

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt Erfstadt

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2012
und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Rödl & Partner GmbH

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

Kranhaus 1
Im Zollhafen 18
D-50678 Köln
Telefon +49 (2 21) 94 99 09-0
Telefax +49 (2 21) 94 99 09-900
E-Mail koeln@roedl.com
Internet www.roedl.de

Die für die Produktion dieser Mappe verwendeten Materialien inklusive Deckfolie mit den Bestandteilen PET (Polyethylenterephthalat) und PP (Polypropylen) sind biologisch abbaubar und recyclingfähig.

Inhaltsverzeichnis

1. PRÜFUNGSaufTRAG	6
2. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
Lage des Unternehmens	7
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	7
2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf	7
2.2 Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	8
3. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
3.1 Gegenstand der Prüfung	10
3.2 Art und Umfang der Prüfung	10
4. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLE- GUNG	13
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
4.1.2 Jahresabschluss	13
4.1.3 Lagebericht	14
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	15
4.2.3 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen	15
4.2.4 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
4.2.5 Aufgliederungen und Erläuterungen	15
5. FESTSTELLUNGEN ZUM RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM	16
5.1 Durchführung der Prüfung	16
5.2 Prüfungsergebnis	16
6. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRA- GES	17
6.1 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	17
6.2 Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums	17
6.3 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit	17
6.4 Erweiterte Berichterstattung	17
7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBE- MERKUNG	18
8. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT	

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Rat der Stadt Erftstadt wählte uns in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2012 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2012 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt Erftstadt

nachfolgend auch Eigenbetrieb oder Betrieb genannt.

Die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen hat der Wahl mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 zugestimmt.

Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 (Anlagen 8.1.2 bis 8.1.4) unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (Anlage 8.1.1) sowie das Risikofrüherkennungssystem gemäß der Verordnung über die Durchführung von Jahresabschlussprüfungen bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen NRW zu prüfen.

Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW geführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft sind gemäß § 21 EigVO NRW unter Beachtung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und unterliegen gemäß § 106 GO NRW der jährlichen Prüfungspflicht. In die Prüfung des Jahresabschlusses ist die Buchführung einzubeziehen.

Unser Prüfungsauftrag wurde gemäß § 53 HGrG erweitert. Wir verweisen auf den gesonderten Abschnitt dieses Berichts.

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

Über das Ergebnis der Abschlussprüfung berichtet dieser Prüfungsbericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW PS 450) erstellt wurde.

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses vorzunehmen. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 8.2.2 zu diesem Prüfungsbericht dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in der Anlage 8.2.1 zu diesem Bericht dargestellt.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 8.2.4 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Lage des Unternehmens

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Die Betriebsleitung hat nach unserer Auffassung in Jahresabschluss sowie Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Eigenbetriebes getroffen:

"Nach Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 202. Das Jahresergebnis verteilt sich auf die Bereiche wie folgt:

Bodenbevorratung und –entwicklung	+197,2 T€
Hochbau und Gebäudewirtschaft	+ 4,5 T€
Summe	+201,7 T€
	=====

Ertragslage des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft

Das Ergebnis des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft weicht für das Geschäftsjahr 2012 um TEUR 204 vom Wirtschaftsplan ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 1.168 verbessert.

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Einnahmen in Form von internen Mietzahlungen im Rahmen des flächendeckenden Mieter-/Vermieter-Modells innerhalb der Stadt Erftstadt. Das betrifft sowohl den Gebäudealtbestand als auch Mieten für „neue“ Objekte (Neu, An- und Umbauten in/an bestehenden Objekten), welche nach dem 01.07.1999 dem Verwendungszweck zugeführt wurden als auch die externe Vermietung von Büroräumen im Rathaus Liblar. Andere Mieteinnahmen sind befristet und haben marginalen Charakter. Weitere Erlöse ergeben sich aus der Auflösung des Sonderpostens für Ertragszuschüsse.

Ertragslage des Betriebszweigs Bodenbevorratung und –entwicklung

Die Ertragslage des Betriebszweigs hat sich für das Geschäftsjahr 2012 im Betriebsergebnis positiver entwickelt als im Wirtschaftsplan erwartet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 2.601 verschlechtert."

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest:

Die Aussagen der Betriebsleitung zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes geben insgesamt eine zutreffende Beurteilung der Lage des Unternehmens wieder.

2.2 Künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Betriebsleitung hat nach unserer Auffassung im Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zur künftigen Entwicklung und zu den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebes getroffen:

"Voraussichtliche Entwicklung

Am 11.12.2012 hat der Rat der Stadt Erftstadt den Wirtschaftsplan des Betriebszweigs Gebäude für das Jahr 2013 noch nicht förmlich festgestellt. Der Wirtschaftsplan wird voraussichtlich in der Ratssitzung am 2.7.2013 beschlossen. Lt. Wirtschaftsplan werden insgesamt Betriebserträge in Höhe von TEUR 16.207 geplant, bei gleichzeitigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 16.261 wird ein Jahresverlust nach Zinsaufwendungen und Steuern von TEUR 54 kalkuliert. Der Stellenplan sowie Finanzplan wurden für das Jahr 2013 geringfügig angepasst. Die Ergebnisentwicklung im laufenden Geschäftsjahr erfolgt bisher positiv und liegt im Rahmen der Planzahlen.

Aus Mitteln des Konjunkturpaketes II sowie im Rahmen weiterer Förderprogramme des Bundes und des Landes hat die Stadt Erftstadt im Jahr 2009 Zusagen über Gelder für bauliche Maßnahmen in Höhe von 9,6 Mio. Euro erhalten. Die Finanzierung der Eigenanteile sowie die Umsetzung der Maßnahmen wird in den Jahren 2011, 2012 u. 2013 die Stadt vor große Herausforderungen stellen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft

Eigenkapitalrückführung an die Stadt Erftstadt ("Eigenkapitalverzinsung")

Die weitere Ausgestaltung des Vermieter-/Mieter-Modells, d. h. die Verrechnung von kostendeckenden Mieten zwischen dem Anbieter - Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erftstadt, Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft - und den Nutzern ab dem 01.01.2003 und die daraus resultierende Abführung mehr vereinnahmter Beträge (Basis ist die frühere pauschale Zuweisung der Stadt an den Eigenbetrieb), ist maßgeblich für die weitere Entwicklung der Einnahmesituation des Betriebes.

Risiken der künftigen Entwicklung könnten insbesondere aus der Erzielung nicht kostendeckender Mieteinnahmen entstehen bzw. - in der Umkehrung - erhöhter Abführungsbeträge an die Stadt Erftstadt, wenn per Saldo die früher von der Stadt geleisteten Beträge (in Form von Pauschalzahlungen) dem Eigenbetrieb nicht mehr oder nicht mehr in der notwendigen Höhe zwecks Aufgabenerfüllung zur Verfügung stehen.

Outsourcing

Ein weiteres Risiko für den Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft wäre im Verkauf oder einer langfristigen Übergabe des städtischen Gebäudebesitzes (im Rahmen von Outsourcing-Maßnahmen, z. B. über externe Bewirtschaftungsgesellschaften und/oder Finanzierungsmodelle) zu sehen, da damit die Tätigkeit des Betriebszweiges in der jetzigen Form in Frage gestellt wird.

Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung

Die Stadt Erftstadt ist gesetzlich verpflichtet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Folglich hat sie die bauliche oder sonstige Nutzung vorhandener Grundstücke durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu steuern. Hierfür stehen der Stadt bestimmte gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Auf Grund dieser gesetzlichen Vorgaben und des allgemeinen wirtschaftlichen Umfeldes wird sich der (im Zeitablauf normalisiert bzw. kumuliert betrachtet) positive Trend - insbesondere im Hinblick auf weitere umfangreiche Maßnahmen in den kommenden Jahren - nach heutiger Einschätzung - fortsetzen.

Besondere Risiken

Die Überprüfung und Bewertung der allgemeinen Risikosituation insgesamt ergab, dass derzeit keine akuten - stets jedoch latente - Risiken bestehen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können. Im Zuge des demographischen Wandels wird künftig die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nicht mehr in dem Umfang möglich sein, wie dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Dementsprechend werden sich die jährlichen Einnahmen aus Grundstücksgeschäften verringern."

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest:

Die Aussagen der Betriebsleitung im Lagebericht spiegeln insgesamt die künftige Entwicklung sowie die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung nach unserer Auffassung zutreffend wider.

3. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

3.1 Gegenstand der Prüfung

Erstellung, Aufstellung, Inhalt und Ausgestaltung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie des Risikofrüherkennungssystems liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten pflichtgemäßen Prüfung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss, den Lagebericht und das Risikofrüherkennungssystem abzugeben.

Dazu haben wir die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang (Anlagen 8.1.2 bis 8.1.4), und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (Anlage 8.1.1) des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt, geprüft. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Bestimmungen aufgestellt.

Der Prüfungsgegenstand wurde gemäß § 53 HGrG um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erweitert.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Bestimmungen der Satzung über den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft. Dagegen war die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Ordnungswidrigkeiten und strafrechtlicher Tatbestände, soweit sie nicht die Ordnungsmäßigkeit von Jahresabschluss und Lagebericht betreffen, nicht Gegenstand unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

3.2 Art und Umfang der Prüfung

Wir haben unsere Prüfung nach §§ 317 ff. HGB i.V.m. § 106 GO NRW und unserem geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatz unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Diese Grundsätze erfordern es, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Fehlaussagen sind und die Betriebsleitung die ihr nach § 10 EigVO NRW obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen hat und ob das danach einzurichtende Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann.

Unserem geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatz gemäß haben wir eine am Geschäftsrisiko des Eigenbetriebes ausgerichtete Prüfungsplanung durchgeführt. Diese Prüfungsplanung erfordert unser Verständnis der Geschäftstätigkeit und des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes sowie der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes auf der Grundlage von Auskünften der Betriebsleitung sowie anderer Auskunftspersonen und erster analytischer Prüfungshandlungen sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems des Eigenbetriebes.

Mit diesem Verständnis haben wir ein prüffeldbezogenes risikoorientiertes Prüfungsprogramm entwickelt, das auf der Grundlage der festgestellten unternehmens- und prüffeldbezogenen Risikofaktoren unter Einbeziehung der Beurteilung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebes Schwerpunkte, Art und Umfang der Prüfungshandlungen festlegt.

Unsere Abschlussprüfung schließt eine stichprobengestützte Prüfung der Nachweise für die Bilanzierung und die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht ein. Sie beinhaltet die Prüfung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und wesentlicher Einschätzungen der Betriebsleitung sowie eine Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Wir haben die Angaben unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, beurteilt, ob sie in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.

Unsere Tätigkeiten umfassen aussagebezogene analytische und einzelfallorientierte Prüfungshandlungen sowie Aufbau- und Funktionsprüfungen. Unsere Prüfungshandlungen basieren auf einer bewussten risikoorientierten Auswahl.

In Anbetracht der überschaubaren Größe des Betriebes und der Übersichtlichkeit der vorzufindenden Verfahrensabläufe haben wir im Wesentlichen aussagebezogene einzelfallorientierte Prüfungshandlungen in den Bereichen Sachanlagevermögen, Vorratsvermögen (Grundstücke), Rückstellungen sowie Umsatzrealisierung durchgeführt.

Insbesondere wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Von der sachgerechten Bewertung der Zugänge zum Sachanlagevermögen und Vorratsvermögen haben wir uns in Stichproben überzeugt.

Bankbestätigungen haben wir von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten haben wir ebenfalls erhalten.

Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir uns durch Einholung von Saldenbestätigungen überzeugt.

Die Rückstellungen haben wir durch Befragung von Mitarbeitern und der Betriebsleitung auf Vollständigkeit untersucht. Die zutreffende Ermittlung der Rückstellungshöhe haben wir durch eine stichprobenhafte Prüfung der Berechnungen und eine kritische Beurteilung der vorgenommenen Schätzungen geprüft.

Wir haben innerhalb des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems Aufbau- und Funktionsprüfungen insbesondere im Bereich des Rechnungswesens durchgeführt.

Des Weiteren haben wir Untersuchungen wie folgt von Sachverständigen / interner Revision eingeschätzt und verwertet:

Zur Prüfung der Pensionsrückstellungen lag uns ein versicherungsmathematisches Gutachten der Heubeck AG vor. Aufgrund unserer Einschätzung der Qualifikation des Sachverständigen sowie unserer Beurteilung von Art und Umfang dessen Tätigkeit haben wir uns bei unserer Prüfung auf dessen Arbeitsergebnisse gestützt.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 28. August 2012 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 des Betriebes.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden uns durch die Betriebsleitung erteilt. Die Betriebsleitung bestätigte uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 25. Oktober 2013 schriftlich.

Die Prüfung führten wir in den Monaten Juni und Juli 2013 durch. Die Prüfung wurde am 25. Oktober 2013 abgeschlossen.

4. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Nach unseren Feststellungen gewährleistet der im Berichtsjahr angewandte Kontenplan eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungssstoffes. Die Geschäftsvorfälle wurden vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfasst. Die Belege wurden ordnungsgemäß angewiesen, ausreichend erläutert und übersichtlich abgelegt. Die Zahlen der Eröffnungsbilanz wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Der Jahresabschluss wurde aus der Buchführung zutreffend entwickelt und von dem Eigenbetrieb erstellt.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem gewährleistet eine vollständige, richtige und zeitnahe Erfassung, Verarbeitung und Aufzeichnung der Daten der Rechnungslegung.

