

# digitale Kopie

## HINWEIS

Die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft weist darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um eine elektronisch übersandte Kopie handelt. Allein die in Papierform übergebenen Unterlagen sind maßgeblich. Die elektronisch übersandte Kopie ist nur zur internen Verwendung durch die Organe des Unternehmens bestimmt, sofern nicht gesetzliche Regelungen oder Bestimmungen in der Auftragsvereinbarung eine Weitergabe oder Einsichtnahme vorsehen. Eine darüber hinausgehende Weitergabe oder Einsichtnahme ist nur nach vorheriger schriftlicher Freigabe durch die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zulässig und im Übrigen nicht gestattet.

Die Datei ist für den **beidseitigen Ausdruck** optimiert.

## **Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt Erfstadt**

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016  
und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

digitale Kopie

# digitale Kopie

**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](mailto:koeln@roedl.com)  
Internet [www.roedl.de](http://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.

digitale Kopie

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>6</b>
<b>2. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>7</b>
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
<b>3. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
3.1 Gegenstand der Prüfung	10
3.2 Art und Umfang der Prüfung	10
<b>4. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLE- GUNG</b>	<b>13</b>
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
<b>5. FESTSTELLUNGEN ZUM RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM</b>	<b>16</b>
5.1 Durchführung der Prüfung	16
5.2 Prüfungsergebnis	16
<b>6. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRA- GES</b>	<b>17</b>
Feststellungen aus Erweiterung der Abschlussprüfung gemäß § 53 HGrG	17
<b>7. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBE- Merkung</b>	<b>18</b>
<b>8. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT</b>	

## 1. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Rat der Stadt Erfstadt wählte uns in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2015 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung

### **Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt Erfstadt**

- nachfolgend auch Eigenbetrieb genannt -.

Die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen in Herne hat der Wahl zugestimmt.

Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlagen 8.1.2 bis 8.1.4) unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 (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 Erfstadt wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW geführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Eigenbetriebes 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. Grundlage unserer Prüfung war der Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 720). 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 8.2.1 zu diesem Prüfungsbericht dargestellt.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 8.2.3 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 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:

"Der Erfolgsplan des Eigenbetriebs sah für 2016 Betriebserträge von TEUR 16.635 und Aufwendungen von TEUR 12.562 vor. Unter Berücksichtigung der Zinsaufwendungen nach Saldierung mit Zinserträgen in Höhe von TEUR 4.823 und sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 38 ergab sich hieraus ein geplanter Jahresverlust in Höhe von TEUR 788. Nach Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich ein Jahresverlust in Höhe von TEUR 51. Das Jahresergebnis verteilt sich auf die Bereiche wie folgt:

Bodenbevorratung und -entwicklung	+ 871 TEUR
Hochbau und Gebäudewirtschaft	- 922 TEUR
Summe	<u>- 51 TEUR</u>

#### **Ertragslage des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Das Ergebnis des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft weicht für das Geschäftsjahr 2016 um TEUR -21 vom Wirtschaftsplan ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 416 verschlechtert.

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.

#### **Ertragslage des Betriebszweigs Bodenbevorratung und -entwicklung**

Die Ertragslage des Betriebszweigs hat sich für das Geschäftsjahr 2016 im Betriebsergebnis positiver entwickelt als im Wirtschaftsplan erwartet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 271 verbessert."

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:

### " 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 Abführungsbeiträge 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.

##### 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 2016 nicht erreicht. Die Darlehensaufnahme in 2016 betrug TEUR 3.296. Hohe Investitionen werden die Kreditaufnahme in den Jahren 2016ff wesentlich erhöhen, wenn nicht hohe, gewinnbringende Grundstücksverkäufe erfolgen.

##### 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 und führt so zu Schwankungen in der GuV – Rechnung, wenn Sondermaßnahmen der Vorjahre, die Aufwand sind, im aktuellen Wirtschaftsjahr nachgeholt werden.

##### 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 Erftstadt vor Beginn einer solchen Maßnahme die entsprechende Re-Finanzierungsmöglichkeit für den Eigenbetrieb sichern. Alternativ dazu könnte durch die Entwicklung von Bauflächen, die dann vom BZ Boden vermarktet werden, eine Teilfinanzierung aus Eigenmitteln erreicht werden.

## **Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung**

### 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.

### 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 Bebauungsgebiete 140/141 (Gewerbepark Lechenich Ost/Süd-Ost) und BP 165 (Bliesheim) hingewiesen, da die diesbezüglichen (Verkaufs-) Erlöse zeitversetzt erst mehrere Jahre später an den Eigenbetrieb zurückfließen werden.

Der Eintritt dieser oben genannter allgemeinen Risiken ist jedoch aus heutiger Sicht relativ unwahrscheinlich.

### 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.

### Allgemeines „unternehmerisches“ Risiko

Ein allgemeines Risiko besteht jedoch in der dauerhaften Nichterreichung 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.

### 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.

## **Voraussichtliche Entwicklung**

Am 13.12.2017 hat der Rat der Stadt Erftstadt den Entwurf des Wirtschaftsplanes für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft für das Jahr 2017 mit Änderungen verabschiedet. Lt. Wirtschaftsplan werden insgesamt Betriebserträge in Höhe von TEUR 22.341 geplant, bei gleichzeitigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 22.485 wird ein Jahresverlust nach Zinsaufwendungen und Steuern von TEUR 144 kalkuliert.

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

Mit der Vorlage V155/2016 wurde am 25.10.2016 die Auflösung und Wiedereingliederung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft beschlossen. Dies soll nach der Auflösung und abgeschlossenen Wiedereingliederung des Eigenbetriebes Strassen erfolgen. Ein genauer Termin steht noch nicht fest."

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 2016, 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 2016 (Anlage 8.1.1) des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt, geprüft. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung deutscher handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften und ergänzender landesrechtlicher Vorschriften 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 ob 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, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, 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.

Die Prüfungsstrategie unseres geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatzes hat zu folgenden Schwerpunkten unseres Prüfungsprogrammes geführt:

- Zugänge und Abgänge im Vorratsvermögen (Grundstücke)
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Abstimmung der Forderungen und Verbindlichkeiten im Stadtverbund

Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir im Hinblick auf diese Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.

Insbesondere wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Die Bewertung der Zugänge und Abgänge im Vorratsvermögen (Grundstücke) haben wir in Stichproben überprüft.

Die Werthaltigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wir durch eine Analyse der Altersstruktur geprüft.

Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Eigenbetrieben sowie gegenüber der Stadt haben wir uns durch gegenseitige Saldenabstimmungen überzeugt.

Darüber hinaus haben wir Informationen als Prüfungsnachweise wie folgt verwendet, die unter Beteiligung eines Sachverständigen der gesetzlichen Vertreter erstellt wurden.

Bei der Prüfung der Bewertung der Pensionsrückstellungen lag uns ein versicherungsmathematisches Gutachten der Rheinischen Versorgungskasse Köln vor. In Zusammenhang damit haben wir Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität dieses Sachverständigen bewertet, ein Verständnis von seiner Tätigkeit gewonnen und beurteilt, ob das von ihm erstellte Gutachten als Prüfungsnachweis für den Wertansatz der Pensionsrückstellungen geeignet ist.

