

# SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

.....

### **Bericht**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2019 und des  
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019

.....

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes</b>	<b>3</b>
<b>C. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>8</b>
<b>Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter</b>	<b>8</b>
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes	8
<b>D. Prüfungsdurchführung</b>	<b>10</b>
<b>I. Gegenstand der Prüfung</b>	<b>10</b>
<b>II. Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>11</b>
<b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>13</b>
<b>I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung</b>	<b>13</b>
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
<b>II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>15</b>
1. Bewertungsgrundlagen	15
2. Zusammenfassende Beurteilung	16
<b>F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages</b>	<b>17</b>
<b>Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG</b>	<b>17</b>
1. Allgemeine Feststellungen	17
2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	17
3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan	18
<b>G. Schlussbemerkungen</b>	<b>19</b>

## **Anlagenverzeichnis**

### Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2019
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019
- Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

### Freiwillige Anlagen

- Anlage 6: Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses
- a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
  - b) Vermögenslage (Bilanz)
  - c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)
- Anlage 7: Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

## **Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017**

0750/20  
BVS/Ed  
1061567

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

## **A. Prüfungsauftrag**

Die Betriebsleitung des

### **Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 des Eigenbetriebes nach berufsmäßigen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 15. Januar 2020 unter Beifügung der Auftragsbedingungen angenommen. Die Zweitschrift mit Einverständniserklärung des Auftraggebers haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Dezember 2019 zugrunde, mit dem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 Hessisches Eigenbetriebsgesetz (HesEigBGes) der Prüfungspflicht gemäß §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Die Prüfungsarbeiten haben wir mit Unterbrechungen in der Zeit von April bis Juli 2020 durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 9. Oktober 2019 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Dezember 2019 unverändert festgestellt.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) den nachfolgenden Bericht, dem wir den geprüften Jahresabschluss (**Anlagen 1 bis 3**), den Lagebericht (**Anlage 4**), sowie den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (**Anlage 5**) beifügen.

Die freiwilligen (nicht gesetzlichen) Anlagen ergeben sich aus dem Anlagenverzeichnis ab **Anlage 6 ff.**

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb.

## **B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes**

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir in einem gesonderten Testats-exemplar folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtwerke Bad Vilbel für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Dreieich, 23. Juli 2020

Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez.  
MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

## **C. Grundsätzliche Feststellungen**

### **Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter**

#### **Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes**

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt und diese im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang, zum Bilanzstichtag dargestellt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Annahme des Fortbestandes und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Die Betriebsleitung führt aus, dass sich die Gesamtlage des Eigenbetriebes positiv darstellt. Die Rahmenbedingungen für die positive Entwicklung des Eigenbetriebes wurden und werden durch die Projekte des Eigenbetriebes ständig weiterentwickelt und verbessert. Der Geschäftsverlauf spiegelt die Entwicklung wider. Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Ertragsteuern) in Höhe von TEUR 1.664.
- Die Mietauslastung der Bürogebäude I und II ist zufriedenstellend; gleichwohl zeigen sich schwierigen Rahmenbedingungen im Nahbereich von Frankfurt; mittelfristig wird sich der Druck auf gewerbliche Büroimmobilien noch erhöhen. Hier gilt es, durch ambitionierte Akquise und Schaffung positiver Mietrahmenbedingungen dem Trend entgegenzuwirken; gleichwohl wird sich die derzeit angespannte Gesamtlage auch auf die Mietrenditen auswirken. Das Bürogebäude III ist voll vermietet und trägt zum positiven Ergebnis bei. Das Bürogebäude IV (Rathaus) ist nahezu komplett vermietet. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte "Immobilie Europäische Schule", "Wertachtal" und "Zeppelinpark" liegen auf gutem positivem Ertragsniveau.

Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastroimmobilien sind überschaubar und sollen mittelfristig abgebaut werden. Das Betriebsergebnis des Mietwohngebäudes Konrad-Adenauer-Allee 99 – 109 lag im negativen Bereich (TEUR 117), da die Mieteinnahmen erst ab 2020 ertragswirksam sind.

- Die Risiken aus den einzelnen Geschäftsfeldern wurden definiert und werden im Rahmen eines Risikomanagementsystems regelmäßig überprüft und bewertet.
- Die Vermietung von Büroflächen geschieht in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Insbesondere auslaufende Langfrist-Mietverträge und das Überangebot am Mietmarkt im Rhein-Main-Gebiet sind erschwerende Faktoren. Risiken von bestands- und finanzgefährdender Art sind nicht zu erkennen. Die Risiken aus den einzelnen Geschäftsfeldern wurden definiert und werden im Rahmen eines Risikomanagementsystems regelmäßig überprüft und bewertet.
- Ausweislich der Wirtschaftsplanung für 2020 geht die Betriebsleitung von einem Jahresgewinn für 2020 von TEUR 1.422 aus. Die COVID-19-Pandemie hat im Frühjahr 2020 flächendeckend um sich gegriffen. Teilweise waren Mieter (insbes. Gewerbemieter) wirtschaftlich stark von der Krise betroffen. Seitens des Eigenbetriebes wurden vereinzelt Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit vereinbart. Inwiefern die zu erwartende Wirtschaftskrise weiter auf die Solvenz der Mieter und damit auch auf die Mieterlöse im Eigenbetrieb durchschlagen wird, bleibt abzuwarten. Hier gilt es einen engen Austausch mit den Mietern zu pflegen.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden auftragsgemäß in Anlage 6 durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach unseren Feststellungen vermittelt diese Beurteilung der Betriebsleitung insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage, des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die diese Aussage in Frage stellen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

## **D. Prüfungsdurchführung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Der Jahresabschluss von Eigenbetrieben ist gemäß § 22 HesEigBGes unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Unsere Prüfung richtete sich nach den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. §§ 316 ff. HGB.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGes i. V. m. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (Abschnitt F.).

Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichtes hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind (§ 26 HesEigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB).

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften des zweiten Teils des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen, der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Über die vorgenannte Prüfung wird in Anlage 5 gesondert berichtet.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Ergänzend hierzu hat uns die Betriebsleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben.

## **II. Art und Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, den vom Fachausschuss für öffentliche Unternehmen und Verwaltungen (ÖFA) des IDW vorgelegten Stellungnahmen und Hinweisen sowie der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG haben wir anhand der Fragenkreise 1 bis 16 des Fragenkatalogs des IDW PS 720 gewürdigt.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes des Eigenbetriebes, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Anlagevermögen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Forderungen/Verbindlichkeiten gegen und gegenüber verbundenen Unternehmen
- Umsatzerlöse

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir u. a. Bankbestätigungen und Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

## **E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung entsprechen.

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

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

Die IT-gestützte Rechnungslegung gewährleistet die hinreichende Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und damit eine Verarbeitung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 238 HGB.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Finanz- und Anlagenbuchhaltung wird über eine eigene EDV-Anlage des Eigenbetriebes unter Verwendung des Programms Schlepen der Firma Schlepen AG erstellt.

Die Software wurde von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass die Software und die dazugehörige Online-Dokumentation bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht und somit den Prüfungskriterien entspricht. Die Softwarebescheinigung datiert vom 10. September 2013.

Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt.

Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

## **2. Jahresabschluss**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass im Jahresabschluss alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen und rechtsformgebundenen Regelungen sowie die Normen der Betriebssatzung beachtet sind.

Die Bilanz ist unter Beachtung der Vorschriften des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Die besonderen Gliederungsvorschriften der §§ 23 bis 24 HesEigBGes wurden gemäß der entsprechenden Formblätter beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 sind – ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz – ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und ordnungsgemäß. Die Erläuterungen und Begründungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

### **3. Lagebericht**

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 HesEigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (IDW PS 350, DRS 20).

Die Angaben nach § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

### **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Nach unseren Feststellungen vermittelt der Jahresabschluss – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes (§ 264 Abs. 2 HGB).

Der Eigenbetrieb hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250 n. F.).

#### **1. Bewertungsgrundlagen**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden machen wir folgende Angaben:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

## **2. Zusammenfassende Beurteilung**

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

## **F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages**

### **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

#### **1. Allgemeine Feststellungen**

Gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGes erstreckt sich die Abschlussprüfung auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 5 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

#### **2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem**

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG darüber zu berichten, ob die Betriebsleitung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und ob dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen.

Ein Risikofrüherkennungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass diejenigen Risiken, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden, früh erkannt werden. Es muss deshalb geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss ferner sicherstellen, dass eine Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über ein formalisiertes systematisches Risikofrüherkennungssystem im Sinne des Fragenkatalogs des IDW PS 720. Wir verweisen auf unsere Feststellungen in Fragenkreis 4 der Anlage 5.

