

Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses und des Lageberichts  
für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum  
31. Dezember 2017

der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirt-  
schaftung Lünen (ZGL)  
Lünen



# INHALTSVERZEICHNIS

---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSaufTRAG</b>	<b>1</b>
<b>II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>3</b>
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
<b>III. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>5</b>
1. Gegenstand der Prüfung	5
2. Art und Umfang der Prüfung	5
<b>IV. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>8</b>
1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
a) Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
b) Jahresabschluss	8
c) Lagebericht	9
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
a) Wesentliche Bewertungsgrundlagen	9
b) Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	10
c) Feststellungen zur Gesamtaussage im Jahresabschluss	10
3. Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017	10
<b>V. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS NACH § 53 HGRG</b>	<b>12</b>
<b>VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>13</b>



# ANLAGEN

---

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017	<u>Anlage I</u>
Bilanz	Seite 1
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 2
Anhang	Seite 3 - 10
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017	<u>Anlage II</u> Seite 1 - 12
Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG	<u>Anlage III</u> Seite 1 - 18
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	<u>Anlage IV</u>
Rechtliche Verhältnisse	Seite 1 - 2
Wirtschaftliche Verhältnisse	Seite 2 - 3
Steuerliche Verhältnisse	Seite 3
Analysierende Darstellungen	<u>Anlage V</u>
Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht	Seite 1
Ertragslage	Seite 2 - 3
Vermögenslage	Seite 4 - 5
Finanzlage	Seite 6
Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017	<u>Anlage VI</u> Seite 1 - 17
Gegenüberstellung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2017 und der Ist-Zahlen des Wirtschaftsjahres 2017	<u>Anlage VII</u>
Besondere Auftragsbedingungen der BeGeKo Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH und Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	<u>Anlage VIII</u> Seite 1 - 4

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.



# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

---

## Kurzbezeichnung

## vollständige Bezeichnung

BeamtVG	Gesetz über die Versorgung der Beamten und Richter des Bundes
BgA	Betrieb gewerblicher Art
D&O-Versicherung	Organ- und Manager-Haftpflichtversicherung
DRS	Deutscher Standardisierungsrat
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EigVO NRW	Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf
ZGL	Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, Lünen





# I. PRÜFUNGSaufTRAG

---

Von dem Betriebsausschuss des

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen  
(im Folgenden auch „ZGL“ oder „Stadtbetrieb“ genannt)

wurden wir am 20. Juni 2017 zum Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung des Stadtbetriebs mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Herne, durch Vertrag vom 4. Juli 2017, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 gemäß § 106 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der Verordnung über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen gemäß den §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Der Prüfungsauftrag erstreckt sich außerdem auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

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

Ergänzend wurden wir beauftragt, im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu allen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir verweisen hierzu auf die Aufgliederungen und Erläuterungen in Anlage VI zu diesem Bericht.

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

Bei dem Stadtbetrieb handelt es sich um eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung. Sie wird entsprechend den für Eigenbetriebe geltenden gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt. Nach § 21 der EigVO NRW finden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs sinngemäß Anwendung, soweit sich aus der EigVO NRW nichts anderes ergibt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, (IDW PH 9.450.1 und PS 450) erstellt.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die Besonderen Auftragsbedingungen der BeGeKo Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH (BAB) sowie die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 (AAB) maßgebend, die diesem Bericht als Anlage VIII beigefügt sind.

## II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

---

### Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem von der Betriebsleitung des Stadtbetriebs aufgestellten Lagebericht heben wir folgende Angaben hervor, die unseres Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Stadtbetriebs sowie der zukünftigen Entwicklung des Stadtbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung sind:

### Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

1. Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR -36 (Vorjahresüberschuss: TEUR 22) und stellt damit eine Ergebnisunterschreitung um ca. TEUR 36 gegenüber dem geplanten Jahresergebnis des Erfolgsplanes 2017 von TEUR 0 dar.
2. Die Umsatzerlöse belaufen sich auf TEUR 23.427 (Vorjahr: TEUR 22.517). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich damit im Vergleich zu 2016 um ca. TEUR 32 auf TEUR 22.206 erhöht.
3. Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2017 durchgehend gesichert und die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.
4. Der Stadtbetrieb ZGL hat im Berichtsjahr Kredite in Höhe von TEUR 3.593 planmäßig getilgt und keine neuen Kredite aufgenommen.

### Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Gemäß § 10 Abs. 1 EigVO NRW haben Eigenbetriebe ab dem 1. Januar 2007 ein Risikofrüherkennungssystem einzurichten. Eine Dokumentation und Bewertung aller Risiken des ZGL liegt vor. Das Risikomanagement ist Gegenstand der regelmäßig stattfindenden Betriebskonferenz.
2. Die Betriebsleitung strebt an, den Auslastungsgrad von Räumen in öffentlichen Gebäuden zu erhöhen. ZGL wird im Rahmen von baulichen Maßnahmen verstärkt versorgungstechnische Trennungen vornehmen, um bedarfsorientiert und umweltbewusst Räumlichkeiten zu Verfügung stellen zu können. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist die Lebenszyklusbetrachtung bei neuen Bauprojekten (Neu- und Erweiterungsbau, Umbau) von besonderer Bedeutung.

3. Da die dem Sondervermögen des ZGL zuzurechnenden, vermarktbareren Gebäude/Flächen in der Regel aufgrund der vorausgegangenen öffentlichen Nutzung mit verschiedenen Restriktionen behaftet sind, ist die Vermarktung in der Regel nur mit Preisabschlägen zu realisieren.
4. Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird mit Umsatzerlösen von ca. TEUR 23.319 und einem Jahresgewinn von TEUR 0 gerechnet. Das geplante Investitionsvolumen soll ca. EUR 15,1 Mio. betragen.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

Wir als Abschlussprüfer des Stadtbetriebs halten die Darstellung und Beurteilung der Lage sowie der zukünftigen Entwicklung des Stadtbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Lagebericht durch die Betriebsleitung für zutreffend.

### III. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

---

#### 1. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und Lagebericht des Stadtbetriebs.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich die Prüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung und die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise trägt die Betriebsleitung des Stadtbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung erstreckte sich weiterhin gemäß § 53 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

#### 2. Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung erfolgte nach § 106 GO NRW und der Prüfungsordnung sowie in entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. 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.

Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens, das auch internationalen Prüfungsstandards entspricht, ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Die hierzu notwendige Risikobeurteilung basiert auf der Einschätzung der Lage, der Geschäftsrisiken und des Umfeldes sowie des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Stadtbetriebs.

Bei unserer Beurteilung des Risikos wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht haben wir sowohl Risiken auf Abschlussebene als auch Risiken auf Aussageebene identifiziert und beurteilt. Darüber hinaus haben wir diese Risiken in Risikogruppen untergliedert, wobei wir bedeutsame Risiken, die einer besonderen Berücksichtigung bei der Prüfung bedürfen, und Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung ausreichender Sicherheit nicht ausreichen, hervorgehoben haben. Die bedeutsamen Risiken beinhalten aufgrund berufsständischer Vorgaben auch das Risiko der Außerkraftsetzung von Kontrollmaßnahmen durch die Betriebsleitung sowie die Umsatzrealisierung.

Auf der Grundlage unserer Risikobeurteilung haben wir die relevanten Prüffelder und Kriterien (Abschlussaussagen) sowie Prüfungsschwerpunkte festgelegt und Prüfprogramme entwickelt. In den Prüfprogrammen wurden Art und Umfang der jeweiligen Prüfungshandlungen festgelegt.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Kontrolltests, aussagebezogene analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen (sonstige aussagebezogene Prüfungshandlungen).