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 12. August 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 des Eigenbetriebes.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden uns durch die gesetzlichen Vertreter erteilt. Die gesetzlichen Vertreter bestätigten uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 3. August 2017 schriftlich.

Die Prüfung führten wir in den Monaten Juli bis August 2017 durch. Die Prüfung wurde am 3. August 2017 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 2016 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 den gesetzlichen Vertretern aufgestellte Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 8.1.1 beigelegt.

Unsere Prüfung ergab, dass

- der Lagebericht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht,
- die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind, insb. die nach § 289 Abs. 2 und Abs. 3 HGB sowie § 25 EGVVO vollständig und richtig enthalten sind,
- der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie
- im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

## **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 unverändert angewandt.

Es liegen lediglich Änderungen in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vor.

Zu den wesentlichen Änderungen gehört die Neudefinition der Umsatzerlöse. Diese Änderung zieht Folgeänderungen nach sich, die sich sowohl in der Bilanz als auch in der Gewinn- und Verlustrechnung niederschlagen (können).

### **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 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**

### **Feststellungen aus Erweiterung der Abschlussprüfung gemäß § 53 HGrG**

Unser Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung nach § 53 Abs. 1 HGrG erweitert. Danach ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen, wobei insbesondere auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungsinstrumentariums und der Geschäftsführungstätigkeit einzugehen ist.

Grundlage unserer Prüfungshandlungen war der IDW Prüfungsstandard Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720).

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage „8.2.2 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG“ dieses Prüfungsberichts dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Insgesamt hat die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes keine Beanstandungen ergeben.

## 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 **Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt**, zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage 8.1.1 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 und § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 3. August 2017

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Rudert  
Wirtschaftsprüfer

gez. Quost  
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 des 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 3. August 2017

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Rudert  
Wirtschaftsprüfer

Quost  
Wirtschaftsprüfer

digitale Kopie

## **8. ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT**

### **8.1 Lagebericht, Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk**

- 8.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 8.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 8.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 8.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
- 8.1.5 Bestätigungsvermerk

### **8.2 Sonstige Anlagen zum Prüfungsbericht**

- 8.2.1 Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung
- 8.2.2 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG
- 8.2.3 Allgemeine Auftragsbedingungen

digitale Kopie

## **8.1.1 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erfstadt, Erfstadt

### Lagebericht für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

#### 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 2016 Betriebserträge von TEUR 16.635 und Aufwendungen von TEUR 12.562 vor. Unter Berücksichtigung der Zinsaufwendungen nach Saldierung mit Zinserträgen in Höhe von TEUR 4.823 und sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 38 ergab sich hieraus ein geplanter Jahresverlust in Höhe von TEUR 788.

Nach Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich ein Jahresverlust in Höhe von TEUR 51.

Das Jahresergebnis verteilt sich auf die Bereiche wie folgt:

Bodenbevorratung und –entwicklung	+ 871 TEUR
Hochbau und Gebäudewirtschaft	- 922 TEUR
Summe	- 51 TEUR
	=====

# digitale Kopie

## 2.2 Investitionen und Finanzierung

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 6.240 getätigt.  
Sondermaßnahmen, die Aufwand sind, wurden in Höhe von TEUR 439 getätigt.  
Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von TEUR 3.296 aufgenommen.

## 2.3. Entwicklung des Personalbereichs

Die Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich zum Stichtag 31.12.2016 auf

	Ist	Soll
Beamte	5	5
Tariflich Beschäftigte	93	93

Der Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	T€
Löhne/Gehälter	2.445
Gehälter Beamte	225
Sozialversicherungen	480
Beihilfen	66
Altersversorgung	195
Zuführung Pensionsrückstellung	115
Sonstige	80
<b>Gesamt</b>	<b>3.606</b>
Zuführung Pensionsrückstellung neu	-
Zuführung Pensionsrückstellung Übernommener Mitarbeiter	
<b>Endsumme</b>	<b>3.606</b>

Die Personalkosten weichen um TEUR -48 von den Planansätzen im Wirtschaftsplan 2016 ab.

# digitale Kopie

## **2.4 Ertragslage des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Das Ergebnis des Betriebszweigs Hochbau und Gebäudewirtschaft weicht für das Geschäftsjahr 2016 um TEUR -21 vom Wirtschaftsplan ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 416 verschlechtert.

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 Zuweiskürzungen 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.

# digitale Kopie

Die Abweichungen des Ergebnisses 2016 zum Geschäftsjahr 2015 und zum Wirtschaftsplan 2016 sind im Folgenden dargestellt.

	Ist 2016 TEUR	Ist 2015 TEUR	Wi-Plan TEUR	Ist/Ist TEUR	Ist/Plan TEUR
<b>Ertrag</b>					
Verkaufserlöse Grundstücke (netto)	0	0	0	0	0
Investitionspauschale/Sportpauschale	969	969	969	0	0
Mieten (inkl. Fernwärme)	12.337	12.170	12.152	167	185
Auflösung Zuschüsse, sonstige	976	939	931	37	45
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	10	0	-10
Sonstige Erträge	199	651	278	-452	-79
Finanzertrag	0	0	0	0	0
Bestandsveränderung	0	0	0	0	0
	<u>14.481</u>	<u>14.729</u>	<u>14.340</u>	<u>-248</u>	<u>141</u>
Abzgl. Eigenkapitalverzinsung	<u>3.651</u>	<u>3.651</u>	<u>3.513</u>	<u>0</u>	<u>138</u>
<b>Aufwand</b>					
Materialaufwand, bezogene Leistungen.(inkl. Fernwärme)	3.734	3.589	3.853	146	-119
Personalaufwand	3.193	3.410	3.288	-217	-95
Abschreibungen	3.142	2.856	2.951	286	191
Sonstige betriebliche Aufwendungen	709	664	594	45	115
Sonstige Steuern	23	32	30	-9	-7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	950	1.033	1.011	-83	-61
	<u>11.751</u>	<u>11.583</u>	<u>11.727</u>	<u>168</u>	<u>24</u>
<b>Jahresgewinn/Verlust</b>	<b>-921</b>	<b>-506</b>	<b>-900</b>	<b>-416</b>	<b>-21</b>
	<u><b>-921</b></u>	<u><b>-506</b></u>	<u><b>-900</b></u>	<u><b>-416</b></u>	<u><b>-21</b></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.

Die Ergebnisabweichung ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen:

- 1) Die Personalkosten sind niedriger als geplant.
- 2) Es wurden in Vorjahren geplante aber nicht durchgeführte Maßnahmen in 2016 umgesetzt, welche das im Wirtschaftsplan geplante Jahresergebnis im Rahmen der AfA zusätzlich belasten.
- 3) Die Fremdleistungsaufwendungen waren geringer als geplant.

# digitale Kopie

## 2.5 Ertragslage des Betriebszweigs Bodenbevorratung und -entwicklung

Die Ertragslage des Betriebszweigs hat sich für das Geschäftsjahr 2016 im Betriebsergebnis positiver entwickelt als im Wirtschaftsplan erwartet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das erwirtschaftete Betriebsergebnis um TEUR 271 verbessert.

Die Abweichungen des Ergebnisses 2016 zum Geschäftsjahr 2015 und zum Wirtschaftsplan 2016 sind im Folgenden dargestellt.

