresüberschuss EUR 2.662,02), WV Energie AG, Bad Vilbel (Beteiligung 20,08 %, EK EUR 17.051.848,45, Jahresüberschuss EUR 22.944,74), BBV Versorgungs GmbH, Langen (Beteiligung 50 %, EK EUR -641.921,31, Jahresfehlbetrag EUR -350.684,13).

Bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Darlehensgewährungen und Zinsforderungen i.H.v. TEUR 9.036 an die BBV Versorgungs GmbH, deren Beteiligung an der WV Energie AG hälftig den Stadtwerken zuzurechnen ist, was der Darlehensforderung einen Gegenwert verschafft. Die andere Hälfte ist zur Sicherheit an die Stadtwerke verpfändet.

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird auf Blatt 13 dargestellt.

Im Umlaufvermögen ist der Materialbestand zum Bilanzstichtag mit TEUR 380 angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 3.716) resultieren überwiegend aus dem Verkauf von Strom, Gas und Wasser unter Berücksichtigung der Verbrauchsabgrenzung und der Wertberichtigung auf den Bilanzstichtag.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht i.H.v. TEUR 41; diese resultieren aus der Übernahme von Projektkosten, die nach dem Bilanzstichtag weiterberechnet werden.

Die Forderungen gegenüber der Stadt (TEUR 760) betreffen im Wesentlichen Kosten für Energielieferungen sowie Forderungen aus der Personal- und Verwaltungskostenverrechnung gegenüber dem Eigenbetrieb Stadtwerke.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 2.544) beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Darlehensansprüchen gegenüber Beteiligungsgesellschaften (TEUR 1.867), aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 353) sowie Zinsforderungen (TEUR 245).

Die Position Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 593) stellt die liquiden Mittel sowie gegenläufig die Kontokorrentmittel zum Bilanzstichtag dar.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2) betrifft die rechnungsmäßige Abgrenzung von Verkehrssteuern.

Im Geschäftsjahr entstanden aktive latente Steuern i.H.v. TEUR 186, resultierend aus abweichender handelsrechtlicher Bewertung der Pensionsrückstellungen (TEUR 491) und der Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 13) sowie den steuerlich nicht zu berücksichtigenden Drohverlustrückstellungen (TEUR 183). Der Berechnung liegt ein Steuersatz von 27 % zugrunde. Ein bilanzieller Ansatz der aktiven latenten Steuern wurde wie in den Vorjahren nicht vorgenommen.

Aus dem Jahresüberschuss 2014 in Höhe von TEUR 3.365 wurden aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses TEUR 713 (Brutto) ausgeschüttet. Der übersteigende Betrag von TEUR 2.652 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse (TEUR 4.908) wurde für erhaltene Investitionszuschüsse nach Maßgabe des Handelsgesetzbuches (§ 247 Absatz 3 a.F. in Verbindung mit § 273 Satz 2 a.F.) gebildet und beinhaltet die in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse ab 2006, die entsprechend der Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode der bezuschussten Anlagegüter aufgelöst werden.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen (TEUR 1.260) handelt es sich um die nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB) den Kunden in Rechnung gestellten Baukostenzuschüsse bis zum 31.12.2002, die jährlich mit 5 % aufgelöst werden.

Die Position Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (TEUR 1.609) beinhaltet Pensionsrückstellungen i.H.v. TEUR 1.499 sowie Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen (TEUR 110). Der Ansatz dieser Rückstellungen erfolgte mit dem - nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechneten - Teilwert; es wurde ein Rechnungszinssatz von 3,89 % p.a. unter Verwendung der "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck zu Grunde gelegt.

Die Steuerrückstellung (TEUR 490) beruht auf der Körperschaftsteuer und der Gewerbeertragsteuer-Nachzahlung für das Abschlussjahr.

Die Sonstigen Rückstellungen (TEUR 744) beinhalten u.a. die Rückstellungen für Alterszeit (TEUR 29), Rückstellungen für Verpflichtungen aus Urlaub und Überstunden (TEUR 96), für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 20), Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 31), aus Drohverlusten und Mehr-/Mindermengen Gas (TEUR 561).



Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	mit einer Restlaufzeit			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.169	7.060	7.717	4.392
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	54	54	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.587	4.587	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	535	535	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.920	1.920	0	0
	26.265	14.156	7.717	4.392

Zwecks langfristiger Zinsabsicherung eines variablen Darlehens wurde dieses mit einem Festzinszahlerswap (Laufzeit 20 Jahre) hinterlegt. Der Marktwert des Swaps beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -572.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 54) beruhen auf Anzahlungen für noch zu erstellende Hausanschlüsse.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 4.587) beinhalten hauptsächlich am Bilanzstichtag noch ausstehende Zahlungen an Energielieferanten und vorgelagerte Netzbetreiber. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (TEUR 535) betreffen insbesondere die Abschlusszahlung von Kanal- und Abfallgebühren (TEUR 265) und die Restzahlung zur Konzessionsabgabe (TEUR 170).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 1.920) enthalten im Wesentlichen Überzahlungen aus der Jahresverbrauchsabrechnung (TEUR 1.423), aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 321) sowie aus noch ausstehender Grunderwerbsteuer- und Lohnsteuerzahlungen (TEUR 101).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 13) stellt die Abgrenzung von Leasingraten dar.

### **Haftungsverhältnisse**

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zahlungsbürgschaften                      TEUR 5.386

Die oben genannten Bürgschaften sind zugunsten von Beteiligungsgesellschaften übernommen worden.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme ausgewiesenen Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des Zahlungsverhaltens der Begünstigten in der Vergangenheit als sehr gering ein. Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung liegen uns derzeit nicht vor.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

<u>Art</u>	<u>Jahresbetrag in TEUR</u>	<u>davon gg. verbundene Unternehmen</u>
Leasingverträge	163 TEUR	
Mietverträge Immobilien	42 TEUR	42 TEUR
Sonstige Mietverträge	1 TEUR	

#### **IV. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Mit den Umsatzerlösen (TEUR 40.851) wurde Stromsteuer (TEUR 1.806) und Erdgassteuer (TEUR 1.343) vereinnahmt. Die Umsatzerlöse nach Strom- und Erdgassteuer (TEUR 37.701) beinhalten die Erlöse aus den Geschäftsbereichen Gas (31%), Strom (55%), Wasser (11%), ÖPNV (1%), Wärmecontracting (1%) und Immobilien/sonst. Nebengeschäfte (1%).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 2.151) beruhen im Wesentlichen auf periodenfremden Erträgen (TEUR 1.191), auf der Erstattung von Personal- und Verwaltungskosten durch den Eigenbetrieb der Stadt Bad Vilbel in Höhe von TEUR 436 sowie auf Erträgen aus Abrechnungsleistungen von Abfall- und Abwassergebühren und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 325).

Die Zusammensetzung der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.048 ergibt sich aus dem Anlagennachweis.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. die abzuführende Konzessionsabgabe (TEUR 1.792) sowie Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat (TEUR 18) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 1.472) beinhalten die Körperschaftsteuer 2015 mit TEUR 898 und die Gewerbeertragsteuer 2015 mit TEUR 620.

Die sonstigen Steuern betreffen mit TEUR 66 die Strom-/Gassteuer auf den Eigenverbrauch sowie mit TEUR 16 die KFZ-Steuer und die Grundsteuer.

#### **V. Ergänzende Angaben**

##### **1. Beschäftigte**

Die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 54.

## 2. Aufwendungen für den Aufsichtsrat

Die Aufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates betragen TEUR 18.

## 3. Konzessionsabgabe für Gas, Strom und Wasser

Im Berichtsjahr wurde eine Konzessionsabgabe in Höhe von TEUR 1.792 erwirtschaftet.

## 4. Angaben nach § 6 b Abs. 2 EnWG

Im Berichtsjahr wurden außerhalb der gewöhnlichen Versorgungstätigkeit folgende Geschäfte größeren Umfangs mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel sowie der Stadt Bad Vilbel getätigt:

### Erträge:

	TEUR
- Personal-/Verwaltungskostenverrechnung	436
- Verwaltungskosten für die Kanal und Abfallabrechnung	209

### Aufwendungen:

	TEUR
- Miete für Geschäftsräume	42
- Kostenverrechnung Personalverwaltung	79

## 5. Honorare an Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer im Sinne des § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2015 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

	TEUR
- Abschlussprüfungsleistungen	13
- Sonstige Bestätigungsleistungen	7
- Steuerberatungsleistungen	11

## **6. Organe**

Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung setzen sich wie folgt zusammen:

### **a) Geschäftsführung**

Geschäftsführer sind Herr Dr. Ralph Franke und Herr Klaus Minkel. Herr Klaus Minkel zeichnet sich alleinverantwortlich für alle Aufgaben und Verantwortungen in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich. Herr Dr. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

Zu Prokuristen (Gesamtprokura) der Gesellschaft waren der Kaufmännische Leiter, Herr Dipl.-Finanzwirt (FH) Rüdiger Milke und der Technische Leiter, Herr Dipl.-Ing. (FH) Klaus Rotter, bestellt. Zusammen mit den Geschäftsführern bilden sie gemäß § 1 Nr. 2 der Geschäftsordnung die Geschäftsleitung.

### **b) Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr als ordentliche Mitglieder an:

- Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister (Vorsitzender),
- Jörg Löffler (Stellv. Vorsitzender), Verwaltungsangestellter,
- Irene Utter, Kaufm. Angestellte,
- Karl-Peter Schäfer, Geschäftsführer,
- Walter Lochmann, Dipl.-Pädagoge,
- Kai König, Jurist.

**c) Gesellschafterversammlung**

Der Gesellschafterversammlung gehörten im Berichtsjahr als Mitglieder an:

- Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr, Vorsitzender,
- Erster Stadtrat Jörg Frank,
- Stadtrat Rüdiger Wiechers, Dipl.-Kaufmann,
- Stadtrat Klaus Minkel, Werkleiter,
- Stadträtin Heike Freund-Hahn, Rechtsanwältin,
- Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge.

**7. Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2015 in Höhe von EUR 4.108.661,70 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bad Vilbel, den 05.10.2016

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**



---

Dr. Ralph Franke  
(Geschäftsführer)



---

Klaus Minkel  
(Geschäftsführer)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS  
31. Dezember 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugänge 2015 EUR	Abgänge 2015 EUR	Umbuchung 2015 EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 EUR	Zugang 2015 EUR	Abgang 2015 EUR	Umbuchungen 2015 EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	904 865,91	17 194,97	0,00	0,00	922 060,88	825 906,27	17 708,51	0,00	0,00	843 614,78	78 446,10	78 959,64
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>904 865,91</b>	<b>17 194,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>922 060,88</b>	<b>825 906,27</b>	<b>17 708,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>843 614,78</b>	<b>78 446,10</b>	<b>78 959,64</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14 525 434,02	1 574 140,46	0,00	9 968,02	16 109 542,52	5 509 718,28	251 065,91	0,00	0,00	5 760 784,19	10 348 758,33	9 015 715,74
2. Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen	2 300 393,89	230 239,24	2 557,85	14 021,87	2 542 097,15	985 337,00	138 260,50	2 003,65	0,00	1 121 593,85	1 420 503,30	1 315 056,89
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	25 641,64	63 978,00	0,00	0,00	89 619,64	21 885,19	2 178,34	0,00	0,00	24 063,53	65 556,11	3 756,45
4. Verteilungsanlagen	66 464 626,68	3 663 053,11	0,00	274 244,97	70 401 924,76	37 043 230,45	1 490 656,49	0,00	0,00	38 533 886,94	31 868 027,82	29 421 396,23
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 945 306,31	143 477,10	58 744,10	11 437,67	3 041 476,98	2 249 000,68	148 476,39	25 394,12	0,00	2 372 082,95	669 394,03	696 305,63
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	314 112,27	1 116 003,82	0,00	-309 672,53	1 120 443,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 120 443,56	314 112,27
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>86 575 514,81</b>	<b>6 790 891,75</b>	<b>61 301,95</b>	<b>0,00</b>	<b>93 305 104,61</b>	<b>45 809 171,60</b>	<b>2 030 647,63</b>	<b>27 397,77</b>	<b>0,00</b>	<b>47 812 421,46</b>	<b>45 492 683,15</b>	<b>40 766 343,21</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Beteiligungen	5 971 946,09	1 265 000,00	0,00	0,00	7 236 946,09	435 903,38	0,00	0,00	0,00	435 903,38	6 801 042,71	5 536 042,71
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8 370 768,00	665 185,80	0,00	0,00	9 035 953,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 035 953,80	8 370 768,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>14 342 714,09</b>	<b>1 930 185,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 272 899,89</b>	<b>435 903,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>435 903,38</b>	<b>15 836 996,51</b>	<b>13 906 810,71</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>101 823 094,81</b>	<b>8 738 272,52</b>	<b>61 301,95</b>	<b>-</b>	<b>110 600 065,38</b>	<b>47 070 981,25</b>	<b>2 048 356,14</b>	<b>27 397,77</b>	<b>-</b>	<b>48 091 939,62</b>	<b>61 408 125,76</b>	<b>54 782 113,56</b>





**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015**

## **A) Allgemeines**

Mit Gesellschaftsvertrag vom 6. Juni 1994 wurde die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gegründet.