Als Schwerpunkte unserer Prüfung haben wir festgelegt:

- Abrechnungen mit der Stadt Lünen und Periodenabgrenzung in der Umsatzrealisierung
- Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir zunächst im Rahmen der Aufbauprüfung die angemessene Ausgestaltung und die Implementierung der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen beurteilt. Entsprechend der im Rahmen der Prüfungsplanung vorgenommenen Schwerpunktsetzung haben wir in einem zweiten Schritt Kontrolltests ausgewählter interner Kontrollen durchgeführt.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden für die Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht sowie für die Auswahl von Art, Umfang und zeitlicher Einteilung der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen herangezogen.

Sowohl die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems durch Kontrolltests als auch die Durchführung von Einzelfallprüfungen erfolgte jeweils in einer Auswahl von bewusst oder repräsentativ ausgewählten Elementen. Die Bestimmung der jeweiligen Auswahl erfolgte in Abhängigkeit von unseren Erkenntnissen über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der Geschäftsvorfälle.

Aufgrund der nicht wesentlichen Bedeutung der Vorräte für den Jahresabschluss des Stadtbetriebs haben wir keine Beobachtung der körperlichen Inventur durchgeführt.

Im Rahmen der Einzelfallprüfungen haben wir Saldenbestätigungen bzw. -mitteilungen und Auskünfte Dritter von ausgewählten Kunden, Lieferanten sowie von den für den Stadtbetrieb tätigen Kreditinstituten und der Rechtsabteilung der Stadt Lünen eingeholt.

Im Rahmen unserer Prüfung des Lageberichts haben wir geprüft, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Stadtbetriebs vermittelt. Weiterhin haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Stadtbetriebs zutreffend dargestellt sind.

Der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse liegt der Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG des IDW (PS 720) zugrunde.

Wir haben die Prüfung (mit Unterbrechungen) in den Monaten August und November 2018 bis zum 9. November 2018 durchgeführt.

Die Betriebsleitung des Stadtbetriebs erteilte alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise und bestätigte uns am 9. November 2018 deren Vollständigkeit sowie die Vollständigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht in einer schriftlichen Erklärung.

## IV. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

---

### 1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### a) Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen sind in der Buchführung, im Jahresabschluss und im Lagebericht ordnungsgemäß abgebildet.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unserer Feststellung grundsätzlich dazu geeignet, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten zu gewährleisten.

#### b) Jahresabschluss

Der von uns geprüfte Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ist diesem Bericht als Anlage I beigefügt. Er entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss umfasst gemäß § 21 EigVO NRW die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Soweit sich aus den Vorschriften der EigVO NRW nichts anderes ergibt, finden auf den Jahresabschluss die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB Anwendung.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die für eigenbetriebsähnliche Einrichtungen geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet worden. Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Angaben zu den einzelnen Posten von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung und gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.



### c) Lagebericht

Der von uns geprüfte Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017 ist diesem Bericht als Anlage II beigelegt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Stadtbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Stadtbetriebs. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt und die nach § 289 Abs. 2 HGB gemachten Angaben sind vollständig und zutreffend.

## 2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfordert im Rahmen der gesetzlichen Wahlrechte eine Vielzahl von Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen seitens der Betriebsleitung des Stadtbetriebs. Im Folgenden gehen wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen ein sowie darauf, welchen Einfluss sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### a) Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang (Anlage I) gemäß § 284 HGB beschrieben.

Im Einzelnen heben wir nachfolgend die unseres Erachtens wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hervor:

Risiken aus Betriebsrenten für die Beschäftigten werden von der Stadt Lünen übernommen, so dass sich für den ZGL keine Bilanzierungspflichten bzw. Angabepflichten im Anhang ergeben.

Für Verpflichtungen aus der möglichen Unterdeckung der Zusatzversorgungskasse wurde in Anwendung des Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB auf einen Ansatz verzichtet. Eine Quantifizierung der möglichen Unterdeckung ist derzeit nicht möglich; der Betrieb gibt daher im Anhang alternativ qualitative Erläuterungen zu Art und Umfang der aus der Zusatzversorgung resultierenden mitteilbaren Verpflichtung.

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden auf Grundlage einer Inventur bewertet.

**b) Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Die im Folgenden dargestellten sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen haben unseres Erachtens wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahresabschluss:

Die Pensionsrückstellungen und die korrespondierende Ausgleichsforderung nach § 107b BeamtVG sind durch Vereinbarung vom 26. November 2008 von der Stadt Lünen übernommen worden. Die Zuführung zu der Pensionsrückstellung wird von der Stadt an den ZGL weiterberechnet.

**c) Feststellungen zur Gesamtaussage im Jahresabschluss**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Stadtbetriebs vermittelt.

Im Übrigen verweisen wir auf die analysierenden Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Anlage V sowie auf unsere Ausführungen in Anlage VI (Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses).

**3. Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017**

In seiner Sitzung am 6. Oktober 2016 hat der Rat der Stadt Lünen den Wirtschaftsplan 2017 nach dem Empfehlungsbeschluss des Betriebsausschusses vom 21. September 2016 beschlossen.

Im Unterschied zum Erfolgsplan für das Berichtsjahr, in dem ein Jahresergebnis von TEUR 0 ausgewiesen wird, ergibt sich für das Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR -36. Die Abweichungen des geplanten Jahresfehlbetrages gemäß dem Erfolgsplan zu den Ist-Zahlen zeigt in zusammengefassten Zahlen die folgende Gegenüberstellung:

	Erfolgsplan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Veränderung TEUR
Summe Erträge	28.050	26.140	-1.910
Summe Aufwendungen	28.050	26.176	-1.874
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>

Die Planabweichung ergibt sich als Saldo aus den Über- und Unterschreitungen der Planansätze der einzelnen Aufwands- und Ertragsposten. Nähere Einzelheiten hierzu sind der Zusammenstellung in Anlage VII dieses Berichts zu entnehmen.

Der Gesamtbetrag der Kredite, deren Aufnahme im Wirtschaftsjahr 2017 zur Finanzierung von Ausgaben des Vermögensplans erforderlich war, wurde auf TEUR 8.596 festgesetzt.

Der Wirtschaftsplan für das Folgejahr geht bei Einnahmen und Ausgaben von TEUR 28.050 von einem ausgeglichenen Ergebnis aus. Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wurde mit TEUR 6.393 festgesetzt.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wurde mit TEUR 7.000 festgesetzt.

## V. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS NACH § 53 HGRG

---

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.

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

Über die in diesem Bericht dargestellten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse hat nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen ergeben.

Im Übrigen verweisen wir auf Anlage III zu diesem Bericht, in der wir unsere Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG dargestellt haben.

## VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

---

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 in den diesem Bericht als Anlagen I (Jahresabschluss) und II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 9. November 2018 in Dortmund unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Stadtbetrieb Zentrale Gebäudewirtschaft Lünen

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. 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 Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs 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 und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie 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 Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Dortmund, 9. November 2018