	<b>Ist 2016</b>	<b>Ist 2015</b>	<b>Wi-Plan</b>	<b>Ist/Ist</b>	<b>Ist/Plan</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Ertrag</b>					
Verkaufserlöse Grundstücke	2.426	1.458	1.276	968	1149
Pachten/Erbbauzinsen	283	301	304	-18	-21
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	15	0	-15
Sonstige Erträge	52	533	54	-481	-2
Finanzertrag	1	4	5	-3	-4
	<u>2.762</u>	<u>2.296</u>	<u>1.654</u>	<u>466</u>	<u>1.107</u>
<b>Aufwand</b>					
Materialaufwand, bezogene Leistungen	939	817	769	122	170
Personalaufwand	413	344	365	69	48
Abschreibungen	32	30	33	2	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	333	291	273	42	60
Sonstige Steuern	7	9	8	-2	-1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	167	205	167	-38	0
	<u>1.891</u>	<u>1.697</u>	<u>1.615</u>	<u>195</u>	<u>276</u>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>871</b>	<b>600</b>	<b>40</b>	<b>271</b>	<b>831</b>
	<u><b>871</b></u>	<u><b>600</b></u>	<u><b>40</b></u>	<u><b>271</b></u>	<u><b>831</b></u>

Der Betriebszweig hat im Berichtsjahr Grundstücke im Wert von TEUR 563 angeschafft.

## 2.6 Vermögenslage des Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft

Die Restbuchwerte der Anlagegüter sind im Geschäftsjahr von TEUR 107.546 auf TEUR 109.943 gestiegen. Durch den Jahresfehlbetrag ist das EK um TEUR 51 gesunken.

Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 46,5 % gegenüber 46,7 % im Vorjahr. Gemäß Ratsbeschluss wurde das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 auf neue Rechnung vorgetragen.

# digitale Kopie

## 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 2016 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 2017 sind die durch die Stadt geplanten Erträge im Rahmen des Haushaltsplans in ähnlicher Höhe wie im Geschäftsjahr 2016 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.

# digitale Kopie

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 2016 nicht erreicht. Die Darlehensaufnahme in 2016 betrug TEUR 3.296. Hohe Investitionen werden die Kreditaufnahme in den Jahren 2017ff wesentlich erhöhen, wenn nicht hohe, gewinnbringende Grundstücksverkäufe erfolgen.

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 und führt so zu Schwankungen in der GuV – Rechnung, wenn Sondermaßnahmen der Vorjahre, die Aufwand sind, im aktuellen Wirtschaftsjahr nachgeholt werden.

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.

Alternativ dazu könnte durch die Entwicklung von Bauflächen, die dann vom BZ Boden vermarktet werden, eine Teilfinanzierung aus Eigenmitteln erreicht werden.

### 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. Sofern auch künftig Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken erwirtschaftet werden sollen, müssen die Aufwendungen für den Ankauf von Grundstücken erhöht werden.

# digitale Kopie

## 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) und BP 165 (Bliesheim) hingewiesen, da die diesbezüglichen (Verkaufs-) Erlöse zeitversetzt erst mehrere Jahre später an den Eigenbetrieb zurückfließen werden.

Der Eintritt dieser oben genannter 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 Nichterreichung 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. Voraussichtliche Entwicklung

Am 13.12.2016 hat der Rat der Stadt Erfstadt den Entwurf des Wirtschaftsplanes für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft für das Jahr 2017 mit Änderungen verabschiedet. Lt. Wirtschaftsplan werden insgesamt Betriebserträge in Höhe von TEUR 22.341 geplant, bei

# digitale Kopie

gleichzeitigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 22.485 wird ein Jahresverlust nach Zinsaufwendungen und Steuern von TEUR 144 kalkuliert.

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

Mit der Vorlage V155/2016 wurde am 25.10.2016 die Auflösung und Wiedereingliederung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft beschlossen. Dies soll nach der Auflösung und abgeschlossenen Wiedereingliederung des Eigenbetriebes Strassen erfolgen. Ein genauer Termin steht noch nicht fest.

Was ist mit den Rückführungsplänen in den städtischen Haushalt?

## **5. Feststellungen im Rahmen der Prüfung gemäß § 53 HGrG**

Feststellungen im Rahmen gemäß § 53 HGrG über die zu berichten wären, haben sich nicht ergeben.

Erfstadt, den 03.08. 2017

Betriebsleitung

digitale Kopie

## 8.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2016

# digitale Kopie

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt, Erftstadt  
Bilanz zum 31. Dezember 2016

## AKTIVSEITE

	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>16.002,88</u>		<u>15.730,47</u>
		16.002,88	<u>15.730,47</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	108.143.837,67		106.235.276,53
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.002.203,71		802.804,77
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>770.576,52</u>		<u>481.923,75</u>
		109.916.617,90	<u>107.520.005,05</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	<u>10.000,00</u>		<u>10.000,00</u>
		10.000,00	<u>10.000,00</u>
		<u>109.942.620,78</u>	<u>107.545.735,52</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.500,00		2.500,00
2. Grundstücke	<u>17.839.662,71</u>		<u>18.110.591,85</u>
		17.842.162,71	<u>18.113.091,85</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245.859,92		361.796,02
2. Forderungen gegen die Stadt Erftstadt und deren Eigenbetriebe	386.037,82		260.974,07
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>68.577,61</u>		<u>4.890,35</u>
		700.475,35	<u>627.660,44</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		<u>197.665,28</u>	<u>1.803.415,96</u>
		<u>18.740.303,34</u>	<u>20.544.168,25</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<u>37.798,70</u>	<u>37.139,81</u>
		128.720.722,82	128.127.043,58

# digitale Kopie

---

**PASSIVSEITE**

	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Allgemeine Rücklage</b>		46.080.452,05	46.581.897,33
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		16.685.435,38	16.085.618,47
<b>III. Verlustvortrag</b>		(2.920.536,12)	(2.916.189,85)
<b>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<u>(50.635,93)</u>	<u>94.025,36</u>
		59.794.715,38	59.845.351,31
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN</b>		25.894.896,44	26.168.462,81
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.746.511,00		3.587.946,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>305.007,34</u>		<u>361.810,65</u>
		4.051.518,34	3.949.756,65
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.350.240,93		35.422.122,36
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	323.145,00		14.920,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.279.776,40		1.241.995,29
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erfstadt und deren Eigenbetriebe	909.641,26		1.397.120,89
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>106.333,38</u>		<u>79.735,56</u>
		38.969.136,97	38.155.894,10
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>10.455,69</u>	<u>7.578,71</u>

---

128.720.722,82

128.127.043,58

---

digitale Kopie

**8.1.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

digitale Kopie

# digitale Kopie

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		13.340.871,66	11.410.387,65
2. sonstige betriebliche Erträge		251.930,24	1.964.075,63
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	(829.615,47)		(709.064,42)
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>(3.843.657,39)</u>		<u>(3.697.491,98)</u>
		(4.673.272,86)	(4.406.556,40)
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	(2.669.715,63)		(2.584.747,35)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(936.358,58)</u>		<u>(1.169.936,26)</u>
		(3.606.074,21)	(3.754.683,61)
5. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>(3.173.757,29)</u>		<u>(2.888.187,89)</u>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		(1.041.619,94)	(955.519,91)
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		229,88	4.203,11
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>(1.118.747,99)</u>	<u>(1.238.974,45)</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		(20.440,51)	134.744,13
10. sonstige Steuern		<u>(30.195,42)</u>	<u>(40.718,77)</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<u>(50.635,93)</u>	<u>94.025,36</u>

digitale Kopie

## **8.1.4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

digitale Kopie

# digitale Kopie

## **Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt**

### **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

#### **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 ist nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung i. d. F. vom 16. November 2004 aufgestellt.