### 3. Feststellungen zum Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2019 nach § 15 HesEigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes weist einen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.467 aus, während der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes im Erfolgsplan von einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 914 ausging:

	Erfolgsplan	Gewinn- und Verlust- rechnung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Gesamt</u>			
Umsatzerlöse	6.743	7.721	978
Sonstige Erträge inkl. Zinsen	645	1.345	700
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.388</b>	<b>9.066</b>	<b>1.678</b>
Materialaufwand	1.585	2.432	847
Abschreibungen	2.421	2.449	28
Zinsaufwand	1.749	1.379	-370
Sonstige Aufwendungen inkl. sonstige Steuern	701	1.142	441
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>6.456</b>	<b>7.402</b>	<b>946</b>
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>932</b>	<b>1.664</b>	<b>732</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>18</b>	<b>197</b>	<b>179</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>914</b>	<b>1.467</b>	<b>553</b>

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2019 weist ein um TEUR 553 besseres Ergebnis aus als der Erfolgsplan 2019. Die Erträge lagen um TEUR 1.678 über dem Plan; die Aufwendungen haben den Plan um TEUR 946 überstiegen.

## G. Schlussbemerkungen

Eine Verwendung des unter Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 des Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

Der Prüfungsbericht wird gemäß § 321 Abs. 5 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet:

Dreieich, 23. Juli 2020



Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

MSc. Marcel Kempf  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Finw. (FH) Wolfgang Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

# Anlagen



**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Wirtschaftsjahr 2019**

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	7.721.140,82	6.581.192,92
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>458.137,39</u>	<u>215.798,66</u>
	8.179.278,21	6.796.991,58
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.431.817,85</u>	<u>-2.274.852,44</u>
	-2.431.817,85	-2.274.852,44
4. Abschreibungen	-2.448.878,50	-2.389.058,07
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-995.819,03</u>	<u>-1.168.002,43</u>
	.....2.302.762,83	.....965.078,64
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	886.462,56	802.838,65
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.379.106,87</u>	<u>-1.471.006,30</u>
	.....-492.644,31	.....-668.167,65
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	..... <u>1.810.118,52</u>	..... <u>296.910,99</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-197.224,32	-64.837,54
10. Sonstige Steuern	<u>-145.787,91</u>	<u>-129.966,55</u>
<b>11. Jahresgewinn/-verlust</b>	<u><u>1.467.106,29</u></u>	<u><u>102.106,90</u></u>

# Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019

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

### **I. Gliederung des Jahresabschlusses**

Auf den Jahresabschluss 2019 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**

Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen wurden grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr angewendet. 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 800,- 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 Gebrauch gemacht (TEUR 228). 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.

### **III. Angaben zu Posten der Bilanz**

#### **A. AKTIVA**

##### **1. Anlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr erhöht auf TEUR 87.500. Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99 wurde Ende des Jahres 2019 fertiggestellt und aktiviert. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird durch die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 2.449) gemindert.

Insgesamt wurden „geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ mit TEUR 201 angesetzt.

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

##### **2. Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 525) gründen beispielsweise auf ausstehenden Mieten/Mietnebenkosten und offenen Abrechnungen aus internen Leistungsverrechnungen innerhalb der Bruchteilsgemeinschaften.

Die Forderungen gegenüber den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH betreffen mit TEUR 149 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die mit Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 606) verrechnet wurden, weiterhin mit

TEUR 17.000 Mittel im Rahmen der Vereinbarung über die kurzfristige Liquiditätsausstattung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 24.259) bilden insbesondere die Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule ab. Ferner sind darin Forderungen aus der Hingabe von Liquidität an die WV Energie AG, Bad Vilbel (TEUR 4.968) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr (TEUR 16.865) enthalten. Die restlichen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Position Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 3.435) beinhaltet das laufende Giro Guthaben und hinterlegte Mietkautionen.

Mit dem Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 20) werden Zahlungen auf anstehenden Aufwand abgegrenzt.

## **B. PASSIVA**

### **1. Eigenkapital**

Das Eigenkapital hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz um den erwirtschafteten Jahresgewinn (TEUR 1.467) erhöht; mindernd wirkte die Überführung eines Gewinnanteils aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 90). Zum Ende des Berichtsjahres wurde seitens der Stadt stammkapitalerhöhend das Grundstück der Immobilie in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 (TEUR 5.023) eingelegt. Insgesamt beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag TEUR 22.620.

Detailliert ergibt sich folgendes Bild:

**Eigenkapital**

	Stand 01.01.2019 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2019 TEUR	Stand 31.12.2019 TEUR
Stammkapital	13.688	(Z) 5.023	18.711
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.493	(U) 102 (A) -90	1.505
Jahresgewinn	102	(U) -102 (Z) 1.467	1.467
	16.220	(Z) 6.490 (A) -90 (U) 0	22.620

**2. Rückstellungen**

Die Rückstellungen (TEUR 177) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	Stand 01.01.2019 TEUR	Zuführung (Z) Verbrauch (V) Auflösung (A) 2019 TEUR	Stand 31.12.2019 TEUR
Steuerrückstellung	0	(V) 0 (A) (Z) 9	9
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V) 7 (A) (Z) 7	18
Archivierung	10		10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / ausstehende Rechnungen / Umlagenüberzahlungen	353	(V) 269 (A) 74 (Z) 130	140
	381	(V) 276 (A) 74 (Z) 146	177

### 3. Verbindlichkeiten

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

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	<u>Gesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		
		<u>bis</u> <u>1 Jahr</u>	<u>über</u> <u>1 Jahr</u>	<u>über</u> <u>5 Jahre</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.237	24.366	55.871	41.753
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	134	134	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Bad Vilbel	28.159	26.621	1.538	513
Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	940	940	0	0
	<u>109.470</u>	<u>52.061</u>	<u>57.409</u>	<u>42.266</u>

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

### Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten 2019

	Jahr	Darlehen EUR	Stand 01.01.2019 EUR	Tilgung EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Zinssatz % p.a.	Zinsen 2019 EUR
DZ HYP	2009	4.300.000	2.060.271	2.060.271	0	3,615	74.479
DZ HYP	2010	2.100.000	1.043.740	140.287	903.453	3,150	30.864
DZ HYP	2011	2.080.000	621.139	212.529	408.610	3,265	17.118
Bayern LB	2011	13.500.000	9.566.910	612.861	8.954.049	3,749	346.608
DZ HYP	2012	7.000.000	4.996.582	320.945	4.675.637	2,910	141.142
WI Bank	2013	8.750.000	6.343.750	437.500	5.906.250	2,950	182.301
Helaba	2013	10.000.000	7.750.000	500.000	7.250.000	3,070	232.169
Helaba	2015	10.000.000	8.375.000	500.000	7.875.000	1,730	140.563
SEB	2016	10.000.000	9.333.333	333.333	9.000.000	1,420	128.474
SEB	2018	15.000.000	15.000.000	500.000	14.500.000	1,649	240.158
<b>Gesamt</b>		<b>82.730.000</b>	<b>65.090.725</b>	<b>5.617.726</b>	<b>59.472.999</b>		<b>1.533.876</b>

Zusätzlich bestanden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i.H.v. TEUR 20.764.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt gründen insbes. aus einem Langfrist-Darlehen i.H.v. TEUR 1.795 sowie einem Kassenkredit i.H.v. TEUR 26.800 zugunsten des Eigenbetriebs; das Darlehen wurde weitergereicht an die WV Energie AG zwecks rentierlicher Anlage in Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalten weiterhin Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (TEUR 43), die mit den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 479) saldiert wurden. Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 940) setzen sich aus Zinsabgrenzungen und vereinnahmten Mietkautionen zusammen.

Am Bilanzstichtag bestehen keine weiteren sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

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

Die Umsatzerlöse (TEUR 7.721) betreffen die Einnahmen aus der Vermietung der Bürogebäude, der Immobilie „Europäische Schule“, der im Anlagebestand befindlichen Wohnungen, der Gastronomieimmobilien, der Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“, des Fotovoltaik-Grundstücks „Wertachtal“ und des Rathauses.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 458) beinhalten u.a. Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 11) und periodenfremde Erträge (TEUR 88).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 2.432) beinhalten alle durch die Gebäudebewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Die Abschreibungen (TEUR 2.449) sind aus dem Anlagenspiegel zu ersehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 996) sind u.a. TEUR 169 Abschreibungen auf Forderungen, TEUR 64 anteilige Verwaltungskosten, TEUR 56 Zuschüsse zum Kantinenbetrieb und TEUR 79 weitere Kosten (Gebühren/Rechtskosten, Prüfkosten/Gutachten, Fahrzeugkosten etc.) enthalten. Außerdem wird der Personalaufwand (TEUR 514) seitens der Stadtwerke GmbH gegenüber dem Eigenbetrieb verrechnet.