Zu den Tätigkeitsfeldern gehören u.a. die Versorgung mit Gas, Wasser, Wärme und Energie, die Beförderung von Personen im öffentlichen Nahverkehr, der Betrieb von Bädern sowie der Erwerb, die Veräußerung, Bebauung und Vermietung von Immobilien.

Die Geschäftsführung setzt sich aus zwei Geschäftsführern zusammen; Herr Klaus Minkel verantwortet als ehrenamtlicher Geschäftsführer alle Aufgaben in Zusammenhang mit der Beteiligung an der WV Energie AG, der BBV Versorgungs GmbH und den Projektgesellschaften, deren Geschäfte von der WV Energie AG oder deren Tochtergesellschaften geführt werden sowie den Bäderbereich. Herr Dr. Ralph Franke verantwortet als Geschäftsführer „Allgemein“ alleinverantwortlich die restlichen Aufgabenbereiche des Unternehmens.

## **B) Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **1. Geschäftsverlauf**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.108.661,70 erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr EUR 40.850.818,54.

Die Sparanstrengungen der Haushalte und der Industrie sowie der Verlust von Sonderkunden begründete den Umsatzrückgang im Strombereich gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der wiederum sehr warmen Witterung im Berichtsjahr war im Vergleich zum Vorjahr nur eine geringe Umsatzsteigerung im Gasbereich zu erkennen.

Im Bereich Wasser zeigt sich im langjährigen Vergleich tendenziell eine Verstetigung der Absatzmenge.

Die Beteiligung am Zweckverband Wasserversorgung entspricht dem satzungsgemäßen Kapitalanteil am Zweckverband. Die Kommanditbeteiligung an einer Kraftwerksgesellschaft soll mangels Projektrealisierung mittelfristig beendet werden. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Stadtwerke Viernheim GmbH wurden im Jahr 2011 zwei Beteiligungsgesellschaften gegründet, um eine gesellschaftsrechtliche Basis für gemeinsame Onshore-Windprojekte und den Aufbau eines Strom-Online-Angebotes für Haushaltskunden zu schaffen. Beide Gesellschaften arbeiten mittlerweile operativ. Daneben bestanden zum Berichtszeitpunkt vier Kommanditbeteiligungen an Gesellschaften (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG, Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG, Windpark Greiner Eck GmbH & Co. KG und Windpark Wolfersheck GmbH & Co. KG) im Bereich der Onshore-Windkraft, davon sind zwei Gesellschaften (Windpark Geisberg GmbH & Co. KG und Windpark Kirrweiler GmbH & Co. KG) bereits operativ in der Stromerzeugung tätig. Der Windpark Greiner Eck befindet sich derzeit in der Bauphase; die Kommanditanteile an den Gesellschaften wurden zum Berichtszeitpunkt bilanziert.

Das Engagement bezüglich der Schwerpunktzielsetzung zur Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen wurde als Beteiligungsengagement im Berichtsjahr weitergeführt, verbunden mit einer Ausleihung (TEUR 9.036) an die Beteiligungsgesellschaft BBV Versorgungs GmbH; daneben sind - wie bereits in den Vorjahren - die Gesellschaftsanteile der WV Energie AG, der KNK Wind GmbH und der KNK Vineta GmbH bilanziert.

## **2. Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr**

### **a. Vermögenslage**

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich insgesamt durch planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich auf insgesamt TEUR 45.493. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich Strom TEUR 2.622, im Bereich Gas TEUR 1.067, im Bereich Wasser TEUR 1.376 und TEUR 140 im Bereich Wärmecontracting investiert.

Der wesentliche Teil der Investitionen entfällt dabei auf Zugänge im Rahmen der Stromnetzübernahme in Gronau und den Kauf von mit Stromverteilungsanlagen bebauten Grundstücken von der Stadt Bad Vilbel. Daneben wurden im Bereich der Finanzanlagen die Kommanditbeteiligungen im Bereich der Onshore-Windkraft um TEUR 1.265 erhöht. Die Finanzierung der Investitionen konnte durch eigene Mittel und Darlehensmittel abgedeckt werden.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Gewinnvorträge und den erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie durch eine hohe Eigenkapitalquote von 49 % gekennzeichnet. Mit Feststellung des Jahresergebnisses 2014 wurde im Jahr 2015 eine Gewinnausschüttung (TEUR 713 - Brutto -) an den Gesellschafter beschlossen.

#### **b. Ertragslage**

In der Ertragslage spiegelt sich trotz des Umsatzrückgangs die insgesamt gute Erlössituation wider. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist insbesondere auf den Geschäftsbereich Strom zurückzuführen, hier waren aufgrund von Einsparungen im Haushaltskundenbereich sowie aufgrund der Kundenfluktuation Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Das Ergebnis der Wassersparte ist gegenüber dem Vorjahr durch leichte Mengenzuwächse angestiegen. Nachhaltige Investitionen in das Sachanlagevermögen sind dadurch gesichert.

Das Ergebnis im Bereich Strom konnte trotz Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Hier zeigt die vorsichtige Einkaufsstrategie, gekennzeichnet durch marktnahe und günstigere Beschaffung, Wirkung. Da die Stromnetzsparte gekennzeichnet ist durch Investitionen in das Sachanlagevermögen, einhergehend mit hohen Abschreibungen und Finanzierungskosten, die diesen Bereich neben den aufwandswirksamen Unterhaltungskosten belasten, muss nachhaltig ein finanzielles Fundament erhalten werden, um auch künftig eine hohe Stromnetzqualität darstellen zu können.

Im Bereich Gas ist eine leichte Ergebnisverbesserung erkennbar, insbesondere begründet durch eine leichte Erhöhung der Absatzmenge, verbunden mit einer günstigen, marktnahen Beschaffung.

Im Ergebnis zeigt sich ein Verstetigungseffekt; dieser bildet die finanzielle Grundlage, um notwendigen Investitionen in das Gasnetz gewachsen zu sein.

Im Bereich des Wärmecontracting sind auch weiterhin Investitionen in das Sachanlagevermögen, verbunden mit steigenden Abschreibungen absehbar. In diesem Bereich ist erstmals ein überschaubares positives Spartenergebnis zu verzeichnen.

Insgesamt tragen die Energie- und Versorgungssparten mit TEUR 5.327 zum Betriebsergebnis bei. Der Bereich ÖPNV belastet nachhaltig in deutlicher Höhe (TEUR -523) das Betriebsergebnis. Die Unternehmensbereiche Immobilien und die sonstigen Nebengeschäfte (insbes. Beteiligungen) trugen insgesamt positiv (TEUR 776) zum Betriebsergebnis bei.

Ein Plan/Ist-Vergleich zeigt den vorsichtigen Wirtschaftsplanansatz auf. Insbesondere der Materialaufwand/die Bezugskosten konnten gegenüber der Wirtschaftsplanung niedriger gestaltet werden. Die Abschreibungen im Bereich der Sachanlagen liegen auf Planniveau. Daneben ist die positive Abweichung des Ist-Ergebnisses gegenüber dem Plan-Ergebnis begründet durch die marktnahe Beschaffung im Strom- und Gasbereich; hier war beim Planansatz die Mengen-/Preisentwicklung noch nicht erkennbar.

#### **c. Finanzlage**

Die Finanzlage stellt sich - ausgehend vom Periodenergebnis (TEUR 4.109) - auch weiterhin positiv dar. Dem operativen Cash-Flow (TEUR 5.641), dem Finanzmittelfonds zu Beginn des Berichtsjahres (TEUR 326), dem Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 4.181) und der Finanzierungstätigkeit (TEUR 4.256) steht der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (TEUR -8.171) gegenüber. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode gestaltet sich dementsprechend positiv (TEUR 592).

#### **d. Fazit**

Die Lage der Gesellschaft war über das gesamte Geschäftsjahr stabil.

### C) Voraussichtliche Entwicklung; Chancen und Risiken

#### Strommarkt

Die Situation auf der Absatzseite ist wegen des hohen Wettbewerbsgrades sehr anspruchsvoll. Stets neue in den Markt drängende Wettbewerber, die mit überzogenen Boni die Kundenakquise betreiben, sichern sich kurzfristig Marktanteile. Die Volatilität im Stromabsatzmarkt ist sowohl auf Kunden-, als auch auf Lieferantenseite mittlerweile sehr hoch. Hier gilt es, durch Kontinuität in der Preisgestaltung dem Kunden auf seriöser Basis eine attraktive Alternative zu bieten. Für preissensible Kunden stellt das Online-Produkt eine Alternative im Angebotsportfolio dar.

Die Bezugsbedingungen auf der Einkaufsseite zeigen Stetigkeitseffekte. Es wird strukturiert und marktnah beschafft, um Preisänderungsrisiken abzufangen. Gleichwohl mahnt die Entwicklung auf dem Bezugsmarkt zum vorsichtigen Beschaffungsansatz. Immer größere Mengen erneuerbarer Energien drücken in den Strommarkt und lassen die Preise von Graustrom seit Jahren sinken, dies verbunden mit dem gegenläufigen Effekt der steigenden EEG-Umlage.

Auf Kundenseite führte die in den vergangenen Jahren stets gestiegene EEG-Umlage zu Unverständnis und Verärgerung über die Versorger; es bleibt abzuwarten, inwieweit die neuen Mechanismen des EEG diesem Trend mittelfristig entgegenwirken.

Die Stromnetzübernahme im Stadtteil Gronau wurde zum Ende des Berichtsjahres – nach langwierigen schwierigen Verhandlungen mit dem Alteigentümer – umgesetzt. Damit ist die Zusammenführung der Versorgungsnetze unter dem Dach der Stadtwerke GmbH erfolgreich beendet und ein langfristiger und vollumfänglicher Netzbetrieb des städtischen Stromnetzes durch die Stadtwerke GmbH als Grundlage und Kernkompetenz gesichert.

### **Beteiligungsmanagement**

Dem Windpark in der Ostsee, an dem eine Beteiligung besteht (KNK Wind GmbH), wurde die notwendige behördliche Genehmigung im Vorjahr erteilt. Der Erfolg hängt von dem in 2017 anlaufenden Auktionsverfahren mit dreifacher Chance ab. Es ist mit einem leistungsfähigen Unternehmen eine nicht bindende Absichtserklärung unterzeichnet worden, wonach die WV Energie AG 10 % am Arcadis-Projekt veräußert und der Erwerber für das gesamte Projekt das Auktionsverfahren betreibt. Diese Erklärung muss als nächster Schritt in einen Vertrag umgewandelt werden. Nach dem neuen Förderregime ist die Teilnahme an zwei Auktionen möglich. Danach ist es möglich, durch das Recht in die auktionierten Konditionen einzutreten, noch zum Zuge zu kommen. Ein Scheitern des Projekts wäre für die WV Energie AG und für die Stadtwerke nicht bestandsgefährdend.

Daneben besteht ein weiteres gesellschaftsrechtliches Engagement im Bereich der Offshore-Windkraft KNK Vineta GmbH sowie daneben die Beteiligung an der WV Energie AG und der BBV Versorgungs GmbH. Das Vineta-Projekt gilt als das beste von allen Windfeldern, weil es nicht nur küstennah innerhalb der 12-Seemeilenzone liegt, sondern zusätzlich in geringer Wassertiefe von ca. 12 m, sodass es aussichtsreich bleibt. Allerdings verschiebt sich die Realisierung des Projektes auf einen deutlich späteren Zeitpunkt. Priorität hat derzeit das Arcadis-Projekt, das alle Kräfte absorbiert. Das Projekt ist in einem frühen Verfahrensstand.

In der BBV Versorgungs GmbH wird die Mehrheit der WV Energie AG-Aktien paritätisch durch den Vorstand und die Stadtwerke gehalten. Das wirtschaftliche Schicksal der BBV Versorgungs GmbH wird daher durch das Schicksal der WV Energie AG bestimmt. Die WV Energie AG hat erhebliche stille Reserven im Sachanlagevermögen. Daneben bestehen noch weitere werthaltige Beteiligungen der WV Energie AG.