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.

Im Jahr 2016 wurden Änderungen lt. BILRUG vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Zuordnung der sonstigen betrieblichen Erträge.

# digitale Kopie

## 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 2016 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 5 - 10 % p. a. für Außenanlagen, Betriebsvorrichtungen und Maschinen/maschinelle Anlagen sowie mit 5-10 % 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).

# digitale Kopie

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in der Vergangenheit vorgenommen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert erforderlich war. Im Geschäftsjahr 2016 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 410 € betragen werden im Jahr der Anschaffung mit dem vollen Wert abgeschrieben.

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

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2016 betreffen im Wesentlichen Grundstücke und Gebäude.

## **Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte**

Im Geschäftsjahr sind Investitionen in Höhe von TEUR 6.240 in Grundstücke und Bauten des Anlagevermögens getätigt worden.

Außerdem wurden Anlagen mit einem Buchwert von TEUR 670 veräußert. Der Betrag gliedert sich im Wesentlichen in TEUR 146 für den Verkauf der alten Musikschule Liblar, TEUR 143 für Grundstücksverkäufe an Dritte sowie TEUR 364 Grundstücksverkäufe an den Eigenbetrieb Strassen

## **Stand der Anlagen im Bau und die geplanten Bauvorhaben**

Am 31.12.2016 befanden sich Anlagen in Höhe von TEUR 771 im Bau und betreffen den Neubau des Bahnhofes Liblar, Sportlerheim Lechenich u.A.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind Investitionen in Höhe von TEUR 11.729 geplant.

## **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.

Im Berichtsjahr sind zum Verkauf bestimmte Grundstücksflächen mit einem Wert von TEUR 559 zugegangen.

Außerdem wurden Grundstücksteilflächen mit einem Buchwert von TEUR 829 veräußert, davon in Höhe von TEUR 144 an den EB Straßen verkauft. (siehe „sonstige Angaben“)

**Geleistete Anzahlungen** betreffen bereits im Voraus geleistete Erschließungsbeiträge.

# digitale Kopie

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet-, Pacht-, Gestattungs- sowie Erbbauzinsverträgen im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“. Soweit Forderungen nicht werthaltig waren, wurden diese einzelwertberichtigt.

## **Forderungen gegen die Stadt und deren Eigenbetriebe**

Forderungen des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft richten sich gegen den Eigenbetrieb Straßen der Stadt Erfstadt und den Kernhaushalt der Stadt Erfstadt und resultieren aus dem laufenden Geschäftsbetrieb. Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Berichtsjahr nicht-saldiert dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden dementsprechend angepasst.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen debitorische Kreditoren.

## **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 der allgemeinen Rücklage, welche vom Träger dem Betriebszweig zur Verfügung gestellt wurde, sowie übertragenen Haushaltsresten aus dem Jahr 1999 zusammen. Es stellt Sondereigenkapital der Stadt dar und ergibt sich als Differenz zwischen den Einbringungswerten der Vermögensgegenstände und Schulden zum 01.07.1999 zuzüglich der Nachbewertung der von der Stadt Erfstadt 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 Eigenkapitalentwicklung in den einzelnen Betriebszweigen sowie im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft insgesamt ist in der Anlage 2 dargestellt.

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

# digitale Kopie

## **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 Erftstadt, stehen teilweise Mitarbeiter im Beamtenstatus mit gesetzlich geregelten Versorgungsansprüchen. Alle Pensionsverpflichtungen nach beamtenrechtlichen Vorschriften des §11 (2) sind als Rückstellung bilanziert.

Zum 31.12.16 wurden die Rückstellungen für Beihilfe- und Pensionsansprüche angepasst.

Die bilanzierten Rückstellungen betragen:

- im BZ „Bodenbevorratung und –entwicklung“	TEUR 1.071 (i. Vj.: TEUR 1.024)
- im BZ „Hochbau und Gebäudewirtschaft“	TEUR 2.676 (i. Vj.: TEUR 2.563)
- im Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft insgesamt	TEUR 3.747 (i. Vj.: TEUR 3.587)

Entsprechend § 22 Abs. 3 EigVO NRW sind die Pensionsrückstellung ab dem Wirtschaftsjahr 2012 verpflichtend nach den für Gemeinden geltenden Vorschriften (§ 36 Abs. 1 GemHVO) anzusetzen. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte mittels finanzmathematischem Gutachten im Teilwertverfahren. Es wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,0 % zu Grunde gelegt.

### **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. Die Rückstellungen werden mit ihrem entsprechenden Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

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

# digitale Kopie

## **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und deren Eigenbetriebe**

Der Posten enthält Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt u. a. in laufenden Verrechnungen sowie dem gegenseitigen Zahlungsverkehr. Ebenso werden unter diesem Posten Verrechnungen zu anderen Eigenbetrieben der Stadt ausgewiesen. Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Berichtsjahr nicht-saldiert dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden dementsprechend angepasst.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 4).

## **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 u.a.

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

Die Mieterträge resultieren aus dem im Jahre 2003 implementierten Vermieter-/Mieter-Modell zwischen dem Betriebszweig "Hochbau und Gebäudewirtschaft" einerseits, der Stadt Erftstadt sowie anderen Eigenbetrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden nur noch die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Versicherungsentschädigungen und Erlöse aus Anlageverkäufen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen erfaßt. Die restlichen sonstigen betrieblichen Erträge werden ab dem Geschäftsjahr 2016 als Umsätze ausgewiesen. Die Umsätze für 2015 würden nach der Umgliederung TEUR 12.873 betragen.

## **Sonstige betriebliche Erträge und periodenfremde Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Aufwandsersatzungen 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.

# digitale Kopie

Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden nur noch die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Versicherungsentschädigungen und Erlöse aus Anlageverkäufen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen erfaßt. Die restlichen sonstigen betrieblichen Erträge werden ab dem Geschäftsjahr 2016 als Umsätze ausgewiesen. Die sonstigen betrieblichen Erträge für 2015 würden nach der Umgliederung TEUR 501 betragen.

## **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 Materialaufwendungen bezogene Leistungen, laufende Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwendungen, Verbrauchsmaterialien sowie Aufwendungen für vom Rat der Stadt Erfstadt 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 31 (i. Vj.: TEUR 31) für den Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ und in Höhe von TEUR 3.041 (i. Vj.: TEUR 2.762) für den Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ Zuzüglich der Abschreibungen in Höhe von TEUR 102 (i. Vj.: TEUR 96) für den von der GWG Rhein-Erfst 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 Jahresabschlussherstellung 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.