Der Zinsertrag (TEUR 886) setzt sich u.a. aus Zinserträgen gegenüber Kreditinstituten (TEUR 3), Zinserträgen (TEUR 455) aus der Weiterberechnung der anteiligen Darlehenszinsen an die Humanistische Stiftung/Europäische Schule RheinMain gGmbH und (TEUR 429) Kassenkreditgewährung WV-Energie zusammen. Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.379.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 197.

## **V. Ergänzende Angaben**

### **1. Beschäftigte**

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2019 keine Mitarbeiter/innen.

### **2. Zusammensetzung von Betriebsleitung und Betriebskommission:**

#### **Organe**

##### **Betriebsleitung**

Die Betriebsleitung im Berichtsjahr oblag den satzungsgemäß bestellten Herren:

Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter

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

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

##### **Betriebskommission**

Im Wirtschaftsjahr gehörten der Betriebskommission folgende Personen an:

#### **a) Von der Stadtverordnetenversammlung**

##### **CDU-Fraktion:**

Stv. Kurt Liebermeister, Rentner

Stv. Oliver Junker, Rechtsanwalt

Stv. Herbert Anders, Dipl.-Ing.

Stv. Andreas Cleve, Projektcontroller

Stv. Manuel Cordes, Kaufm. Angestellter

Stv. Tobias Utter, Mitglied des Landtags

##### **SPD-Fraktion:**

Stv. Klaus Arabin, Informationselektroniker

Stv. Isil Yönter, Dipl.-Pädagogin, Selbständig

**Grüne Fraktion:**

Stv. Clemens Breest, Pastor

**FDP-Fraktion:**

Stv. Thomas Reimann, Dipl.-Betriebswirt

**FW-Fraktion:**

Raimo Biere, Selbständiger Kaufmann

**b) Vom Magistrat:**

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr (Vorsitzender)

Erster Stadtrat Sebastian Wysocki

Stadtrat Udo Landgrebe, Dipl.-Pädagoge

**c) Vom Personalrat:**

Roman Pätzel, Gärtner (bis 11/2019)

Stefan Höfer, TA Dipl.-Ing (bis 11/2019)

Andreas Pfaff, Gärtner (ab 11/2019)

Ibrahim Cicele, Ver- und Entsorger (ab 11/2019)

**3. Abschlussprüferhonorar**

Im Jahr 2019 wurden an den Abschlussprüfer/Steuerberater gezahlt:

- für Abschlussprüfungsleistungen	EUR 6.225,00 (netto)
- für Steuerberatungsleistungen	EUR 3.505,30 (netto)

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

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee (73 Wohnungen) wurde Ende 2019 fertiggestellt. Die Vermietung der Wohnungen wurde vollständig abgeschlossen. Die Umsetzung des Kombibadprojektes verzögerte sich durch den tragischen Tod des Investors und die damit zusammenhängende notwendige Regelung der Unternehmensnachfolge. Nachdem diese erfolgt ist, steht aktuell eine angepasste Planung kurz vor der Finalisierung. Die im Frühjahr 2020 aufgetretene COVID-19 Pandemie hat dazu geführt, dass vereinzelt Mietern (insbes. Gewerbemietern) Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit gewährt wurden.

## VII. Ergebnisverwendung

Der Gewinn in Höhe von 914.814,55 Euro, der dem Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM (Vermietung der Immobilie Europäische Schule), aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung (Vermietung Fotovoltaik-Grundstücke) und aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung (Vermietung Bürogebäude III und IV, der Gewerbeimmobilie Zeppelinpark, der Gaststätte in der Sporthalle Heilsberg und des Wohngebäudes in der Kurt-Moosdorf-Straße) und der Vermietung des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 zugerechnet wird, wird aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel überführt. Der Gewinn stammt aus dem Bereich der Vermögensverwaltung des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel, der nicht die Kapitalerhöhungskosten dokumentiert.

Bad Vilbel, den 29. Juni 2020

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

  
Klaus Minkel  
Erster Betriebsleiter

  
Rüdiger Milke  
Kaufm. Betriebsleiter

  
Klaus Rotter  
Techn. Betriebsleiter

Konto	Anschaffungs-, Herstellkosten 01.01.2019 EUR		Zugänge		Umbuchungen		Abgänge		Anschaffungs-, Herstellkosten 31.12.2019 EUR		kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 EUR		Abschreibungen Geschäftsjahr		kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 EUR		Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	5.723,51		0,00		0,00		0,00		5.723,51		4.910,58		479,99		5.390,57		332,94		812,93
II. Sachanlagen																			
1. Grundstücke mit Geschäfte, Betriebs- und anderen Bauten : davon Fremkapitalzinsen	83.191.269,81		18.333.597,75		5.033.853,69		76.541,32		108.482.269,83		20.589.224,72		1.982.867,49		22.552.092,21		83.926.418,23		62.609.045,09
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.157.216,03		236.056,18		0,00		5.374,84		7.387.857,37		3.552.608,38		465.731,02		4.017.891,50		3.370.005,87		3.604.007,65
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.194.788,25		40.339,09		-5.033.853,69		0,00		201.173,65		0,00		0,00		0,00		201.173,65		5.194.788,25
	95.548.274,09		18.599.893,02		0,00		81.916,16		114.071.340,95		24.134.833,10		2.448.398,51		26.571.743,20		87.499.597,75		71.408.440,99
<b>S.u.m.o. :</b>	<b>95.548.937,60</b>		<b>18.609.893,02</b>		<b>0,00</b>		<b>81.916,16</b>		<b>114.077.064,46</b>		<b>24.132.743,68</b>		<b>2.448.876,50</b>		<b>26.577.133,77</b>		<b>87.499.930,69</b>		<b>71.409.233,92</b>

## Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel

### Lagebericht

### für das Wirtschaftsjahr 2019 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 2019 wurde gem. § 22 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) erstellt. Auf den Jahresabschluss 2019 kamen die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß zur Anwendung, soweit sich aus dem Eigenbetriebsgesetz nichts anderes ergibt.

#### **II. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

##### A. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Die zentrale Lage im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet mit hervorragender verkehrlicher Infrastruktur, verbunden mit einer familienfreundlichen städtischen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus (u.a. Baugebiete Dortelweil-West und Taunusblick sowie die deutlich vorangeschrittene Wohnbebauung im Quellenpark und der geplante Bau von weiteren bezahlbaren Mietwohnungen), flankiert durch die Bereiche Kultur/Sport und Bildung (insbes. Etablierung der Europäischen Schule und der Technischen Hochschule Mittelhessen) sowie zukunftsweisender Projekte wie das im Bau befindliche Gewerbe-/Wohnprojekt „Spring-Park Bad Vilbel“, 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**

Der Eigenbetrieb engagiert sich seit Jahren in der Immobilienentwicklung- und -bewirtschaftung im Sinne des Satzungszweckes. Er trägt damit aktiv zur städtischen Entwicklung bei. Nachfolgend wird eine Gliederung der verschiedenen Immobilien vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentümerstrukturen in konsolidierter Form vorgenommen.

Unter Ziffer 1 sind die seit langen Jahren bewirtschafteten Immobilien sowie die anstehenden Projektentwicklungen aufgeführt. In Ziffer 2 finden sich die Projekte mit Teileigentümerschaft der städtischen Erich Glück-Stiftung. In Ziffer 3 werden die Immobilie der „Europäischen Schule“ mit Teileigentum der GbR Europäische Schule Rhein/Main gGmbH/Humanistische Stiftung, die Fotovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“ mit Teileigentum der Bürgerstiftung Bad Vilbel und das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 aufgezeigt.

## 1. Immobilienbewirtschaftung Eigenbetrieb

### 1.1 Bürogebäude I

Im Vergleich zum Vorjahr (84 % zum Stichtag 31.12.2018) liegt die Mietauslastung mit 86 % (31.12.2019) auf fast gleichem Niveau. Die Erlöse sind insbesondere durch höhere Erträge aus Mieten und Umlagen auf insgesamt TEUR 947 gestiegen.

Der Abschreibungsbetrag (TEUR 433) ist wegen der Investitionen in das Gebäude leicht gestiegen. Der Zinsaufwand (TEUR 28) ist gegenüber dem Vorjahr wegen der weitergehenden Entschuldung gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 369) sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Dies führt insgesamt zu einem positiven Bereichsergebnis (TEUR 173 vor Ertragsteuern).