Die Aktivitäten im Bereich der Onshore-Windkraft wurden ebenfalls weiter ausgebaut. Die gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen wurden gemeinsam mit der Stadtwerke Viernheim GmbH geschaffen; im Geschäftsjahr konnte ein zweiter Onshore-Windpark in den operativen Betrieb gehen. Zwecks Absicherung des Rückbaus der Anlagen wurden seitens der Stadtwerke GmbH an die Genehmigungsbehörde und zur Sicherung von Zahlungsansprüchen an die finanzierende Bank Bürgschaften ausgereicht.

Daneben befindet sich ein weiterer Onshore-Windpark im Bau. Die Inbetriebnahme ist zu Beginn des Jahres 2017 geplant. Zwecks Absicherung von Zahlungsansprüchen des Anlagenlieferanten und der finanzierenden Bank wurden seitens der Stadtwerke GmbH Bürgschaften ausgereicht.

Weitere Onshore-Projekte stehen unmittelbar vor bzw. sind bereits im Genehmigungsverfahren. Die entsprechenden Projektgesellschaften mit entsprechender Kommanditbeteiligung der Stadtwerke GmbH sind bereits gegründet.

Die Diversifizierung der Strombeschaffung bzw. die Hinterlegung des Portfolios mit eigenerzeugtem Strom wie auch die Partizipation an der Wertschöpfungsstufe der Erzeugung spielt durch das erfolgreiche Onshore-Engagement absehbar eine tragende Rolle im Unternehmensportfolio.

### **Gasmarkt**

Die Zahl der im Netzbereich aktiven Marktteilnehmer steigt stetig an. Vielfach treten Bewerber mit auf kurzfristigen Erfolg angelegten Geschäftsmodellen an. Erste Insolvenzfälle sensibilisieren den Verbraucher zugunsten der seriösen Anbieter. Hier gilt es, die Kundenbindung durch seriösen Service und attraktive Preisgestaltung zu stärken.

Daneben haben sich die Stadtwerke insbesondere mit den umliegenden regionalen Anbietern im Wettbewerb auseinanderzusetzen. Die Rahmenbedingungen für den Einkauf sind flexibel gestaltet. Marktchancen im Einkauf werden genutzt und Preisrisiken begrenzt. Ziel ist weiterhin die nachhaltige Verbreiterung der Kundenbasis.

### **Wärmecontracting**

Der Betrieb der Heizungsanlagen in den städtischen Liegenschaften durch die Stadtwerke GmbH, verbunden mit der Lieferung von Wärme, zeigt positive Synergien im Stadt-/Stadtwerkeverbund und die Bündelung von Know-How bei der Stadtwerke GmbH. Der Bereich des Wärmecontracting wird ausgebaut als strategische Weiterentwicklung des Angebotsportfolios der Stadtwerke.



### **Wassermarkt**

Der Wasserbereich zeigt trotz leicht steigender Absatzzunahme eine gewisse Verstärkung auf niedrigem Niveau. Inwieweit in den Folgejahren die Sparanstrengungen der Haushalte bzw. der Industrie wieder auf die Absatzmenge durchschlagen, bleibt abzuwarten. Zur nachhaltigen Sicherung und Refinanzierung der Netzinfrastruktur wurde der Wasserpreis zum 01.01.2013 angepasst. Im Wassernetz werden nachhaltige Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sein, damit die Netzinfrastruktur auf hohem Niveau gehalten werden kann.

### **ÖPNV**

Wie bereits in der Vergangenheit, ist der Bereich des ÖPNV insgesamt gekennzeichnet durch eine deutlich negative Ergebnissituation. Die Qualität der Beförderung liegt weiterhin auf hohem Niveau. Jedoch wird die Sparte „ÖPNV“ - trotz der verbesserten Erlössituation - auch weiterhin deutlich das Gesamtergebnis belasten. Zudem wurde - im Hinblick auf die infrastrukturelle Entwicklung von Bad Vilbel - die Konzeption des Vilbusverkehrs überprüft und wird ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2017 angepasst. Damit steht den Bürgern auch in der Zukunft ein komfortables Vilbusangebot zur Verfügung.

### **Immobilien**

Der Immobilienbereich stellt sich trotz der angestiegenen Erhaltungsaufwendungen ergebnisseitig positiv dar. Die Mietauslastung des Mietwohngebäudes konnte auf hohem Niveau gehalten werden. Im Bereich des Quellenparks wurde eine unbebaute Immobilie zum P+R-Parkplatz umgebaut; dieser wird nachhaltig durch die Stadtwerke GmbH bewirtschaftet.

### **Sonstige Nebengeschäfte**

In dem positiven Bereichsergebnis der sonstigen Nebengeschäfte wurden insbesondere die geschäftlichen Aktivitäten mit der Stadt und dem Eigenbetrieb abgebildet.

### **D) Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres**

Als bedeutendes Projekt für die Stadt Bad Vilbel wird derzeit in Zusammenarbeit des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel mit der Wund-Gruppe ein Kombibad entwickelt. Die Entscheidung, ob/inwieweit die Stadtwerke GmbH in dieses Projekt eingebunden wird, steht unmittelbar bevor.

### **E) Ausblick auf 2016**

Der Energiemarkt zeigt sich zunehmend beeinflusst von globalen Ereignissen im Bereich der Energie- und Finanzmärkte; die ungewisse Lage innerhalb der EU, die in der Umsetzung befindliche Energiewende mit sich stetig ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen sowie politische Spannungen mit Auswirkungen auf das weltweite Energieumfeld lassen Prognosen im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen des Energiemarktes kaum zu. Daneben stehen der Energiebranche stringente Regularien im Netzbereich gegenüber, die einen betriebswirtschaftlich sinnvollen Netzausbau und -erhalt in Frage stellen.

Vor diesem Hintergrund sind kommunal getragene Stadtwerke aufgefordert, neue Handlungsfelder frühzeitig zu erkennen und Wertschöpfungspotentiale auszuschöpfen. Insbesondere die Energieerzeugung, innovative Vertriebsansätze verbunden mit flexibler Energiebeschaffung und eine nachhaltige Portfoliobewirtschaftung sollten hierzu beitragen.

Gerade im Bereich der durch den Wettbewerbsdruck notwendig gewordenen marktnahen Energiebeschaffung muss man sich allerdings der systemimmanenten Preisrisiken bewusst sein, die auch von kurzfristigen geopolitischen, weltwirtschaftlichen und währungspolitischen Entwicklungen abhängen. Einkaufspreise können hier signifikant auf die Spatenergebnisse durchschlagen. Eine nachhaltige Preiskalkulation muss diese Risiken berücksichtigen. Im Ergebnis werden die Betriebsergebnisse wegen der zunehmenden Einmaleffekte im Rahmen der marktnahen Beschaffung nicht mehr stetig planbar, vielmehr steht zu erwarten, dass die Volatilität der Betriebsergebnisse künftig deutlich zunimmt und hierfür Risikopuffer zu bilden sind.

Die im Jahre 2009 gegründete Kooperation mit der Stadtwerke Viernheim GmbH gestaltet sich weiterhin erfolgreich. Die gemeinsamen Aktivitäten wurden verstärkt und vielfach Synergien gehoben. Der kooperative Ansatz zeigt hierbei seine Stärken und lässt eine positive Zukunftsbetrachtung zu.

Die Mitarbeiterzahl gestaltet sich - insbesondere wegen zunehmend komplexer werdender Prozesse und administrativer Notwendigkeiten - leicht steigend.

Investitionen in den Kernbereichen Strom/Gas/Wasser/Wärmecontracting/Erzeugung werden auch künftig in nennenswerter Höhe vorgenommen. Beim „Vilbus“ steht eine Neustrukturierung bevor. Die Aktivitäten im Bereich der Onshore-Windkraft werden bezüglich der bereits akquirierten Standorte weiter vorangetrieben; inwieweit sich die Neuregelungen des EEG (insbesondere das „Ausschreibungsverfahren“) auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte und damit die tatsächliche Umsetzung auswirken, bleibt abzuwarten.

Das operative Ergebnis für 2015 liegt über dem Wirtschaftsplanansatz, dies ist insbesondere dem konservativen Planansatz geschuldet, welcher die Chancen aus der marktnahen Beschaffung noch nicht in sich tragen konnte. Gleichwohl stehen Unwägbarkeiten betreffend des Ansatzes von Sonder-/Einmaleffekten (Ansatz/Auflösung von Rückstellungen etc.) im Raum. Insgesamt ist eine stabile Entwicklung des operativen Geschäftes zu erwarten.

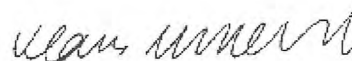
Bad Vilbel, den 05.10.2016

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**



---

Dr. Ralph Franke  
(Geschäftsführer)



---

Klaus Minkel  
(Geschäftsführer)

**- Anlage 3 –  
zum Beteiligungsbericht**

**Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG**

<b>Anschrift</b>	Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG Am Hainwinkel 14 61118 Bad Vilbel
<b>Rechtsform</b>	Eingetragene Genossenschaft
<b>Gründungsjahr</b>	1908
<b>Satzung</b>	vom 29. Juni 2009
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	<p>Die Genossenschaft für Bauen &amp; Wohnen eG, Bad Vilbel, ehemals Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, ist eine freiwillige Vereinigung von Bürgern mit der Zielsetzung, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sicherzustellen.</p> <p>Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Arbeiten übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.</p>
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR Nr. 8104
<b>Anzahl der Mitglieder (Stand 31.12.2015)</b>	1.306 Mitglieder mit 11.678 Geschäftsanteilen
<b>Stammkapital (Stand 31.12.2015)</b>	2.450.570 EUR
<b>Anteil der Stadt Bad Vilbel</b>	645.750 EUR (26,68 %)

<b>- Seite 2 – Genossenschaft für Bauen &amp; Wohnen eG</b>	
<b>Organe</b>	Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
<b>Vorstand</b>	Thomas Scherzinger (Vorsitzender bis 30.06.2015), Hans-Günther Spitz, ehrenamtlich, Manfred Cleve, ehrenamtlich, (komm. Geschäftsführer ab 01.07.2015)
<b>Aufsichtsrat</b>	Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender). Edwin Lotz (stellv. Vorsitzender), Ingrid Wagner, Otto Dietz, Dieter Pflug
<b>Vertretung der Genossenschaft</b>	Gemäß Genossenschaftsregister wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
<b>Letzter geprüfter Jahresabschluss</b>	Geschäftsjahr 2015
<b>Prüfungsverband</b>	Genossenschaftsverband e.V. Wilhelm-Haas-Platz 63263 Neu-Isenburg
<b>Zustimmung der Mitglieder des Vorstandes/Aufsichts- rates zur Veröffentlichung ihrer Bezüge gemäß § 123a Abs. 2 HGO</b>	ja / nein  Die Genossenschaft macht außerdem von Ihrem Recht Gebrauch, im Anhang zum Jahresabschluss gemäß § 338 Abs. 3 HGB bzw. § 286 Abs. 4 HGB keine Angaben zu den Bezügen des Vorstandes/Auf- sichtsrates im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 9 HGB machen zu müssen.