Die Bestandsnachweise der Vermögensgegenstände, des Eigenkapitals, der Sonderposten, der Schulden und der Rechnungsabgrenzungsposten sind erbracht.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von dem Eigenbetrieb getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

4.1.2 Jahresabschluss

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind den gesetzlichen Vorschriften entsprechend gegliedert. Die Vermögensgegenstände, die Schulden sowie das Kapital, die Sonderposten und die Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung angesetzt und bewertet, für erkennbare Risiken wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Der Anhang enthält die notwendigen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, insbesondere die von dem Eigenbetrieb angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sowie die sonstigen Pflichtangaben.

Im Jahresabschluss sind alle größenabhängigen, rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen der Satzung beachtet.

Aufgrund unserer Prüfung kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet worden ist und den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung entspricht.

4.1.3 Lagebericht

Der von der Betriebsleitung aufgestellte Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 8.1.1 beigelegt.

Der Lagebericht entspricht nach den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung ergab, dass der Lagebericht

- mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht;
- insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt;
- die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie
- alle weiteren nach § 289 Abs. 2 HGB sowie § 25 EigVO NRW erforderlichen Angaben und Erläuterungen enthält.

Uns sind keine nach Schluss des Geschäftsjahres eingetretenen Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten wäre.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Wir verweisen auf die Angaben der Betriebsleitung im Anhang des Eigenbetriebes (Anlage 8.1.4).

4.2.3 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert angewandt.

4.2.4 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Im Berichtsjahr waren keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses zu verzeichnen.

4.2.5 Aufgliederungen und Erläuterungen

Von Aufgliederungen und Erläuterungen haben wir an dieser Stelle abgesehen, da sie nicht zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind.

Wir verweisen auf unsere weitergehenden sonstigen Aufgliederungen und Erläuterungen in den Anlagen unter Punkt „8.2.1 Analysierende Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ sowie unter Punkt „8.2.2 Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung“.

5. FESTSTELLUNGEN ZUM RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

5.1 Durchführung der Prüfung

Die Betriebsleitung ist gemäß § 10 EigVO NRW verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand des Eigenbetriebes gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden. Nach § 1 Abs. 3 der Verordnung über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen NRW haben wir geprüft, inwieweit sie die ihr hiernach obliegenden Maßnahmen getroffen hat und ob durch diese Maßnahmen alle potenziell bestandsgefährdenden Risiken so rechtzeitig erfasst und kommuniziert werden, dass die Betriebsleitung in geeigneter Weise reagieren kann. Hierzu zählt auch die Beurteilung, ob das eingerichtete Überwachungssystem, d. h. die integrierten Kontrollmaßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der getroffenen Maßnahmen geeignet ist. Die Reaktion der Betriebsleitung auf erkannte Risiken ist nicht Gegenstand der Prüfung.

Art und Umfang der Prüfungshandlungen bestimmen sich nach einem systemorientierten Prüfungsansatz. Die Prüfung hat sich daher konzentriert auf: Durchsicht von Unterlagen zur Risikoerfassung und zur Risikokommunikation, Befragungen und Beobachtungen zur Einhaltung der eingerichteten Kontrollmaßnahmen.

5.2 Prüfungsergebnis

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Betriebsleitung die gemäß § 10 der EigVO NRW geforderten Maßnahmen, insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems, in geeigneter Weise getroffen hat und dass das Überwachungssystem grundsätzlich geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand des Eigenbetriebes gefährden, frühzeitig zu erkennen.

6. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES

6.1 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Betriebsleitung und Betriebsausschuss sind in der nach der Satzung bestimmten Zahl besetzt. Die Aufgaben der Betriebsleitung sind in der Satzung niedergelegt. Die Betriebsleitung unterrichtet regelmäßig und/oder anlassbezogen den Betriebsausschuss über die wirtschaftliche Lage und über Risiken des Betriebes. Der Betriebsausschuss überwacht die Tätigkeit der Betriebsleitung. Weitere Aufgaben des Betriebsausschusses sind in der Satzung festgeschrieben.

6.2 Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Als Geschäftsführungsinstrumentarium stehen die analog des Organigramms beschriebenen aufbau- und ablauforganisatorischen Strukturen (kaufmännischer und technischer Bereich), das Rechnungswesen, zu dem die Buchführung und der Jahresabschluss gehören, sowie der jährlich aufzustellende Wirtschaftsplan, zur Verfügung.

Als Planungsinstrument dient der vom Betriebsausschuss festzustellende Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan gliedert sich u.a. in einen Erfolgs- und Finanzplan. Diese Planungen werden eingehalten.

Das bestehende Rechnungswesen ist insgesamt zweckmäßig eingerichtet und entspricht den Erfordernissen des Betriebes.

6.3 Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Grundlage für die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind im Wesentlichen die Vorschriften des § 3 der Betriebssatzung. Im Rahmen unserer Prüfung stellten wir fest, dass die Geschäfte im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften und der Satzung stehen bzw. die notwendigen Einwilligungen oder Genehmigungen eingeholt wurden. Die Geschäftsführung beruht auf üblichen, ordnungsmäßigen Entscheidungsgrundlagen.

6.4 Erweiterte Berichterstattung

Soweit die Prüfung nach § 53 Abs. 1 HGrG eine Berichterstattung verlangt, die über den üblichen Rahmen einer Jahresabschlussprüfung hinausgeht, verweisen wir auf die Anlage 8.2.1 „Analysierende Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ sowie die Anlage 8.2.3 „Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG“.

7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 8.1.2 bis 8.1.4 beigefügten Jahresabschluss des **Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt**, zum 31. Dezember 2012 und dem als Anlage 8.1.1 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB i.V.m. § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Köln, den 25. Oktober 2013

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Rudert
Wirtschaftsprüfer

gez. Geilenkirchen
Wirtschaftsprüfer

(An dieser Stelle endet die Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts 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.

Köln, den 25. Oktober 2013

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Rudert
Wirtschaftsprüfer

Geilenkirchen
Wirtschaftsprüfer

8. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT

8.1 Lagebericht, Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk

- 8.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
- 8.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2012
- 8.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
- 8.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
- 8.1.5 Bestätigungsvermerk

8.2 Sonstige Anlagen zum Prüfungsbericht

- 8.2.1 Analysierende Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 8.2.2 Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung
- 8.2.3 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG
- 8.2.4 Allgemeine Auftragsbedingungen

8.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erfstadt, Erfstadt

Lagebericht für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Mit Wirkung vom 01.07.1999 wurden entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt die Betriebszweige Gebäudewirtschaft, Hochbau sowie Bodenbevorratung und –entwicklung als Teilbereiche der städtischen Immobilienwirtschaft in Form eines rechtlich unselbständigen Eigenbetriebes organisiert. Das Vermögen des bis zum 30.06.1999 existierenden Hilfsbetriebs Liegenschaften wurde zu Buchwerten auf den Betriebszweig Gebäudewirtschaft übertragen, die übrigen Grundstücke wurden überwiegend pauschaliert neu bewertet.

Der Betriebszweig Hochbau wurde zum 01.01.2001 mit dem Betriebszweig Gebäudewirtschaft verschmolzen. Der neu gebildete Betriebszweig trägt die Bezeichnung „Hochbau und Gebäudewirtschaft“. Die rechentechnisch gesondert geführten Betriebszweige tragen als Gesamtheit dem „Namen Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt“. Der Eigenbetrieb wird organisatorisch und wirtschaftlich selbständig entsprechend den für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geführt (eigenbetriebsähnliche Einrichtung).

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Ergebnisentwicklung

Der Erfolgsplan des Eigenbetriebs sah für 2012 Betriebserträge von TEUR 16.139 und Aufwendungen von TEUR 10.392 vor. Unter Berücksichtigung der Zinsaufwendungen nach Saldierung mit Zinserträgen in Höhe von TEUR 5.244 und sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 38 ergab sich hieraus ein geplanter Jahresgewinn in Höhe von TEUR 465. Aufgrund einer geänderten Abrechnungstechnik wurde ab 2010 eine Investitionspauschale in Höhe von TEUR 1.000 an den EB Immobilien ausgezahlt. Dafür wurde die Eigenkapitalverzinsung um TEUR 1.200 erhöht.

Nach Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 202.

Das Jahresergebnis verteilt sich auf die Bereiche wie folgt:

Bodenbevorratung und –entwicklung	+197,2 T€
Hochbau und Gebäudewirtschaft	+ <u>4,5 T€</u>
Summe	+201,7 T€
	=====

2.2 Investitionen und Finanzierung

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 4.304 getätigt.
Die tatsächliche Nettokreditaufnahme betrug TEUR 1.078.

2.3. Entwicklung des Personalbereichs

Die Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich zum Stichtag 31.12.2012 auf

	Ist	Soll
Beamte	5	5
Tariflich Beschäftigte	100	102

Der Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	T€
Löhne/Gehälter	2.372
Gehälter Beamte	248
Sozialversicherungen	476
Beihilfen	53
Altersversorgung	192
Zuführung Pensionsrückstellung	140
Sonstige	76
Gesamt	3.557
Zuführung Pensionsrückstellung neu	-
Zuführung Pensionsrückstellung Übernommener Mitarbeiter	-
Endsumme	3.557

Insgesamt wurde der Normal-Personalkostenansatz in Höhe von TEUR 3.402 um ca. TEUR 155 überschritten. Dies ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Pensionsrückstellung in Höhe von ca. TEUR 140 und Gehaltserhöhungen begründet. Positiv wirkte sich die Inanspruchnahme von in Vorjahren zurückgestellten Beträgen für die Inanspruchnahme von Altersteilzeitregelungen aus. Während die Einstellung in die Rückstellung üblicherweise zu ungeplanten Kostenüberschreitungen führt, wirkt sich die Inanspruchnahme auf die Ergebnisse der Folgejahre positiv aus.

Zum 31.12.11 wurden alle beamtenrechtlichen Pensionsverpflichtungen passiviert, da kein Wahlrecht mehr für Altansprüche besteht. (Erläuterung siehe Anhang). Zusätzlich wurde eine neue Pensionsverpflichtung für einen übernommenen Mitarbeiter passiviert.

2.4 Ertragslage des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft

Das Ergebnis des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft weicht für das Geschäftsjahr 2012 um TEUR 204 vom Wirtschaftsplan ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 1.168 verbessert.

Hierzu ist anzumerken, dass zwecks Sanierung des städtischen Haushalts die vorgesehenen Mieterträge für das Geschäftsjahr 2002 um TEUR 420 und für das Geschäftsjahr 2003 um weitere TEUR 550 pauschal gekürzt wurden, was sich nachhaltig auf die Ertragslage der Folgejahre auswirkt. Zeitgleich wurden von den städtischen Kontrollgremien zusätzliche Ausgaben für besondere Projektmaßnahmen im Rahmen der Bauunterhaltung i. H. v. TEUR 425 für 2002 beschlossen; dieses Niveau wurde in den Wirtschaftsjahren 2003ff tendenziell beibehalten. Per Saldo hat sich damit die finanzielle Belastung des Eigenbetriebes ab dem Jahre 2002 gegenüber der Referenzperiode 2001 um über 1. Mio. EURO erhöht.

Im Jahr 2010 wurden die Zuweisungen der Stadt per Saldo um ca. TEUR 200 gekürzt.

In Folge der Zuweisungskürzungen reicht die Ausstattung mit Finanzmitteln durch die Stadt Erfstadt für die „laufende Bauunterhaltung“ und den Aufwand aus Sondermaßnahmen nicht aus, um den Wert der städtischen Immobilien zu erhalten.

Falls der Betriebszweig das bestehende Niveau der Bauunterhaltungsleistungen beibehalten soll, muss die Stadt Erfstadt für eine Verbesserung der Finanzmittelausstattung Sorge tragen; dies gilt insbesondere dann, wenn auf den Betriebszweig Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zukommen, da nur über höhere Zuweisungen durch die Stadt Erfstadt die gestellten Anforderungen erfüllt werden können.

Die Abweichungen des Ergebnisses 2012 zum Geschäftsjahr 2011 und zum Wirtschaftsplan 2012 sind im Folgenden dargestellt.