# digitale Kopie

## Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Am 08.12.2015 wurde zwischen der Stadt Erfstadt und dem SC Germania Lechenich ein Gestattungsvertrag abgeschlossen. Der SC Germania Lechenich verpflichtet sich, ein Sanitärgebäude mit Überdach zu errichten. Das Gebäude steht nach Fertigstellung im Eigentum der Stadt Erfstadt. Die Stadt Erfstadt bezuschusst das Gebäude, das auch schulisch genutzt wird, mit maximal 400.000,- €. Bei Gesamtkosten in Höhe von ca. 810.750,- € wird der Rest durch Eigenleistung des SC Germania Lechenich erbracht. Mit ersten Arbeiten wurde 2016 begonnen.

## 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:

	2016	2015	2016 (VZK)	2015 (VZK)
Arbeiter	53	52		
Angestellte	39	37		
Beamte	6	6		
Gesamt	98	95	70,93	72,35

Geschäfte mit der Stadt und deren Eigenbetriebe (§ 285 Nr. 21 HGB)

Unternehmen	Art	Betrag
Stadt Erfstadt	Mieteinnahmen	10.707.380 EUR
Stadt Erfstadt	Teilrückzahlung Altmieten	-3.650.120 EUR
Stadt Erfstadt	Verwaltungskosten	-358.146 EUR
Eigenbetrieb Straßen	Grundstücksverkäufe UV	144.363 EUR
Eigenbetrieb Straßen.	Grundstücksverkäufe AV	364.440 EUR

Das Abschlussprüferhonorar beträgt 22.900,00 EUR und betrifft Abschlussprüfungsleistungen mit ca. 18.600 € sowie sonstige Prüfungsleistungen mit EUR 4.300.

## **Organe**

### 1. Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter: Monika Hallstein

Betriebsleiter: Dr. Ludger Risthaus Beamtenbezüge p.a. 70.248,00 €

# digitale Kopie

## 2. Mitglieder des Betriebsausschusses Immobilienwirtschaft

Die Mitglieder des Betriebsausschusses sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Die technische Beigeordnete, 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 Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt trat im Wirtschaftsjahr zu 5 Sitzungen zusammen, für die insgesamt EUR 1.813,- an die Mitglieder ausgezahlt wurden. Das Sitzungsgeld betrug je Sitzung EUR 27,30 für einen sachkundigen Bürger und EUR 17,80 für einen Stadtverordneten.

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

Die Bebauung des Baugebietes BP 172 Lechenich (Vilskaul) ist zur Zeit ungewiß. Hierfür wurden in 2015 Nettoumsätze in Höhe von TEUR ca.1.150 angesetzt.

## **Ergebnisverwendung**

Der Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung schließt das Wirtschaftsjahr 2016 mit einem Jahresgewinn von EUR 870.826 und der Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft mit einem Jahresverlust von EUR 921.462 ab. Für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft Erftstadt ergibt sich somit ein Jahresverlust in Höhe von EUR 50.636 . Es wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn in die Gewinnrücklage einzustellen bzw. den Jahresverlust vorzutragen und nach 5 Jahren mit der Rücklage zu verrechnen.

Erftstadt, den 03.08.2017

Die Betriebsleitung

Anlagen

- |              |   |
|--------------|---|
| Anlage 1     | Anlagenspiegel  |
| Anlage 2     | Eigenkapitalspiegel   |
| Anlage 3     | Rückstellungsspiegel  |
| Anlage 4     | Verbindlichkeitspiegel  |
| Anlage 5     | Mitglieder des Betriebsausschusses 2016                             |
| Anlage 6 (1) | Sparten GuV für den Betriebszweig Bodenbevorratung und –entwicklung |
| Anlage 6 (2) | Sparten GuV für den Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft     |

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft

### Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		
	01.01.2016 (€)	Zugang (€)	Abgang (€)	Umbuchung (€)	31.12.2016 (€)	01.01.2016 (€)	Zugang (€)	Abgang (€)	Umb. (€)	31.12.2016 (€)	31.12.2016 (€)	31.12.2015 (€)
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>121.724,68</b>	<b>2.812,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.537,30</b>	<b>-105.994,21</b>	<b>-2.540,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-108.534,42</b>	<b>16.002,88</b>	<b>15.730,47</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
<b>1. Grundstücke und Bauten</b>												
a.) Grundstücke (unbebaut)	6.158.767,88	0,00	-60.893,48	0,00	6.097.874,40	-155.952,32	-343,50	0,00	0,00	-156.295,82	5.941.578,58	6.002.815,56
b.) Grundstücke (bebaut)	<b>134.203.089,29</b>	<b>5.223.091,21</b>	<b>-710.154,87</b>	<b>408.699,93</b>	<b>139.124.725,56</b>	<b>-33.971.478,37</b>	<b>-3.053.013,00</b>	<b>101.252,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-36.923.239,33</b>	<b>102.201.486,23</b>	<b>100.231.610,92</b>
- davon Grundstückswerte	18.052.045,12	4.641,00	0,00	0,00	18.056.686,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.056.686,12	18.052.045,12
- davon Gebäude, Außenanlagen usw.	116.151.044,17	5.218.450,21	-710.154,87	408.699,93	121.068.039,44	-33.971.478,37	-3.053.013,00	101.252,04	0,00	-36.923.239,33	84.144.800,11	82.179.565,80
c.) Bauten auf fremden Grundstücken	2.659,37	0,00	0,00	0,00	2.659,37	-1.809,32	-77,19	0,00	0,00	-1.886,51	772,86	850,05
	<b>140.364.516,54</b>	<b>5.223.091,21</b>	<b>-771.048,35</b>	<b>408.699,93</b>	<b>145.225.259,33</b>	<b>-34.129.240,01</b>	<b>-3.053.433,69</b>	<b>101.252,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-37.081.421,66</b>	<b>108.143.837,67</b>	<b>106.235.276,53</b>
<b>2. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>												
a) Geschäftsausstattung <b>04100/21</b>	1.314.669,55	280.639,69	0,00	0,00	1.595.309,24	-520.973,27	-86.002,01	0,00	0,00	-606.975,28	988.333,96	793.696,28
b) Fuhrpark	91.194,69	12.470,00	0,00	0,00	103.664,69	-82.090,20	-7.708,74	0,00	0,00	-89.798,94	13.865,75	9.104,49
c) GWG	108.041,13	24.072,64	0,00	0,00	132.113,77	-108.037,13	-24.072,64	0,00	0,00	-132.109,77	4,00	4,00
	<b>1.513.905,37</b>	<b>317.182,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.831.087,70</b>	<b>-711.100,60</b>	<b>-117.783,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-828.883,99</b>	<b>1.002.203,71</b>	<b>802.804,77</b>
<b>3. Anlagen im Bau</b>	481.923,75	697.352,70	0,00	-408.699,93	770.576,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	770.576,52	481.923,75
<b>Sachanlagen Gesamt</b>	<b>142.360.345,66</b>	<b>6.237.626,24</b>	<b>-771.048,35</b>	<b>0,00</b>	<b>147.826.923,55</b>	<b>-34.840.340,61</b>	<b>-3.171.217,08</b>	<b>101.252,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-37.910.305,65</b>	<b>109.916.617,90</b>	<b>107.520.005,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
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
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>142.492.070,34</b>	<b>6.240.438,86</b>	<b>-771.048,35</b>	<b>0,00</b>	<b>147.961.460,85</b>	<b>-34.946.334,82</b>	<b>-3.173.757,29</b>	<b>101.252,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-38.018.840,07</b>	<b>109.942.620,78</b>	<b>107.545.735,52</b>