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

### 1.2 Bürogebäude II

Die Mietauslastung liegt gegenüber dem Vorjahr (89 %; Stichtag 31.12.2018) auf gleichem Niveau 89 % (Stichtag 31.12.2019). Die Erlöse sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf TEUR 1.638.

Die Abschreibung liegt bei TEUR 564. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund anhaltender Darlehenstilgung vermindert auf TEUR 102. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gesunken auf TEUR 624. Insgesamt ergibt sich ein deutlich gestiegenes Bereichsergebnis (TEUR 455 vor Ertragsteuern).

### 1.3 Bürogebäude IV (Kantine im Rathaus)

Der Bereich der Kantine im Rathaus wurde nach WEG geteilt und wird dem Eigenbetrieb zugerechnet; die nachfolgenden Ausführungen betreffen demzufolge nur den anteiligen Kantinenbereich.

Den Umsatzerlösen (TEUR 55) stehen u.a. sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 140) sowie die anteilige Abschreibung (TEUR 27) entgegen. Insgesamt ergibt sich ein negatives Bereichsergebnis (TEUR -116)

Die Kantine steht auch den Mietern unserer Objekte zur Verfügung, wodurch die Attraktivität der Immobilien erhöht wird.

### 1.4 Eigentumswohnungen Dortelweil-West

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.

Im Vorjahresvergleich liegen die Umsatzerlöse (TEUR 42; Miete und Umlagen) auf gleichem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 42) sind gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken.

Die Abschreibung (TEUR 9) und der Zinsaufwand liegen auf Vorjahresniveau wegen des gleichbleibenden Anlagenbestands (3 Eigentumswohnungen). Im Berichtsjahr konnten aufgrund eines positiven Gerichtsurteils Zahlungen des Prozessgegners vereinnahmt werden. Der die bestehenden Forderungen übersteigende Betrag wirkte als Sondereffekt ertragserhöhend. Das Bereichsergebnis vor Ertragsteuern lag dadurch bei TEUR 265.

### 1.5 Gastroimmobilie „Bücherei-Brücke“

Die Summe der Erträge (TEUR 75) kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 39), den Zinsaufwand und die Abschreibungen (TEUR 50)

nicht in vollem Umfang, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis (TEUR -16) zu verzeichnen ist. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Personalkostenverrechnungen sowie Fremdleistungen etc. enthalten.

### 1.6 Kombibad

Der Eigenbetrieb wird sich am Bau eines Kombibades und der beiden Parkhäuser beteiligen. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse wurden zwischenzeitlich gefasst, der finanzielle Rahmen wurde bei der Wirtschaftsplanung vorgegeben. Durch den tragischen Tod des Investors Ende 2017 und die damit in Zusammenhang stehende notwendige Regelung der Unternehmensnachfolge und eine umfangreiche Umplanung des Gebäudes verzögert sich die Projektumsetzung.

Da der Eigenbetrieb die Planungen des Investors lediglich begleitet, sind im Berichtsjahr überschaubare aufwandswirksame Vorlaufkosten (TEUR 9) entstanden, da die aktive Phase der Projektumsetzung noch aussteht.

### 1.7 Sonstige Projekte

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

Den Umsatzerlösen (TEUR 94) aus dem Projekt der Zwischenmiete der Räumlichkeiten im Berufsförderungswerk stehen Aufwendungen in gleicher Höhe entgegen. Die Abschreibungen fallen für den vermieteten Parkplatz an.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 1 aufgeführten Immobilien/Projekte wie folgt dar:

<b>Eigenbetrieb</b>	2019	2018	Ergebnis- veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.850	2.809	41
Zinserträge	136	116	20
Sonstige betriebl. Erträge	309	50	259
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.295</b>	<b>2.975</b>	<b>320</b>
Abschreibungen	1.090	1.087	3
Zinsaufwendungen	136	164	-28
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.319	1.647	-328
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.545</b>	<b>2.898</b>	<b>-353</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>750</b>	<b>77</b>	<b>673</b>

## 2. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der Erich Glück-Stiftung (Vermögensverwaltung)

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde der Erich Glück-Stiftung im Rahmen eines Vermögenstauschs eine 2 %ige Teileigentümerschaft an den unter Ziffer 2.1 bis Ziffer 2.4 aufgeführten Immobilien eingeräumt; die nachfolgende Darstellung der Aufwendungen und Erträge betrifft somit ausschließlich den 98 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs. Im Gegenzug wurde im Rahmen des Vermögenstauschs dem Eigenbetrieb eine 2 %ige Teileigentümerschaft an der unter Ziffer 2.5 aufgeführten Immobilie eingeräumt; die Darstellung der Aufwendungen und Erträge unter Ziffer 2.5 betrifft demgemäß nur den 2 %igen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

### 2.1 Bürogebäude III („Woolworth“)

Die Immobilie wurde im Mai 2015 erworben. In den Jahren 2016/2017 wurde eine grundlegende Substanzverbesserung durch Renovierung und Ausbau des Gebäudes vorgenommen und Ende März 2017 abgeschlossen. Als Ankermieter wurde neben der Einzelhandelskette ein Gesundheitszentrum etabliert. Im Berichtsjahr lag der Umsatzerlös (TEUR 334) leicht über dem Vorjahr.

Die Betriebserlöse insgesamt sind auf TEUR 357 gestiegen. Die Abschreibungen (TEUR 96) liegen auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand ist durch die Darlehens-tilgung leicht gesunken auf TEUR 32. Das Bereichsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr durch die niedrigere Kostenstruktur deutlich gesteigert werden auf TEUR 134.

## 2.2 Bürogebäude IV (Rathaus ohne Kantinenanteil)

Der Eigenbetrieb hat im Oktober 2015 eine hochwertige Büroimmobilie in Dortel-weil 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 Flä-chen werden im Zeitablauf an Drittmietern vergeben. Eine Teilfläche ist seit Mitte 2016 fremdvermietet. Der Kantinenbereich wurde nach dem WEG abgeteilt und komplett dem Eigenbetrieb zugeschrieben (vgl. 1.3); die nachfolgenden Aussagen betreffen folglich nur das Rathaus ohne den anteiligen Kantinenbereich.

Die Umsatzerlöse (TEUR 999) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 759) deutlich gestiegen. Dies ist begründet durch die Weiterberechnung von Fremdleistungs-kosten an die Stadt; korrespondierend dazu sind die sonstigen betrieblichen Auf-wendungen erlösmindernd auf TEUR 839 angestiegen. Die Abschreibung liegt auf Vorjahresniveau (TEUR 194), der Zinsaufwand ist deutlich gesunken (TEUR 86). In der Summe führte dies zu einem insgesamt positiven Bereichsergebnis (TEUR 37).

## 2.3 Gewerbeimmobilie „Zeppelinpark“

Der dritte Bauabschnitt der Gewerbeimmobilie für einen IT-Logistikdienstleister wurde im Mai 2016 fertiggestellt und dem Mieter übergeben. Die Insolvenz des Mieters konnte durch eine erfolgreiche Nachfolgevermietung abgedeckt werden. Dies zeigt sich in gestiegenen Umsatzerlösen (TEUR 1.158). Die Abschreibung (TEUR 311) liegt auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 398) konnten durch Erlöse überkompensiert werden. In der Konsequenz liegt das Bereichsergebnis im deutlich positiven Bereich.

#### 2.4. Gastroimmobilie Sporthalle Heilsberg

Der Eigenbetrieb hat den Gaststättenteil in der Sporthalle Heilsberg übernommen und bewirtschaftet diesen im Rahmen einer Vermietung.

Die Umsatzerlöse kompensieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 44), die Abschreibung (TEUR 19) und die Zinsaufwendungen nicht, sodass im Berichtsjahr ein moderat negatives Bereichsergebnis zu verzeichnen ist.