	Ist 2012	Ist 2011	Wi-Plan	Ist/Ist	Ist/Plan
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertrag					
Verkaufserlöse Grundstücke	0	0	0	0	0
Investitionspauschale/Sportpauschale	969	1.687	1.105	-718	-136
Mieten (inkl.Fernwärme neu)	11.715	11.763	11.834	-48	-119
Auflösung Zuschüsse, sonstige	916	849	783	67	133
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	36	0	-36
Sonstige Erträge	868	340	241	528	627
Finanzertrag	-	-	5	-	-5
	<u>14.468</u>	<u>14.639</u>	<u>14.004</u>	<u>-171</u>	<u>464</u>
Abzgl. Eigenkapitalverzinsung	<u>3.606</u>	<u>3.606</u>	<u>3.606</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aufwand					
Materialaufwand, bez.Lstg.(inkl Fernw.)	3.299	3.492	2.919	-192	380
Personalaufwand	3.149	4.263	3.048	-1113	101
Abschreibungen	2.634	2.493	2.305	141	329
Sonstige betriebliche Aufwendungen	522	606	474	-85	47
Sonstige Steuern	21	15	27	5	-7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.233	1.328	1.417	-97	-186
	<u>10.858</u>	<u>12.197</u>	<u>10.190</u>	<u>-1.341</u>	<u>664</u>
Jahresgewinn/Verlust	4	-1.164	208	1.168	-204
	<u><u>4</u></u>	<u><u>-1.164</u></u>	<u><u>208</u></u>	<u><u>1.168</u></u>	<u><u>-204</u></u>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Einnahmen in Form von internen Mietzahlungen im Rahmen des flächendeckenden Mieter-/Vermieter-Modells innerhalb der Stadt Erfstadt. Das betrifft sowohl den Gebäudealtbestand als auch Mieten für „neue“ Objekte (Neu-, An- und Umbauten in/an bestehenden Objekten), welche nach dem 01.07.1999 dem Verwendungszweck zugeführt wurden als auch die externe Vermietung von Büroräumen im Rathaus Liblar. Andere Mieteinnahmen sind befristet und haben marginalen Charakter. Weitere Erlöse ergeben sich aus der Auflösung des Sonderpostens für Ertragszuschüsse.

2.5 Ertragslage des Betriebszweigs Bodenbevorratung und -entwicklung

Die Ertragslage des Betriebszweigs hat sich für das Geschäftsjahr 2012 im Betriebsergebnis positiver entwickelt als im Wirtschaftsplan erwartet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 2.601 verschlechtert.

Die Abweichungen des Ergebnisses 2012 zum Geschäftsjahr 2011 und zum Wirtschaftsplan 2012 sind im Folgenden dargestellt.

	Ist 2012	Ist 2011	Wi-Plan	Ist/Ist	Ist/Plan
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Ertrag</u>					
Verkaufserlöse Grundstücke	1.597	6.585	2.588	-4.988	-991
Pachten/Erbbauzinsen	301	307	304	-6	-3
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	10	-	-10
Sonstige Erträge	215	715	73	-500	142
Finanzertrag	2	43	85	-41	-83
	<u>2.115</u>	<u>7.650</u>	<u>3.060</u>	<u>-5.535</u>	<u>-945</u>
<u>Aufwand</u>					
Materialaufwand, bezogene Leistungen	956	2.980	1.947	-2.024	-991
Personalaufwand	407	1.059	353	-652	54
Abschreibungen	37	25	32	12	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200	428	255	-228	-55
Sonstige Steuern	5	5	11	0	-6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	313	355	312	-42	1
	<u>1.918</u>	<u>4.852</u>	<u>2.910</u>	<u>-2.934</u>	<u>-992</u>
Jahresgewinn	197	2.798	150	-2.601	47
	<u>197</u>	<u>2.798</u>	<u>150</u>	<u>-2.601</u>	<u>47</u>

Der Betriebszweig hat im Berichtsjahr Grundstücke im Wert von TEUR 56 angeschafft. Sofern auch künftig Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken erwirtschaftet werden sollen, müssen die Aufwendungen für den Ankauf von Grundstücken erhöht werden.

2.6 Vermögenslage des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft

Die Restbuchwerte der Anlagegüter sind im Geschäftsjahr von TEUR 107.501 auf TEUR 109.078 gestiegen. Die Bilanzstruktur hat sich dahingehend geändert, dass alle Pensionsrückstellungen nach GemHVO NRW Abs. 1 Sätze 2 u. 3 zum 31.12.2011 passiviert wurden. Dies verringert das Eigenkapital um TEUR 1.786.

Bezogen auf die Differenz des Jahresüberschusses/Fehlbetrages ist das EK um TEUR 202 gestiegen.

Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 45,5 % gegenüber 44,9 % zum 31.12.2012. Gemäß Ratsbeschluss wurde das Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 auf neue Rechnung vorgetragen.

2.7 Finanzlage des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft

Zum Bilanzstichtag übersteigen unverändert die liquiden Mittel zusammen mit den kurzfristigen Vermögensgegenständen, insbesondere den Vorräten, die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen, so dass die Finanzlage unverändert als gedeckt angesehen werden kann. Das finanzielle Gleichgewicht war also im Wirtschaftsjahr 2012 jederzeit sichergestellt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Vorratsvermögen nur bedingt kurzfristig frei veräußerbar ist. Zusätzlich ist der Eigenbetrieb durch den Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft in besonderer Weise belastet. Insbesondere die finanziellen Belastungen durch Sanierungsmaßnahmen können die Liquidität sehr belasten, so dass die Liquidität kurzfristig angespannt sein kann.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für das Geschäftsjahr 2013 sind die durch die Stadt geplanten Erträge im Rahmen des Haushaltsplans in ähnlicher Höhe wie im Geschäftsjahr 2012 angesetzt worden.

3.1 Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft

a) Eigenkapitalrückführung an die Stadt Erftstadt ("Eigenkapitalverzinsung")

Die weitere Ausgestaltung des Vermieter-/Mieter-Modells, d. h. die Verrechnung von kostendeckenden Mieten zwischen dem Anbieter - Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erftstadt, Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft - und den Nutzern ab dem 01.01.2003 und die daraus resultierende Abführung mehr vereinnahmter Beträge (Basis ist die frühere pauschale Zuweisung der Stadt an den Eigenbetrieb), ist maßgeblich für die weitere Entwicklung der Einnahmesituation des Betriebes.

Risiken der künftigen Entwicklung könnten insbesondere aus der Erzielung nicht kostendeckender Mieteinnahmen entstehen bzw. - in der Umkehrung - erhöhter Abführungsbeträge an die Stadt Erftstadt, wenn per Saldo die früher von der Stadt geleisteten Beträge (in Form von Pauschalzahlungen) dem Eigenbetrieb nicht mehr oder nicht mehr in der notwendigen Höhe zwecks Aufgabenerfüllung zur Verfügung stehen.

b) Reduzierung des Kreditvolumens

Insbesondere besteht im Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Notwendigkeit zur **Reduzierung der Verschuldung** (d. h. Reduzierung des bestehenden Kreditrahmens), da ansonsten eines der Ziele, welches für die Bildung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft im Rahmen des Modellprojekts NRW gesprochen hat, verfehlt würde. Auf diesen Punkt hat auch die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA), Herne, im Rahmen des Prüfungsberichts zur Prüfung der Stadt Erftstadt im Jahre 2009 (Prüfungszeitraum 2003 bis 2007) mit der Einschränkung, dass die Kreditaufnahmen in den betrachteten Zeiträumen komplett in substanzschaffende Maßnahmen geflossen sind, ausdrücklich hingewiesen.

Das Ziel, die Darlehensneuaufnahme, ab dem Jahre 2005ff auf ein von der Betriebsleitung empfohlenes Volumen von ca. TEUR 1.000 bis TEUR 1.500 p. a. zu reduzieren, wurde im Jahr 2010 verfehlt. 2011 wurden keine Darlehen aufgenommen. In 2012 wurden ca. TEUR 1.078 aufgenommen. Daraus resultierend wird die Zinsbelastung 2013 - mit den entsprechenden Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung - auf hohem Niveau nochmals leicht ansteigen, während Tilgungsleistungen sinken.

- c) **Sicherung der Liquidität des Eigenbetriebes**
Durch die Einführung des **Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG)** zum 01.01.2010 entfällt zukünftig die Möglichkeit, Aufwandsrückstellungen für Sanierungen zu bilden. Der entsprechende Aufwand entsteht daher erst mit der Durchführung der Maßnahme.
- d) **Sicherstellung der Finanzierung zukünftiger Großprojekte**
Der Abbau von Darlehensverbindlichkeiten wird zukünftig nur dann möglich sein, wenn keine neuen größeren Projekte realisiert werden sollten. Weitere zukünftige Großprojekte wären für den Eigenbetrieb nicht über Eigenmittel finanzierbar. Insofern muss die Stadt Erfstadt vor Beginn einer solchen Maßnahme die entsprechende Re-Finanzierungsmöglichkeit für den Eigenbetrieb sichern.
- e) **Outsourcing**
Ein weiteres Risiko für den Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft wäre im Verkauf oder einer langfristigen Übergabe des städtischen Gebäudebesitzes (im Rahmen von Outsourcing-Maßnahmen, z. B. über externe Bewirtschaftungsgesellschaften und/oder Finanzierungsmodelle) zu sehen, da damit die Tätigkeit des Betriebszweiges in der jetzigen Form in Frage gestellt wird.

3.2 Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung

Die Stadt Erfstadt ist gesetzlich verpflichtet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Folglich hat sie die bauliche oder sonstige Nutzung vorhandener Grundstücke durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu steuern. Hierfür stehen der Stadt bestimmte gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Auf Grund dieser gesetzlichen Vorgaben und des allgemeinen wirtschaftlichen Umfeldes wird sich der (im Zeitablauf normalisiert bzw. kumuliert betrachtet) positive Trend - insbesondere im Hinblick auf weitere umfangreiche Maßnahmen in den kommenden Jahren – nach heutiger Einschätzung - fortsetzen.

a) Verfall der Grundstückswerte

Risiken der zukünftigen Entwicklung können sich insbesondere aus einem allgemeinen und dauerhaften Verfall von Grundstückswerten und daraus resultierenden Sonderabschreibungen und nachhaltigen Ertragseinbußen ergeben.

b) Finanzierung von größeren Erschließungsmaßnahmen

Weiterhin können Risiken allgemeiner Art in der nicht gesicherten Finanzierung von zukünftigen Erschließungsmaßnahmen in geplanten Baugebieten liegen. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die durch den Eigenbetrieb ggf. auch vorzufinanzierende Erschließung der Baugebiete 140/141 (Gewerbepark Lechenich Ost/Süd-Ost) hingewiesen, da die diesbezüglichen (Verkaufs-) Erlöse zeitversetzt erst mehrere Jahre später an den Eigenbetrieb zurückfließen werden.

Der Eintritt dieser - unter a) und b) - genannten allgemeinen Risiken ist jedoch aus heutiger Sicht relativ unwahrscheinlich.

c) Kürzungen von städtischen Zuweisungen

Ein besonderes Risiko aus der Kürzung von städtischen Zuweisungen besteht insofern nicht, als die Zuweisungen ab dem Wirtschaftsjahr 2003 komplett entfallen sind und dies (auch auf Grund des geringen Umfangs der Zuweisungen in früheren Geschäftsjahren) betriebszweigintern aufgefangen werden soll bzw. kann.

d) Allgemeines „unternehmerisches“ Risiko

Ein allgemeines Risiko besteht jedoch in der dauerhaften Nichterreicherung von Umsatzzielen derart, dass entweder Grundstückszukäufe zeitlich gestreckt erfolgen oder ganz entfallen müssen bzw. die dann fehlenden liquiden Mittel am Kapitalmarkt zu beschaffen sind. Dieses Szenario hätte über fehlende Deckungsbeiträge und höheren Fremdkapitalzinsen auch Auswirkungen auf die Ertragssituation.

e) Besondere Risiken

Die Überprüfung und Bewertung der allgemeinen Risikosituation insgesamt ergab, dass derzeit keine akuten - stets jedoch latente - Risiken bestehen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können. Im Zuge des demographischen Wandels wird künftig die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nicht mehr in dem Umfang möglich sein, wie dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Dementsprechend werden sich die jährlichen Einnahmen aus Grundstücksgeschäften verringern.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr 2013 für das Berichtsjahr 2012 haben sich nicht ergeben.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Am 11.12.2012 hat der Rat der Stadt Ertfstadt den Wirtschaftsplan des Betriebszweigs Gebäude für das Jahr 2013 noch nicht förmlich festgestellt. Der Wirtschaftsplan wird voraussichtlich in der Ratssitzung am 2.7.2013 beschlossen. Lt. Wirtschaftsplan werden insgesamt Betriebserträge in Höhe von TEUR 16.207 geplant, bei gleichzeitigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 16.261 wird ein Jahresverlust nach Zinsaufwendungen und Steuern von TEUR 54 kalkuliert.

Der Stellenplan sowie Finanzplan wurden für das Jahr 2013 geringfügig angepasst.

Die Ergebnisentwicklung im laufenden Geschäftsjahr erfolgt bisher positiv und liegt im Rahmen der Planzahlen.

Aus Mitteln des Konjunkturpaketes II sowie im Rahmen weiterer Förderprogramme des Bundes und des Landes hat die Stadt Ertfstadt im Jahr 2009 Zusagen über Gelder für bauliche Maßnahmen in Höhe von 9,6 Mio. Euro erhalten. Die Finanzierung der Eigenanteile sowie die Umsetzung der Maßnahmen wird in den Jahren 2011, 2012 u. 2013 die Stadt vor große Herausforderungen stellen.