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

# Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		197,00	346,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.382.629,13		28.958.425,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.316,98		61.740,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		1,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.094,00		48.527,00
6. Anlagen im Bau	977.679,61		9.374,50
7. geleistete Anzahlungen	0,00	29.450.721,72	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		600,00	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>29.451.518,72</b>	<b>29.079.016,19</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	1.367.427,57		1.342.604,50
2. andere Vorräte	1.144,21	1.368.571,78	1.144,21
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Vermietung	19.422,75		15.161,04
2. sonstige Vermögensgegenstände	11.875,91	31.298,66	39.863,70
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		984.488,44	926.304,34
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.384.358,88</b>	<b>2.325.077,79</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.317,95	1.317,95	2.527,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.837.195,55</b>	<b>31.406.621,64</b>



# Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.550,00		61.295,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.250,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.393.990,00	2.467.790,00	2.400.140,00
<b>II. Ergebnisrücklage</b>			
1. gesetzliche Rücklage	1.530.000,00		1.470.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen	9.884.708,28	11.414.708,28	9.452.857,20
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	587.774,68		725.833,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	491.851,08	95.923,60	630.615,00
<b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>		<b>13.978.421,88</b>	<b>13.479.510,60</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	4.212,42		83.259,47
2. sonstige Rückstellungen	262.223,24	266.435,66	269.428,57
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.673.454,23		11.759.877,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.430.599,67		3.498.132,76
3. erhaltene Anzahlungen	1.517.341,95		1.506.245,61
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	651.435,40		623.757,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266.330,77		135.424,13
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 1.461,52€ / Vorjahr 726,00€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00€ / Vorjahr 0,00€)	40.456,46	17.579.618,48	35.476,74
<b>D. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	12.719,53	12.719,53	15.509,40
<b><i>Fremdkapital insgesamt</i></b>		<b>17.858.773,67</b>	<b>17.927.111,04</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.837.195,55</b>	<b>31.406.621,64</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 - 31.12.2015

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.345.649,42		4.288.194,86
b) aus Betreuungstätigkeit	56.187,55	4.401.836,97	50.299,89
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		24.823,07	-13.437,45
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	0,00
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		90.230,04	73.984,43
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.191.920,05	2.020.110,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.324.970,03</b>	<b>2.378.931,38</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	523.622,32		440.791,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 3.054,57 € / Vorjahr: 2.957,13 €)	99.335,19	622.957,51	92.750,18
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		628.300,33	638.050,89
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		138.072,92	120.945,41
<b>9. Erträge des Finanzanlagevermögens</b>		36,00	36,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.272,12	7.996,71
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		222.471,69	244.231,60
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>714.475,70</b>	<b>850.194,37</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		43.052,32	42.396,08
<b>14. sonstige Steuern</b>		83.648,70	81.964,89
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>587.774,68</b>	<b>725.833,40</b>
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		491.851,08	630.615,00
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>95.923,60</b>	<b>95.218,40</b>



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**  
Gründungsjahr 1908

# **Geschäftsbericht 2015**

## **Anhang**

## 6 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Als kleine Genossenschaft (§ 267 HGB) werden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen. Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Von dem Aktivierungswahlrecht für Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (1,25% p. a.), mit Ausnahme des freifinanzierten Neubaus „Über dem Weiher 3a“; dieser nach der degressiven Methode gem. § 7 Abs. 5 EStG (von 2006 bis 2011: 6 x 2,5% p. a., ab 2012: 36 x 1,25% p. a.).
- Grundstücke mit anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (2% p. a.), jedoch die Parkflächen mit 7% p. a.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß der vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren mit 10% p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze.

- Im Berichtsjahr angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem um die Vorsteuer verminderten Anschaffungspreis von 410,00 € wurden voll abgeschrieben. Nach dem 01.01.2011 und bis zum 31.12.2011 angeschaffte Wirtschaftsgüter mit einem um die jeweilige Vorsteuer verminderten Anschaffungspreis zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden jahrgangsweise in einen Sammelposten eingestellt und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Geschäftsguthaben bei der Frankfurter Volksbank eG. Hiermit ist eine Haftsumme von 600,00 € verbunden. Unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte (seit 2012: ausschließlich Streusalz) wurden durch Anwendung der Fifo-Methode nach § 256 HGB ermittelt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 7 Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung

Die Veränderungen der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in der Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ in Höhe von 1.367.427,57 € (Vorjahr: 1.342.604,50 €) werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 1.144,21 € (Vorjahr: 1.144,21 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 31.298,66 € (Vorjahr: 55.024,74 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ enthält Guthaben auf laufenden Konten sowie im geringen Umfang einen Porto- und Bargeldbestand.

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.467.790,00 € (Vorjahr: 2.461.435,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2015 gekündigten Mitgliedschaften von 63.550,00 € (Vorjahr: 61.295,00 €) enthalten sowie teilgekündigte Geschäftsanteile von € 10.250,00. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2015 aus dem Jahresergebnis 60.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnissrücklagen 431.851,08 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen hat es eine wesentliche Veränderung gegeben. Um Zinszahlungen zu vermeiden, wurde beim Finanzamt die vierteljährliche Vorauszahlung beantragt und durchgeführt. Somit werden für 2016 nur noch 4.212,52 € gegenüber 83.259,47 € im Vorjahr ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2016 abgeschlossen werden, betragen 127.153,24 € (Vorjahr 189.128,57 €).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungs- und Beratungskosten	€	23.200,00
➤ interne Jahresabschlusskosten	€	24.000,00
➤ Personalkosten	€	57.000,00
➤ nicht genommenen Jahresurlaub	€	12.870,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	127.153,24
➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€	<u>18.000,00</u>
insgesamt	€	<u>262.223,24</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

In den Umsatzerlösen in Höhe von 4.401.836,97 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.345.649,42 € sowie die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 56.187,55 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤ Versicherungsentschädigungen	€	26.768,71
➤ Auflösungen von Rückstellungen (periodenfremd)	€	15.624,45
➤ Erlöse aus Weiterbelastungen	€	23.826,82
➤ Erstattungen Lohnfortzahlung	€	5.050,24
➤ Eintrittsgelder	€	2.535,00
➤ andere Erträge	€	<u>16.424,82</u>
insgesamt	€	<u>90.230,04</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.191.920,05 € (Vorjahr 2.020.110,35 €) beinhalten:

➤	Instandhaltungskosten	€	935.289,55
➤	umlagefähige Betriebskosten	€	1.203.227,60
➤	Erbbauzinsen	€	3.042,80
➤	Vertriebskosten	€	1.683,33
➤	Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter	€	48.671,66
➤	sonstige Kosten	€	<u>5,11</u>
	insgesamt	€	<u>2.191.920,05</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤	EDV-Kosten	€	26.380,71
➤	Prüfungs- und Beratungskosten	€	23.200,00
➤	Büromaterial	€	5.139,29
➤	Leasing Büromaschinen	€	5.386,87
➤	Beiträge	€	4.802,72
➤	Sachversicherungen	€	8.873,49
➤	Autobetriebskosten	€	5.196,28
➤	Kfz-Versicherungen	€	3.870,14
➤	periodenfremde Aufwendungen	€	6.601,84
➤	sonstige sächliche Aufwendungen	€	<u>48.621,58</u>
	insgesamt	€	<u>138.072,92</u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤	Objektfinanzierung	€	208.974,81
➤	Zinsen für Mietkautionen	€	4.913,41
➤	Avalprovision	€	7.982,64
➤	Sonstige	€	<u>600,83</u>
	insgesamt	€	<u>222.471,69</u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 379,00 € die Kraftfahrzeugsteuer.



## 8 Sonstige Angaben

### a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e. G. beschäftigte 2015 durchschnittlich 3 Vollzeitkräfte und 4 Teilzeitkräfte, sowie 1 Auszubildende im Ausbildungsberuf zur Immobilienkauffrau und 20 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung und der Pflege der Außenanlagen.

### b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 37 Treuhandkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 16 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2015 insgesamt € 697.625,87. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

### c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2015 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>	
Stand 01.01.2015	1.319	11.718	*)
Abgang 2015	-52	-400	
Zugang 2015	39	360	
Stand 31.12.2015	1.306	11.678	

\*) davon 10 als Rückstand in der Bilanz 2014 ausgewiesen

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2015 um 13 Personen verringert, die Anzahl der Geschäftsanteile um 40 Stück. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.150,00 vermindert.

Der Geschäftsanteil beträgt € 205,00 pro Mitglied und die Haftungssumme € 300,00 auf den ersten Geschäftsanteil pro Mitglied.

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich zum 31.12.2015 auf € 391.800,00. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 3.900,00 verringert.

d) Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2015 von insgesamt € 587.774,68 wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 60.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnissrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 431.851,08 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 95.923,60 €.

e) Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft für Bauen & Wohnen e. G. zuständige Prüfungsverband ist der

**Genossenschaftsverband e.V.**

**Verwaltungssitz: Wilhelm-Haas-Platz, 63263 Neu Isenburg**

f) Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Genossenschaft für Bauen & Wohnen e. G. wurde durch folgende Mitglieder vertreten:

Diplom-Kaufmann Manfred Cleve	ehrenamtlich (komm. Geschäftsführer ab 01.07.2015)
Diplom-Bauingenieur Hans-Günther Spitz	ehrenamtlich
Diplom-Kaufmann Diplom-Handelslehrer Thomas Scherzinger	Vorsitzender (bis 30.06.2015)

Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

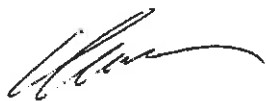
Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	stellvertretender Vorsitzender
Ingrid Wagner, Rentnerin	Schriftführerin
Otto Dietz, Rentner	
Dieter Pflug, Rentner	

## 9 Weitere Angaben

Als Finanzreserven stehen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen e. G. bei drei Banken unbefristete Kontokorrent- bzw. Dispositionskredite in unterschiedlicher Höhe zur Verfügung. Insgesamt beträgt die mögliche Kredithöhe 500.000 €. Diese Kredite wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen in Höhe von 630.326,76 € unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank e. G.

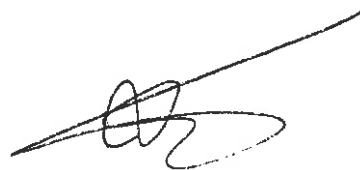
Bad Vilbel, den 30. Mai 2016



Manfred Cleve  
Vorstandsmitglied  
komm. Geschäftsführer



Hans-Günther Spitz  
Vorstandsmitglied



ppa. Nancy Kabisch  
Prokuristin

# Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
		EUR	EUR				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>63.009,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.812,24</b>	<b>197,00</b>	<b>149,00</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.959.230,10	25.918,41	0,00	0,00	15.602.519,38	28.382.629,13	601.714,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.862,79	0,00	0,00	0,00	118.545,81	59.316,98	2.424,00
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	3.536,37	0,00	0,00	0,00	3.535,37	1,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.617,36	6.579,34	281,71	0,00	227.820,99	31.094,00	24.012,34
<b>Summe</b>	<b>44.393.247,62</b>	<b>32.497,75</b>	<b>281,71</b>	<b>0,00</b>	<b>15.952.421,55</b>	<b>28.473.042,11</b>	<b>628.151,33</b>
Anlagen im Bau	9.374,50	968.305,11	0,00	0,00	0,00	977.679,61	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>44.402.622,12</b>	<b>1.000.802,86</b>	<b>281,71</b>	<b>0,00</b>	<b>15.952.421,55</b>	<b>29.450.721,72</b>	<b>628.151,33</b>
Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>44.466.231,36</b>	<b>1.000.802,86</b>	<b>281,71</b>	<b>0,00</b>	<b>16.015.233,79</b>	<b>29.451.518,72</b>	<b>628.300,33</b>

# Verbindlichkeitspiegel

## Stand 31.12.2015

Vorjahreszahlen in Klammern (!)

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	Art und Form
1. gegenüber Kreditinstituten	11.673.454,23 (11.759.877,11)	511.592,90 (749.124,15)	2.182.768,59 (2.312.966,76)	8.979.092,74 (8.697.786,20)	11.673.454,23 (11.759.877,11)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.430.599,67 (3.498.132,76)	67.983,22 (67.533,09)	276.660,93 (274.746,36)	3.085.955,52 (3.155.853,31)	3.430.599,67 (3.498.132,76)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.517.341,95 (1.506.245,61)	1.517.341,95 (1.506.245,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	651.435,40 (623.757,25)	21.108,64 (11.209,63)	0,00 (0,00)	630.326,76 (612.547,62)	630.326,76 (612.547,62)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266.330,77 (135.424,13)	189.850,10 (49.168,24)	76.480,67 (86.255,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
6. sonstige Verbindlichkeiten	40.456,46 (35.476,74)	28.475,61 (22.945,39)	11.980,85 (12.531,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>17.579.618,48</b> (17.558.913,60)	<b>2.336.352,42</b> (2.406.226,11)	<b>2.547.891,04</b> (2.686.500,36)	<b>12.695.375,02</b> (12.466.187,13)	<b>15.734.380,66</b> (15.870.557,49)	

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.





**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

Gründungsjahr 1908

# **Geschäftsbericht 2015**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung	3
2 Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
3 Entwicklung der GBW im Geschäftsjahr 2015	5
3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2015	7
3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2015	7
3.2.2 Neubautätigkeit	9
3.2.3 Instandhaltungen und Modernisierungen	10
3.2.4 Bestandsdaten und Mieterwechsel	14
3.2.5 Wohnungsverwaltung für Dritte	15
3.2.6 Mitgliederwesen	16
4 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
4.1 Vermögenslage	17
4.2 Finanz- und Liquiditätslage	19
4.3 Ertragslage	19
4.4 Risikobericht	21
4.5 Prognosebericht	23
4.6 Gewinnverwendungsvorschlag	24
5 Bericht des Aufsichtsrats	26
6 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 mit Anlagen	27



# 1 Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG (GBW), Bad Vilbel, ehemals Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, wurde am 06. Dezember 1908 gegründet. Sie ist eine freiwillige Vereinigung von Bürgern mit der Zielsetzung, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sicherzustellen.