#### 2.5 Zweifamilienhaus „Kurt-Moosdorf-Straße 24“

Der 2%ige Eigentumsanteil des Eigenbetriebs an der Immobilie wurde im Rahmen des Vermögenstauschs der Erich Glück-Stiftung Bad Vilbel zugeschrieben. Die Immobilie ist voll vermietet an die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen. Der geringe Eigentumsanteil führt zu Erlösen und Aufwendungen kleiner TEUR 1. Das Bereichsergebnis ist insgesamt positiv.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 2 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung</b>	2019 TEUR	2018 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.528	1.620	908
Zinserträge	106	95	11
Sonstige betriebl. Erträge	148	76	72
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.782</b>	<b>1.791</b>	<b>991</b>
Abschreibungen	619	620	-1
Zinsaufwendungen	290	313	-23
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.377	1.279	98
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.286</b>	<b>2.212</b>	<b>74</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>496</b>	<b>-421</b>	<b>917</b>

### **3. Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit der GbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel und Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109 (Vermögensverwaltung)**

Im September 2015 wurde der hälftige Anteil der Immobilie „Europäische Schule“ an die GbR Europäische Schule RheinMain gGmbH/Humanistische Stiftung veräußert; damit wird langfristig die Bewirtschaftung der Immobilie auf eine starke, partnerschaftlich verbundene Basis gestellt; die unter Ziffer 3.1 aufgezeigten Erlöse/Aufwendungen betreffen demnach lediglich den hälftigen Anteil im Eigentum des Eigenbetriebs.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurden - gemeinsam mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel - Grundstücke im bayerischen Wertachtal zur nachhaltigen Verpachtung von Flächen an Fotovoltaik Betreiber erworben. Der Eigentumsanteil des Eigenbetriebs beträgt 98 %; dementsprechend betreffen die nachfolgend unter Ziffer 3.2 dargestellten Erlöse/Aufwendungen ausschließlich den 98 %igen Eigentumsanteil des Eigenbetriebs. Ende des Jahres 2019 wurde das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 fertiggestellt, die 73 Wohnungen wurden ab Januar 2020 zu attraktiven Preisen im Rahmen der Vermögensverwaltung vermietet (3.3).

#### **3.1 Immobilie „Europäische Schule“**

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse erzielt i.H.v. TEUR 2.008. Diese, verbunden mit den sonstigen betrieblichen Erträgen, konnten die Zinsaufwendungen (TEUR 917) und die Abschreibungen (TEUR 710) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren. Es konnte erneut ein positives Bereichsergebnis erwirtschaftet werden. Das Projekt zeigt neben dem zu verzeichnenden Imagegewinn für die Stadt auch nachhaltig seine wirtschaftliche Stärke.

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

Die Schülerzahlen liegen auf hohem Niveau. Das Projekt ist unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und vor dem Hintergrund der langfristigen Schaffung von Immobilienwerten angelegt; gleichzeitig dient die Vermietung der Immobilie an eine Schule der städtischen Entwicklung; das Image Bad Vilbels in der Region wird durch dieses Projekt erheblich gestärkt.

### 3.2 Fotovoltaik-Grundstücke „Wertachtal“

Im Sinne einer nachhaltigen, ertragbringenden Immobilienbewirtschaftung wurden Grundstücke im bayerischen „Wertachtal“ erworben. Teile der Grundstücke sind verpachtet an Fotovoltaik-Betreiber. Kleinere Teilflächen wurden zwischenzeitlich wieder veräußert.

Die Betriebserlöse betragen im Berichtsjahr TEUR 235. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 116) wurden überkompensiert. Dies führt zu einem positiven Bereichsergebnis in Höhe von TEUR 130.

### 3.3 Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109

Das Gebäude mit 73 Wohnungen wurde Ende des Berichtsjahres fertiggestellt. Die Wohnungen wurden ab Januar 2020 im Rahmen der Vermögensverwaltung zu moderaten Preisen vermietet. Aktuell sind alle Wohnungen vermietet. Mit Fertigstellung im Dezember 2019 wurde die Heizungsanlage an die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH veräußert, die das Wärmecontracting übernimmt. Der Verkauf der Heizungsanlage ist in den Umsatzerlösen dargestellt, korrespondierend dazu finden sich neben den sonstigen Vorlaufkosten entsprechende Gegenpositionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der Zinsaufwand betrug TEUR 32, das Bereichsergebnis lag im negativen Bereich (TEUR 117), da die Mieteinnahmen erst ab 2020 ertragswirksam sind.

Insgesamt stellt sich die Erfolgsübersicht der unter Ziffer 3 aufgeführten Immobilien wie folgt dar:

<b>Anteil Bruchteilsgemeinschaft Europ.Schule/Bürgerstiftung/ Vermögensverwaltung</b>	2019 TEUR	2018 TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse	2.344	2.152	192
Zinserträge	643	592	51
Sonstige betriebl. Erträge	2	102	-100
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.989</b>	<b>2.846</b>	<b>143</b>
Abschreibungen	740	682	58
Zinsaufwendungen	952	994	-42
Sonstige betriebl. Aufwendungen	878	659	219
<b>Aufwendungen insgesamt</b>	<b>2.570</b>	<b>2.335</b>	<b>235</b>
<b>Bereichsergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>419</b>	<b>511</b>	<b>-92</b>

### III. Lage des Eigenbetriebes

#### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (TEUR 132.282) hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, begründet insbesondere durch die Aktivierung des Mietwohngebäudes Konrad-Adenauer-Allee 99-109 und der bilanziell korrespondierenden Darlehensaufnahme. Ebenfalls bilanzverlängernd war die Einlage des Grundstücks der Immobilie in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 durch die Stadt zum Ende des Berichtsjahres.

Die mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2018 beschlossene Überführung des dem Eigenbetrieb zuzurechnenden Gewinnanteils (TEUR 90) aus der Bruchteilsgemeinschaft ESRM, aus der Bruchteilsgemeinschaft Bürgerstiftung, aus der Bruchteilsgemeinschaft Erich Glück-Stiftung und aus dem Mietwohngebäude „Konrad-Adenauer-Allee 99-109“ aus dem Sondervermögen an die Stadt Bad Vilbel wurde aus dem Gewinnvortrag geleistet.

Die Risiken aus der Wohnbebauung wurden stets über Rückstellungen abgedeckt; die Gewährleistungsansprüche aus dem Neubau des Mietwohngebäudes in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 werden aktuell abgearbeitet. Die Investitionen der Bauprojekte werden durch Kurzfristliquiditäten und Darlehen fremdfinanziert. Die Tilgungsrate liegt auf hohem Niveau, das führt zu einer zügigen Entschuldung.

Die Vermögenslage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

#### Kennzahlen Vermögenslage

Anlagenintensität	66%	<u>Anlagevermögen: TEUR 87.500 (i.Vj.: TEUR 71.409)</u>
	(i.Vj.: 69%)	Bilanzsumme: TEUR 132.282 (i.Vj.: TEUR 102.973)
Intensität des langfristigen Kapitals	43%	<u>langfristiges Fremdkapital: TEUR 57.410 (i.Vj.: TEUR 63.032)</u>
	(i.Vj.: 61%)	Bilanzsumme: TEUR 132.282 (i.Vj.: TEUR 102.973)
Eigenmittelquote	17%	<u>Eigenkapital: TEUR 22.621 (i.Vj.: TEUR 16.220)</u>
	(i.Vj.: 16%)	Bilanzsumme: TEUR 132.282 (i.Vj.: TEUR 102.973)

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

#### Eigenkapital

	Stand 01.01.2019 TEUR	Zuführung (Z) Abgang (A) Umbuchung (U) 2019 TEUR	Stand 31.12.2019 TEUR
Stammkapital	13.688	(Z) 5.023	18.711
Rücklagen	937		937
Gewinnvortrag	1.493	(U) 102 (A) -90	1.505
Jahresgewinn	102	(U) -102 (Z) 1.467	1.467
	<u>16.220</u>	<u>(Z) 6.490</u>	<u>22.620</u>
		<u>(A) -90</u>	
		<u>(U) 0</u>	

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen	Stand	Zuführung (Z)	Verbrauch (V)	Auflösung (A)	Stand
	01.01.2019 TEUR	2019 TEUR			31.12.2019 TEUR
Steuerrückstellung	0	(V)	0		
		(A)			
		(Z)	9		9
Prüfungs- und Beratungskosten	18	(V)	7		
		(A)			
		(Z)	7		18
Archivierung	10				10
Gewährleistungsaufwand / Mängelbeseitigungskosten / ausstehende Rechnungen / Umlagenüberzahlungen	353	(V)	269		
		(A)	74		
		(Z)	130		140
	381	(V)	276		177
		(A)	74		
		(Z)	146		

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage drückt sich durch folgende Kennzahlen aus:

### Kennzahlen Finanzlage

Verschuldungs- Koeffizient	83%	<u>Fremdkapital:</u>	TEUR	109.662	(i.Vj.: TEUR 86.752)
	(i.Vj.: 84%)	<u>Bilanzsumme:</u>	TEUR	132.282	(i.Vj.: TEUR 102.973)
Deckungsgrad A	26%	<u>Eigenkapital:</u>	TEUR	22.621	(i.Vj.: TEUR 16.221)
	(i.Vj.: 23%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	87.500	(i.Vj.: TEUR 71.409)
Deckungsgrad B	91%	<u>Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital:</u>	TEUR	80.031	(i.Vj.: TEUR 79.253)
	(i.Vj.: 111%)	<u>Anlagevermögen:</u>	TEUR	87.500	(i.Vj.: TEUR 71.409)

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 wurde in 2019 die Möglichkeit der kurzfristigen Liquiditätsausstattung über Kreditinstitute verstärkt genutzt.