Ertfstadt, den 25.10.2013

1. Betriebsleiter

8.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2012

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt
Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE

	31.12.2012		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
		<u>30.741,83</u>	<u>39.193,43</u>
		30.741,83	<u>39.193,43</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	107.184.981,40		104.066.058,96
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.044,12		745.829,29
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.148.999,10</u>		<u>2.650.692,68</u>
		109.048.024,62	<u>107.462.580,93</u>
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	<u>10.000,00</u>		<u>10.000,00</u>
		10.000,00	<u>10.000,00</u>
		<u>109.088.766,45</u>	<u>107.511.774,36</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.500,00		2.500,00
2. Grundstücke	20.590.184,44		21.406.104,61
3. geleistete Anzahlungen	<u>45.028,68</u>		<u>92.566,04</u>
		20.637.713,12	<u>21.501.170,65</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	490.638,64		392.382,76
2. Forderungen gegen die Stadt Erfstadt und deren Eigenbetriebe	511.628,90		868.155,58
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.089,24</u>		<u>1.205.995,00</u>
		1.050.356,78	<u>2.466.533,34</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		<u>1.027.617,45</u>	<u>2.076.992,06</u>
		22.715.687,35	<u>26.044.696,05</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		<u>28.679,20</u>	<u>28.488,84</u>
		131.833.133,00	133.584.959,25

PASSIVSEITE

	31.12.2012		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Allgemeine Rücklage		50.487.645,35	50.487.645,35
II. Gewinnrücklagen		13.937.704,77	11.139.868,22
III. Verlustvortrag		(4.651.073,69)	(3.487.417,83)
IV. Jahresüberschuss		<u>201.666,86</u>	<u>1.634.180,69</u>
		<u>59.975.943,29</u>	<u>59.774.276,43</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN		28.151.719,88	27.078.663,55
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.209.703,00		2.069.932,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.301.765,11</u>		<u>2.192.744,88</u>
		<u>3.511.468,11</u>	<u>4.262.676,88</u>
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.372.492,93		38.480.290,74
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	698.361,29		911.537,79
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erfstadt und deren Eigenbetriebe	65.054,97		68.846,53
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.049.369,65</u>		<u>2.999.358,74</u>
		<u>40.185.278,84</u>	<u>42.460.033,80</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>8.722,88</u>	<u>9.308,59</u>

131.833.133,00 133.584.959,25

**8.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	EUR	2012 EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		11.130.337,35		16.935.482,45
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>1.495.760,63</u>		<u>1.705.326,52</u>
			12.626.097,98	18.640.808,97
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	(887.394,57)			(2.905.170,58)
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>(3.018.258,35)</u>			<u>(3.567.429,15)</u>
		(3.905.652,92)		(6.472.599,73)
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	(2.619.060,67)			(2.659.912,07)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(937.496,09)</u>			<u>(2.662.157,32)</u>
		(3.556.556,76)		(5.322.069,39)
5. Abschreibungen		(2.671.001,29)		(2.519.053,05)
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>(721.503,76)</u>		<u>(1.033.902,00)</u>
			<u>(10.854.714,73)</u>	<u>(15.347.624,17)</u>
			1.771.383,25	<u>3.293.184,80</u>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.107,55		43.069,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>(1.546.058,49)</u>		<u>(1.682.436,29)</u>
			<u>(1.543.950,94)</u>	<u>(1.639.366,71)</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			227.432,31	1.653.818,09
10. sonstige Steuern		<u>(25.765,45)</u>		<u>(19.637,40)</u>
			<u>(25.765,45)</u>	<u>(19.637,40)</u>
11. Jahresüberschuss			<u>201.666,86</u>	<u>1.634.180,69</u>

8.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012 ist nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung i. d. F. vom 16. November 2004 aufgestellt worden, mit der Ergänzung, dass zukünftig geltende Regelungen des **Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF)** hinsichtlich Konsolidierung des Konzerns „Stadt Erfstadt“ Anwendung finden. Weitere Einzelheiten hierzu sind in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des HGB und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die bisherige Form der Darstellung und die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden insoweit angepasst.

Alle Angaben betreffen den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft insgesamt, sofern nicht explizit auf Besonderheiten in einzelnen Betriebszweigen hingewiesen wird.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 21 der Eigenbetriebsverordnung sind für die Aufstellung des Jahresabschlusses die im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches enthaltenen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften sinngemäß anzuwenden, soweit sich aus der Eigenbetriebsverordnung nichts anderes ergibt.

Die angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Abschreibungsmethoden entsprechen dem Dritten Buch des Handelsgesetzbuches soweit sich aus der Eigenbetriebsverordnung nichts anders ergibt; sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind im Einzelnen bei den Erläuterungen der Bilanzposten dargestellt.

Darstellung, Gliederung und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. In der Vermögensrechnung sind keine wechselseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Betriebszweigen enthalten. In der Ergebnisdarstellung des gesamten Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft werden folgende Positionen konsolidiert:

- interne Mietaufwendungen und –Erträge,
- interne Zinsaufwendungen und –Erträge,
- interne Vermessungsaufwendungen und –Erträge, sofern es sich nicht um aktivierungsfähige Aufwendungen handelt sowie
- interne Aufwendungen und – Erträge aus der Nutzung von Dienstfahrzeugen.

Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Wertberichtigungen aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012 ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit entgeltlich erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und in längstens 4 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Soweit für Sachanlagen zum Zeitpunkt der Gründung des Eigenbetriebs die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nicht bekannt waren, wurden Grundstücke je nach Lage in Anlehnung an den Bodenrichtwert bewertet. Für ausstehende Erschließungsmaßnahmen bzw. die eingeschränkte Verwertbarkeit wurden teilweise Abschläge bis 50 % des Wertes vorgenommen.

Städtische Gebäude, d. h. Schulen, Kindergärten bzw. sonstige Gebäude (Übergangsheime, Obdachlosenunterkünfte, Feuerwehreinrichtungen und sonstige Bauten) - mit Ausnahme der von der Gemeinnützigen Wohnungs-Gesellschaft, Hürth (**GWG**) verwalteten Wohnbauten der Stadt Erftstadt - wurden zum Zeitpunkt der Gründung nach dem Sachwertverfahren bewertet. Von den ermittelten Herstellungskosten wurde ein Abschlag wegen des Alters sowie des technischen Zustands vorgenommen.

Die Wohnbauten der Stadt Erftstadt - unter Verwaltung der **GWG** - wurden zum Zeitpunkt der Einbringung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Basis der tatsächlichen Mieteinnahmen, normalisiert über einen Mietmittelwert der Gebäude bewertet. Die Bewertung wurde auf den geschätzten Verkaufserlös beschränkt.

Die Abschreibungen im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft werden ausschließlich nach der linearen Methode mit 2 - 2,5 % p. a. für Schulen, Kindergärten usw. und 2 – 10 % p. a. für Wohnbauten in Abhängigkeit der geschätzten Restnutzungsdauer, mit 7,69 - 10 % p. a. für Außenanlagen, Betriebsvorrichtungen und Maschinen/maschinelle Anlagen sowie mit 5 % p. a. für Zaunanlagen bzw. Parkflächen vorgenommen. Andere Positionen des Anlagevermögens (Lizenzen, Geschäftsausstattung, Pkw) werden ebenfalls linear zwischen 5 % und 25 % abgeschrieben. Für Zugänge erfolgt die Abschreibung zeitanteilig unter Zuhilfenahme der pro-rata-temporis-Regelung in Übereinstimmung mit den Abschreibungsrichtwerten der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle zur Verwaltungsvereinfachung, Köln).

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in der Vergangenheit vorgenommen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert erforderlich war. Im Geschäftsjahr 2012 waren außerplanmäßige Abschreibungen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Auflösung der Sanierungsrückstellungen nach BilMoG 2010 wurden keine Sonderabschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen, da aufgrund einer Neubewertung im Rahmen des NKF jeweils höhere Werte ermittelt wurden, so dass kein Abwertungsbedarf besteht.

Geringwertige Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten bis 400 € betragen werden im Jahr der Anschaffung mit dem vollen Wert abgeschrieben.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

Im Berichtsjahr wurden Grundstücksflächen mit einem Wert von TEUR 56 erworben. Außerdem wurden Grundstücksteilflächen mit einem Buchwert von TEUR 872 veräußert.

Anmerkungen:

Eine absolute Übereinstimmung der Datei „Grundstücke der Stadt Erfstadt“ mit den Katasterdaten ist insofern auch zukünftig nicht möglich, da Zu- und Abgänge innerhalb des „Zeitfensters“ von maximal 6 Monaten zwischen den Buchungen in der Finanz- bzw. Anlagenbuchhaltung und dem Katastereintrag nur innerhalb der anlagenbuchhalterischen Fortschreibung erscheinen können.

Absolute Sicherheit hinsichtlich der eingetragenen Katasterdaten kann sich zukünftig nur aus einem „elektronischen Grundbuch“ mit entsprechenden Dateiabgleichsmöglichkeiten ergeben; ein Termin für die Einführung eines solchen Systems wird für das Jahr 2013 erwartet.

Grundstücke mit einem Wert von TEUR 516 betreffen das Sondergliedervermögen "Ahremer Heide". Diese Grundstücke und die daraus resultierenden Erträge sind durch Sondernutzungsrechte Dritter belastet.

Änderungen im Bestand, Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der Anlagen

Im Geschäftsjahr sind Investitionen in Höhe von TEUR 4.304 in Grundstücke und Bauten des Anlagevermögens getätigt worden.

Stand der Anlagen im Bau und die geplanten Bauvorhaben

Am 31.12.2012 befanden sich Anlagen in Höhe von TEUR 1.149 im Bau.

Für das Geschäftsjahr 2013 sind Investitionen von TEUR 1.876 geplant (darin enthaltener Eigenanteil TEUR 1.816).

Umlaufvermögen

Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (ausschließlich Vermessungspfähle) sind mittels Festwert bewertet; dieser Ansatz wird regelmäßig überprüft.

Die **Grundstücke des Vorratsvermögens** wurden wie folgt bewertet:

Grundstücke wurden - sofern möglich bzw. bekannt - mit den historischen Anschaffungskosten, alternativ nach den bereits beschriebenen Regeln für das Anlagevermögen bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wird jeweils beachtet.

Geleistete Anzahlungen betreffen bereits im Voraus geleistete Erschließungsbeiträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet-, Pacht-, Gestattungs- sowie Erbbauzinsverträgen im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“, in besonderen Fällen (den Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ betreffend) auch bereits bewilligte Zuschüsse für laufende bzw. bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen in Kindertagesstätten bzw. Schulen. Soweit Forderungen nicht werthaltig waren, wurden diese einzelwertberichtet.

Forderungen gegen die Gemeinde sowie andere Eigenbetriebe/Betriebszweige

Forderungen des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft richten sich gegen den Eigenbetrieb Straßen der Stadt Erftstadt und den Kernhaushalt der Stadt Erftstadt, (in Ausnahmefällen gegen den Eigenbetrieb Stadtwerke) und resultieren aus dem laufenden Geschäftsbetrieb.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Zinsgutschriften für das Sparbuch "Sondergliedervermögen Ahremer Heide" sowie Mietkautionen.

Rechnungsabgrenzungsposten (Aktivposten)

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die Abgrenzung von Kfz-Steuern, Pachten, Gebühren und vorausbezahlte Personalaufwendungen.

Kapital und Verbindlichkeiten

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus allgemeinen Rücklagen, welche vom Träger dem Betriebszweig zur Verfügung gestellt wurden, sowie übertragenen Haushaltsresten aus dem Jahr 1999 zusammen. Sie stellt Sondereigenkapital der Stadt dar und ergibt sich als Differenz zwischen den Einbringungswerten der Vermögensgegenstände und Schulden zum 01.07.1999 zuzüglich der Nachbewertungen aus „gefundenen Grundstücken“ zum 31.12.2005 sowie aus der Nachbewertung der von der Stadt Erftstadt zum 01.01.2005 eingebrachten Wohnbaugrundstücke bzw. -gebäude (GWG-verwaltet). Veränderungen haben sich im Berichtsjahr ergeben aus nachträglichen Korrekturen zur Eröffnungsbilanz bzw. zur Bewertungsfortschreibung 31.12.2005, den Bereich Anlagevermögen betreffend; mit weiteren marginalen Korrekturen in den Folgejahren aus gefundenen bzw. verlorenen Grundstücken muss gerechnet werden. Die Kapitalentwicklung in den einzelnen Betriebszweigen sowie im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft insgesamt sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Darüber hinaus entspricht die Gliederung des Eigenkapitals dem § 266 Abs. 3 A. HGB. § 272 HGB ist nicht anzuwenden gem. § 22 Abs. 1 EigVO NRW.

Empfangene Ertragszuschüsse (Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“)

Die empfangenen Ertragszuschüsse werden nach § 22 Abs. 3 der Eigenbetriebsverordnung und HFA-Stellungnahme 2/1996 "Zur Bilanzierung privater Zuschüsse" als Passivposten ausgewiesen; diese Zuweisungen werden analog den Restnutzungsdauern bzw. der Abschreibungszeiträume von bezuschussten Objekten (Kindertagesstätten und Schulen) bzw. Maßnahmen aufgelöst.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Von den Beschäftigten des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erfstadt, Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung stehen teilweise Mitarbeiter im Beamtenstatus mit gesetzlich geregelten Versorgungsansprüchen. Da diese pensionsberechtigten Mitarbeiter ihre Ansprüche jeweils vor dem 01.01.1987 erworben haben, bestand für die Bildung einer Pensionsrückstellung gem. Art. 28 EGHGB ein Bilanzierungswahlrecht. Von diesem Bilanzierungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht und auf die Bildung einer Pensionsrückstellung verzichtet.