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Eigenkapitalspiegel Gesamt 2016

Rubrik	Beschreibung	Stand 1.1.2016	Abgang Abgang	Umbuchung Umbuchung	Zuschreibung Zuschreibung	Zugang Zugang	Stand 31.12.2016
<b>A</b>	<b>Allgemeine Rücklage</b>	<b>46.581.897,33</b>		<b>-501.445,28</b>		<b>0,00</b>	<b>46.080.452,05</b>
A.1	Bodenbevorratung und -entwicklung	16.484.616,74		0,00		0,00	16.484.616,74
A.2	Hochbau und Gebäudewirtschaft	30.097.280,59		-501.445,28		0,00	29.595.835,31
<b>B</b>	<b>Gewinnrücklagen EB Immobilien</b>	<b>16.085.618,47</b>		<b>599.816,91</b>		<b>0,00</b>	<b>16.685.435,38</b>
B.1	Bodenbevorratung und -entwicklung	10.447.192,91		599.816,91		0,00	11.047.009,82
B.2	Hochbau und Gebäudewirtschaft	5.638.425,56		0,00		0,00	5.638.425,56
<b>C</b>	<b>Verlustvortrag EB Immobilien - kumuliert</b>	<b>-2.916.189,85</b>		<b>-4.346,27</b>		<b>0,00</b>	<b>-2.920.536,12</b>
C.1	Bodenbevorratung und -entwicklung	0,00		0,00		0,00	0,00
C.2	<i>Hochbau und Gebäudewirtschaft</i>	<i>-2.916.189,85</i>		<i>-4.346,27</i>		<i>0,00</i>	<i>-2.920.536,12</i>
C.2.1	Jahre vor 2008	0,00		0,00		0,00	0,00
C.2.2	2009	0,00		0,00		0,00	0,00
C.2.3	2010	-501.445,28		501.445,28		0,00	0,00
C.2.4	2011	-1.163.655,86		0,00		0,00	-1.163.655,86
C.2.5	2012	0,00		0,00		0,00	0,00
C.2.6	2013	-45.661,58		0,00		0,00	-45.661,58
C.2.7	2014	-1.205.427,13		0,00		0,00	-1.205.427,13
C.2.8	2015	0,00		-505.791,55		0,00	-505.791,55
<b>D</b>	<b>Jahresüberschuß/-fehlbetrag</b>	<b>94.025,36</b>		<b>-94.025,36</b>		<b>-50.635,93</b>	<b>-50.635,93</b>
D.1	Bodenbevorratung und -entwicklung	599.816,91		-599.816,91		870.825,94	870.825,94
D.2	Hochbau und Gebäudewirtschaft	-505.791,55		505.791,55		-921.461,87	-921.461,87
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<b>59.845.351,31</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-50.635,93</b>	<b>59.794.715,38</b>

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt Rückstellungsspiegel zum 31.12.2016

	<b>Stand 01.01.2016 EUR</b>	<b>Inanspruchnahme 2016 EUR</b>	<b>Auflösung 2016 EUR</b>	<b>Zuführung 2016 EUR</b>	<b>Stand 31.12.2016 EUR</b>
<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>3.587.946,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158.565,00</b>	<b>3.746.511,00</b>
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urlaub	150.853,00	-150.853,00	0,00	132.136,00	132.136,00
Überstunden	89.878,00	-89.878,00	0,00	49.254,00	49.254,00
Jahresabschlusskosten	67.707,00	0,00	0,00	1.965,00	69.672,00
Jubiläumszuwendungen	5.011,99	0,00	0,00	572,69	5.584,68
Aufbewahrung/Archivierung	7.500,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00
Ausstehende Rechnungen	40.860,66	0,00	0,00	0,00	40.860,66
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sonstige Rückstellungen</b>	<b>361.810,65</b>	<b>-240.731,00</b>	<b>0,00</b>	<b>183.927,69</b>	<b>305.007,34</b>
<b>Rückstellungen Gesamt</b>	<b>3.949.756,65</b>	<b>-240.731,00</b>	<b>0,00</b>	<b>342.492,69</b>	<b>4.051.518,34</b>

digitale Kopie

# digitale Kopie

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

	Gesamtbetrag	Laufzeit bis zu 1 Jahr	Laufzeit 1 - 5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	gegebene Sicherheiten	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.350.240,93	2.852.690,68	2.387.191,09	31.110.359,16	keine	---
<i>Vorjahr</i>	35.422.122,36	536.132,81	5.686.256,55	29.199.733,00	keine	---
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.279.776,40	1.279.776,40	0,00	0,00	keine	---
<i>Vorjahr</i>	1.241.995,29	1.241.995,29	0,00	0,00	keine	---
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und deren Eigenbetrieben	909.641,26	886.740,56	0,00	0,00	keine	---
<i>Vorjahr</i>	1.397.120,89	1.397.120,89	0,00	0,00	keine	---
Sonstige Verbindlichkeiten	429.478,38	452.379,08	0,00	0,00	keine	---
<i>Vorjahr</i>	94.655,56	94.655,56	0,00	0,00	keine	---
Summe Verbindlichkeiten	38.969.136,97	5.471.586,72	2.387.191,09	31.110.359,16	---	---
<i>Vorjahr</i>	38.155.894,10	3.269.904,55	5.686.256,55	29.199.733,00	---	---

digitale Kopie

# digitale Kopie

Anlage 5 (1)

## Mitglieder des Betriebsausschusses 2016

Name	Berufsbezeichnung
Alfred Zerres (Vorsitzender)	Pensionär
Helmut Zimmermann (1. Stellvertreter)	Landwirt
Patrick Morgen (2. Stellvertreter)	Maurer
Ralph Schnitzler	Beamter
Marianne Ludemann	Kauffrau
Frank Jüssen	Angestellter
Hans Koch	Pensionär
Rafael Schmitz	Auszubildender
Franz Schmidt	Immobilienmakler
Heinz Arens	Rentner
Dr. Martin Wölfle	Angestellter
Jutta Jüterböck	Legal Investigator
Michael Herwartz	Beamter
Bernd Bohlen	Referent
Imke de Groot-Rudolph	Ärztin
Dr. Hans-Eduard Hille	Rechtsanwalt
Reiner Wintz	Landwirt

digitale Kopie

# digitale Kopie

Anlage 6 (1)

## Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt

### Betriebszweig Bodenbevorratung und –entwicklung

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.710.360,27		1.759.370,15
2. Bestandsveränderung		0,00		0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		52.457,85		533.438,24
		<u>2.762.818,12</u>		<u>2.292.808,39</u>
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-829.615,47		-709.064,42	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-109.467,29	-939.082,76	-108.125,64	-817.190,06
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-278.528,77		-223.412,76	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 52.465,20; (i.Vj.: EUR 48.473,33 )	-134.193,15	-412.721,92	-121.046,82	-344.459,58
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-31.567,96		-30.371,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-333.149,82		-291.421,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		4.203,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-168.250,24		-205.146,86
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>878.045,42</u>		<u>608.422,68</u>
12. Sonstige Steuern		-7.219,48		-8.605,77
13. Jahresüberschuss		<u><u>870.825,94</u></u>		<u><u>599.816,91</u></u>