BeGeKo GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Engel  
Wirtschaftsprüfer

gez. Semelka  
Wirtschaftsprüfer

# ANLAGEN

---





**Bilanz  
zum  
31. Dezember 2017**

A K T I V S E I T E				P A S S I V S E I T E				
	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Stammkapital</b>	51.129,19		51.129,19
Entgeltlich erworbene Software		51.309,84		71.303,11	<b>II. Allgemeine Rücklage</b>	40.633.359,38		40.633.359,38
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>III. Gewinnvortrag</b>	602.191,05		580.258,43
1. Grundstücke mit anderen Bauten	142.002.341,25			144.555.719,29	<b>IV. Jahresfehlbetrag (-überschuss)</b>	<u>-35.668,98</u>		<u>21.932,62</u>
2. Grundstücke mit Wohnbauten	431.986,51			477.898,17			41.251.010,64	<u>41.286.679,62</u>
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1.594.991,23			1.913.989,48	<b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>		16.977.987,97	<u>17.411.968,57</u>
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.227.250,93			1.440.306,71	<b>C. Rückstellungen</b>			
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	459.249,17			462.038,79	Sonstige Rückstellungen		2.852.759,72	<u>3.368.329,23</u>
6. Anlagen im Bau	<u>1.387.388,11</u>			<u>567.075,53</u>	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
		<u>147.103.207,20</u>		<u>149.417.027,97</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.078.524,62		91.671.888,49
			147.154.517,04	<u>149.488.331,08</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			
<b>B. Umlaufvermögen</b>					Jahr: EUR 3.272.505,35 (Vorjahr TEUR 3.593)			
<b>I. Vorräte</b>					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.418.598,86		2.008.606,31
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		13.723,70		10.944,31	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens-</b>					Jahr: EUR 2.384.372,10 (Vorjahr TEUR 1.972)			
<b>gegenstände</b>					3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>60.541,30</u>	90.557.664,78	<u>108.494,33</u>
1. Forderungen aus Vermietung	25.042,68			36.216,20	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			<u>93.788.989,13</u>
2. Forderungen aus Lieferungen					Jahr: EUR 60.541,30 (Vorjahr TEUR 109)			
und Leistungen	340.820,99			26.425,25				
3. Forderungen gegen die Gemeinde	3.693.707,45			5.182.539,59				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem								
Jahr EUR 0 (Vorjahr TEUR 0)								
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.608,72</u>			<u>68.825,53</u>				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		4.103.179,84		<u>5.314.006,57</u>				
Jahr EUR 0 (Vorjahr TEUR 0)								
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei</b>								
<b>Kreditinstituten</b>		<u>367.246,43</u>		<u>710.341,28</u>				
			4.484.149,97	<u>6.035.292,16</u>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			756,10	332.343,31				
			<u>151.639.423,11</u>	<u>155.855.966,55</u>			<u>151.639.423,11</u>	<u>155.855.966,55</u>



**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.206.090,24		21.173.518,97
b) aus Hausmeistertätigkeiten und Reinigung	165.745,72		208.800,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	462.550,41		382.382,75
d) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	<u>592.321,22</u>		<u>752.248,56</u>
		23.426.707,59	22.516.951,07
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.555.864,04	2.402.596,30
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-6.591.519,13		-5.908.633,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.619.693,99		-2.550.982,39
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen	-3.148.961,85		-2.115.028,24
d) Aufwendungen für Brandschutz	<u>-233.340,72</u>		<u>-89.402,58</u>
		-12.593.515,69	-10.664.046,41
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.695.559,30		-2.660.873,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 314.666,90 (Vorjahr EUR 307.340,75)	<u>-826.774,35</u>		<u>-844.148,37</u>
		-3.522.333,65	-3.505.021,73
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.399.029,91	-5.795.761,43
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.813.279,39	-1.987.042,72
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		156.962,48	79.132,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-2.820.547,89</u>	<u>-2.988.958,07</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		-9.172,42	57.849,55
10. Sonstige Steuern		<u>-26.496,56</u>	<u>-35.916,93</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag (-überschuss)</b>		<u><u>-35.668,98</u></u>	<u><u>21.932,62</u></u>



Die Aufgliederung des Anlagevermögens  
Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen  
(ZGL)  
Lünen

Anhang  
für das Wirtschaftsjahr 2017

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2017 wurde unter Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Vorschriften, der Ansatz- und Bewertungsvorschriften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Bilanz ist gemäß dem Bilanzschema des § 266 Absatz 2 und Absatz 3 HGB erstellt. Betriebsspezifische Anpassungen an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform wurden vorgenommen. Die Erweiterung betrifft die Aufgliederung des Anlagevermögens und den Posten „Forderungen aus Vermietung“.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB. Die Posten Umsatzerlöse sowie Materialaufwand wurden in Anlehnung an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform angepasst.

Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz stimmen mit den Wertansätzen in der Schlussbilanz des vorhergehenden Wirtschaftsjahres überein (§ 252 Absatz 1 Nr. 1 HGB).

Angabe zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Zugänge zu den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Restbuchwerte wurden plangemäß fortgeführt.

Die Abschreibungen erfolgen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer:

Software	5-8	Jahre	Linear
Grundstücke mit anderen Bauten	10-80	Jahre	Linear
Grundstücke mit Wohnbauten	10-80	Jahre	Linear
Bauten auf fremden Grundstücken	50-80	Jahre	Linear
Maschinen und maschinelle Anlagen	10-20	Jahre	Linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4-20	Jahre	Linear

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen vorliegen.

Selbständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens (Geringwertige Wirtschaftsgüter), die der Nutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 410 € netto im Jahr der Inbetriebnahme vollständig abgeschrieben.

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden in 2017 zu Anschaffungskosten auf Grundlage einer Inventur bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Es wird das Verbrauchsfolgeverfahren „First in-first out“ angewendet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt. Das Verwahrkonto (internes Kontokorrentkonto bei der Abteilung Finanzdienste) wird innerhalb des Saldos „Forderungen gegen die Gemeinde“ ausgewiesen.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Bilanzstichtag darstellen.

Das Stammkapital beträgt laut Betriebssatzung T€ 51.

Die von Dritten empfangenen Zuwendungen aus dem Aufgabenvollzug der Gebäudebewirtschaftung sind öffentliche Fördermittel für ausgeführte investive Maßnahmen. Die Auflösung des Sonderpostens beginnt korrespondierend mit dem Beginn der Abschreibungsvornahme des geförderten Vermögensgegenstandes und wird auf dessen Nutzungsdauer vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen sind für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Zukünftige Kosten- und Preissteigerungen sind berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagennachweis (Seite 10) gemäß dem Formblatt 2 als Anlage zur Eigenbetriebsverordnung dargestellt. Betriebsspezifische Anpassungen an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform wurden vorgenommen.

Bei der erstmaligen Anwendung des § 268 Abs. 2 des Handelsgesetzbuchs über die Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wurden gem. Artikel 24 EGHGB die Buchwerte der Vermögensgegenstände aus der kamerale Anlagenbuchhaltung als ursprüngliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten übernommen und fortgeführt.

Zum 31. Dezember 2017 waren 16 Bau-/Umbau- und Großsanierungsmaßnahmen mit insgesamt T€ 1.387 noch nicht abgeschlossen. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

#### **wesentliche Bauvorhaben:**

	€
KKG energetische Sanierung	65.744
Wittekindschule Komplexsanierung	154.232
Gymnasium Altlünen, 3. BA, energetische Sanierung Gebäudehülle	621.811
Neubau Feuerwache Brambauer	415.322
	<hr/> 1.257.109

In den Forderungen gegen die Gemeinde sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mio. 0,9 €) und sonstige Forderungen (Mio. 5,2 €) enthalten. Verrechnet wurden diese mit den Verbindlichkeiten (Mio. 2,4 €).

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresfehlbetrages des Wirtschaftsjahres in Höhe von T€ 36 gesunken und beläuft sich zum 31.12.2017 auf T€ 41.251.

Die Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen bildet die Stadt Lünen und berechnet die Zuführung an ZGL weiter.