Jede Genossenschaft ist ein Unternehmen mit offener Mitgliedschaft. Neben einigen wenigen juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts besteht die überwiegende Mehrzahl der Mitglieder der GBW aus Privatpersonen, wovon wiederum etwa zwei Drittel zu den Wohnungsmietern gehören. Jeder neue Wohnungsmieter wird gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft, wobei durch Anhang der Satzung festgelegt ist, wieviel Anteile für die jeweilige Wohnung zu zeichnen sind. Über die Aufnahme als Mitglied beschließt der Vorstand.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2 Abs. 1 der Satzung). Der Zweck stellt somit einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Mitgliedschaft und Wohnungsversorgung dar. Dies bestärkt auch den Vorstand darin, Mitgliedsanträge reiner Kapitalanleger restriktiv zu behandeln.

Die derzeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 2009 beschlossen. Die geänderte Fassung der Satzung ist am 20. Oktober 2009 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, GenR-Nr. 8104, eingetragen worden. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt € 205,00.

Neben der Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder dienen erwirtschaftete Überschüsse überwiegend der Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dies bietet einerseits den Mietern mehr Wohnkomfort und wertet andererseits den Immobilienbestand langfristig auf. Die guten Lagen unserer Häuser, die ständige Instandhaltung und Modernisierung sowie relativ günstige und stabile Mieten sind die Grundlage für schnelle Wiedervermietung und somit geringem Leerstand und auch eine Zukunftssicherung für die GBW.

## 2 Verwaltungsorgane der Genossenschaft

### **Vorstand / Geschäftsführung**

Diplom-Kaufmann Diplom-Handelslehrer Thomas Scherzinger	Vorstandsvorsitzender (bis 30.06.2015)
Diplom-Kaufmann Manfred Cleve	ehrenamtliches Vorstandsmitglied (ab 01.07.2015 komm. Geschäftsführer)
Diplom-Bauingenieur Hans-Günther Spitz	ehrenamtliches Vorstandsmitglied
Nancy Kabisch	Prokuristin

### **Aufsichtsrat**

Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister	Vorsitzender
Edwin Lotz, Kommunalbeamter	Stellvertretender Vorsitzender
Ingrid Wagner, Rentnerin	Schriftführerin
Otto Dietz, Rentner	
Dieter Pflug, Rentner	

### **Finanz- und Prüfungskommission**

Edwin Lotz  
Dieter Pflug

### **Bau- und Wohnungskommission**

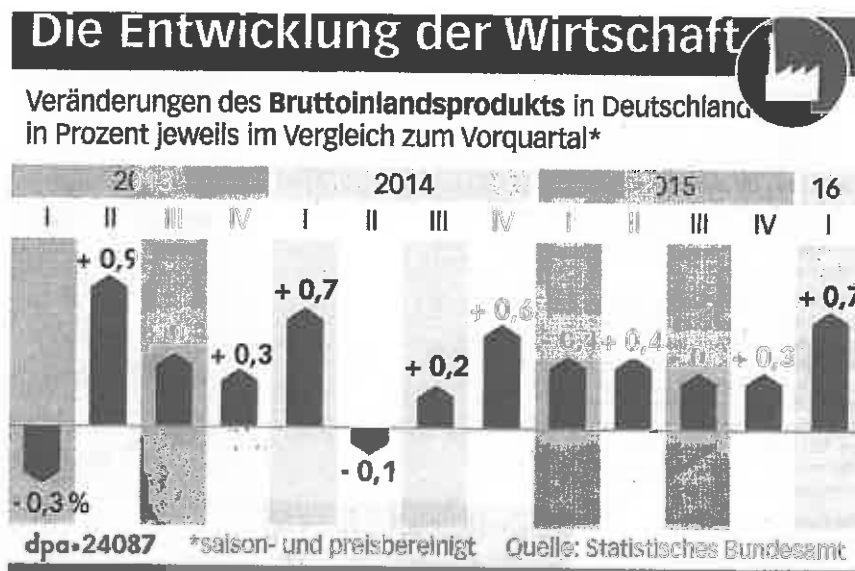
Ingrid Wagner  
Dr. Thomas Stöhr  
Otto Dietz

### 3 Entwicklung der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG im Geschäftsjahr 2015

#### 3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Durch die weiterhin große Nachfrage sowohl aus dem Ausland als auch im Inland, letztlich auch begünstigt durch niedrige Zinsen und niedrige Inflationsraten, ist das Bruttoinlandsprodukt seit der Flaute in 2009 stetig gestiegen.

Vor allem der Konsum im Inland war ein wichtiger Wachstumstreiber. Die privaten Haushalte steigerten ihre Ausgaben, weil einerseits Sparanlagen angesichts der niedrigen Zinsen unattraktiv sind und sie andererseits dank stetig steigendem Bruttoinlandsprodukt und damit auch steigender Löhne und einer Rekordbeschäftigung mehr Geld in der Tasche haben.



Gleichzeitig sind aber auch bei den einzelnen Bürgern die Ansprüche weiter gestiegen, was sich auch oder gerade in der Wohnungswirtschaft bemerkbar macht. Vor allem bei freien Wohnungen - d. h. Wohnungen, die nicht mehr der Wohnraumbewirtschaftung unterliegen - sind bei Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. Baderneuerung oder gar Veränderungen des Zuschnittes oft unerlässlich.

Durch das nach wie vor niedrige Zinsniveau wird die Bautätigkeit weiter angeregt, jedoch steigt aufgrund stärkeren Zuzugs, nicht nur durch die Flüchtlingssituation, die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsgebiet Rhein-Main besonders stark an. Gefragt

sind hierbei insbesondere kleinere Einheiten, da immer mehr Singles und Alleinerziehende als Wohnungssuchende auftreten. Aber auch aus dem eigenen Bestand heraus besteht sehr häufig der Wunsch nach kleineren Wohnungen, da immer mehr Ehen und Lebensgemeinschaften auseinandergehen.

Bei größeren Wohneinheiten ist in der hiesigen Region und insbesondere in Bad Vilbel der Trend zu Eigentumswohnungen sehr stark ausgeprägt. Ein breites Klientel für 3- und 4-Zimmerwohnungen besteht bei jungen Familien, die jedoch, in der Anfangsphase der beruflichen Karriere stehend, auf „bezahlbare Mieten“ achten, gleichwohl aber gewisse Ansprüche haben.

## 3.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der GBW in 2015

### 3.2.1 Geschäftstätigkeit in 2015

Das Geschäftsjahr 2015 war weiterhin geprägt durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hierauf war auch die gesamte Finanzierung ausgerichtet. Aufgrund der günstigen Zinslage einerseits und der geringen Attraktivität von Fördermaßnahmen andererseits wurde die Finanzierung weitestgehend über Hypothekendarlehen unserer Hausbanken vorgenommen, wobei diese Darlehen aufgrund noch ausstehender Schlussrechnungen in 2015 noch nicht voll in Anspruch genommen wurden.

Im Gegenzug wurden Eigenmittel dazu verwendet, Altdarlehen mit höheren Zinsen abzulösen. In 2015 erfolgten Sondertilgungen in Höhe von T€ 65. Somit wurde der seit mehreren Jahren bestehende Trend fortgesetzt, den Zinsaufwand zu senken. Waren es 2009 noch T€ 386, die an Darlehenszinsen zu zahlen waren, so sind es in 2015 nur noch T€ 222 nach T€ 244 in 2014.

Im Bereich der Vermietung sind die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,8 % gestiegen. Ein Grund hierfür sind in erster Linie die Anhebungen durch Modernisierungsmaßnahmen in 2014. Hierbei haben wir die Erhöhungsmöglichkeiten in keinem der Fälle voll ausgeschöpft, um so unseren Mietern auch weiterhin eine für sie bezahlbare Miete bieten zu können. Ein weiterer Grund für den Einnahmenanstieg ist der Auslauf der Bindungsfrist in 5 unserer 33 Wirtschaftseinheiten. Aber auch in diesen Fällen erfolgte die Erhöhung moderat. Ab 2015 unterliegen noch 75,61 % der ursprünglich öffentlich geförderten Wohnungen den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Bei den frei finanzierten bzw. aus der Bindung fallenden Wohnungen wurden nach jeweiliger Grundrenovierung und Modernisierung die Mieten bei Neuvermietung den örtlichen Preisen angepasst. Hierbei wurde jedoch darauf geachtet, dass die neuen Mieten jeweils unterhalb des Durchschnittswertes liegen.

Die Leerstandsquote liegt weit unter 1 % und ist weitgehend durch die Renovierung langfristig vermieteter und nun freiwerdender Wohnungen begründet. Gerade im

Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen ist die Nachfrage sehr groß, es bestehen hier weiterhin Wartelisten.

Bereits im Vorjahr hat die Novelle der Trinkwasserverordnung größeren Aufwand verursacht. Auch in 2015 wurden bei einzelnen vorgeschriebenen Probeentnahmen erhöhte Werte an Legionellenbefall festgestellt, was vereinzelt wieder zu einem vorübergehenden Duschverbot geführt hat. Die Behebung der Gefahrenquellen wurde zügig in Angriff genommen und durch Nachverprobungen überprüft. Auch wurde das Gesundheitsamt des Wetteraukreises laufend über die Ergebnisse informiert.

Aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 von 587.774,68 € wird erneut der überwiegende Anteil zur Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Damit hat die Eigenkapitalquote inzwischen einen Stand von 43,91 % (nach 42,92 % im Vorjahr) erreicht. Im Branchenvergleich der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen liegt diese wichtige Kennzahl eindeutig im überdurchschnittlichen Bereich.

Bei den Kauttionen wurde der bisherige Zinssatz von 1,25% auf 0,75% per 01.02.2015 gesenkt und liegt damit immer noch über dem marktüblichen Durchschnitt.

Im Personalbereich hat es Veränderungen gegeben. Zum einen wurde der Vorstandsvorsitzende Ende Juni 2015 freigestellt und es wurde ein ehrenamtliches Vorstandsmitglied mit der kommissarischen Geschäftsführung beauftragt und der Hauptbuchhalterin wurde an Stelle der bisherigen Handlungsvollmacht Prokura erteilt. Eine weitere Veränderung hat sich ergeben, durch das Ausscheiden einer Auszubildenden Anfang Dezember 2015 nach bestandener Prüfung zur Immobilienkauffrau. Die letzten Monate des Jahres waren im Personalbereich geprägt durch die Suche nach einer Fachkraft für den Bereich der Vermietung zum 01.01.2016 (Ersatz für die bisherige Mitarbeiterin, die in den Ruhestand geht) und einem/einer neuen Auszubildenden.

Aktivitäten gab es auch im Bereich der Arbeitssicherheit. Um den Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherung VBG (Verwaltungs-Berufsgenossenschaft) gerecht zu werden, wurde mit der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH ein Betreuungsvertrag geschlossen und erste Aktivitäten eines umfangreichen Maßnahmenkataloges wurden durchgeführt.

### **3.2.2 Neubautätigkeit**

In den vergangenen Jahren hatte sich die GBW als oberstes Ziel gesetzt, ihren gesamten Haus- und Wohnungsbestand zu modernisieren. Mit Ausnahme des in 2014 durchgeführten Dachgeschossausbaus in der Wirtschaftseinheit 28 (Berliner Str. 93 – 97) mit 3 neuen Wohnungen wurde die Neubautätigkeit zugunsten der Bestandserneuerung bis auf weiteres zurückgestellt.

Lediglich im Bereich möglicher Verdichtungen (Aufstockung oder Dachgeschoßausbau) wurden Überlegungen angestellt. So wurde noch in 2014 der Bestand nach weiterem Ausbaupotential untersucht. Hierbei hatten sich zunächst zwei Objekte angeboten. Für ein Objekt verlief jedoch die Bauvoranfrage negativ, in dem anderen Fall zeichneten sich eine Reihe von Problemen ab. Daher wurde beschlossen, den Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Aufstockung bis auf weiteres nicht weiter zu verfolgen.

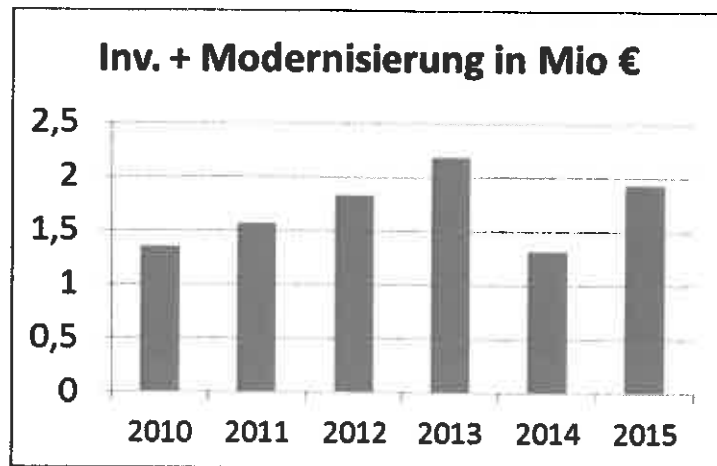
Mit den in 2016 und 2017 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen ist zwar die Bestandserneuerung noch nicht abgeschlossen, aber so weit gediehen, dass Vorausplanungen für eine Neubautätigkeit im kommenden Geschäftsjahr 2016 begonnen werden können.