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt

### Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		10.630.511,39		9.651.017,50
2. Bestandsveränderung		0,00		0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		199.472,39		1.430.637,39
		<u>10.829.983,78</u>		<u>11.081.654,89</u>
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		0,00	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.734.190,10	-3.734.190,10	-3.589.366,34	-3.589.366,34
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-2.391.186,86		-2.361.334,59	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 257.493,45; (i.Vj.: EUR 452.315,18 )	-802.165,43	-3.193.352,29	-1.048.889,44	-3.410.224,03
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.142.189,33		-2.857.816,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-708.470,12		-664.098,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		229,88		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-950.497,75		-1.033.827,59
11. Ergebnis nach Steuern		-898.485,93		-473.678,55
12. Sonstige Steuern		-22.975,94		-32.113,00
13. Jahresüberschuss		<u><u>-921.461,87</u></u>		<u><u>-505.791,55</u></u>

digitale Kopie

## 8.1.5 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt, Erfstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 und § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 3. August 2017

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Rudert  
Wirtschaftsprüfer

Quost  
Wirtschaftsprüfer

digitale Kopie

## 8.2.1 Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2016

#### AKTIVSEITE

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	109.942.620,78	107.545.735,52

Eine von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens enthält der **Anlagespiegel** als Anlage zum Anhang.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	16.002,88	15.730,47

Der Posten setzt sich aus Lizenzen für Software zusammen.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>II. Sachanlagen</b>	109.916.617,90	107.520.005,05

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

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2016		107.520.005,05
Zugänge		6.237.626,24
Abgänge	(669.796,31)	
Abschreibungen	(3.171.217,08)	(3.841.013,39)
Stand am 31.12.2016		109.916.617,90

Das Verhältnis der **Restbuchwerte** zu den **Anschaffungs- und Herstellungskosten** zeigt folgendes Bild:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten TEUR	Buchwert Stand am 31.12.2016 TEUR	Buchwert in % der Anschaffungswerte
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.225	108.144	74,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.831	1.002	54,72
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	771	771	100,00
	<u>147.827</u>	<u>109.917</u>	<u>74,36</u>
Vorjahr	<u>142.361</u>	<u>107.520</u>	<u>75,53</u>

Die Sachanlagen sind in einer mittels EDV geführten Anlagenbuchhaltung erfasst, die sämtliche notwendigen Angaben für die einzelnen Anlagegegenstände umfasst.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	108.143.837,67	106.235.276,53

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

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2016		106.235.276,53
Zugänge	5.223.091,21	
Umbuchungen	408.699,93	5.631.791,14
Abgänge	(669.796,31)	
Abschreibungen	(3.053.433,69)	(3.723.230,00)
Stand am 31.12.2016		108.143.837,67

Die Abgänge setzen sich im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen zusammen.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	1.002.203,71	802.804,77

  

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	770.576,52	481.923,75

Der Bestand setzt sich ausschließlich aus Investitionen für das Projekt "Bahnhof Liblar" zusammen.

Anlage 8.2.1/4

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>III. Finanzanlagen</b>	10.000,00	10.000,00

Der Bestand betrifft die Beteiligung an der CIC Solar Bürgerkraftwerk GmbH & Co. KG.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	18.740.303,34	20.544.168,25

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Vorräte</b>	17.842.162,71	18.113.091,85

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.500,00	2.500,00
2. Grundstücke	17.839.662,71	18.110.591,85
	17.842.162,71	18.113.091,85

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit einem Buchwert i.H.v. TEUR 830 verkauft und Grundstücke i.H.v. TEUR 559 gekauft.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	700.475,35	627.660,44

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	245.859,92	361.796,02

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
Bruttoforderungen		
Bodenbevorratung und –entwicklung	401.742,21	534.862,20
Hochbau und Gebäudewirtschaft	414.648,85	424.178,46
	<u>816.391,06</u>	<u>959.040,66</u>
Einzelwertberichtigung		
Bodenbevorratung und –entwicklung	(332.621,05)	(358.972,38)
Hochbau und Gebäudewirtschaft	(237.910,09)	(238.272,26)
	<u>(570.531,14)</u>	<u>(597.244,64)</u>
	<u>245.859,92</u>	<u>361.796,02</u>

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. Forderungen gegen die Stadt Erfstadt und deren Eigenbetriebe</b>	386.037,82	260.974,07

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
Stadt Erfstadt	93.309,73	46.861,78
Eigenbetrieb Stadtwerke	12.273,08	0,00
Eigenbetrieb Straßen	<u>280.455,01</u>	<u>214.112,29</u>
	<u>386.037,82</u>	<u>260.974,07</u>

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. sonstige Vermögensgegenstände</b>	68.577,61	4.890,35

Der Posten setzt sich im Wesentlichen aus Kautionen sowie debitorischen Kreditoren zusammen.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	197.665,28	1.803.415,96

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
Bankguthaben	197.476,09	1.802.850,36
Kassenbestand	189,19	565,60
	197.665,28	1.803.415,96

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	37.798,70	37.139,81

Der Posten setzt sich, wie auch im Vorjahr, aus Gehaltsvorauszahlungen für Beamte i.H.v. TEUR 27 und im Voraus bezahlte Pachtaufwendungen i.H.v. TEUR 10 zusammen.

## PASSIVSEITE

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	59.794.715,38	59.845.351,31

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Allgemeine Rücklage</b>	46.080.452,05	46.581.897,33
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	16.685.435,38	16.085.618,47
<b>III. Verlustvortrag</b>	(2.920.536,12)	(2.916.189,85)
<b>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	(50.635,93)	94.025,36
	59.794.715,38	59.845.351,31

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Allgemeine Rücklage</b>	46.080.452,05	46.581.897,33

Die Veränderung der allgemeinen Rücklage resultiert aus dem laut EigVO NRW vorgeschriebenen Verlustausgleich des Betriebszweiges Hochbau und Gebäudewirtschaft.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	16.685.435,38	16.085.618,47

Die Erhöhung der Gewinnrücklagen resultiert aus dem Zugang des Jahreüberschusses 2015 des Betriebszweiges Bodenbevorratung und -entwicklung.

# digitale Kopie

Rödl & Partner

Anlage 8.2.1/8

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>III. Verlustvortrag</b>	(2.920.536,12)	(2.916.189,85)

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

	EUR	EUR
Stand am 1.1.2016		(2.916.189,85)
Jahresfehlbetrag Vorjahr (Hochbau und Gebäudewirtschaft)	(505.791,55)	
Entnahme aus Rücklagen (Hochbau und Gebäudewirtschaft; Verlust 2010)	<u>501.445,28</u>	<u>(4.346,27)</u>
Stand am 31.12.2016		<u>(2.920.536,12)</u>

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	(50.635,93)	94.025,36

Ausgewiesen ist das Jahresergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN</b>	25.894.896,44	26.168.462,81

Der Potsen beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse für Schulen und Kindertagesstätten und wird analog der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR		
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>	4.051.518,34	3.949.756,65		
	1.1.2016 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Zuführung EUR	31.12.2016 EUR
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.587.946,00	0,00	158.565,00	3.746.511,00
2. sonstige Rückstellungen	361.810,65	(308.438,00)	251.634,69	305.007,34
	3.949.756,65	(308.438,00)	410.199,69	4.051.518,34