Für Verpflichtungen aus der möglichen Unterdeckung der Zusatzversorgungskasse wurde von dem Wahlrecht gem. Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Eine Quantifizierung ist derzeit nicht möglich. Alternativ werden folgende Angaben gemacht:

- Die Versorgungszusagen sehen Betriebsrenten vor.
- Die Stadt Lünen ist Beteiligter bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL).
- Satzungsgemäß wird eine monatliche Umlage in Höhe von 6,45 % der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter erhoben.
- Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter belief sich im Wirtschaftsjahr 2017 auf T€ 2.382.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind folgende Risiken erfasst:

	Stand 1.1.2017 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2017 €
unterlassener Brandschutz	1.239.789,97	0,00	0,00	0,00	1.239.789,97
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	1.897.569,75	382.723,15	689.276,85	561.000,00	1.386.569,75
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	123.000,00	4.419,40	0,00	17.819,40	136.400,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	89.035,84	964,16	90.000,00	90.000,00
Feuerwache (i. S. Depenbrock)	17.969,51	0,00	17.969,51	0,00	0,00
	3.368.329,23	476.178,39	708.210,52	668.819,40	2.852.759,72

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	Restlaufzeit über einem Jahr €	davon über 5 Jahren €	Gesamtbetrag Stand 31.12.2017 €
- gegenüber Kreditinstituten	3.272.505,35 (3.593.363,87)	84.806.019,27 (88.078.524,62)	73.186.233,56 (76.062.708,86)	88.078.524,62 (91.671.888,49)
- aus Lieferungen und Leistungen	2.384.372,10 (1.972.309,01)	34.226,76 (36.297,30)	0,00 (0,00)	2.418.598,86 (2.008.606,31)
- Sonstige Verbindlichkeiten	60.541,30 (108.494,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	60.541,30 (108.494,33)
	<u>5.717.418,75</u> (5.674.167,21)	<u>84.840.246,03</u> (88.114.821,92)	<u>73.186.233,56</u> (76.062.708,86)	<u>90.557.664,78</u> (93.788.989,13)

Sämtliche Verbindlichkeiten sind bis auf die branchenüblichen Eigentumsvorbehalte bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nicht besichert. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit bestehen wie im Vorjahr nicht.

#### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

ZGL berechnet im Wege einer Aufwandsmiete die entstandenen Aufwendungen im Wesentlichen an die Stadt Lünen weiter. Die Umsatzerlöse betragen in 2017 T€ 23.427 (2016: T€ 22.517).

Die periodenfremden Erträge resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen und betragen T€ 708 (im Vj. T€ 528).

Im Wirtschaftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 vorgenommen (im Vorjahr T€ 1.430).

Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 600 (im Vorjahr T€ 175).

#### Sonstige Pflichtangaben

##### Betriebsleitung

Zum 01.08.2015 wurde Herr Marc Stoverock zum Betriebsleiter bestellt.

Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 EigVO NRW sind über die vom Eigenbetrieb gewährten Leistungen für die Mitglieder des Betriebsausschusses und der Betriebsleitung Angaben zu machen.

Die Gesamtbezüge des Betriebsleiters betragen in 2017 € 79.111,37 davon entfallen im Wesentlichen auf die Besoldung € 74.987,08 sowie auf die Zuführung zur Rückstellung für Versorgung und Beihilfen € 4.124,29.

Für den verbeamteten Betriebsleiter Herrn Stoverock wurden bei der Stadt Lünen Rückstellungen für Pensionen und Beihilfe in Höhe von insgesamt € 351.914 gebildet.



Darüber hinaus erhielt die Betriebsleitung Beihilfen nach der Verordnung über Beihilfen in Geburts-, Krankheits-, Pflege- und Todesfällen NRW. Zudem wurde für die dienstlichen Risiken eine Haftpflichtversicherung und eine Eigenschadenversicherung durch die Stadt Lünen abgeschlossen.

### Betriebsausschuss

Insgesamt fanden 8 Sitzungen des Betriebsausschusses in 2017 statt.

Folgende Mitglieder gehörten in den Sitzungen dem Betriebsausschuss an:

#### Mitglieder

#### Stellvertretende Mitglieder

##### SPD Fraktion

Herr Martin Püschel (Vorsitzender);  
Kundencenterleiter Wohnungsunternehmen  
Herr Rolf Möller, Kriminalbeamter  
Herr Hubert Groth, Lehrer  
Herr Hans-Michael Haustein,  
Einrichtungsleiter Pflegedienst

Herr Martin Weiberg, Industriekaufmann  
Herr Holger Kahl, Maschinensteiger  
Herr Rüdiger Billeb, Polizeibeamter  
Herr Siegfried Störmer, Lehrer

##### CDU Fraktion

Herr Günter Langkau, Rentner  
(Stellvertretender Vorsitzender)

Frau Annette Droege-Middel, Geschäftsführerin  
Herr Andreas Kops, Dipl.-Ingenieur  
Herr Arno Feller, Rechtsanwalt  
Herr Daniel Tölle  
Herr Herbert Jahn, Rentner  
Herr Daniel Pöter, Medienkaufmann

##### FDP

Karsten Niehues, Rechtsanwalt

##### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Ute Brettner, Ingenieurin

Frau Renate Schulze-Matthée, Dipl.-Geographin  
Herr Thomas Matthée, Dipl.-Physiker  
Frau Erika Roß, RENO-Fachangestellte  
Herr Eckhard Kneisel, Dipl.-Ingenieur

GFL Fraktion

Herr Reinhard Zeiger, Rentner

Herr Reiner Mussmann, Dozent (bis 09/2017)

Herr Armin Ott (ab10/2017)

Herr Prof. Dr. Hofnagel, Dozent und Professor  
Herr Otto Korte, Rentner

Herr Wolfgang Manns, Rentner

Otto Korte, Rentner

Herr Herbert Holinde, Rentner

Herr Helmut Rosenkranz, Soldat A. D.

Herr Andreas Mildner, Unternehmer

Herr Marcel Schulz, Angestellter

Beratende Mitglieder der Fraktionen

Herr Dr. Roland Giller (FDP), Unternehmensberater

Frau Claudia Stahlhut (Piraten/FW)

Herr Manfred Grigo (Piraten/FW)

Integrationsrat

Frau Özgür Kisrik

Herr Hamit Tatli

Die Mitglieder des Betriebsausschusses des ZGL erhalten Aufwandsentschädigungen für ihre ehrenamtliche Tätigkeit von der Stadt Lünen. ZGL selber zahlt keine gesonderten Vergütungen.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Wirtschaftsjahres und des Vorjahres beschäftigten Arbeitnehmer:

	2017	Vorjahr
	€	€
Beschäftigte	74	74
Beamte	7	9
Summe	81	83

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

2018	2.837.869
2019 und folgende	35.479.919

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die zwischen einem und fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf T€ 8.966. Die sonstigen Verpflichtungen, die bei mehr als fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf T€ 26.514.

Angaben über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

<b>Unternehmen</b>	<b>Geschäftsbeziehung</b>	<b>Umfang im Jahr 2017</b>
<b>Stadtwerke Lünen</b>		3.210.540,83 €
<b>Wirtschaftsbetriebe Lünen</b>		1.647.894,94 €
<b>Bädergesellschaft Lünen mbh</b>		- €
<b>Stadtbetrieb Abwasserbetrieb Lünen AöR</b>	Sonstiges	371.272,30 €
<b>Stadt Lünen</b>	Verwaltungskostenbeiträge, Versicherung etc.	
	Zinsen	11.032.231,75 €

Im Übrigen bestehen mit der Stadt Lünen Beziehungen im Bereich der Grundsteuern und Grundbesitzabgaben im üblichen Umfang.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 25.900,00. Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung 2017 € 25.900,00.