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.

Daneben wurde mit der WV Energie AG, Bad Vilbel, ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, ein Vertrag über Kassenbestandsverstärkung mit einem Liquiditätsrahmen bis zur Höhe von TEUR 5.000 abgeschlossen; die Sicherung wird durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an Freiflächen-Fotovoltaikanlagen im Wertachtal dargestellt. Flankierend wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.000 an die WV Energie AG ausgereicht, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.154 valuiert. Die Sicherung des Darlehens ist durch Sicherungsübereignung einer PV-Anlage erfolgt.

### **3. Ertragslage des Gesamtbetriebes**

Der Eigenbetrieb erzielte ein positives Ergebnis des Geschäftsbetriebes (vor Ertragsteuern) in Höhe von TEUR 1.664.

Die auf TEUR 7.721 gestiegenen Umsatzerlöse beinhalten alle Erlöse aus der Vermietung der Immobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 458) sind u.a. periodenfremde Erträge dargestellt. Personal- und Verwaltungskosten wurden seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an den Eigenbetrieb weiterberechnet.

Die Mietauslastung der Bürogebäude I und II ist zufriedenstellend; gleichwohl zeigen sich schwierige 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. Das Bürogebäude III ist voll vermietet und trägt zum positiven Ergebnis bei. Das Bürogebäude IV (Rathaus) ist nahezu komplett vermietet. Die Vermietung der Eigentumswohnungen verläuft wie in den Vorjahren auf wirtschaftlich guter Basis. Die Projekte „Immobilie Europäische Schule“, „Wertachtal“ und „Zeppelinpark“ liegen auf gutem positivem Ertragsniveau. Die negativen Ergebnisse im Bereich der Gastroimmobilien und beim Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee 99-109 sind überschaubar und sollen mittelfristig abgebaut werden.

#### **4. Fazit**

Die Gesamtlage des Eigenbetriebs stellt sich positiv dar. Die Vermögenslage ist auf gutem Niveau. Die Eigenkapitalentwicklung der vergangenen Jahre lässt Gewinnüberführungen aus dem Sondervermögen an die Stadt in beträchtlicher Höhe zu. Die Fremdfinanzierung bzw. Kurzfristliquiditäten können wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus risikoavers gestaltet werden. Die Finanzlage ist gekennzeichnet durch eine zufriedenstellende Liquiditätsausstattung und laufende Entschuldung.

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

## **IV. Risikomanagement**

Zur Begrenzung bestehender Risiken werden verschiedene Instrumentarien genutzt.

### **Operationelles Risiko und Geschäftsrisiko**

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

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

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

### **Liquiditätsrisiko**

Um Liquiditätsrisiken zu begegnen, besteht ein Liquiditätsmanagement mit täglicher Liquiditätskontrolle; dadurch können ggf. entstehende Engpässe bereits frühzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden.

Ferner sind die Geschäftsprozesse im Hinblick auf die Rechnungsprüfung und den Zahlungsverkehr mit einem stringenten „4-Augen-System“ hinterlegt. Daneben gelten für einzelne Geschäfts- und Organisationsprozesse (insbesondere Daten-, IT- und technische Sicherheit) innerbetriebliche Organisations- und Risikomanagementregelungen.

## **V. Künftigen Entwicklung sowie Chancen und Risiken**

### **1. Risiken**

#### **Unternehmensstrategische Risiken**

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

Die noch im Anlagenbestand befindlichen Wohnungen (Dortelweil-West) werden seit langen Jahren ertragbringend vermietet.

Die Immobilie „Europäische Schule“ wird als gemeinsames Projekt mit der Europäischen Schule RheinMain gGmbH/Humanistischen Stiftung bewirtschaftet, dadurch ist eine breite, risikoaverse Basis sichergestellt.

Ebenso nachhaltig gestaltet sich die Bewirtschaftung der Immobilien, die als gemeinsames Projekt mit der städtischen Erich Glück-Stiftung bzw. mit der Bürgerstiftung Bad Vilbel bewirtschaftet werden.

Das Mietwohngebäude in der Konrad-Adenauer-Allee 99-109 ist aktuell voll vermietet und wird ebenfalls im Rahmen der Vermögensverwaltung nachhaltig zur Ertragsstärkung beitragen. Entstehende Gewährleistungsschäden werden abgearbeitet.

Die Umsetzung des anstehenden Projektes „Kombibad“ steht nun zeitnah bevor. Auch hier ist ein Engagement des Eigenbetriebs geplant, die Investitionsstruktur befindet sich in der Detailplanung.

## **2. Chancen**

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

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

Das Immobilienprojekt „Zeppelinpark“ konnte trotz Insolvenz des Mieters wieder auf eine mietwirtschaftlich gesunde Basis gestellt werden. Das Brückencafé hat, gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Gebäudeensemble der Neuen Mitte, erheblich zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt beigetragen; das Engagement im Gastronomieteil der Sporthalle Heilsberg trägt zur Attraktivität des Heilsbergs bei. Der Bau von 73 Wohnungen in Dortelweil-West ist abgeschlossen, die Immobilie ist voll vermietet, die Finanzierung gesichert. Notwendige Nacharbeiten des Generalunternehmers werden im Rahmen der Gewährleistung vorgenommen bzw. sind durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Im Rahmen des Satzungsauftrages wird der Eigenbetrieb die städtische Entwicklung auch weiterhin unterstützen. Der Kauf und die langfristige Vermietung von Fotovoltaik-Grundstücken flankiert die nachhaltige Entwicklung des Eigenbetriebs und sichert langfristige Renditen.

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 bestehende historisch niedrige Zinsniveau begünstigt. Die entstehenden Liquiditätsnotwendigkeiten (Zins, Tilgung) werden durch Miet-/Pachtzahlungen abgedeckt.

### 3. Künftige Entwicklung

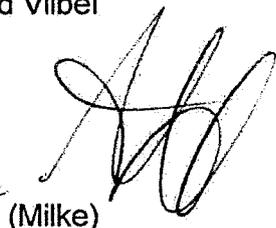
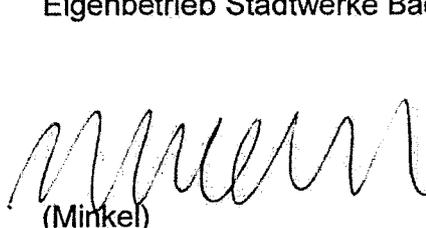
Ausweislich der Wirtschaftsplanung für 2020 gehen wir von einem Jahresergebnis i.H.v. TEUR 1.422 aus. Die COVID-19 Pandemie, hat im Frühjahr 2020 flächendeckend um sich gegriffen. Teilweise waren Mieter (insbes. Gewerbemieter) wirtschaftlich stark von der Krise betroffen. Seitens des Eigenbetriebs wurden vereinzelt Mietstundungen mit anschließender Ratenzahlungsmöglichkeit der gestundeten Beträge vereinbart. Inwiefern die zu erwartende Wirtschaftskrise weiter auf die Solvenz der Mieter und damit auch auf die Mieterlöse im Eigenbetrieb durchschlagen wird, bleibt abzuwarten. Hier gilt es einen engen Austausch mit den Mietern zu pflegen.

Der Vergleich des erzielten Jahresergebnisses mit der Wirtschaftsplanung zeigt die vorsichtige Herangehensweise bei der Planung.

Die künftige Entwicklung des Eigenbetriebs wird gekennzeichnet sein durch das zeitnahe Engagement beim Kombibad und dem Bau weiteren preisgünstigen Wohnraums.

Bad Vilbel, den 29. Juni 2020

Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel



(Minkel)

(Milke)

Erster Betriebsleiter

Kaufm. Betriebsleiter



(Rotter)

Techn. Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

**Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG**

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation**  
**Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsinstrumentariums**  
**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**  
**Vermögens- und Finanzlage**  
**Ertragslage**

Beantwortung des Fragenkatalogs:

<b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation</b>
--

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

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

Es bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebsleitung und die Betriebskommission. Über die Regelungen der Geschäftsordnung hinaus gibt es keinen Geschäftsverteilungsplan. Ab 2012 kann der Betriebsleiter gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in speziellen Fällen über den festgelegten Rahmen hinaus agieren. Dies betrifft den Abschluss von Mietverträgen und Darlehensaufnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine schnelle Reaktion auf Marktgegebenheiten möglich ist.