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	3.746.511,00	3.587.946,00

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

	1.1.2016 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2016 EUR
	3.587.946,00	0,00	0,00	158.565,00	3.746.511,00

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. sonstige Rückstellungen</b>	305.007,34	361.810,65

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

	1.1.2016 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2016 EUR
Urlaub	150.853,00	(150.853,00)	0,00	132.136,00	132.136,00
Überstunden	89.878,00	(89.878,00)	0,00	49.254,00	49.254,00
Jahresabschlusskosten	44.707,00	(44.707,00)	0,00	46.672,00	46.672,00
ausstehende Rechnungen	40.860,66	0,00	0,00	0,00	40.860,66
Archivierung	7.500,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00
Prüfungskosten	23.000,00	(23.000,00)	0,00	23.000,00	23.000,00
Jubiläumsrückstellung	5.011,99	0,00	0,00	572,69	5.584,68
	361.810,65	(308.438,00)	0,00	251.634,69	305.007,34

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>	38.969.136,97	38.155.894,10
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	36.350.240,93	35.422.122,36
<b>2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	323.145,00	14.920,00
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.279.776,40	1.241.995,29

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	154.761,01	110.738,45
Hochbau und Gebäudewirtschaft	1.125.015,39	1.131.256,84
	1.279.776,40	1.241.995,29

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erftstadt und deren Eigenbetriebe</b>	909.641,26	1.397.120,89

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

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
Stadt Erftstadt	346.886,24	1.369.574,33
Eigenbetrieb Stadtwerke	22.900,70	5.419,83
Eigenbetrieb Straßen	539.854,32	22.126,73
	909.641,26	1.397.120,89

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>5. sonstige Verbindlichkeiten</b>	106.333,38	79.735,56

	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	10.455,69	7.578,71

# digitale Kopie

Rödl & Partner

Anlage 8.2.1/12

**2. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilRUG kommt es zu Verschiebungen zwischen den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen. Die Vorjahreswerte wurden auf Postenebene nicht angepasst. Die Höhe der Auswirkung innerhalb der beiden Posten ist in der Zeile "BilRUG Korrektur" ablesbar.

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	13.340.871,66	11.410.387,65
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	2.710.360,27	2.189.021,13
Hochbau und Gebäudewirtschaft	10.630.511,39	10.684.160,49
BilRUG Korrektur	0,00	(1.462.793,97)
	13.340.871,66	11.410.387,65
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	251.930,24	1.964.075,63
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	52.457,85	103.787,26
Hochbau und Gebäudewirtschaft	199.472,39	397.494,40
BilRUG Korrektur	0,00	1.462.793,97
	251.930,24	1.964.075,63

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. Materialaufwand</b>	4.673.272,86	4.406.556,40
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	829.615,47	709.064,42
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.843.657,39	3.697.491,98
	4.673.272,86	4.406.556,40

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	829.615,47	709.064,42

Der Posten betrifft die Bestandsveränderung aus dem Verkauf von Grundstücken.

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	3.843.657,39	3.697.491,98
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	109.467,29	108.125,64
Hochbau und Gebäudewirtschaft	3.734.190,10	3.589.366,34
	3.843.657,39	3.697.491,98

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>4. Personalaufwand</b>	3.606.074,21	3.754.683,61
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter	2.669.715,63	2.584.747,35
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	936.358,58	1.169.936,26
	3.606.074,21	3.754.683,61
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>5. Abschreibungen</b>	3.173.757,29	2.888.187,89
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.041.619,94	955.519,91
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	333.149,82	291.487,04
Hochbau und Gebäudewirtschaft	708.470,12	664.032,87
	1.041.619,94	955.519,91
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	229,88	4.203,11

	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.118.747,99	1.238.974,45
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Bodenbevorratung und -entwicklung	168.250,24	205.146,86
Hochbau und Gebäudewirtschaft	950.497,75	1.033.827,59
	1.118.747,99	1.238.974,45
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>10. sonstige Steuern</b>	30.195,42	40.718,77
	2016 EUR	Vorjahr EUR
Grundsteuern	29.920,42	39.694,77
Kfz-Steuern	275,00	1.024,00
	30.195,42	40.718,77
	2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	(50.635,93)	94.025,36

## 8.2.2 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 (Geschäftsweisung)? 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 und 6.4.2005.*

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

*Im Berichtsjahr fanden 6 Ratssitzungen der Stadt Erftstadt statt. Hierüber wurden Protokolle erstellt. Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt trat im Berichtsjahr zu 5 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 keinen Gremien i.S.d. § 125 Abs.1 Satz 5 AktG tätig.*

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

*Die Vergütung der Organmitglieder ist im Anhang angegeben.*

## **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 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).*

*Einnahmen von Dritten erhält der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft im Wesentlichen aus dem Verkauf oder der Verpachtung von Grundstücken und aus der Vermietung von Wohnungen. Sofern Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften nicht gezahlt werden, erfolgt ein Rücktritt vom Vertrag. Zinsen wegen verspäteter Kaufpreiszahlung werden geltend gemacht. Im Bereich der Verpachtung von Grundstücken bestehen keine nennenswerten offenen Forderungen, die eingetrieben werden könnten. Der fristgerechte Eingang von Mietzahlungen wird vom Verwalter der Wohnungen, der GWG, überwacht. Offene Forderungen werden von der GWG verfolgt, bis ein vollstreckbarer Titel vorliegt. In vielen Fällen sind jedoch Forderungen uneinbringlich.*

- 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 ab.*

*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 Risikomanagementsystem 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 Risikofrüherkennungssystems, bis zum Abschluss unserer Prüfungshandlung wurde auf der Grundlage des Risikomanagementsystems 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)?
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
  - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
  - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
  - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

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

## 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 2013 für die Geschäftsjahre 2008 - 2012.*

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

*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.*

*Die permanenten Prüfungen sowie Beratungsleistungen durch das RPA bezüglich der Umsetzung von Dienstanweisungen haben sich im Laufe der Jahre bewährt.*

*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?

*Es wurden geringfügige Mängel bei der Vergabe von mehreren Aufträgen aufgedeckt. Diese wurden abgestellt.*

- 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 zu-ständigen 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 2016 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?

*Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkt dafür ergeben, dass gegen Vergaberegelungen offenkundig verstossen wurde.*

- 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 resultierende 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 2016 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. Des Weiteren werden Darlehen für Investitionszwecke aufgenommen.*

- 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 775.372. 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. 46,5 % nicht vor.*

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

*Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes vereinbar.*

## 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 Seite 1.*

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

*Das Jahresergebnis ist nicht durch einmalige Vorgänge entscheidend geprägt.*

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

*Wir verweisen auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Lagebericht Seite 6.*

- 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 2016 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 2016 lag im Betriebszweig Gebäudewirtschaft ein Jahresfehlbetrag i.H.v. EUR 921.462 vor. Bezüglich der Ursachen verweisen wir auf die Berichterstattung der Betriebsleitung im Lagebericht (ab Seite 3).*

- 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.*

digitale Kopie

## 8.2.3 Allgemeine Auftragsbedingungen

digitale Kopie

# digitale Kopie

## Allgemeine Auftragsbedingungen

für

## Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

DokID:

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

# digitale Kopie

DokID:

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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