Ergebnisverwendung

Der Betriebsleiter schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 35.668,98 auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, den 9. November 2018

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen  
- Die Betriebsleitung -

Marc Stoverock



## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Kennzahlen	
	Anfangsbestand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2017	Anfangsbestand 1.1.2017	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	Endbestand 31.12.2017	Restbuchwerte 31.12.2017	Restbuchwerte 31.12.2016	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	%	%
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Software	191.226,73	36.451,24	0,00	0,00	227.677,97	119.923,62	56.444,51	0,00	176.368,13	51.309,84	71.303,11	24,79	22,54
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit anderen Bauten	217.678.581,40	1.464.515,44	3.254.935,77	269.880,79	216.158.041,86	73.122.862,11	3.676.427,27	2.643.588,77	74.155.700,61	142.002.341,25	144.555.719,29	1,70	65,69
2. Grundstücke mit Wohnbauten	1.385.456,52	0,00	68.990,14	0,00	1.316.466,38	907.558,35	30.717,00	53.795,48	884.479,87	431.986,51	477.898,17	2,33	32,81
3. Bauten auf fremden Grundstücken	6.460.386,71	0,00	0,00	0,00	6.460.386,71	4.546.397,23	318.998,25	0,00	4.865.395,48	1.594.991,23	1.913.989,48	4,94	24,69
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	3.829.540,63	0,00	9.469,54	0,00	3.820.071,09	2.389.233,92	213.055,27	9.469,03	2.592.820,16	1.227.250,93	1.440.306,71	5,58	32,13
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.192.009,72	49.866,70	4.692,91	50.731,80	1.287.915,31	729.970,93	103.387,61	4.692,40	828.666,14	459.249,17	462.038,79	8,03	35,66
6. Anlagen im Bau	567.075,53	1.140.925,17	0,00	-320.612,59	1.387.388,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1.387.388,11	567.075,53	0,00	100,00
	231.113.050,51	2.655.307,31	3.338.088,36	0,00	230.430.269,46	81.696.022,54	4.342.585,40	2.711.545,68	83.327.062,26	147.103.207,20	149.417.027,97	1,88	63,84
Summe Anlagevermögen	231.304.277,24	2.691.758,55	3.338.088,36	0,00	230.657.947,43	81.815.946,16	4.399.029,91	2.711.545,68	83.503.430,39	147.154.517,04	149.488.331,08	1,91	63,80



## **Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, Lünen**

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017**

#### **1. Grundlagen des Unternehmens**

#### **2. Wirtschaftsbericht**

- 2.1 Überblick**
- 2.2 Ertragslage**
- 2.3 Finanzlage**
- 2.4 Vermögenslage**
- 2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens**

#### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

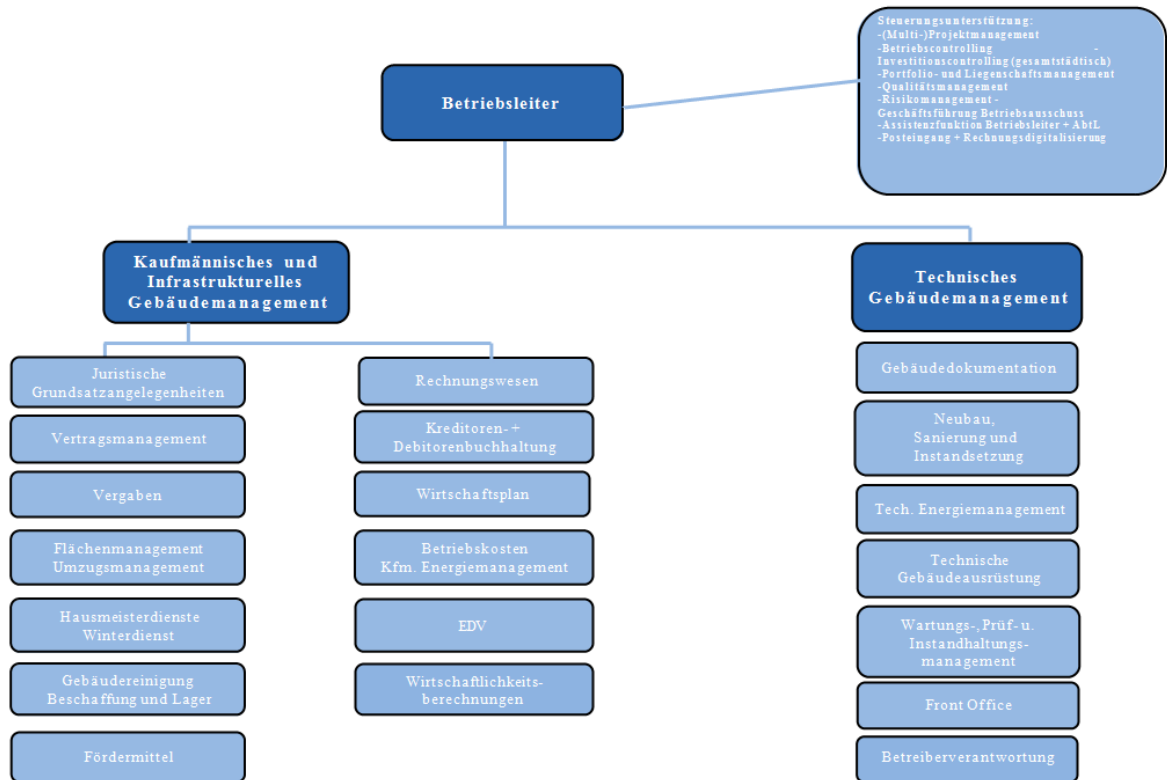
##### **1. Grundlagen des Unternehmens**

Der Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Lünen (Sondervermögen i. S. d. § 97 GO NRW) mit eigener Finanzwirtschaft und handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Er wird gemäß §§ 107 Abs. 2 und 114 GO NRW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe und der vom Rat der Stadt Lünen verabschiedeten Betriebssatzung, in der Fassung der 3. Änderung vom 25.02.2011, geführt. Für den ZGL zuständige Organe sind der Rat der Stadt Lünen, der Betriebsausschuss, der Bürgermeister und die Betriebsleitung.

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 hat Hr. Marc Stoverock die Aufgaben der Betriebsleitung wahrgenommen.

Im Rahmen organisatorischer Optimierungen wurde im Jahr 2017 die bisherige Aufbauorganisation (infrastrukturelle, kaufmännische, technische Abteilung) aufgegeben. Kernbestandteile waren die Stärkung des Portfoliomanagements und Controllings im Stab sowie der Zusammenschluss der kaufmännischen und infrastrukturellen Abteilung mit der Kompetenz eines Volljuristen in 2018 besetzten Stelle einer Teamleitung Infrastruktur / Vertragsmanagement.



Im Jahr 2017 fanden 8 Sitzungen des Betriebsausschusses statt.

Gegenstand und Zweck des Stadtbetriebes ZGL (§ 1 der Betriebssatzung ZGL) ist die bedarfsgerechte Bereitstellung und effiziente Bewirtschaftung von Räumen, Gebäuden und zugehörigen Grundstücken als wirtschaftliche Einheiten unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Aufgaben des Gebäudemanagements wurden im Berichtsjahr gemäß den in § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung aufgeführten Bereichen durchgeführt.

In diesem Zusammenhang fallen regelmäßig folgende Aufgaben an:

- die Substanzerhaltung,
- die Bewirtschaftung und die Unterhaltung nach Vereinbarungen/Kontrakten mit Nutzern,
- die effiziente Raumnutzung aus gesamstädtischer Sicht (Flächenmanagement),
- die Ausführung von Serviceleistungen und Sonderleistungen (z. B. Hausmeister- und Reinigungsleistungen),
- die Anmietung und Vermietung von Räumen, Gebäuden,
- die Durchführung von Neu- und Ersatzinvestitionen,
- der Umbau im Gebäudebestand aufgrund von Einzelaufträgen der städtischen Nutzer.

Der Stadtbetrieb ZGL bietet den Nutzern/Kunden vornehmlich gebäudebezogene Leistungen an.

Des Weiteren obliegt ZGL die Bauunterhaltung für Liegenschaften aus Stiftungsvermögen.