Aufgrund der Änderung der Eigenbetriebsverordnung müssen ab 2012 alle Pensionsverpflichtungen nach beamtenrechtlichen Vorschriften nach §11 (2) als Rückstellung bilanziert werden.

Zum 31.12.12 wurden die Rückstellungen für Pensionsansprüche angepasst.

Die bilanzierten Rückstellungen betragen:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - im BZ „Bodenbevorratung und –entwicklung“ | TEUR 730 (i. Vj.: TEUR 674) |
| - im BZ „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ | TEUR 1.480 (i. Vj.: TEUR 1.395), |
| - im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft insgesamt | TEUR 2.210 (i. Vj.: TEUR 2.069). |

Sonstige Rückstellungen

Die Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen sowie deren Entwicklung ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel.

Die „sonstigen Rückstellungen“ wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst (§ 253 II 1 HGB). Kleinbeträge werden von dieser Regelung ausgenommen.

Mit Inkrafttreten des BilMoG ist es nicht mehr möglich, sog. Aufwendungsrückstellungen zu bilden. (Ausnahmen: Aufwendungen des GJ, die bis zum 31.3.12 des Folgejahres erledigt bzw. projektiert sind).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Der Posten enthält Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde u. a. in laufenden Verrechnungen sowie dem gegenseitigen Zahlungsverkehr. Ebenso werden unter diesem Posten Verrechnungen zu anderen Eigenbetrieben der Stadt ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Rechnungsabgrenzungsposten (Passivposten)

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Voraus vereinnahmte Gelder aus Pachten, Gestattungsverträgen.

Gewinn - und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Betriebszweigs Bodenbevorratung und –entwicklung beinhalten Erlöse aus Grundstücksverkäufen inkl. zugehöriger Erschließungsbeiträge und Baukostenzuschüsse sowie Erträge aus Pachten, Erbbauzinsen und Vermessungsleistungen.

Die Umsatzerlöse des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft betreffen im Wesentlichen interne und externe Miet- und Pachterträge sowie Erträge aus Nebenkosten und Erträge aus der Auflösung von empfangenen Ertragszuschüssen, welche in Übereinstimmung mit den Abschreibungssätzen ertragswirksam werden.

Interne Mieterträge resultieren aus dem im Jahre 2003 implementierten Vermieter-/Mieter-Modell zwischen dem Betriebszweig "Hochbau und Gebäudewirtschaft" einerseits, der Stadt Erfstadt sowie anderen Eigenbetrieben und dem Betriebszweig "Bodenbevorratung und -entwicklung" andererseits.

Sonstige betriebliche Erträge und periodenfremde Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Aufwandserstattungen für wiederkehrende und einmalige Aufwendungen, Personalkostenzuschüsse sowie sonstige Erträge, u. a. für Projekte im Bereich „Verbesserung der Gebäude bzw. der Gebäudeinfrastruktur“ sowie Versicherungsentschädigungen enthalten.

Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, ggf. Wertberichtigungen sowie allgemeine und besondere Erstattungen (z. B. aus Nebenkostenabrechnungen), Vorperioden betreffend.

Materialaufwand

Der Ausweis betrifft für den Betriebszweig Bodenbevorratung und –entwicklung die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten der veräußerten Grundstücke sowie den Aufwand für bezogene (Unterhaltungs-)Leistungen, z. B Grünschnittarbeiten betreffend in der Vermarktung zur Verfügung stehender Freiflächen.

Für den Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft enthalten die Mietaufwendungen bezogene Leistungen, laufende Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwendungen, Verbrauchsmaterialien sowie Aufwendungen für vom Rat der Stadt Erftstadt genehmigte Sondermaßnahmen.

Personalaufwand

Der Personalaufwand entspricht den durch die Stadt übernommenen Zahlungen für Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben.

Abschreibungen

Der Aufwand betrifft planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 37 (i. Vj.: TEUR 29) für den Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ und in Höhe von TEUR 2.535 (i. Vj.: TEUR 2.477) für den Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“. Abschreibungen in Höhe von TEUR 99 (i. Vj.: TEUR 118) betreffen den von der GWG Rhein-Erft verwalteten Bestand an Wohngebäuden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen und periodenfremde Aufwendungen

a) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungsaufwendungen, Versicherungsbeiträge, Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Jahresabschlusserstellung und –prüfung und Kostenumlagen.

Im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ werden die oben aufgeführten Positionen um anteilige Erschließungsaufwendungen, Leibrenten sowie Vermessungsaufwendungen erweitert.

b) Periodenfremde Aufwendungen

Im Geschäftsjahr bestanden keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen.

Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten das Bestellobligo sowie gebundene Erträge zum Zwecke von Sonderzuschussgewährungen im Betriebszweig „Bodenbevorratung u. –entwicklung“. Der Betrag wird auf rd. 1,1 Mio. EURO geschätzt.

Die Erträge aus dem Sondergliedervermögen "Ahremer Heide" (im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“) sind zum Zwecke von Sonderzuschussgewährungen gebunden.

Sonstige Angaben

Die Anzahl der (auch anteilig beschäftigten) Mitarbeiter im Betriebszweig und die durchschnittliche Beschäftigtenzahl, gemessen in Vollzeitkräften (VZK) zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

	2012	2011	2012 (VZK)	2011 (VZK)
Arbeiter	58	62		
Angestellte	42	43		
Beamte	5	5		
Gesamt	105	109	77,21	80,65

Umsätze mit verbundenen Unternehmen

Unternehmen	Art	Betrag
Stadt Erfstadt	Mieteinnahmen Altmieten	9.321.643 EUR
Stadt Erfstadt	Teilrückzahlung Altmieten	3.605.919 EUR
Stadt Erfstadt	Verwaltungskosten	312.657 EUR
Eigenbetrieb Straßen	Grundstücksverkäufe	- EUR

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung betragen EUR 18.000.

Organe

1. Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter: Dr. Ludger Risthaus Beamtenbezüge p.a. 68.330,00 €

Betriebsleiter: Volker Erner
Der Bürgermeister der Stadt Erfstadt erhält kein gesondertes Entgelt für die Tätigkeit als Betriebsleiter des des Eigenbetriebes Immobilien Erfstadt

2. Mitglieder des Betriebsausschusses Immobilienwirtschaft

Vorsitzender:	Dr. Hille, Hans-Eduard	Rechtsanwalt
1. Stellvertreter:	Wintz, Reiner	Dipl.Agrar-Ing.
2. Stellvertreter:	Granrath, Albert	Dipl.Betriebswirt/Pensionär
Weitere Mitglieder:	Zimmermann, Helmut	Rentner
	Ludemann, Marianne	Kauffrau
	Neisse-Hommelsheim, Carla	Geschäftsführerin
	Schneider, Friedrich	Landwirt
	Hendel, Annette	Geschäftsführerin
	Schmidt, Franz	Immobilienmakler
	Arens Heinz	Rentner
	Kliem, Jörg	Pensionär
	Krupp, Thomas	Student
	Isakeit, Friedhelm	Rentner
	Bohlen, Bernd	Referent
	Bitten, Adi	Dipl.- Sportlehrer
	Nowak, Hans-Otto	Geschäftsführer

Der Bürgermeister (als Wahlbeamter) und der Betriebsleiter (als Beamter) unterliegen den Entgeltregelungen des Beamtenrechts; die Personalabrechnung erfolgt jeweils durch die Stadt Erftstadt.

Ausschuss- und Ratsmitglieder erhalten Aufwandsentschädigungen im Rahmen der geltenden Entschädigungsverordnung (EntschVO) NRW; diese Entschädigungszahlungen erfolgen ebenfalls durch die Stadt Erftstadt.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt trat im Wirtschaftsjahr zu 6 Sitzungen zusammen, für die insgesamt EUR 2.190 an die Mitglieder ausgezahlt wurden. Das Sitzungsgeld betrug je Sitzung EUR 16 für einen sachkundigen Bürger und EUR 26 für einen Stadtverordneten.

Ergebnisverwendung

Der Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung schließt das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Jahresgewinn von plus EUR 197.200,18 und der Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft mit einem Jahresgewinn von EUR 4.466,68 ab. Für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erftstadt ergibt sich somit ein Jahresgewinn in Höhe von EUR 201.666,86 EURO. Es wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn in die Gewinnrücklage einzustellen bzw. mit den Vorjahresergebnissen zu Verrechnen.

Erftstadt, den 25.10.2013

1. Betriebsleiter

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfurt

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2012 (€)	Zugang (€)	Abgang (€)	Umbuchung (€)	31.12.2012 (€)	01.01.2012 (€)	Zugang (€)	Abgang (€)	Umb. (€)	31.12.2012 (€)	31.12.2012 (€)	31.12.2011 (€)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	105.390,18	5.565,00	0,00	0,00	110.955,18	-66.196,75	-14.016,60	0,00	0,00	-80.213,35	30.741,83	39.193,43
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten												
a.) Grundstücke (unbebaut)	6.544.804,17	542,00	-19.532,52	0,00	6.525.813,65	-154.578,32	-343,50	0,00	0,00	-154.921,82	6.370.891,83	6.390.225,85
b.) Grundstücke (bebaut)	121.075.393,46	4.259.718,68	-43.807,49	1.477.041,68	126.768.346,33	-23.400.719,16	-2.554.619,22	0,00	0,00	-25.955.338,38	100.813.007,95	97.674.674,30
- davon Grundstückswerte	18.371.174,93	0,00	-23.207,54	0,00	18.347.967,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.347.967,39	18.371.174,93
- davon Gebäude, Außenanlagen usw.	102.704.218,53	4.259.718,68	-20.599,95	1.477.041,68	108.420.378,94	-23.400.719,16	-2.554.619,22	0,00	0,00	-25.955.338,38	82.465.040,56	79.303.499,37
c.) Bauten auf fremden Grundstücken	2.659,37	0,00	0,00	0,00	2.659,37	-1.500,56	-77,19	0,00	0,00	-1.577,75	1.081,62	1.158,81
	127.622.857,00	4.260.260,68	-63.340,01	1.477.041,68	133.296.819,35	-23.556.798,04	-2.555.039,91	0,00	0,00	-26.111.837,95	107.184.981,40	104.066.058,96
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
a) Geschäftsausstattung	1.039.531,74	26.141,75	-8.319,59	0,00	1.057.353,90	-312.216,42	-67.313,30	5.285,12	0,00	-374.244,60	683.109,30	727.315,32
b) Fuhrpark	64.046,06	26.899,63	-1,00	0,00	90.944,69	-49.663,92	-11.774,61	0,00	0,00	-61.438,53	29.506,16	14.382,14
c) GWG	62.508,81	9.361,65	0,00	0,00	71.870,46	-58.376,98	-12.064,82	0,00	0,00	-70.441,80	1.428,66	4.131,83
	1.166.086,61	62.403,03	-8.320,59	0,00	1.220.169,05	-420.257,32	-91.152,73	5.285,12	0,00	-506.124,93	714.044,12	745.829,29
3. Anlagen im Bau	2.650.692,68	-24.651,90	0,00	-1.477.041,68	1.148.999,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.148.999,10	2.650.692,68
Sachanlagen Gesamt	131.439.636,29	4.298.011,81	-71.660,60	0,00	135.665.987,50	-23.977.055,36	-2.646.192,64	5.285,12	0,00	-26.617.962,88	109.048.024,62	107.462.580,93
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Anlagevermögen Gesamt	131.555.026,47	4.303.576,81	-71.660,60	0,00	135.786.942,68	-24.043.252,11	-2.660.209,24	5.285,12	0,00	-26.698.176,23	109.088.766,45	107.511.774,36

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt
Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2012

	Stand 01.01.2012 EUR	Abgang * 2012 EUR	Umbuchung 2012 EUR	Zuschreibung * 2012 EUR	Zugang 2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Allgemeine Rücklage	50.487.645,35	0,00	0,00	0,00	0,00	50.487.645,35
Bodenbevorratung und –entwicklung	17.801.042,31	0,00	0,00	0,00	0,00	17.801.042,31
Hochbau und Gebäudewirtschaft	32.686.603,04	0,00	0,00	0,00	0,00	32.686.603,04
Gewinnrücklagen EB Immobilien	11.139.868,22	0,00	2.797.836,55	0,00	0,00	13.937.704,77
Bodenbevorratung und –entwicklung	5.505.909,34	0,00	2.797.836,55	0,00	0,00	8.303.745,89
Hochbau und Gebäudewirtschaft	5.633.958,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.633.958,88
Verlustvortrag EB Immobilien - kumuliert	-3.487.417,83	0,00	-1.163.655,86	0,00	0,00	-4.651.073,69
Bodenbevorratung und –entwicklung	-405.603,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-405.603,21
Hochbau und Gebäudewirtschaft	-3.081.814,62	0,00	-1.163.655,86	0,00	0,00	-4.245.470,48
Jahresüberschuß/-fehlbetrag	1.634.180,69	0,00	-1.634.180,69	0,00	201.666,86	201.666,86
Bodenbevorratung und –entwicklung	2.797.836,55	0,00	-2.797.836,55	0,00	197.200,18	197.200,18
Hochbau und Gebäudewirtschaft	-1.163.655,86	0,00	1.163.655,86	0,00	4.466,68	4.466,68
Gesamt	<u>59.774.276,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>201.666,86</u>	<u>59.975.943,29</u>

* Abgänge und Zuschreibungen stellen Bewertungskorrekturen zur Eröffnungsbilanz per 01.07.1999 dar.