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

Es haben drei Sitzungen der Betriebskommission im Berichtsjahr stattgefunden. Es wurden Niederschriften über die Sitzungen erstellt. Die Protokolle liegen vor.

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

Der Erste Betriebsleiter, Herr Klaus Minkel, ist als Aufsichtsratsmitglied in folgenden Aufsichtsräten vertreten:

- WV Energie AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- IOLOS AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Die anderen Betriebsleiter sind nicht in Kontrollgremien tätig.

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

Die Vergütung an die Betriebsleitung wird über die Personalkostenumlage der Stadtwerke GmbH dargestellt. Dem Ersten Betriebsleiter wird ein geldwerter Vorteil in Form eines Dienstwagens zugerechnet. Die Mitglieder der Betriebskommission erhalten keine Aufwandsentschädigung.

<b>Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums</b>
--

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

Es gibt keinen Organisationsplan für den Eigenbetrieb, da die Aufgaben als Dienstleistung von der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH erbracht werden.

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

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

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

Die Betriebsleitung kann in den Grenzen der Satzung alleine Entscheidungen treffen. Bei größeren Beträgen müssen Betriebskommission und gegebenenfalls der Magistrat entscheiden. Die Betriebsleitung hat ein Risikomanagementsystem zur Anwendung gebracht. Darin ist vorgesehen, dass die Betriebsvereinbarung der Stadtwerke GmbH zur "Compliance/Korruptionsprävention" Anwendung findet.

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

Durch die Aufstellung des Wirtschaftsplanes wird ein Entscheidungsrahmen vorgegeben. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

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

Die Verträge sind ordnungsgemäß dokumentiert.

### **Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

**a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Eigenbetriebs?**

Das Planungswesen, welches aus einem Wirtschafts- und Finanzplan besteht, entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Ja

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

Das Rechnungswesen in Verbindung mit der Kostenstellenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Eigenbetriebes.

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

Es bestehen tägliche Liquiditätskontrollen durch den Kaufmännischen Betriebsleiter bzw. wöchentliche Kontrollen durch den Ersten Betriebsleiter.

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

Für das Cash-Management ist der kaufmännische Leiter zuständig. Es herrscht ein Vier-Augen-Prinzip. Die Leiterin und der stellvertretende Leiter der Finanzbuchhaltung erstellen die Liquiditätsplanung. Der Kaufmännische Betriebsleiter kontrolliert anschließend die Auswertung. Der Erste Betriebsleiter erhält regelmäßig (wöchentlich) eine entsprechende Information über die Liquiditätsentwicklung.

**f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Entgelte werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Rechnungserstellung und Zahlungseingänge werden vom Kaufmännischen Betriebsleiter regelmäßig kontrolliert.

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

Es besteht ein Controlling. Die Koordination der Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleitung und nachgeordnete Arbeitsbereiche vorgenommen.

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

Das Unternehmen hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

Ein Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.

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

Das Risikofrüherkennungssystem ist geeignet, den Zweck zu erfüllen. Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

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

Maßnahmen und Frühwarnsignale werden abgestimmt und angepasst.

#### **Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Der Fragenkreis trifft auf den Eigenbetrieb nicht zu, da keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden und auch in Zukunft nicht geplant sind.

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

**Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**

**Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**

**Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**

**Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

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

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

**Erfassung der Geschäfte**

**Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**

**Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**

**Kontrolle der Geschäfte?**

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

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

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

#### **Fragenkreis 6: Interne Revision**

**a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine separate interne Revision besteht nicht.

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

**c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

**d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

**f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

<b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit</b>
---

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

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

Nein, wir haben im Rahmen der Prüfung keine Hinweise darauf erhalten, dass zu den Rechtsgeschäften und Maßnahmen die notwendige Zustimmung nicht vorlag.

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

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

**a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen wurden im Rahmen des Wirtschaftsplans angemessen geplant und geprüft.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Eine entsprechende Überwachung erfolgte und Abweichungen werden durch die Anpassung des Wirtschaftsplans dokumentiert.

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

Die einzelnen Investitionsprojekte wurden planmäßig durchgeführt. Eventuelle Abweichungen innerhalb eines Projektes sind ausgleichsfähig. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen im Hauptteil des Prüfungsberichtes.

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

Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegungen**

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

Es haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegungen vorgelegen.

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

Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

#### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Der Betriebskommission werden vierteljährlich (Quartale I bis III) entsprechende Auswertungen vorgelegt. Ferner wird der Jahresabschluss so früh wie möglich erstellt und vorgelegt.

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

Die Berichterstattung der Betriebsleitung gibt Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes.

**c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Die betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.

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

Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

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

Eine solche Versicherung liegt vor.

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

Solche Interessenkonflikte wurden nicht gemeldet.

## Vermögens- und Finanzlage

### Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

#### a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

#### b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

#### c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Insbesondere die Verkehrswerte der Bürogebäude und der Wohnungen enthalten stille Reserven.

### Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Erläuterungen zur Kapitalstruktur, zu den Finanzierungsquellen und den dazu gehörigen Kennziffern geben wir in Anlage 6 dieses Prüfungsberichtes. Die Investitionsverpflichtungen zum Abschlussstichtag sollen durch Darlehen finanziert werden.

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

Der Eigenbetrieb ist Teil des Konzerns der Stadt Bad Vilbel.

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

Das dem Eigenbetrieb von der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung gestellte Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 1.795. Daneben werden zum Stichtag Kurzfristliquiditäten an den Eigenbetrieb in Höhe von TEUR 26.800 ausgereicht.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt.

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

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresgewinn ab. Das sich aus dem Sondervermögen ergebende positive Jahresergebnis wird an die Stadt Bad Vilbel überführt.

<b>Ertragslage</b>
--------------------

### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Wir verweisen auf die Erläuterungen im Prüfungs- und Lagebericht.

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

Nein

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

Der Leistungsaustausch zwischen der Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb wird zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

#### **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Es sind Anlaufverluste beim Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee entstanden.

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

Die Verluste sind nur temporär.

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

**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Ein Jahresverlust liegt nicht vor.

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

Die jährliche Entschuldung ist ein Hebel für den Ertrag. Der Eigenbetrieb ist weiterhin bemüht, Leerstände der Gebäude zu reduzieren und langfristig ein positives Ergebnis zu erzielen; auch werden durch den Bau eines Mietwohngebäudes mittlerweile Mieteinnahmen erwirtschaftet.

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

**Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses**

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten – relativ begrenzt.

**a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)**

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderung:

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	7.721	94,4	6.581	96,8	1.140
Sonstige betriebliche Erträge	458	5,6	216	3,2	242
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.179</b>	<b>100,0</b>	<b>6.797</b>	<b>100,0</b>	<b>1.382</b>
Materialaufwand	2.432	29,7	2.275	33,5	157
Abschreibungen	2.449	29,9	2.389	35,2	60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	996	12,2	1.168	17,1	-172
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.302</b>	<b>28,2</b>	<b>965</b>	<b>14,2</b>	<b>1.337</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	887	10,8	803	11,8	84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.379	16,8	1.471	21,6	-92
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-492</b>	<b>-6,0</b>	<b>-668</b>	<b>-9,8</b>	<b>176</b>
Steuern	343	4,2	195	2,9	148
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1.467</b>	<b>18,0</b>	<b>102</b>	<b>1,5</b>	<b>1.365</b>

Die **Umsatzerlöse** des Eigenbetriebes haben sich gegenüber 2018 um TEUR 1.140 auf TEUR 7.721 erhöht. Sie betreffen Miet-, Pacht und Umlageneinnahmen.

## Anlage 6

Seite 2

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Umlagenabrechnungen für das Vorjahr (TEUR 87), Erträge aus Anlagenabgang (TEUR 11), Schadenersatzleistungen (TEUR 271) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 74).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** (TEUR 2.432) beinhalten alle durch die Gebäudewirtschaftung bedingten Kosten, insbesondere Fremdleistungen, Wartungskosten, Energiekosten, Versicherungen, Gebäudereinigung etc.

Bei den **Abschreibungen** (TEUR 2.449) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die dem Vorjahr weitgehend entsprechen und im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 996) betreffen im Berichtsjahr insbesondere Personalkostenumlagen (TEUR 514) und Verwaltungskostenumlagen (TEUR 64) sowie Abschreibungen auf Forderung (TEUR 169).