Mit Beschluss vom 25.03.2010 hat der Rat der Stadt Lünen rückwirkend zum 01.01.2010 die „Errichtung eines Betriebes gewerblicher Art für die Sportstätten (BgA)“ beschlossen und diesem steuerrechtlichen Konstrukt „alle bisher dauerhaft dem Hoheitsvermögen zugeordneten Sporthallen und Sportplätze“ zugeordnet. Ca. 281.000 m<sup>2</sup> Mietflächen des ZGL-Sondervermögens sind mithin dem BgA Sportstätten zugeordnet. Die steuerrechtliche Verwaltung des BgA liegt bei der Abteilung Finanzwirtschaft der Stadtverwaltung Lünen, das Aufgabenspektrum des ZGL in Hinblick auf die Sportstätten bleibt jedoch unverändert. Aus steuerlichen Gründen wurden Zähl- bzw. Messeinrichtungen installiert, um den auf die Sportstätten entfallenden Energieverbrauch periodengerecht und verbrauchsabhängig zuordnen zu können.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Überblick**

#### Immobilienmarkt

Investoren und auch private Bauinteressenten fragten im Berichtszeitraum wieder verstärkt Baugrundstücke, Eigenheime und Renditeobjekte nach. Das niedrige Zinsniveau belebt weiterhin die Nachfrage am Immobilienmarkt.

Die Bodenrichtwerte in Lünen haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Das Preisniveau am Lünener Immobilienmarkt zeichnet sich insgesamt im Berichtszeitraum durch Stabilität aus. Die Zukunftsaussichten für Lünen und das östliche Ruhrgebiet werden von den Marktteilnehmern weiterhin positiv eingeschätzt.

Die dem Sondervermögen des ZGL zuzurechnenden grundsätzlich vermarktbar bzw. zur Vermarktung vorgesehenen Gebäude/ Flächen konnten in 2017 tatsächlich einer Vermarktung nicht zugeführt werden.

Ursächlich hierfür sind i.W. die Anmeldung von Bedarfssituationen durch die Fachabteilungen. Eine Aufgabe der Gebäude und Realisierung eines Verkaufes durch ZGL war von daher nicht möglich. In der Folge ließ sich die vorliegende Tendenz zur Flächenmehrung nicht abschwächen.

Vom Gesetzgeber geforderte zusätzliche Flächen für die „U3“-Betreuung in Kindertageseinrichtungen führen neben weiteren Neubaumaßnahmen zu zusätzlichen Flächen. Gebäudeabgänge in geringem Umfang stehen dieser Entwicklung gegenüber. Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung der bewirtschafteten Flächen.

Die durch die Stadt angemieteten Flächen haben sich seit dem Jahr 2010 kontinuierlich von rd. 170.000 qm auf rd. 190.000 qm erhöht.

Im Rahmen des Flächenmanagements ist der Handlungsspielraum des ZGL i.W. auf die wirtschaftliche Bereitstellung der von den Bedarfsabteilungen angeforderten und politisch beschlossenen Flächen begrenzt. Hier ist über den Berichtszeitraum hinaus erkennbar, dass es in den kommenden Jahren zu erheblichen Flächenmehrungen (z.B. OGS, Kita) kommen wird.

### **2.2 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 23.427 T€ (Vorjahr: 22.517 T€). Die Umsatzerlöse haben sich damit im Vergleich zu 2016 um ca. 910 T€ erhöht und liegen ca. 2.972 T€ unter Wirtschaftsplanansatz. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 11,3 %. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der von der Stadt zu zahlenden Grundmieten und Betriebskosten.

Der Personalaufwand betrug 3.522 T€ (Vorjahr: 3.505 T€) und lag damit ca. 390 T€ unter dem Wirtschaftsplanansatz (3.912 T€).

Die Belastung des städtischen Haushaltes durch Grundmieten und Betriebskosten (BK) stellt sich in 2017 insgesamt wie folgt dar:

	Abrechnungssumme	Planzahl 2017	Differenz
Grundmiete aus Betriebszweck	13.425.295,26 €	13.531.787,00 €	- 106.491,74 €
Grundmiete der Stadt wegen Nutzungsänderung/-aufgabe	0,00 €	1.148.002,00 €	- 1.148.002,00 €
HMR ohne Sonderleistungen	3.995.172,49 €	3.757.506,00 €	+ 237.666,49 €
Betriebskosten	4.342.570,65 €	4.438.356,00 €	- 95.785,35 €
Summe:	21.763.038,40 €	22.875.651,00 €	- 1.112.612,60 €

Die Betriebsleitung hat sich in der Vergangenheit intensiv um eine Reduzierung der Energiekosten – und damit grundsätzlich auch des Primärenergiebedarfs – durch unterschiedliche Strategien bemüht. Die Betriebskostenabrechnung 2017 zeigt deutlich das Ergebnis dieser Bemühungen.

Die wesentliche Umsatzposition ist die von der Stadt Lünen als Nutzer von Gebäuden/Räumlichkeiten gezahlte „Aufwandsmiete“ für die Unterbringung der städtischen Fachbereiche und Dienststellen. Im Erfolgsplan 2017 waren 13.532 T€ als Grundmieten aus Betriebszweck angesetzt, der städtische Haushalt wurde mit 13.425 T€ belastet (minus 106 T€).

Wie in den vergangenen Jahren wurde auch im Berichtsjahr angesichts der Haushaltslage der Stadt Lünen auf die Erhebung einer betriebswirtschaftlichen Kostenmiete verzichtet (kalkulatorische Zinsen / Bauunterhaltung). Bei der Mietkalkulation wird somit der geplante Aufwand (voraussichtliche Zinszahlungen bzw. Aufwendungen für die Bauunterhaltung) zu Grunde gelegt. Man spricht von einer so genannten „haushaltsneutralen Aufwandsmiete“.

Bei erkennbaren Wirtschaftsplanabweichungen erfolgt regelmäßig eine Überprüfung der Grundmieten über eine Nachkalkulation. Für 2017 ist diese Nachkalkulation im Zusammenhang mit den Jahresabschlussarbeiten erfolgt und erfolgswirksam zum 31.12.2017 erfasst worden.

In diesem Zusammenhang werden auch die Sonderleistungen (z.B. Hausmeister- und Reinigungsdienst), die vom städtischen Nutzer beauftragt wurden, separat abgerechnet; diese beliefen sich in 2017 auf insgesamt ca. 166 T€. Gegenüber der zuvor praktizierten pauschalen Abrechnung über die Mietflächen erhoffen sich die städtische Finanzwirtschaft und ZGL bessere Steuerungsmöglichkeiten und eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

Die Gemeinden erhalten als pauschale Zuweisung zur Unterstützung kommunaler Aufwendungen Fördermittel (Bildungs-, Sport-, Feuerschutzpauschale).

Soweit die zweckgebundenen Fördermittel der ZGL zufließen, wurden diese anteilig bei der von ZGL erstellten Mietkalkulation für die von der Stadt genutzten Räumlichkeiten berücksichtigt. In 2017 konnten ca. 1.705 T € an Zuweisungen vereinnahmt werden.

Das Betriebsergebnis hat sich von 2.968 T€ auf 2.654 T€ verändert.

Das Ergebnis nach Steuern (ehemals Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) betrug -9 T€ (Vorjahr: 58 T€).

Der Jahresfehlbetrag beträgt 36 T€ (Vorjahresüberschuss: 22 T€) und stellt damit eine Ergebnisverschlechterung um ca. 36 T€ gegenüber dem geplanten Jahresergebnis des Erfolgsplanes 2017 von 0 T€ dar.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 36 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **b) Aufträge – Service- und Sonderleistungen**

Sonderleistungen im Hausmeister- und Reinigungsbereich wurden über kalkulierte Stundensätze verursachungsgerecht abgerechnet.