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt
Rückstellungsspiegel zum 31.12.2012

	Stand 01.01.2012 EUR	Inanspruchnahme 2012 EUR	Auflösung 2012 EUR	Zuführung 2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Pensionsrückstellungen	2.069.932,00	0,00	0,00	139.771,00	2.209.703,00
Altersteilzeit	1.569,00	1.569,00	0,00	0,00	0,00
Urlaub	160.665,00	160.665,00	0,00	163.765,00	163.765,00
Überstunden	205.303,00	205.303,00	0,00	229.283,00	229.283,00
Beihilfen Pensionäre	687.062,00	0,00	0,00	24.920,00	711.982,00
Jahresabschlusskosten	68.104,00	55.000,00	0,00	57.498,00	70.602,00
Jubiläumswendungen	3.314,37	0,00	0,00	613,60	3.927,97
Aufbewahrung/Archivierung	7.500,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00
Ausstehende Rechnungen	709.617,20	479.834,57	116.208,43	1.130,94	114.705,14
Instandhaltung	349.610,31	349.610,31	0,00	0,00	0,00
Summe Sonstige Rückstellungen	2.192.744,88	1.251.981,88	116.208,43	477.210,54	1.301.765,11
Rückstellungen Gesamt	4.262.676,88	1.251.981,88	116.208,43	616.981,54	3.511.468,11

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt
 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2012

	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	Laufzeit 1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	gegebene Sicherheiten
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.372.492,93	1.689.729,86	4.859.602,24	31.823.160,83	keine
<i>Vorjahr</i>	<i>38.480.290,74</i>	<i>1.715.378,10</i>	<i>5.077.187,64</i>	<i>31.687.725,00</i>	<i>keine</i>
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	keine
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>keine</i>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	698.361,29	698.361,29	0,00	0,00	keine
<i>Vorjahr</i>	<i>911.537,79</i>	<i>911.537,79</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>keine</i>
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erfstadt und deren Eigenbetriebe	65.054,97	65.054,97	0,00	0,00	keine
<i>Vorjahr</i>	<i>68.846,53</i>	<i>68.846,53</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>keine</i>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.049.369,65	1.046.369,65	3.000,00	0,00	keine
<i>Vorjahr</i>	<i>2.999.358,74</i>	<i>2.994.358,74</i>	<i>5.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>keine</i>
Gesamtverbindlichkeiten	40.185.278,84	3.499.515,77	4.862.602,24	31.823.160,83	---
<i>Vorjahr</i>	<i>42.460.033,80</i>	<i>5.690.121,16</i>	<i>5.082.187,64</i>	<i>31.687.725,00</i>	<i>---</i>

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt
Betriebszweig Boden
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

		<u>2012</u>		<u>2011</u>	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		1.898.176,38		6.892.478,36
2.	Bestandsveränderung		0,00		
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		<u>214.963,72</u>		<u>714.869,62</u>
			2.113.140,10		7.607.347,98
5.	Materialaufwand				
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-887.394,57		-2.905.170,58	
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-68.733,29	-956.127,86	-75.324,19	-2.980.494,77
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	-265.114,94		-283.619,37	
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 29.899,69; (i.Vj.: EUR 31.654,56)	-142.370,08	-407.485,02	-775.089,34	-1.058.708,71
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-36.724,43		-25.131,91
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-199.568,26		-428.189,51
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.107,55		43.069,58
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-313.254,78</u>		<u>-354.791,75</u>
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		202.087,30		2.803.100,91
12.	Sonstige Steuern		-4.887,12		-5.264,36
13.	Jahresüberschuss		<u>197.200,18</u>		<u>2.797.836,55</u>

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt
Betriebszweig Gebäudewirtschaft
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

		<u>2012</u>		<u>2011</u>	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		9.232.160,97		10.043.004,09
2.	Bestandsveränderung		0,00		
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.280.796,91</u>		<u>990.456,90</u>
			10.512.957,88		11.033.460,99
5.	Materialaufwand				
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		0,00	
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.949.525,06	-2.949.525,06	-3.492.104,96	-3.492.104,96
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	-2.353.945,73		-2.376.292,70	
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 226.470,59; (i.Vj.: EUR 374.829,25)	-795.126,01	-3.149.071,74	-1.887.067,98	-4.263.360,68
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.634.276,86		-2.493.921,14
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-521.935,50		-605.712,49
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		0,00
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-1.232.803,71</u>		<u>-1.327.644,54</u>
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		25.345,01		-1.149.282,82
12.	Sonstige Steuern		<u>-20.878,33</u>		<u>-14.373,04</u>
13.	Jahresüberschuss		<u>4.466,68</u>		<u>-1.163.655,86</u>

8.1.5 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB i.V.m. § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Köln, den 25. Oktober 2013

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Rudert
Wirtschaftsprüfer

Geilenkirchen
Wirtschaftsprüfer

8.2.1 Analysierende Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der von der Betriebsleitung aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, ist diesem Bericht als Anlagen 8.1.2 bis 8.1.4 beigefügt.

Zur Gliederung sowie zur Bilanzierung und Bewertung weisen wir auf die Angaben der Betriebsleitung im Anhang (Anlage 8.1.4) hin.

Von einer weitergehenden Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes, als nachfolgend ausgeführt, haben wir in Abstimmung mit der Betriebsleitung abgesehen.

1. Ertragslage des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Erfolgssplaltung

	2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	11.130	803,0	16.935	1.077,3	(5.805)	-34,3
sonstige betriebliche Erträge	1.386	100,0	1.572	100,0	(186)	-11,8
Betriebsleistung	<u>0</u>	<u>100,0</u>	<u>0</u>	<u>100,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Betriebsleistung	<u>1.386</u>	<u>100,0</u>	<u>1.572</u>	<u>100,0</u>	<u>(186)</u>	<u>-11,8</u>
Materialaufwand	(3.906)	-281,8	(6.473)	-411,8	2.567	-39,7
Personalaufwand	(3.557)	-256,6	(5.322)	-338,5	1.765	-33,2
Abschreibungen	(2.671)	-192,7	(2.519)	-160,2	(152)	-6,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	(690)	-49,8	(952)	-60,6	262	-27,5
sonstige Steuern	<u>(26)</u>	<u>-1,9</u>	<u>(20)</u>	<u>-1,3</u>	<u>(6)</u>	<u>-30,0</u>
Betriebsergebnis	<u>1.386</u>	<u>100,0</u>	<u>1.572</u>	<u>100,0</u>	<u>(186)</u>	<u>-11,8</u>
Finanzergebnis	(1.544)	-111,4	(1.639)	-104,3	95	-5,8
Neutrales Ergebnis	80	5,8	52	3,3	28	53,8
Jahresergebnis	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>202</u>	<u>114,6</u>	<u>1.634</u>	<u>203,9</u>	<u>(1.432)</u>	<u>-87,6</u>

2. Finanzwirtschaftliche Lage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012

2.1 Vermögensstruktur

	31.12.2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	0,0	39	0,0	(8)	-20,5
Sachanlagen	109.048	82,7	107.463	80,4	1.585	1,5
Finanzanlagen	<u>10</u>	<u>0,0</u>	<u>10</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Langfristig gebundenes Vermögen	<u>109.089</u>	<u>82,7</u>	<u>107.512</u>	<u>80,4</u>	<u>1.577</u>	<u>1,5</u>
Vorräte	20.638	15,7	21.501	16,1	(863)	-3,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	538	0,4	1.600	1,3	(1.062)	-66,4
Forderungen im Verbundbereich (netto)	512	0,4	868	0,6	(356)	-40,0
Flüssige Mittel	1.027	0,8	2.077	1,6	(1.050)	-50,6
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>29</u>	<u>0,0</u>	<u>28</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>3,6</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>22.744</u>	<u>17,3</u>	<u>26.074</u>	<u>19,6</u>	<u>(3.330)</u>	<u>-12,8</u>
Gesamtvermögen	<u>131.833</u>	<u>100,0</u>	<u>133.586</u>	<u>100,0</u>	<u>(1.753)</u>	<u>-1,3</u>

2.2 Kapitalstruktur

	31.12.2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Rücklagen	64.425	48,9	61.628	46,1	2.797	4,5
Bilanzgewinn/-verlust	(4.651)	-3,5	(3.487)	-2,6	(1.164)	-33,4
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	<u>202</u>	<u>0,2</u>	<u>1.634</u>	<u>1,2</u>	<u>(1.432)</u>	-87,6
Eigenkapital	<u>59.976</u>	<u>45,6</u>	<u>59.775</u>	<u>44,7</u>	<u>201</u>	0,3
Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>28.152</u>	<u>21,4</u>	<u>27.079</u>	<u>20,3</u>	<u>1.073</u>	4,0
Pensionsrückstellungen	2.210	1,7	2.070	1,5	140	6,8
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	<u>31.823</u>	<u>24,1</u>	<u>31.687</u>	<u>23,7</u>	<u>136</u>	0,4
Langfristiges Fremdkapital	<u>34.033</u>	<u>25,8</u>	<u>33.757</u>	<u>25,2</u>	<u>276</u>	0,8
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren	<u>4.862</u>	<u>3,7</u>	<u>5.077</u>	<u>3,8</u>	<u>(215)</u>	-4,2
Mittelfristiges Fremdkapital	<u>4.862</u>	<u>3,7</u>	<u>5.077</u>	<u>3,8</u>	<u>(215)</u>	-4,2
Rückstellungen	1.302	1,0	2.193	1,6	(891)	-40,6
andere kurzfristige Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	1.690	1,3	1.715	1,3	(25)	-1,5
aus Lieferungen und Leistungen	695	0,5	912	0,7	(217)	-23,8
im Verbundbereich (netto)	65	0,0	69	0,1	(4)	-5,8
sonstige	<u>1.058</u>	<u>0,8</u>	<u>3.009</u>	<u>2,3</u>	<u>(1.951)</u>	-64,8
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.810</u>	<u>3,6</u>	<u>7.898</u>	<u>6,0</u>	<u>(3.088)</u>	-39,1
Fremdkapital insgesamt	<u>43.705</u>	<u>33,1</u>	<u>46.732</u>	<u>35,0</u>	<u>(3.027)</u>	-6,5
Gesamtkapital	<u>131.833</u>	<u>100,1</u>	<u>133.586</u>	<u>100,0</u>	<u>(1.753)</u>	-1,3

8.2.2 Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	109.088.766,45	107.511.774,36

Eine von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens enthält der **Anlagespiegel** 8.1.4.

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	30.741,83	39.193,43

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
1. ENTGELTLICH ERWORBENE KONZESSIONEN, GEWERBLICHE SCHUTZRECHTE UND ÄHNLICHE RECHTE UND WERTE SOWIE LIZENZEN AN SOLCHEN RECHTEN UND WERTEN	30.741,83	39.193,43

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
II. Sachanlagen	109.048.024,62	107.462.580,93
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	107.184.981,40	104.066.058,96

Der **Buchwert** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2012		104.066.058,96
Zugänge	4.260.260,68	
Umbuchungen	1.477.041,68	5.737.302,36
Abgänge	(63.340,01)	
Abschreibungen	(2.555.039,91)	(2.618.379,92)
Stand am 31.12.2012		107.184.981,40

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.044,12	745.829,29

Der **Buchwert** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2012		745.829,29
Zugänge		62.403,03
Abgänge	(3.035,47)	
Abschreibungen	(91.152,73)	(94.188,20)
Stand am 31.12.2012		714.044,12

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.148.999,10	2.650.692,68

Der **Buchwert** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2012		2.650.692,68
Zugänge	(24.651,90)	
Umbuchungen	(1.477.041,68)	(1.501.693,58)
Stand am 31.12.2012		1.148.999,10

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
III. Finanzanlagen	10.000,00	10.000,00

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Beteiligungen	10.000,00	10.000,00

Im Geschäftsjahr 2011 wurde eine eine Kapitaleinlage als Kommanditist der CIC Solar Bürgerkraftwerk Erfstadt GmbH und Co. KG i.H.v. EUR 10.000 getätigt. Die Einlage entfällt zu 5% auf die Haftungseinlage und 95% auf die Kapitalrücklage.

Rödl & Partner

Anlage 8.2.2/4

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
B. UMLAUFVERMÖGEN	22.715.687,35	26.044.696,05
	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.500,00	2.500,00
2. Grundstücke	20.590.184,44	21.406.104,61
3. geleistete Anzahlungen	45.028,68	92.566,04
	<u>20.637.713,12</u>	<u>21.501.170,65</u>

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Grundstücke i.H.v. TEUR 872 verkauft und Grundstücke i.H.v. TEUR 56 angekauft.