### 3.2.3 Instandhaltungen und Modernisierungen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden, wie auch in den Jahren davor, nicht unerhebliche Investitionen bei der Instandhaltung, der Modernisierung und der Verbesserung der Energieeffizienz unseres Wohnungsbestandes vorgenommen.

So wurden in den letzten 6 Jahren folgende Investitionen bei diversen Wirtschaftseinheiten (WE) getätigt:

2010	1,35 Mio.€
2011	1,57 Mio.€
2012	1,83 Mio.€
2013	2,18 Mio.€
2014	1,31 Mio.€
2015	1,93 Mio.€



Inzwischen wurde bei über 95 % unseres Bestandes durch entsprechende Baumaßnahmen, wie Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, eine nachhaltige Energieeinsparung angestrebt und erreicht.



Die in 2015 durchgeführten Maßnahmen dieser Art betrafen die WE14/Berliner Str. 71 (Abbildung oben links) und die WE23/Theodor-Heuß-Str. 3 (Abbildung oben rechts). Bei beiden Wirtschaftseinheiten erfolgten mit der Wärmedämmung zugleich die Flachdach-



sanierung und die Neugestaltung der Fassade. Außerdem wurden die fest mit dem Gebäude verbundenen Balkone durch vorgesetzte Balkone ersetzt, und somit Kältebrücken vermieden. Auch wurden die Fenster durch neue, dreifach verglaste Fenster ersetzt. In der Theodor-Heuß-Str. 3 wurden zusätzlich alle Bäder erneuert. Zum Abschluss standen bei beiden Objekten die Erneuerung des Eingangsbereiches sowie die Neugestaltung des Außenbereiches an. Letzteres konnte jedoch aufgrund von Verzögerungen in 2015 noch nicht abgeschlossen werden.

Soweit die Maßnahmen der Modernisierung und der Energieeffizienz dienen, wurden die Kosten aktiviert, alle übrigen Aufwendungen wurden der Position Großinstandhaltung zugeordnet.

Dieser Position wurden auch bauliche Maßnahmen in der WE33/Am Felsenkeller 24-30 zugerechnet. In der Seniorenwohnanlage wurden mit erheblichem Aufwand die vier



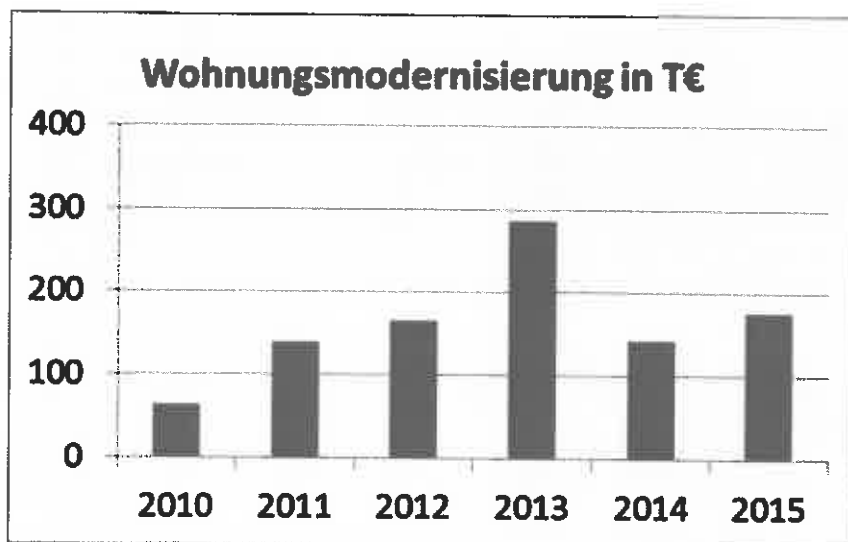
Am Felsenkeller 24 - 30

Verbindungsstege zwischen den Häusern „eingehaust“, d. h. mit Glasdach und Glasseitenwänden versehen. Ähnliche Maßnahmen sind zukünftig auch noch bei den Laubengängen erforderlich.

In den Häusern Alfred-Brehm-Str. 4 - 8 (Teil der WE26) wurde die Deckenheizung komplett durch Heizkörper ersetzt. Bei dem in die Jahre gekommenen Heizungssystem konnte die Raumtemperatur teilweise nicht mehr den individuellen Wünschen angepasst werden. Zusätzlich wurde noch eine Kellerdeckendämmung vorgenommen. Die Kosten für die gesamte Maßnahme wurden ebenfalls der Position Großinstandhaltung

zugeordnet und belastet somit direkt die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung des Geschäftsjahres 2015.

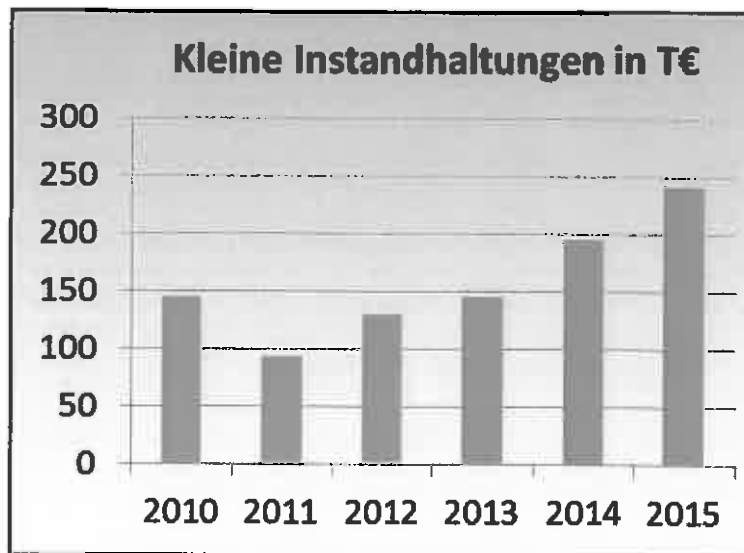
Neben den genannten großen Investitionen wurden auch diverse Wohnungen bei Auszug langjähriger Mieter renoviert oder gar von Grund auf saniert bevor sie weitervermietet wurden; z. B. wurden in 8 Wohnungen die Bäder von Grund auf modernisiert. Für die Wohnungsmodernisierung wurden in 2015 T€ 177 (Vorjahr T€ 142) ausgegeben. Die nachfolgende Grafik zeigt die Investitionen, die seit 2010 bei freigegebenen Wohnungen vor der Wiedervermietung vorgenommen wurden:



Bei den kleinen Instandhaltungen handelt es sich unter anderem um die folgenden Maßnahmen:

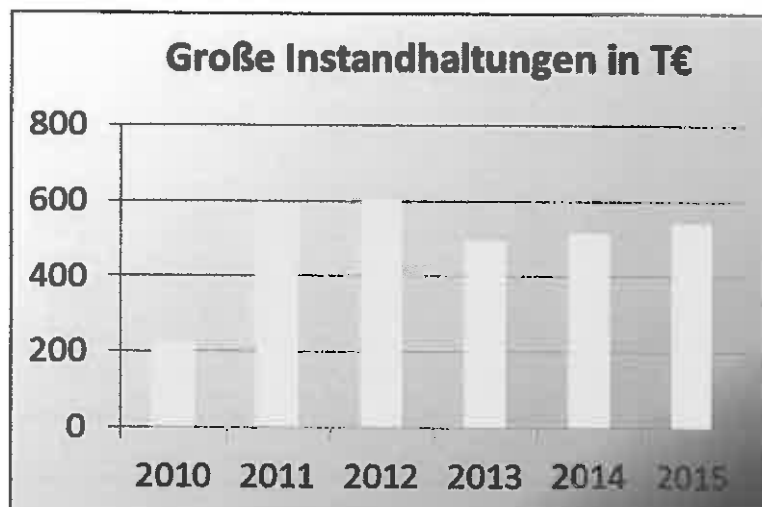
- Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen bei den sanitären Anlagen
- Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen bei den elektrischen Installationen
- Beseitigung der Schäden an Türen und Fenstern oder deren Erneuerung
- Reparaturen von Rollläden, Ersatz von Zugbändern
- Störungsbeseitigungen an den Heizungssystemen
- Desgleichen bei Aufzugsanlagen
- Kosten der Trinkwasseruntersuchung

Hier sind in 2015 T€ 242 (im Vorjahr T€ 196) angefallen. Das nachfolgende Balkendiagramm zeigt die Entwicklung der Ausgaben in diesem Bereich seit 2010:



Interessant ist hierbei der stetige Anstieg dieser Kosten in den letzten 5 Jahren. Jedoch ist derzeit noch keine unmittelbare Ursache für diesen Trend feststellbar.

Bei der Kostenposition *Große Instandhaltung* sind zum einen die nicht aktivierungspflichtigen Investitionen bei den Modernisierungsmaßnahmen enthalten und zum anderen Instandhaltungsmaßnahmen, die im Einzelfall über 5.000 € liegen.



### 3.2.4 Bestandsdaten und Mieterwechsel

Die Anzahl der Wohnungen im Eigenbestand hat sich gegenüber 2014 nicht verändert. Der Bestand umfasst 671 Wohnungen in 63 Häusern, davon 15 frei finanzierte, 160 mit ausgelaufener Bindung und 496 (73,92 %) mit Belegungs- und Preisbindung. Außerdem 90 vermietete Garagen bzw. Garagenplätze, diverse Kfz-Abstellplätze, ein Kiosk sowie die eigenen Büroräume.

Im Berichtsjahr hat es insgesamt beim Mieterwechsel 26 Auszüge und 39 Einzüge gegeben, wobei teilweise neue Mieter in bereits 2014 freigewordene Wohnungen eingezogen sind.

Gründe für den Auszug waren:

➤ Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	7
➤ Auszug durch Räumung	0
➤ Umzug außerhalb der Genossenschaft in ein Eigenheim, Eigentumswohnung, freifinanzierte Mietwohnung	9
➤ Wechsel in eine Seniorenresidenz oder ein Pflegeheim	3
➤ Haushaltsauflösungen aufgrund von Sterbefällen	7
gesamt	<hr/> 26

Zum Jahresende hat sich eine fluktuationsbedingte Leerstandsquote im genossenschaftseigenen Wohnungsbestand von 0,60 % (im Vorjahr ebenfalls 0,60%) ergeben. Somit befanden sich per 31.12.2015 wie im Vorjahr 4 Wohnungen im Leerstand. Diese vorübergehenden Leerstände sind auf wohnungsbezogene Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten zurückzuführen, die nur im unbewohnten Zustand bzw. vor Mietvertragsabschluss mit neuen Interessenten durchgeführt werden können. So wurde eine dieser Wohnungen in der WE23 bewusst über mehrere Monate nicht vermietet, um den Bewohnern bei deren Badmodernisierung als Ausweich dienen zu können.

Ein wichtiger Aspekt ist auch das Thema Renovierung, insbesondere zum Zeitpunkt des Auszuges. Hier gibt es inzwischen mehrere BGH-Urteile, die weitestgehend zugunsten der Mieter ausgefallen sind. Hier gilt es evtl. neue Wege zu beschreiten, insbesondere, wenn bei Mieterwechsel keine Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind.

### 3.2.5 Wohnungsverwaltung für Dritte

Neben der klassischen Vermietung des Eigenbestandes betreut die GBW seit mehr als 30 Jahren auch Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG). Diese Sparte *Wohnungsverwaltung für Dritte* ist bei der GBW aus der eigenen Bautätigkeit in den 70er bis 90er Jahre hervorgegangen. Dieser Bereich konnte in den letzten Jahren sukzessive ausgebaut werden.

Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Im Geschäftsjahr 2015 betreute die GBW 16 Eigentümergemeinschaften mit 206 Wohneinheiten. Bei weiteren wurden Angebote abgegeben.

Seit mehreren Jahren ist die Verwaltungstätigkeit nicht nur auf den Raum Bad Vilbel beschränkt. So zählen auch Eigentümergemeinschaften im Frankfurter Stadtteil Bergen-Enkheim, in Karben-Rendel und zukünftig auch in Schöneck-Kilianstätten zum verwalteten Fremdbestand. Hierbei wird jedoch stets darauf geachtet, dass die Entfernungen zu den verwalteten Häusern nicht zu groß werden, da eine der Stärken der GBW die Vor-Ort-Betreuung ist.