#### **c) Betriebskosten**

Mit ca. 4,3 Mio. Euro stellen die von den Kunden (Nutzern/Mietern) zu tragenden Betriebskosten (ohne Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes) eine wesentliche Aufwandsposition dar. Neben dem jeweiligen energetischen Zustand der einzelnen Gebäude werden diese Kosten stark durch die energiepolitischen Rahmenbedingungen (Energiepreise) sowie durch das Nutzerverhalten beeinflusst.

Die Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes (incl. Sonderleistungen) liegen mit einer Abrechnungssumme von 4,161 Mio. € um ca. 34 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

#### **d) Personalkosten**

ZGL stellt jährlich einen eigenen Stellenplan für die Beschäftigten auf (die Beamtenstellen werden nachrichtlich aufgeführt); das Personal bleibt jedoch in das Personalrecht der Stadt eingebunden. Gleichwohl obliegen der Betriebsleitung im Rahmen der Betriebssatzung die Entscheidungen über Einstellungen bzw. Höhergruppierungen und Kündigungen bis Entgeltgruppe 9 TVöD.

ZGL beschäftigte in 2017 durchschnittlich 81 Mitarbeiter/innen (Vorjahr: 83 Mitarbeiter/innen), die sich wie folgt aufteilen:

- 74 Tarifbeschäftigte
- 7 Beamtinnen/Beamte

Die Vergütung der Mitarbeiter/innen des Stadtbetriebes erfolgt nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Für die Beamten des Stadtbetriebes findet das Besoldungsrecht des Landes NRW Anwendung.

Im Berichtszeitraum ließen sich die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr stabil halten. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund, dass sich trotz erhöhter Anforderungen in den Themen Gute Schule und KInVFöG aber auch Portfolio- und Vertragsmanagement, nicht alle vorhandenen Stellen besetzen ließen kritisch zu betrachten.

### 2.3 Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 5.087.354,43 €. Sie setzen sich aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 367.246,43 € und Guthaben auf einem Verwahrkonto bei der Stadt Lünen in Höhe von 4.720.108,00 € zusammen.

Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2017 durchgehend gesichert; die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.

	2017	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	-36	22
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.399	5.796
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-592	-752
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	-516	-433
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)		
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	284	186
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	50	130
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Saldos gegenüber der Gemeinde/ anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	-104	5.987
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	363	-1.165
Saldo aus Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.656	2.910
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ( a )	6.504	12.681
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.692	-2.383
Erhaltenen Zinsen (+)	157	79
Cashflow aus der Investitionstätigkeit ( b )	-2.535	-2.304
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.593	-3.480
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	158	460
Gezahlte Zinsen (-)	-2.679	-2.831
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ( c )	-6.114	-5.851
Veränderung liquider Mittel ( Summe a - c )	-2.145	4.526
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.232	2.706
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.087	7.232

Im Berichtszeitraum waren folgende wesentliche Abgänge im Anlagevermögen zu verzeichnen:

- Friedrich-Ebert-Schule, diverse Wirtschaftsgüter

Begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Gebäudeinvestitionen weist der ZGL in seiner Bilanz als „Anlagen im Bau“ aus. Mit 1.387 T€. € werden diese unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Davon entfallen auf den Neubau der Feuerwache Brambauer 415 T€, die Komplexsanierung Wittekindschule 154 T€ und auf die Fassadensanierung/Dach des Gymnasiums Altlünen 622 T€.

Der Stadtbetrieb ZGL hat im Berichtsjahr Kredite in Höhe von 3.593 T€ planmäßig getilgt.

Der durchschnittliche Zinssatz aller derzeitigen Kredite beträgt effektiv ca. 3,147 %.

## **2.4 Vermögenslage**

Das Anlagevermögen (nach Verrechnung der Abschreibungen) hat sich um ca. 2,4 Mio. € von 149,5 Mio. € auf 147,1 Mio. € verringert.

Insgesamt wurden in 2017 in das Anlagevermögen ca. 2,7 Mio. € investiert.

Das Eigenkapital einschließlich Sonderposten hat sich von 58.699 T€ auf 58.229 T€ reduziert. Die Eigenkapitalquote ist von 37,70 % auf 37,79 % gestiegen.

## **2.5 Gesamtaussagen zur Lage des Unternehmens**

### **a) Abteilungsübergreifende Themen**

#### Vermögens-, Finanz-, Ertragslage (VFE-Lage)

Die Betrachtung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weist ZGL als ein gesundes Unternehmen aus.

Trotz ständig und vielfältig steigender Anforderungen an den Betrieb, Quantität der Gebäude (z.B. Kita), Qualität der Gebäude (z.B. Inklusion), Vermeidung von Mehrbelastungen des angespannten städtischen Haushaltes (Überschuldung Stadt Lünen), Bewältigung der Mehraufgaben im bestehenden Team) werden Schulden getilgt, eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit garantiert und wesentliche zusätzliche Mietbelastungen für den städtischen Haushalt vermieden.

#### Innerbetriebliche Organisation/Aufgaben

2017 war bereits das zweite Jahr in dem die neue Software Infoma im Echtbetrieb lief. Neben den buchhalterisch zu ändernden Strukturen hatte und hat die Umstellung erheblichen Einfluss auf die Geschäftsprozesse des ZGL (z.B. Workflow, Front Office, Einbindung Hausmeister über I-Pads, etc.).

**b) Abteilung Hausmeister-/Reinigungsdienste und Vertragswesen (7.30)**Hausmeisterdienst

Die Erfahrungen der letzten Jahre in der Zusammenarbeit mit Anbietern von Hausmeisterdienstleistungen aus der freien Wirtschaft wurden systematisch in Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Qualität ausgewertet. Daraus resultiert eine neue Konzeption für den Hausmeisterdienst, die mit der Personalverwaltung und dem Personalrat abgestimmt wurde, die im Berichtsjahr fortgeführt wurde.

Fremddienstleistungen werden im Hausmeisterdienst auch zukünftig insbesondere bei Vertretungen in Übergangszeiten und Krankheitsfällen eine Rolle spielen. Insbesondere heißt es die vorliegenden Einschränkungen und Krankheitsfälle des Berichtsjahres in eine strategische Entwicklung einzubeziehen.

Über das Berichtsjahr hinaus gilt es die wirtschaftlichen Rahmendaten weiter zu verbessern. Und ggf. in einem partizipativen Prozess alternative Organisationsstrukturen zu entwickeln.

Reinigungsdienst

Das Ausscheiden von städtischen Reinigungskräften führte, neben einem über die Jahre signifikanten Anstieg des Altersdurchschnitts und der damit verbundenen personalwirtschaftlichen Folgen, weiterhin zu einer Ausweitung der Fremddienstleistungen. ZGL verzeichnet ferner eine zunehmend kritische Haltung der Nutzer, die mindestens auf eine Einhaltung der vereinbarten Reinigungsstandards drängen.

Mit dem verstärkten Einsatz von Fremddienstleistungen im Reinigungsbereich geht ein immer größerer Steuerungsaufwand einher. Das steigende Volumen bei der Auftragsvergabe an Reinigungsunternehmen und die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. Tariftreuegesetz) führen ferner zu einem sich ausweitenden Verwaltungsaufwand bei der Vergabe dieser Leistungen, die sich im Wesentlichen im Bereich der Europaweiten Ausschreibung abspielt.

Flächenmanagement

Im Flächenmanagement entstand auch in 2017, durch organisatorischen Veränderungen und Stellenzuwächse in der gesamten städtischen Verwaltung, erheblicher Aufwand durch die Planung und Durchführung der in den Verwaltungsgebäuden anfallenden Umzüge. Zudem stellt auch die Flächenvorhaltung und Erarbeitung mittelfristiger Unterbringungskonzepte im Flüchtlingsbereich ein umfangreiches Auftragsvolumen dar. Parallel galt es im Berichtszeitraum im Rahmen der Infoma-Umstellung die digitalen Raum- und Flächeninformationen aufzubereiten.