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	490.638,64	392.382,76

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bodenwirtschaft	405.841,49	641.485,26
Gebäudewirtschaft	608.695,84	288.777,92
	<u>1.014.537,33</u>	<u>930.263,18</u>
Einzelwertberichtigung	(523.898,69)	(537.880,42)
	<u>490.638,64</u>	<u>392.382,76</u>

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
2. Forderungen gegen die Stadt Erftstadt und deren Eigenbetriebe	511.628,90	868.155,58

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Stadt Erftstadt	470.438,88	13.267,59
Eigenbetriebe der Stadt Erftstadt	41.190,02	854.887,99
	511.628,90	868.155,58

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
3. sonstige Vermögensgegenstände	48.089,24	1.205.995,00

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.027.617,45	2.076.992,06

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	28.679,20	28.488,84

PASSIVSEITE

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL	59.975.943,29	59.774.276,43

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
I. Allgemeine Rücklage	50.487.645,35	50.487.645,35
II. Gewinnrücklagen		
Bodenwirtschaft	8.303.745,89	5.505.909,34
Gebäudewirtschaft	5.633.958,88	5.633.958,88
III. Gewinn-/Verlustvortrag	(4.651.073,69)	(3.487.417,83)
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	201.666,86	1.634.180,69
	59.975.943,29	59.774.276,43

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
I. Allgemeine Rücklage	50.487.645,35	50.487.645,35

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Bodenwirtschaft	17.801.042,31	17.801.042,31
Gebäudewirtschaft	32.686.603,04	32.686.603,04
	50.487.645,35	50.487.645,35

Rödl & Partner

Anlage 8.2.2/8

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
II. Gewinnrücklagen	13.937.704,77	11.139.868,22
	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
	0,00	0,00
Bodenwirtschaft	8.303.745,89	5.505.909,34
Gebäudewirtschaft	5.633.958,88	5.633.958,88
	<u>13.937.704,77</u>	<u>11.139.868,22</u>

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist dem Eigenkapitalspiegel, als Anlage des Anhangs, zu entnehmen.

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
III. Gewinn-/Verlustvortrag	(4.651.073,69)	(3.487.417,83)

Der **Bestand** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>EUR</u>
Stand am 1.1.2012	(3.487.417,83)
Jahresüberschuss Vorjahr	<u>(1.163.655,86)</u>
Stand am 31.12.2012	<u>(4.651.073,69)</u>

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	201.666,86	1.634.180,69

Ausgewiesen ist das Jahresergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
SONDERPOSTEN PASSIVA	28.151.719,88	27.078.663,55

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN	28.151.719,88	27.078.663,55

Der **Bestand** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Vorjahr EUR	Zunahme EUR	Abnahme EUR	31.12.2012 EUR
Bodenwirtschaft	4.972,80	(600,00)	(1.486,40)	2.886,40
Gebäudewirtschaft	27.073.690,75	1.991.567,00	(915.824,27)	28.148.833,48
	27.078.663,55	1.990.967,00	(917.310,67)	28.151.719,88

Rödl & Partner

Anlage 8.2.2/10

	31.12.2012 EUR		Vorjahr EUR		
C. RÜCKSTELLUNGEN	3.511.468,11		4.262.676,88		
	1.1.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2012 EUR
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.069.932,00	0,00	0,00	139.771,00	2.209.703,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>2.192.744,88</u>	<u>(1.251.981,88)</u>	<u>(116.208,43)</u>	<u>477.210,54</u>	<u>1.301.765,11</u>
	<u>4.262.676,88</u>	<u>(1.251.981,88)</u>	<u>(116.208,43)</u>	<u>616.981,54</u>	<u>3.511.468,11</u>
	31.12.2012 EUR		Vorjahr EUR		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.209.703,00		2.069.932,00		

Der **Bestand** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	1.1.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2012 EUR
	2.069.932,00	0,00	0,00	139.771,00	2.209.703,00

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
2. sonstige Rückstellungen	1.301.765,11	2.192.744,88

Der **Bestand** hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	1.1.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2012 EUR
Urlaub und Überstunden	365.968,00	(365.968,00)	0,00	393.048,00	393.048,00
Beihilfe für Beamte	687.062,00	0,00	0,00	24.920,00	711.982,00
Altersteilzeit	1.569,00	(1.569,00)	0,00	0,00	0,00
Jahresabschlusskosten	68.104,00	(55.000,00)	0,00	57.498,00	70.602,00
Aufbewahrungspflicht	7.500,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00
Jubiläums- zuwendungen	3.314,37	0,00	0,00	613,60	3.927,97
ausstehende Rechnungen	709.617,20	(479.834,57)	(116.208,43)	1.130,94	114.705,14
Instandhaltung	349.610,31	(349.610,31)	0,00	0,00	0,00
	2.192.744,88	(1.251.981,88)	(116.208,43)	477.210,54	1.301.765,11

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
D. VERBINDLICHKEITEN	40.185.278,84	42.460.033,80

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.372.492,93	38.480.290,74

Rödl & Partner

Anlage 8.2.2/12

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	698.361,29	911.537,79

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Bodenwirtschaft	125.383,51	464.676,52
Gebäudewirtschaft	<u>572.977,78</u>	<u>446.861,27</u>
	698.361,29	911.537,79

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erftstadt und deren Eigenbetriebe	65.054,97	68.846,53

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2012</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Bodenwirtschaft	36.509,65	15.455,01
Gebäudewirtschaft	<u>28.545,32</u>	<u>53.391,52</u>
	65.054,97	68.846,53

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.049.369,65	2.999.358,74

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Bodenwirtschaft	5.918,20	7.995,71
Gebäudewirtschaft	1.043.451,45	2.991.363,03
	1.049.369,65	2.999.358,74

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.722,88	9.308,59

Der **Bestand** setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Bodenwirtschaft	8.722,88	9.308,59
	8.722,88	9.308,59

Rödl & Partner

Anlage 8.2.2/14

2. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	11.130.337,35	16.935.482,45
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Grundstücksverkäufe	1.591.725,27	6.580.660,09
Mieten und Pachten verbundene Unternehmen	6.752.778,82	6.813.073,25
Mieten und Pachten	671.647,70	689.923,48
Auflösung Ertragszuschüsse	917.910,67	850.990,55
Erbbauszinsen	190.237,38	199.002,65
Sonstige	37.497,51	114.211,43
Erträge aus Pauschale	968.540,00	1.687.621,00
	11.130.337,35	16.935.482,45
	2012 EUR	Vorjahr EUR
2. sonstige betriebliche Erträge	1.495.760,63	1.705.326,52
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Versicherungsentschädigungen	101.804,20	62.265,80
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	116.208,43	25.622,86
	218.012,63	87.888,66
sonstige betriebliche Erträge	1.167.677,16	1.484.146,49
periodenfremde Erträge	110.070,84	133.291,37
	1.495.760,63	1.705.326,52

	2012 EUR	Vorjahr EUR
3. Materialaufwand	3.905.652,92	6.472.599,73
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	887.394,57	2.905.170,58
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.018.258,35	3.567.429,15
	3.905.652,92	6.472.599,73
	2012 EUR	Vorjahr EUR
4. Personalaufwand	3.556.556,76	5.322.069,39
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter	2.619.060,67	2.659.912,07
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	937.496,09	2.662.157,32
	3.556.556,76	5.322.069,39
	2012 EUR	Vorjahr EUR
5. Abschreibungen	2.671.001,29	2.519.053,05
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.671.001,29	2.519.053,05
	2.671.001,29	2.519.053,05

Wir verweisen im Übrigen auf die Darstellung im Anlagenspiegel (vgl. Anhang).

	2012 EUR	Vorjahr EUR
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	721.503,76	1.033.902,00
	2012 EUR	Vorjahr EUR
Betriebsaufwendungen	80.451,11	50.140,07
Verwaltungsaufwendungen	576.772,81	788.375,11
Zuführung zu Wertberichtigungen	0,00	39.507,31
sonstige Aufwendungen	24.572,38	67.690,92
Instandhaltung	9.433,84	6.966,99
	<u>691.230,14</u>	<u>952.680,40</u>
periodenfremde Aufwendungen	<u>30.273,62</u>	<u>81.221,60</u>
	721.503,76	1.033.902,00
	2012 EUR	Vorjahr EUR
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.107,55	43.069,58
Die Zinserträge betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Tages- und Festgeldern.		
	2012 EUR	Vorjahr EUR
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.546.058,49	1.682.436,29
Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Darlehenszinsen.		
	2012 EUR	Vorjahr EUR
10. sonstige Steuern	25.765,45	19.637,40
	2012 EUR	Vorjahr EUR
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	201.666,86	1.634.180,69

8.2.3 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Wir haben diese Prüfung auf Grundlage des IDW Prüfungsstandards:
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, durchgeführt.

Nachfolgend stellen wir das Ergebnis unserer Prüfung in *kursiver Schrift* dar. Entsprechend der Empfehlung des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, stellen wir unseren Feststellungen die einzelnen Fragen und Unterfragen des Kataloges voran. Soweit wir in unserer Berichterstattung nach § 53 HGrG im Einzelfall Verweise auf andere Ausführungen im Prüfungsbericht zum Jahresabschluss vornehmen, geschieht dies unter konkreter Angabe der Bezugsstelle.

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

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

Die Gemeindehaushaltsverordnung regelt die Befugnisse des Rates der Stadt Erftstadt in Verbindung mit der Geschäftsordnung der Stadt Erftstadt. Weitere Regelungen zur Aufgabenverteilung finden sich in der Haupt- und Betriebssatzung, in der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) für Betriebsausschuss und Betriebsleitung sowie zusätzlicher allgemein gültiger rechtlicher Regelungen, u. a. Baugesetzbuch und Vergabeordnung. Daneben bestehen Zuständigkeits-Organigramme für die Stadt Erftstadt und den Eigenbetrieb. Dienstanweisungen der Stadt Erftstadt gelten für alle Mitarbeiter, u. a. Arbeitszeitregelung, Beantragung von Urlaub, Informationspflichten des Mitarbeiters im Krankheitsfall, Internetnutzung usw. über allgemeine Dienstanweisungen der Stadt Erftstadt hinaus gelten für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft von der Betriebsleitung erlassene besondere Dienstanweisungen, u. a. Wertgrenzen bei Bestellvollmachten und Rechnungsfreigaben, „Vier-Augen-Prinzip“ bei Änderungen laufender Miet- und Pachtverträge usw. Die Einbindung der Aufsichtsgremien (Betriebsausschuss und Rat) entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

Es gilt die verbindliche Richtlinie zur Korruptionsvorbeugung der Stadt Erftstadt vom 5.3.2002.

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

Im Berichtsjahr fanden 5 Ratssitzungen der Stadt Erftstadt statt. Hierüber wurden Protokolle erstellt. Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt trat im Berichtsjahr zu 6 Sitzungen zusammen, für die jeweils ein Protokoll angefertigt wurde.

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

Die Betriebsleitung ist auskunftsgemäß in folgenden Kontrollgremien tätig:

<i>Unternehmen/Institution</i>	<i>Vertreter der Gesellschaft in den Aufsichtsgremien</i>
<i>Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e. V.</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Bundesverband der Energieabnehmer e. V. (VEA)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Forstbetriebsgemeinschaft Ville</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Bundesverband der Deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e. V. (BGW)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Kommunaler Arbeitgeberverband (KAV)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Kommunale Datenverarbeitungszentrale Rhein-Erft (KDVZ Frechen)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Verbandswasserwerk GmbH Euskirchen</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen (StGB NRW)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Rat der Gemeinden und Regionen Europas</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Versicherungsverband für Gemeinden und Gemeindeverbände / Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit (GVV)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Landesverband der Volkshochschulen</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Radio Erft GmbH</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Palmerzheimer Bachverband</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Kreissparkasse Köln Regionalbeirat Ville</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Biotec Erft-Erft e. V.</i>	<i>Betriebsleiter</i>
<i>Deutsches Volksheimstättenwerk</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Kulturstiftung der Kreissparkasse Köln (Kuratorium)</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Unterausschuss „Revier Hambach“ des Braunkohleausschusses</i>	<i>Bürgermeister und 1. Betriebsleiter</i>
<i>Tourismusverein Rhein-Erft e. V.</i>	<i>Betriebsleiter</i>

- 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 Angaben über die Bezüge der Organmitglieder im Anhang ist erfolgt.

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 einen Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau und die Arbeitsbereiche ersichtlich sind. Daneben bestehen schriftliche Bestell-, Anordnungs- und Unterschriftenbefugnisse, Verwaltungs- und Dienstanweisungen, Stellen- bzw. Arbeitsplatzbeschreibungen einschließlich Zuständigkeiten und Weisungsbefugnissen, Stellenbewertungen sowie Kontierungsrichtlinien. Diese Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs und werden regelmäßig aktualisiert.

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

Nein, es haben sich keine Anhaltspunkte dazu ergeben.

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

Hierzu wird auf regelmäßige schriftliche Informationsmaterialien der Antikorruptionsstelle an alle Mitarbeiter verwiesen, welche auch im zentralen Netzwerk der Stadt Erftstadt abrufbar sind. Des Weiteren erfolgt eine Korruptionsprävention durch die systematische Prüfung der Abrechnungen durch das Rechnungsprüfungsamt (RPA), hierbei wird die Ordnungsmäßigkeit und Richtigkeit des Haushaltsvollzuges sichergestellt. Die Pflichtaufgaben sind gesetzlich durch die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen geregelt.