Die Umsatzerlöse aus der unmittelbaren Verwaltungsbetreuung konnten durch die Übernahme weiterer Eigentümergemeinschaften um über 11 % gesteigert werden und lagen in 2015 bei € 56.187,55 (Vorjahr € 50.299,89). Für 2016 zeichnet sich bereits eine weitere Expansion dieses Geschäftsfeldes ab. Die GBW hat ihren Ruf als kompetenter und seriöser Verwalter kontinuierlich ausgebaut.

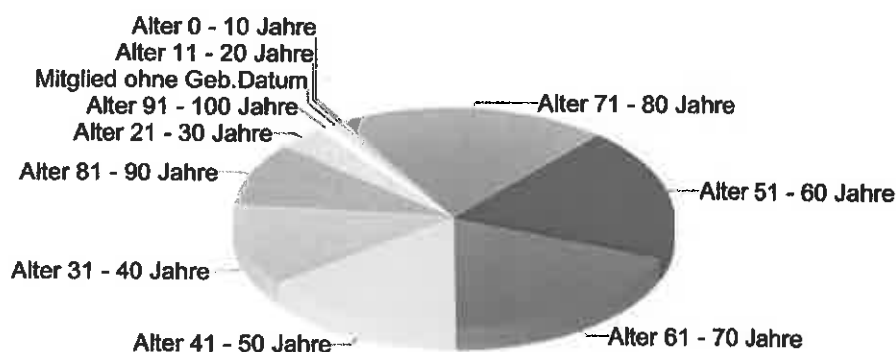
Neben der Verwaltung des Eigenbestandes und der WEG-Verwaltung wäre für die Zukunft auch eine dritte Säule denkbar, die Miethausverwaltung oder Mietfremdverwaltung. In diesem Fall würde die GBW als Stellvertreter des Eigentümers auftreten und, je nach Vertragsgestaltung, Aufgaben von der Vermietung, über die technische Verwaltung des Objektes bis hin zur jährlichen Abrechnung übernehmen. Um auf diesem Gebiet aktiv zu werden, sind jedoch noch einige Voraussetzungen zu schaffen.

### 3.2.6 Mitgliederwesen

Zum Jahresanfang 2015 waren insgesamt 1.319 Mitglieder als Anteilseigner der GBW eingetragen. Im Laufe des Jahres 2015 sind 39 neue Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, wobei die neuen und die bestehenden Mitglieder in Summe 360 Anteile erworben haben. Bis einschließlich 31.12.2015 sind 52 Mitglieder mit insgesamt 400 Anteilen ausgeschieden. Daraus resultiert ein Nettoabgang von 13 Mitgliedern mit einer Minderung von 40 Geschäftsanteilen.

Am Jahresende hielten 1.306 verbleibende Mitglieder ein Geschäftsguthaben von insgesamt € 2.393.990,00. In diesem Mitgliederkreis befinden sich 8 institutionelle Anleger bzw. juristische Personen, wobei bereits zwei zum 31.12.2015 und einer zum 31.12.2016 gekündigt haben. Ohne Berücksichtigung dieser acht Mitglieder beträgt der durchschnittliche Wert pro Mitglied 6,7 Anteile (im Vorjahr: 6,4 Anteile). Über alle Mitglieder gerechnet liegt der Durchschnitt bei 9,22 Anteilen (im Vorjahr: 8,9 Anteile). Somit steigt seit Jahren die Anzahl der Genossenschaftsanteile je Mitglied kontinuierlich an. Der Altersdurchschnitt aller Mitglieder liegt rechnerisch über 59 Jahre.

Altersstruktur (alle Mitglieder)



## 4 Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

### 4.1 Vermögenslage

Erneut ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen, und zwar um absolut € 430.573,91 bzw. prozentual um 1,37 %. Im Wesentlichen basiert der Anstieg auf die in 2015 erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten unter der Position Anlagen im Bau ausgewiesen sind, da die Maßnahmen im Geschäftsjahr noch nicht gänzlich abgeschlossen werden konnten. Das Sachanlagevermögen, das fast ausschließlich aus dem genossenschaftseigenen Immobilienbestand besteht, konnte somit trotz der in 2015 vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 628.300,33 gesteigert werden.

Das Umlaufvermögen ist nahezu unverändert geblieben. Ein leichter Anstieg ist in der Position Flüssige Mittel gegeben. Die vorliegende Höhe der flüssigen Mittel ist der Tatsache geschuldet, dass Darlehensbeträge abgerufen, die damit verbundenen Zahlungen im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aber noch nicht erfolgt sind.

Das Eigenkapital, bestehend aus Geschäftsguthaben der Mitglieder, gesetzlicher Rücklage, andere Ergebnismrücklagen und Bilanzgewinn erreicht mit € 13.978.421,88 am 31.12.2015 einen Prozentwert von 43,91 % (Vorjahr 42,92 %) der Bilanzsumme. Dies ist wieder eine weitere Steigerung des Anteils des Eigenkapitals, was die ohnehin bereits bestehende gute Kreditwürdigkeit der Genossenschaft weiter verbessert.

Die positive Entwicklung der GBW drückt sich auch in der Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten aus. Diese konnten trotz neuer Kreditaufnahme von € 395.836,07 netto um € 153.955,97 gemindert werden. Insgesamt wurden bei dieser Bilanzposition 484.792,04 € getilgt, davon 65.000,00 € als Sondertilgung.

Auf der folgenden Seite ist die Vermögens- und Kapitalstruktur dargestellt, wie sie sich am Ende des Geschäftsjahres 2015 ergibt.

## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2015 wie folgt dar:

### Vermögensstruktur nach der Bilanz zum 31.12.2015

	Betrag in €	%	Vorjahr Betrag in €	%
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	197,00	0,00	346,00	0,00
II. Sachanlagen	29.450.721,72	92,50	29.078.070,19	92,59
III. Finanzanlagen	600,00	0,00	600,00	0,00
	<b>29.451.518,72</b>	<b>92,51</b>	<b>29.079.016,19</b>	<b>92,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Unfertige Leistungen, Vorräte	1.368.571,78	4,30	1.343.748,71	4,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.298,66	0,10	55.024,74	0,18
III. Flüssige Mittel	984.488,44	3,09	926.304,34	2,95
	<b>2.384.358,88</b>	<b>7,49</b>	<b>2.325.077,79</b>	<b>7,40</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.317,95	0,01	2.527,66	0,01
	<b>2.385.676,83</b>	<b>7,50</b>	<b>2.327.605,45</b>	<b>7,41</b>
<b><u>Gesamtvermögen</u></b>	<b><u>31.837.195,55</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>31.406.621,64</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

### Kapitalstruktur zum 31.12.2015

	Betrag in €	%	Vorjahr Betrag in €	%
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben	2.467.790,00	7,75	2.461.435,00	7,84
II. Ergebnisrücklage	11.414.708,28	35,85	10.922.857,20	34,78
III. Bilanzgewinn	95.923,60	0,30	95.218,40	0,30
	<b>13.978.421,88</b>	<b>43,91</b>	<b>13.479.510,60</b>	<b>42,92</b>
<b>95 Rückstellungen</b>	<b>266.435,66</b>	<b>0,84</b>	<b>352.688,04</b>	<b>1,12</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>17.579.618,48</b>	<b>55,22</b>	<b>17.558.913,60</b>	<b>55,91</b>
<b>D. (RAP)</b>	<b>12.719,53</b>	<b>0,04</b>	<b>15.509,40</b>	<b>0,05</b>
	<b>17.858.773,67</b>	<b>56,09</b>	<b>17.927.111,04</b>	<b>57,08</b>
<b><u>Gesamtkapital</u></b>	<b><u>31.837.195,55</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>31.406.621,64</u></b>	<b><u>100,00</u></b>



## 4.2 Finanz- und Liquiditätslage

Auch im Jahr 2015 befand sich die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e. G. in der guten Situation, jederzeit über ausreichende Liquidität zu verfügen. Die Zahlungsbereitschaft war aufgrund einer vorausschauenden Finanz- und Liquiditätsplanung jederzeit gegeben. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken konnten stets termingerecht beglichen werden, wobei insbesondere auf Skontofristen geachtet wurde.

Bei den Hausbanken wurden der GBW Dispositionskredite in größerem Umfang eingeräumt, die jedoch in 2015 nicht in Anspruch genommen werden mussten. Auch blieb das bereits seit längerem bestehende guthabenverzinste Konto in Höhe von T€ 678 (Vorjahr T€ 337) unangetastet.

Die laufenden Ausgaben für kleine und große Instandhaltungsmaßnahmen, Personalkosten, Zinszahlungen und planmäßige Tilgungen sowie Wohnungsmodernisierungen wurden aus den laufenden Einnahmen geleistet. Für die Modernisierungsmaßnahmen in der WE14 (Berliner Str. 71) und der WE23 (Theodor-Heuß-Str. 3) wurden Darlehen aufgenommen. Die Maßnahmen in der WE33 (Am Felsenkeller 24-30) wurden durch Eigenmittel finanziert.

In Anbetracht der sehr guten Liquiditätslage und der gegebenen zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten ist die Zahlungsbereitschaft der GBW auch in Zukunft als gesichert anzusehen.

### 4.3 Ertragslage

Die Einnahmen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. sind zum einen die Grundmieten und zum anderen die Gebühren aus der Verwaltungstätigkeit für Eigentums-gemeinschaften. Die Mieteinnahmen konnten aufgrund von moderat durchgeführten Mieterhöhungen gegenüber dem Vorjahr um 2,64 % auf 2.995.097,30 € gesteigert werden.

Die Umsatzerlöse aus der unmittelbaren Betreuungstätigkeit konnten durch die Übernahme weiterer Eigentümergemeinschaften um 11,7 % gesteigert werden und lagen in 2015 bei € 56.187,55 (Vorjahr € 50.299,89).

Auch im Berichtsjahr ist die Ertragslage beeinflusst durch eine Reihe von modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen. Auch wurden für bereits in Angriff genommene bzw. noch durchzuführende Sanierungs- und Instand-haltungsmaßnahmen in größerem Umfang Rückstellungen gebildet, insgesamt wurden 127.153,24 € eingestellt.

Ein größerer Anstieg ist bei den Personalkosten gegeben. Bei den Löhnen und Gehältern sind die Ausgaben um 15,82 % auf 523.622,32 € gestiegen. Ursache hierfür sind zu einem kleineren Teil die vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilien-wirtschaft e. V. zum 01.07.2015 ausgehandelte Tariferhöhung von 2,5 %, die Vergütung für den zusätzlichen Einsatz eines ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedes als kommissari-schen Geschäftsführer ab 01.07.2015 sowie zum größten Teil die Rückstellung der Vergütung für den freigestellten Vorstandsvorsitzenden, die laut Vertrag bis zum 30.06.2016 zu erfolgen hat.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von 587.774,68 € ab; das sind 1,85 % der Bilanzsumme (im Vorjahr 2,31 %).

## 4.4 Risikobericht

Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GBW haben, sind derzeit und auch für die nahe Zukunft nicht ersichtlich.

Eine Beeinträchtigung der Ertragslage kann sich einerseits aus der Mieterfluktuation und daraus resultierenden Leerständen und andererseits durch Mietausfälle aufgrund finanzieller Schwierigkeiten bei den Nutzern ergeben. Im Berichtsjahr war die Leerstandsquote sehr gering, sie betrug am Jahresende 0,6 %, wovon jedoch die Hälfte durch Mieterwechsel begründet war. Die bereinigte Leerstandsquote betrug somit nur 0,3 %, d. h. 2 Wohnungen, die am 31.12.2015 ohne Mieter waren.

Auch hat es im Berichtsjahr keine signifikanten Steigerungen bei den Mietausfällen und somit bei Mahnungen und Räumungsklagen gegeben. Somit ist keine Veränderung bei dem Zahlungsverhalten und der finanziellen Situation bei den Mietern der GBW feststellbar. Dennoch ist gerade in diesem Bereich erhöhte Aufmerksamkeit geboten und die Zahlungsmoral der Nutzer ist einer permanenten Analyse zu unterziehen. Zur Eingrenzung des finanziellen Risikos werden einerseits über Mietinteressenten Auskünfte eingeholt und andererseits bei Mietrückständen sofort das Mahnverfahren eingeleitet und nach zweimonatigem Ausfall der Rechtsweg beschritten.