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Vergleich zu 2018 um TEUR 1.337 auf TEUR 2.302 verbessert.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 176 verbessert (./TEUR 492; Vorjahr ./TEUR 668). Die Ursache hierfür ist der gestiegene Zinsertrag aus den weiterberechneten Zinsen sowie der gesunkene Zinsaufwand aufgrund der Rückzahlung von Darlehen.

Insgesamt ergibt sich in 2019 ein **Jahresgewinn** von TEUR 1.467 (Vorjahr Jahresgewinn TEUR 102).

Die Ergebnisstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	2019	2018	2017	2016	2015
	%	%	%	%	%
<b>Umsatzrentabilität</b>					
<u>Ergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis lt. G. u. V. x 100</u> Umsatzerlöse	27,9	12,7	22,8	28,2	40,6
<b>Finanzergebnisquote</b>					
<u>Finanzergebnis x 100</u> Ergebnis vor Ertragsteuern	-29,6	-400,2	-119,5	-119,8	-104,7

**b) Vermögenslage (Bilanz)**

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2019 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2018 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

## Anlage 6

Seite 4

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Aktivseite</b>					
Anlagevermögen	87.500	66,1	71.409	69,4	16.091
<b>Langfristige Aktiva</b>	<b>87.500</b>	<b>66,1</b>	<b>71.409</b>	<b>69,4</b>	<b>16.091</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	525	0,4	584	0,6	-59
Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	16.543	12,5	6.024	5,8	10.519
Sonstige Vermögensgegenstände	24.259	18,4	23.145	22,5	1.114
Flüssige Mittel	3.435	2,6	1.790	1,7	1.645
Rechnungsabgrenzungsposten	20	0,0	21	0,0	-1
<b>Kurzfristige Aktiva</b>	<b>44.782</b>	<b>33,9</b>	<b>31.564</b>	<b>30,6</b>	<b>13.218</b>
Summe Aktivseite	132.282	100,0	102.973	100,0	29.309
<b>Passivseite</b>					
Eigenkapital	22.621	17,1	16.221	15,8	6.400
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.871	42,2	61.237	59,5	-5.366
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.538	1,2	1.795	1,7	-257
<b>Langfristige Passiva</b>	<b>80.030</b>	<b>60,5</b>	<b>79.253</b>	<b>77,0</b>	<b>777</b>
Rückstellungen	177	0,2	381	0,2	-204
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.366	18,4	3.853	3,8	20.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134	0,1	1.346	1,3	-1.212
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	26.621	20,1	17.344	16,9	9.277
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	954	0,7	796	0,8	158
<b>Kurzfristige Passiva</b>	<b>52.252</b>	<b>39,5</b>	<b>23.720</b>	<b>23,0</b>	<b>28.532</b>
Summe Passivseite	132.282	100,0	102.973	100,0	29.309

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 29.309 (= 28,5 %) auf TEUR 132.282 weiter erhöht.

Die **Sachanlagen** haben sich im Berichtsjahr um TEUR 16.091 erhöht. Den Anlagenzugängen in Höhe von TEUR 18.610 standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.449 und Anlagenabgänge von TEUR 70 gegenüber. Die Anlagenzugänge betreffen mit TEUR 18.291 Grundstück und Mietwohngebäude Konrad-Adenauer-Allee.

Das kurzfristige Vermögen hat sich um TEUR 13.218 auf TEUR 44.782 erhöht.

Der Rückgang der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** enthält Wertberichtigungen von TEUR 10.

**Forderungen gegen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** in Höhe von TEUR 16.543 betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 149 die mit Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 606 verrechnet wurden. Weiterhin mit TEUR 17.000 Mittel im Rahmen der Vereinbarung über die kurzfristige Liquiditätsausstattung.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** (TEUR 24.259) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf des hälftigen Anteils der Europäischen Schule (TEUR 13.596) und Darlehen an die WV Energie AG, Bad Vilbel, (TEUR 9.721) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 16.865 eine Laufzeit über einem Jahr.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes ist um TEUR 6.400 auf TEUR 22.621 gestiegen. Die Zunahme resultiert aus dem Jahresgewinn 2019 (TEUR 1.467) gemindert um die im Berichtsjahr an die Stadt Bad Vilbel (TEUR 90) geleistete Zahlung. Weiterhin wurde das Stammkapital um TEUR 5.023 aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung erhöht. Die Stammkapitalerhöhung erfolgte durch Einlage zweier Grundstücke.

Die **Rückstellungen** betreffen Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von TEUR 9 und sonstige Rückstellungen von TEUR 168. Diese entfallen mit TEUR 50 auf unterlassene Instandhaltung und mit TEUR 71 auf Umlagenüberzahlungen.

**Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt** resultieren im Wesentlichen aus Darlehen und Kassenkredit in Höhe von TEUR 28.595 (verrechnet mit Forderungen TEUR 436).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich in **Kennzahlen** wie folgt dar:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	%	%
<b>Investitionsquote</b>		
$\frac{\text{Nettoinvestition in das Anlagevermögen}}{\text{Hist. AK/HK des Sachanlagevermögens zum 1.1.}} \times 100$	19,5	6,0
<b>Sachanlagenintensität</b>		
$\frac{\text{Sachanlagen} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	66,1	69,3
<b>Eigenkapitalquote</b>		
$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	17,1	15,8
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>		
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	6,5	0,6
<b>Verschuldungsgrad</b>		
$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	484,8	534,8

## c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)

### 1. Kapitalflussrechnung

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.467	102	1.365
+././ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.449	2.389	60
+././ Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-204	339	-543
././+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-12	0	-12
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-11.573	-6.595	-4.978
+././ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-821	17.635	-18.456
+././ Zinsaufwendungen/Zinserträge	493	668	-175
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-8.201</b>	<b>14.538</b>	<b>-22.739</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	82	1.106	-1.024
././ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18.610	-5.484	-13.126
+ Erhaltene Zinsen	886	803	83
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.642</b>	<b>-3.575</b>	<b>-14.067</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	5.023	0	5.023
././ Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-90	-650	560
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.808	15.000	14.808
././ Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-5.874	-22.872	16.998
././ Gezahlte Zinsen	-1.379	-1.471	92
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27.488</b>	<b>-9.993</b>	<b>37.481</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.645	970	675
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.790	820	970
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.435</b>	<b>1.790</b>	<b>1.645</b>

**2. Liquiditätsrechnung**

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)	3.435	1.790	1.645
abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-52.252	-23.720	-28.532
Barliquidität = Liquidität 1. Grades	-48.817	-21.930	-26.887
zuzüglich:			
Liefer- und Leistungsforderungen	525	584	-59
Einzugsbedingte Liquidität = Liquidität 2. Grades	-48.292	-21.346	-26.946
zuzüglich:			
Sonstige kurzfristige Aktiva	40.822	29.190	11.632
Working Capital = Liquidität 3. Grades	-7.470	7.844	-15.314
zuzüglich:			
Übrige Aktiva abzüglich übrige Passiva	30.091	8.377	21.714
<b>= Eigene Mittel</b>	<b>22.621</b>	<b>16.221</b>	<b>6.400</b>

**Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

**Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

**I. Allgemeines**

Rechtsform	Eigenbetrieb
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 31. Dezember 2019
Bezeichnung	Eigenbetrieb Stadtwerke Bad Vilbel
Sitz	61118 Bad Vilbel
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 41755
Gegenstand	Kauf, Bau und Veräußerung von Immobilien sowie der Abschluss von Miet- oder vergleichbaren Verträgen über solche Immobilien sowie der Betrieb von Bädern/Kurbädern sowie verwandten Betriebszweigen oder Nebenbetrieben, soweit diese Geschäfte im wirtschaftlichen Interesse des Eigenbetriebes geboten sind und der Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel dienen.
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 18.711.265,00
Betriebsleitung	Herr Klaus Minkel, Erster Betriebsleiter Herr Rüdiger Milke, Kfm. Betriebsleiter Herr Klaus Rotter, Techn. Betriebsleiter
Betriebskommission	16 Mitglieder. Die Namen und die Veränderungen in der Zusammensetzung sind im Anhang genannt.

## **II. Steuerliche Verhältnisse**

Der Eigenbetrieb ist nur im Bereich des Betrieb gewerblicher Art (BgA) Körperschaftsteuerpflichtig.

- Steuernummer: 020 226 10210

Finanzamt Gießen

- Gewerbesteuerpflicht, Körperschaftsteuerpflicht
- Umsatzsteuerpflichtig; Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen der übrigen Betriebe gewerblicher Art der Stadt erfasst.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

für  
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften  
vom 1. Januar 2017

DokID:

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

## 1. Geltungsbereich

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

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

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

## 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

## 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

## 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

## 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

## 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

## 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

## 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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