- 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?

Die für die wesentlichen Entscheidungsprozesse festgelegten Richtlinien ergeben sich aus den betreffenden Verordnungen, u. a. Gemeindehaushaltsverordnung, Vergabeordnung, technische Richtlinien für Gebäude, Richtlinien seitens (öffentlicher) Zuschussgeber sowie Kredite unter besonderen Rahmenbedingungen (z. B. KfW-CO2-Gebäudesanierung) usw. Besondere Richtlinien für das Personalwesen sowie für die Kreditaufnahme und -gewährung im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft bestehen nicht; diese Bereiche werden im Wesentlichen durch die Kernverwaltung der Stadt Erftstadt abgedeckt. Es haben sich hierzu keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden.

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

Sämtliche Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert; die Verträge werden in der jeweils zuständigen Abteilung aktenmäßig geführt und gegebenenfalls in einem Archiv aufbewahrt. Seit dem 01.07.1999 werden alle notariellen Verträge zusätzlich in Kopie im Bereich der Buchhaltung aufbewahrt; dies gilt insbesondere auch für andere, die Anlagenbuchhaltung „Grundstücke“ betreffende Veränderungsnachweise.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Die Erstellung des Wirtschaftsplans (u. a. bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Entwicklung der Darlehensbestände, Liquiditätsrechnung, Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsnachweis sowie geplante Baumaßnahmen) für das Folgejahr erfolgt im letzten Quartal des laufenden Geschäftsjahres, jeweils in Übereinstimmung mit den Daten des städtischen Haushaltsplans. Der Wirtschaftsplan beinhaltet auch eine Mittelfristplanung (für die folgenden fünf Jahre). Die Struktur der Mittelfristplanung ist dabei identisch mit der Struktur des Wirtschaftsplans für das Folgejahr.

Das Planungswesen entspricht vollumfänglich den Anforderungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO NRW 2004) und den besonderen Bedürfnissen des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt. Der Eigenbetrieb hat gemäß § 14 EigVO NRW spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch untersucht.

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Eigenbetriebes.

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

Nach der Einführung der integrierten Systemsoftware IRP im Eigenbetrieb zum 01.12.2000 wurde ab April 2001 der Zahlungsverkehr des Eigenbetriebes von (im Prinzip täglich erstellten) kameralistischen Auszahlungsanordnungen auf wöchentlichen Zahlungsverkehr mittels Datenträgeraustausch umgestellt. Vor, während und nach dem jeweiligen Zahlungslauf werden alle notwendigen Liquiditätskontrollen durchgeführt, verbunden mit der entsprechenden Information an die Betriebsleitung. Die vorstehend beschriebene Liquiditätsüberwachung schließt auch die Kreditüberwachung (bzgl. Zins- und Tilgungsleistungen bzw. deren Fälligkeitstermine) ein.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht innerhalb der Kernverwaltung der Stadt Erftstadt. Der Eigenbetrieb stellt kurzfristig nicht notwendige Liquiditätsüberschüsse der Stadt Erftstadt als Liquiditätsunterstützung zur Verfügung.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die geltenden Regelungen im zentralen Cash-Pool der Stadt Erftstadt nicht eingehalten worden sind.

- 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?

Es ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden. Sofern privatrechtliche Verträge mit Dritten (Ausnahme: notarielle Kaufverträge mit Verzugsvereinbarung) betroffen sind, erfolgt die gerichtliche Geltendmachung (Mahnbescheid, Vollstreckungsbescheid bzw. Vollstreckung) der Forderung zentral durch die Mahnabteilung (als Teilbereich der Stadtkasse der Stadt Erftstadt).

Durch das bestehende Mahnwesen ist sichergestellt, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

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

Der Eigenbetrieb hat ein Controlling eingerichtet, um den Aufsichtsgremien Zahlen des Rechnungswesens, aber auch unternehmensbezogene Daten und Entwicklungen zu liefern; es deckt alle wesentlichen Unternehmensbereiche vollständig ab. Des Weiteren wurde ein Internes Kontrollsystem (Risikomanagement-System) entwickelt.

Das Controlling entspricht den Anforderungen des Eigenbetriebes

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

Ist hier nicht relevant, da keine Beteiligungen gehalten werden.

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?

Durch die Betriebsleitung wurden Frühwarnsignale definiert sowie Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erfasst werden können.

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

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft aus, um ihren Zweck zu erfüllen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Dokumentation des im Eigenbetrieb implementierten Risikomanagementsystems wird mindestens einmal jährlich vorgenommen. Die allgemeinen Richtlinien hierzu sind im Risikomanagement-Handbuch bzw. in anderen ergänzenden Organisationsvorschriften des Eigenbetriebs Immobilienwirtschaft geregelt. Die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems erfolgt in Papierform und wird in einem gesonderten Ordner abgelegt. Im Berichtsjahr lag uns ein vollständig dokumentiertes Risikomanagementsystems zum Stichtag 31. Dezember 2010 vor, der die Messung und Sicherung der Zielerreichung zu entnehmen war.

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

Für den Zeitraum ab dem Stichtag 31. Dezember 2011, der letzten Dokumentation des Risiko-früherkennungssystems, bis zum Abschluss unserer Prüfungshandlung wurde auf der Grundlage des Risikomanagementsystem durch die Betriebsleitung eine Risikoinventur vorgenommen, ob sich in diesem Zeitraum Risiken geändert bzw. neue Risiken ergeben haben, die eine Anpassung des Risikomanagementsystems erfordern. Die Betriebsleitung hat keinen Anpassungsbedarf festgestellt.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- 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)?

Ein Einsatz von Finanzinstrumenten sowie anderen Termingeschäften, Optionen und Zinsderivaten ist bislang im Eigenbetrieb nicht angewendet worden. Der Fragenkreis ist deswegen nicht einschlägig.

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

Entfällt / nicht relevant

- 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?

Entfällt / nicht relevant

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

Entfällt / nicht relevant

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

Entfällt / nicht relevant

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

Entfällt / nicht relevant

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?

Diese Funktion wird z. T. durch das Rechnungsprüfungsamt (RPA) der Stadt Erftstadt ausgeübt, u. a. durch Visakontrollen von Rechnungen und Prüfung der Auftragsvergaben; daneben erfolgen besondere Prüfungen durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) Herne, zuletzt 2009 für die Geschäftsjahre 2004 - 2007.

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

Das Rechnungsprüfungsamt (als eigenständiges Amt der Stadt Erftstadt) ist dem 1. Betriebsleiter (Bürgermeister) nicht unterstellt; die Kontrolle erfolgt durch den Rechnungsausschuss, den Rat der Stadt Erftstadt sowie die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA NRW), Herne.

Unseres Erachtens besteht auf Grund der Stellung des Rechnungsprüfungsamtes als eigenständige organisatorische Einheit der Stadt Erftstadt, kein Interessenkonflikt.

- 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?

1. Tätigkeitsschwerpunkte:

- Ausschreibungen / Submissionen, Aufträge bzw. Vergaben ab EUR 2.000,00
- Schlussrechnungen für Baumaßnahmen / investive Maßnahmen
- Zahlungsanordnungen an die Sonderkasse der Visakontrolle
- Auftragsvergaben gemäß VOL / VOB

2. Revisionsberichte

Schriftliche Revisionsberichte in jährlich z. T. wechselnden Prüfungsgebieten liegen stadtintern vor; hinsichtlich der Prüfungen des Rechnungsprüfungsamtes im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft erfolgt jährlich ein schriftlicher Bericht, welcher zusammen mit dem testierten Jahresabschluss dem Rat der Stadt Erftstadt in Form einer Beschlussvorlage zugeführt wird.

Revisionsberichte der GPA Herne liegen ebenfalls in Schriftform vor.

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer ist nicht erfolgt.

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

Bemerkenswerte Mängel bei turnusmäßigen Revisionen wurden nicht aufgedeckt.

- 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?

Konsequenzen werden aus Feststellungen bei fallweisen Revisionsanlässen sowohl durch Anpassungen der Organisationspläne, Arbeitsanweisungen und Verfahrensrichtlinien als auch durch Hinweise oder Arbeitsanweisungen der Betriebsleitung an die betreffenden Abteilungen gezogen.

Die Umsetzung der Empfehlungen wird von den Aufsichtsgremien (Betriebsausschuss und Rat der Stadt Erfstadt) überwacht.

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?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Seit der Gründung des Eigenbetriebes zum 01.07.1999 sind keine diesbezüglichen Kreditgewährungen erfolgt.

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

Anhaltspunkte für eine solche Vorgehensweise haben sich nicht ergeben.

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

Entsprechende 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 mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Konkurrenzangebote) geplant. Sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Investitionsrechenverfahren, Deckungsbeitragsberechnungen) werden bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor Realisierung aufgestellt. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft. Alternativen werden in Form von Szenarien dargestellt.

- 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)?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung der in der Realisierung befindlichen Projekte laufend zu überwachen. Bei Änderungen werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Finanzierung aktualisiert. Bei einer Überschreitung des veranschlagten Budgets werden die zuständigen Gremien schriftlich informiert und ein Nachtragsbudget vorgelegt; ggf. erfolgen – zwecks Sicherung der Liquidität – anderweitige Projektverschiebungen in Folgejahre.

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

Im Wirtschaftsjahr 2012 haben sich bei abgeschlossenen Investitionen keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Leasingverträge bestehen im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft nicht.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für Verstöße haben sich nicht ergeben.

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

Konkurrenzangebote werden eingeholt und bei der Auftragsvergabe berücksichtigt:

Darlehensaufnahmen (insbesondere die Erfüllung der formalen Kreditvoraussetzungen) erfolgen grundsätzlich durch das zentrale Controlling der Stadt Erftstadt, u. a. auch die Einholung von Konkurrenzangeboten. Einzige Ausnahme hiervon sind Kreditanträge an die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen von kommunalen Infrastrukturprogrammen (Rahmenkredit für Investitionen in Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen), welche direkt vom Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft gestellt werden, da die KfW-Kredite gegenüber anderen (fremden dritten) Kreditinstituten deutlich günstigere Konditionen aufweisen und die entsprechenden (komplexen) Verwendungsnachweise nur vom Eigenbetrieb selbst erstellt werden können.

Geldanlagen (Tagesgeldanlagen) des Eigenbetriebes erfolgen über den zentralen Cash-Pool der Stadt Erftstadt; daraus resultierenden Zinseinnahmen werden an den Eigenbetrieb übertragen.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Betriebsausschuss wird regelmäßig über die Ertragslage und die Abwicklung des Vermögensplans unterrichtet.

Daneben berichtet die Betriebsleitung mündlich oder schriftlich in den jeweiligen Gremien regelmäßig zu besonderen mündlichen oder schriftlichen Fragestellungen bzw. zu speziellen Entwicklungen und Ereignissen.

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

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen vermitteln mündliche und/oder (ergänzende) schriftliche Berichte einen zutreffenden Einblick in den jeweiligen Sachstand und – daraus resultierend - in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft.

- 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?

Nach unseren Feststellungen und nach Gesprächen mit dem Betriebsleiter wurden die Aufsichtsgremien über wesentliche Vorgänge zeitnah und vollumfänglich unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche/nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt.

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

Anfragen i. S. d. § 90 Abs. 3 AktG sind durch den Betriebsausschuss nicht gestellt worden.

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

siehe Antwort zu d)

- 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 D&O-Versicherung wurde nicht abgeschlossen.

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

Es sind keine Interessenkonflikte in 2012 erkennbar geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nach unseren Feststellungen besteht kein wesentliches nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nach unseren Feststellungen bestehen keine auffälligen Bestände.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die wesentliche interne Finanzierungsquelle stellen die erwirtschafteten Abschreibungen und die Jahresüberschüsse dar.

Wir verweisen im Übrigen auf den Anhang des Betriebs bzw. auf unsere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da der Betrieb keinem Konzern i.S.d. § 18 AktG angehört.

- 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?

Der Betrieb erhielt im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von EUR 985.704,-. Garantieerklärungen der öffentlichen Hand bestehen nicht. Die mit der Bezuschussung verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers wurden beachtet.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Eine zu niedrige Eigenkapitalausstattung liegt mit einer Eigenkapitalquote (exklusive Sonderposten) i.H.v. ca. 45,5 % nicht vor.

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

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von EUR 201.666,86 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht und im Anhang.

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

Das Jahresergebnis ist nicht durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Anhaltspunkte für unangemessene Konditionen haben sich nicht ergeben.

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

Entfällt / nicht relevant

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?

Im Berichtsjahr 2012 gab es keine verlustbringenden Geschäfte mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

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

Entfällt / nicht relevant

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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Geschäftsjahr 2012 lag in beiden Betriebszweigen kein Fehlbetrag vor.

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

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Einsparungen umgesetzt. Im Bereich der Hausmeisterdienste und der Gebäudereinigung werden weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Aufwendungen umgesetzt.

8.2.4 Allgemeine Auftragsbedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Falle 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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) 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 Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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