Alle Indikatoren wie die Vermietungssituation, die Veränderungen bei den Mietausfällen sowie die Geltendmachung von Mietminderungen, werden zeitnah beobachtet und signifikante Änderungen werden unverzüglich dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Außerdem werden durch permanente Bestandsüberwachungen wesentliche Risiken aufgedeckt und die Gremien darüber informiert.

Neben den Risiken aus dem Vermietungsgeschäft werden alle in der Unternehmenstätigkeit begründeten Risiken durch entsprechende Versicherungspolicen gedeckt, soweit diese versicherbar sind. Eine permanente Überprüfung dieser Versicherungen erfolgt in Zusammenarbeit mit einem kompetenten Versicherungsbüro.

In den Rahmen der Risikokontrolle fällt auch die stetige Überwachung der Zinsentwicklung sowie der Konditionen der aufgenommenen Darlehen. Gerade in der bestehenden Niedrigzinsphase werden auch aus Gründen der Kosteneinsparung

Altdarlehen mit höherem Zinssatz, wenn sinnvoll und machbar, abgelöst. Ziel ist es, durch ständige Erhöhung des Eigenkapitalanteils das Risiko in diesem Bereich weiter einzuschränken. Bei der inzwischen erreichten Eigenkapitalquote von 43,91 % ist das Risiko, das in der Aufnahme von Fremdkapital liegt, stark eingegrenzt.

Ein gewisses Risiko kann auch aufgrund fehlender Investitionen im Wohnungsbestand liegen. Hier wird seitens der GBW seit Jahren gegengesteuert. Inzwischen haben rund 75 % des Bestandes eine Außenmodernisierung erfahren. Hiervon ist knapp die Hälfte auch nach neuesten Erkenntnissen der Energieeffizienz erneuert. Auch werden Wohnungen bei Mieterwechsel nicht nur auf Instandhaltungsmaßnahmen, sondern insbesondere auch auf Modernisierungsmaßnahmen wie Fußboden- und Baderneuerung untersucht. Soweit sinnvoll und möglich werden die Wohnungsgrundrisse den modernen Bedürfnissen angepasst. Im Fokus stehen auch die in die Jahre gekommenen und in der Mehrzahl der Gebäude eingebauten Deckenheizungssysteme. Mit der Umstellung auf Heizkörper ist mittelfristig zu rechnen. In einer größeren Wirtschaftseinheit wurde dies bereits in 2015 durchgeführt.

Die in 2015 getroffenen Gesamt- und Einzelmaßnahmen sind in Kapitel 3.2.3 ausführlich beschrieben.

## 4.5 Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist im Ballungsraum Rhein-Main und insbesondere in Bad Vilbel mit seiner ausgewogenen Infrastruktur nach wie vor groß. Aufgrund der Flüchtlingssituation ist hier in Zukunft mit einer weiteren Steigerung zu rechnen. Steigende Anfragen zeigen, dass der Wohnungsbestand der GBW aufgrund seines Wohnwertes, seines technischen Zustandes aber auch seiner Lage wegen auf starkes Interesse bei den Wohnungssuchenden stößt.

Um auch für die Zukunft die Rentabilität zu erhöhen, das Vermögen zu sichern und Risiken zu minimieren, wird das Überwachungs- und Steuerungssystem ständig weiterentwickelt und optimiert. Anhand des vorliegenden Instandhaltungsplanes wurden und werden sukzessive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für 2016 sind über dem Weiher 2-4 Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Dach, der Fassade und im Treppenhaus vorgesehen. Auch sind sämtliche Alufenster durch zweifach verglaste Kunststofffenster zu ersetzen. Am Gebäudekomplex „Am Felsenkeller“ sind die in 2015 durchgeführten Arbeiten an den vier Übergängen nunmehr an den Laubengängen unter Beachtung der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes fortzusetzen.

In den folgenden zwei bis drei Jahren sind bei zwei Objekten Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Dämmungen und bei drei anderen Objekten die Erneuerung der Fenster und eventuell der Fassade in Angriff zu nehmen. Mit diesen Aktivitäten sind dann die großen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend abgeschlossen. Trotz der in diesen Jahren auf die GBW zukommenden Kosten und Investitionen wird auch für die nächsten Jahre ein gutes, alle Beteiligten zufriedenstellendes Ergebnis erwartet.

Die notwendigen Mietanpassungen werden moderat durchgeführt, die Wohnungen werden, wie bereits in den letzten Jahren geschehen, weiterhin sukzessive den heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst. So zum Beispiel die Bädermodernisierung und/oder die Grundrissveränderung bei Mieterwechsel. Auch wird die GBW immer bemüht sein, das Miteinander der Mieter zu fördern und ihnen jederzeit zu Diensten zu sein.

Im Bereich der Fremdverwaltung wird der weitere Ausbau der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften vorangetrieben. Ein Beschluss für Mietfremdverwaltung ist herbeizuführen, um zukünftig auch auf diesem Gebiet tätig werden zu können.

Nachdem die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund der bereits durchgeführten Tätigkeiten in den nächsten Jahren stark rückläufig sein werden, sollte eine Neubautätigkeit ins Auge gefasst werden. In 2016 sollten hier die ersten Weichen gestellt werden.

#### **4.6 Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Jahresüberschuss 2015 beläuft sich auf € 587.774,68. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat wird der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Überschusses vorschlagen:

- Entsprechend § 40 der Satzung der GBW werden 10% des Überschusses, das sind aufgerundet € 60.000, der gesetzlichen Rücklage zugeführt.
- € 431.851,08 werden der freien Rücklage zugeführt.
- Der verbleibende Bilanzgewinn von € 95.923,60 wird als Dividende an die Mitglieder ausgezahlt. Das sind 4% auf das am 31.12.2014 bestehende, ungekündigte Geschäftsguthaben und entspricht dem Höchstsatz nach § 41 Abs. 2 der Satzung der GBW.

## Dank an Mitglieder, Mitarbeiter und andere

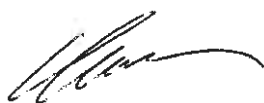
Wieder hat die GBW in allen Belangen ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Dies zeigt sich nicht nur im Jahresüberschuss 2015, sondern auch in der Bestandspflege, im kaum vorhandenen Leerstand sowie in der doch geringen Fluktuation unserer Mieter. Gerade die Zufriedenheit der letztgenannten liegt uns sehr am Herzen und wir danken ihnen, die ja zugleich auch Mitglieder der Genossenschaft sind, für ihre oft langjährige Verbundenheit zu ihrem Vermieter. Aber auch den Mitgliedern, die nicht zugleich als Mieter auftreten, gilt unser Dank für die Treue, die sich durch die oft Jahrzehnte lange Zugehörigkeit zur GBW ausdrückt.

Ein ganz besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Haben sie sich doch gerade in Krisenzeiten der GBW durch großes Engagement und enorme Einsatzbereitschaft für die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e. G. ausgezeichnet. Hervorzuheben ist auch die starke Unterstützung des ehrenamtlichen Vorstandes in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres.

Für das friedliche Miteinander unserer Mieter sorgen nicht zuletzt auch unsere Hauswarte, die vor Ort erste Ansprechpartner für Sorgen aller Art sind. Für ihre Arbeit und ihre volle Unterstützung, die sie auch in 2015 erbracht haben, sprechen wir ihnen unseren Dank aus. Zu danken ist auch den Handwerksbetrieben und Dienstleistern aus Bad Vilbel und der Region, die im vergangenen Jahr für die GBW unermüdlich im Einsatz waren und manche Probleme vor Ort schnell beseitigen konnten.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die im Jahre 2015 gewährte volle Unterstützung bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

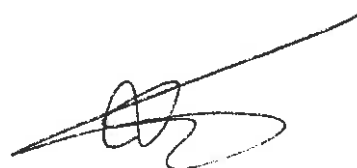
Bad Vilbel, den 30. Mai 2016



Manfred Cleve  
Vorstandsmitglied  
komm. Geschäftsführer



Hans-Günther Spitz  
Vorstandsmitglied



ppa. Nancy Kabisch  
Prokuristin

## 5 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich durch den Vorstand mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2014, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014, die Berichte des Vorstandes, der Finanz- und Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungskommission behandelt wurden. Ein wesentlicher Punkt war auch die Weiterführung der GBW nach Ausscheiden des Vorstandsvorsitzenden aus der aktiven Tätigkeit Ende Juni 2015.

Die Finanz- und Prüfungskommission hat sich in der Sitzung im Juli 2015 schwerpunktmäßig mit dem Mitgliederwesen befasst. Insbesondere wurde Kündigungen und Abgänge durch Tod, Ausschluss und Übertragung überprüft; desgleichen die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der Mitgliederverwaltung. Außerdem wurden Bankbuchungen stichprobenweise überprüft.

Die Bau- und Wohnungskommission hat gemeinsam mit Mitarbeitern der GBW vom 04. bis 18. Mai 2015 Wohnungsbegehungen bei annähernd 50 % des Wohnungsbestandes durchgeführt. Damit ist wiederum gewährleistet, dass jede Wohnung der GBW mindestens einmal innerhalb von zwei Jahren besichtigt wird. Hierbei festgestellte Beanstandungen wurden zur nachträglichen Verfolgung protokolliert.

Der vorliegende Jahresabschluss 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2015 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2014 wurde in der Zeit vom 28.05.2015 bis 29.05.2015 und vom 06.07.2015 bis 15.07.2015 vom Genossenschaftsverband e. V. durchgeführt. Der Prüfungsbericht wurde in der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 27.08.2015 erläutert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Sein Dank gilt insbesondere den Mitarbeitern der GBW für ihr Engagement und die geleistete Arbeit sowie den ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Bad Vilbel, den 30. Mai 2016



Dr. Thomas Stöhr, Aufsichtsratsvorsitzender



## Übersicht - Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel

Übersicht - Beteiligungen der Stadt Bad Vilbel				
Beteiligungen	Zweck	Prozent	Stammkapital	Anteil Stadt
Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel	Immobilien	100,00%	13.688.365,00 EUR	13.688.365,00 EUR
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	Gas, Wasser, Strom, ÖPNV	100,00%	4.000.000,00 EUR	4.000.000,00 EUR
Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG	Wohnungsbau	26,68%	2.420.025,00 EUR	645.750,00 EUR
Frankfurt Ticket RheinMain GmbH	Ticketverkauf	5,00%	26.000,00 EUR	1.300,00 EUR
Frankfurter Volksbank eG	Genossenschaftsbank	0,000779542%	76.968.262,70 EUR	600,00 EUR
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungs GmbH	Wohnungsbau	0,004654000%	109.860.775,22 EUR	5.112,92 EUR
Kulturregion Frankfurt Rhein-Main-gemeinnützige GmbH	Förderung der Kultur	1,012%	25.000,00 EUR	300,00 EUR

- Anlage 4 -  
zum Beteiligungsbericht



**Übersicht - Mitgliedschaften der Stadt Bad Vilbel**  
(jährlicher Aufwand über 500,00 EUR)

<b>Budget</b>	<b>Institution</b>	<b>Betrag</b>
01.01.20	Hess. Städte- u. Gemeindebund (HSGB)	20.668,05 EUR
	Freiherr-vom-Stein-Institut	2.543,76 EUR
	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	1.691,30 EUR
	Stadtmarketing Bad Vilbel e.V.	2.000,00 EUR
	Wirtschaftsförderung Region Frankfurt RheinMain e.V.	1.955,04 EUR
01.01.30	Kommunaler Arbeitgeberverband Hessen (KAV Hessen)	3.120,64 EUR
	Hess. Verwaltungsschulverband	6.110,57 EUR
01.01.40	Hess. Heilbäderverband	3.534,00 EUR
05.05.20	Wasserverband Nidda	128.685,71 EUR
	Wasserverband Nidder-Seemenbach	5.802,50 EUR
	Naturschutzfonds Wetterau e.V.	3.258,00 EUR
06.06.10	Tierheim Wetterau e.V.	11.044,61 EUR
	Ordnungsbehördenbezirk Gefahrgut Büdingen	19.905,29 EUR
06.06.30	Kreisfeuerwehrverband Wetterau	2.594,08 EUR
08.08.10	Deutscher Bühnenverein e.V.	1.275,00 EUR
	KulturRegion FrankfurtRheinMain eGmbH	3.202,00 EUR
09.09.10	Behindertenhilfe Wetteraukreis e.V.	1.572,79 EUR
10.10.20	Zweckverband Regionalpark Niddaroute	71.850,00 EUR
12.12.20	Zweckverband Bioabfallentsorgung Maintal - Bad Vilbel	224.433,44 EUR
13.13.10	Regionalverband FrankfurtRheinMain	155.950,88 EUR
		<b>671.197,66 EUR</b>

- Anlage 5 -  
zum Beteiligungsbericht