**c) Kaufmännische Abteilung (7.31)**

Die Komplexität der Berichterstattung und Steuerung der Liegenschaftsverwaltung erfordert insbesondere von der kaufmännischen Abteilung ein hohes Maß an Fachlichkeit und führt zu einem umfassenden Aufgaben-Portfolio (z.B. Jahresabschluss, Betriebsabrechnungsbogen, Wirtschaftsplan, Vor- und Nachkalkulation), das in 2017 wieder erfolgreich bewältigt wurde.

#### **d) Technische Abteilung (7.32)**

Die technische Abteilung war im Berichtszeitraum neben den durchgehend zu bewältigenden Aufgaben besonders mit der Planung und Rechnung von Alternativszenarien in diversen Projekten der städtischen Fachabteilungen (z.B. Kita, Schule, Flüchtlingsunterbringung) beschäftigt.

#### **e) Umweltschutz**

Auch im Jahr 2017 wurden wieder diverse Maßnahmen zur CO<sub>2</sub> – Minderung durchgeführt. Diese Maßnahmen sind in die ZGL – Strategie zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>- Belastung und Senkung von Energieverbräuchen eingebettet. Weitere Unterstützung der Strategie könnte durch die Optimierung des diesbezüglichen Nutzerverhalts kommen.

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird mit Umsatzerlösen von ca. 25.381 T€ und einem Jahresgewinn von 0 T€ gerechnet.

Das Investitionsvolumen in 2018 wird ca. 15,1 Mio. € betragen.

Nachfolgende Entwicklungen werden vorausschauend kurz abgebildet:

- Bauliche Maßnahmen für Kindertageseinrichtungen,
- weiterer Ausbau des Risikofrüherkennungssystems (gem. EigVO NW),
- Fortführung der Aufgabe von nicht betriebsnotwendigen Gebäuden und Grundstücken,
- Ermittlung von Betreiberverantwortungen und Ausschreibung von weiteren Leistungen im Bereich von Kontrolle, Inspektion und Wartung,
- Umsetzung von Optimierungen beim Energiebezug,
- Untersuchung von Fragestellungen zum Thema Inklusion in Zusammenarbeit mit der Fachverwaltung,
- Weitergehende Prozessbetrachtung und organisatorische Optimierung in allen Bereichen des Betriebes (z.B. Reinigung, Schulhausmeister)

#### Brandschutzmaßnahmen

Die Bauordnungsbehörde führte im Berichtsjahr regelmäßig wiederkehrende Prüfungen im Bereich der städtischen Schulgebäude und Versammlungsstätten durch. Neben der direkten Beseitigung der mit besonderen Gefahren behafteten Mängel, bedarf es bei noch nicht in jüngerer Vergangenheit sanierten Gebäuden der Erstellung umfassender Brandschutzkonzepte. Vor anschließender Durchführung der daraus resultierenden Maßnahmen ist eine detaillierte Planung auf Grundlage der Brandschutzkonzepte durch zu beteiligende Architekten und haustechnische Fachingenieure zu erbringen.

Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen sind, bei Durchführung der Arbeiten im laufenden Betrieb, in der Regel mehrere Jahre erforderlich, um die Maßnahmen überwiegend in Ferienzeiträumen umsetzen zu können.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass die ausstehenden Brandschutzmaßnahmen bis Ende 2018 abgeschlossen werden können.

## Sanierungen/Modernisierungen

Groß- und Komplexsanierungen an Gebäuden werden auf der Grundlage von jahresbezogenen Sanierungsprogrammen durchgeführt.

## Risikofrüherkennung

Gem. § 10 Abs. 1 EigVO NRW haben Eigenbetriebe ab dem 01.01.2007 ein Risikofrüherkennungssystem einzurichten.

Durch ein an Größe und Komplexität des Betriebes angepasstes Überwachungssystem sollen die dauernde technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gewährleistet und negative Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden. Dass der Betrieb nicht insolvenzgefährdet sein kann, spielt dabei jedoch keine wesentliche Rolle.

Eine Dokumentation und Bewertung aller Risiken des ZGL liegt vor. Das Risikomanagement ist Gegenstand der regelmäßig stattfindenden Betriebskonferenz. Zentrales Thema im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems ist die Betreiberverantwortung. ZGL hat alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen in diesem Zusammenhang Verantwortungen zukommen, in mehreren aufeinander aufbauenden Seminaren und Workshops geschult; neue Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter werden zeitnah ebenfalls geschult.

Zudem beteiligt sich ZGL bereits seit 2017 an dem städtischen Projekt des Aufbaus eines konzernübergreifenden städtischen Risikomanagements. Auch fanden bereits diesbezügliche Berichterstattungen statt.

Zukunftsorientiert ist hier qualitativ und quantitativ eine Struktur zu installieren, die geeignet ist die inhaltlichen Risiken zu reduzieren und eben auch die Haftungsrisiken für den Betrieb zu reduzieren.

## Flächen- / Gebäudeentwicklung

Ziel ist es, weiterhin den Auslastungsgrad von Räumen in öffentlichen Gebäuden zu erhöhen.

Angesichts der eingeschränkten Marktfähigkeit der Bewirtschaftungsobjekte des ZGL (zum größten Teil Sonderbauten) und vor dem Hintergrund der Einflüsse der demografischen Entwicklung ist die Lebenszyklusbetrachtung bei neuen Bauprojekten (Neu- und Erweiterungsbau, Umbau) von besonderer Bedeutung.

Als Chance wird durch die Betriebsleitung ferner die ab der zweiten Jahreshälfte 2018 intensiv wahrzunehmende Aufgabe eines Portfoliomanagements gesehen. Die neue organisatorische Struktur mit einer Aufgabenwahrnehmung im Stab soll zu einer Priorisierung dieses Kernbereiches eines Gebäudemanagementbetriebes führen. Positive wirtschaftliche Effekte sind die hieraus in den nächsten Jahren angestrebten Entwicklungen.

Dennoch nimmt die Betriebsleitung als Risiko wahr, dass es nicht gelingt sich von Altgebäuden zu trennen, obwohl ggf. die politische Beschlusslage eine andere ist. Wie bereits unter 2.1 geschildert ist die Ursache in den durch die Fachabteilungen geäußerten Bedarfen zu sehen. ZGL darf sich nicht von Gebäuden trennen, die durch Nutzungen von Fachabteilungen belegt werden.

Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang besonders, dass ggf. in die Basis, auf der Neubauentscheidungen getroffen wurden (Sanierung vs. Neubau) die Verwertung der Altobjekte mit ihrem Wirtschaftlichkeitseffekt eingeflossen sind.



Folgerichtig sind, zumindest unmittelbar, die erwarteten wirtschaftlichen Effekte nicht mehr zu erzielen. Hierdurch entstehen Belastungen für die Wirtschaftsrechnung des ZGL und folgerichtig den städtischen Haushalt.

### Inklusion

Wie sich die Umsetzung von Maßnahmen zur Inklusion auf die städtischen Gebäude auswirken werden, lässt sich derzeit nur schwer fassen. Es gilt, die aktuellen Entwicklungen zu beobachten und intelligente Strategien für die Steigerung der Inklusionsfähigkeit zu entwickeln. Insbesondere hinsichtlich der gegenwärtigen und zukünftigen Projekte gilt es durch die entsprechenden Fachabteilungen den Auftrag an ZGL zu schärfen (Phase 0).

### Zinsen

Die städtische Abteilung Finanzwirtschaft sieht in den nächsten Jahren nur ein niedriges Risiko von wesentlichen Zinssteigerungen, so dass auch angesichts der Gesamtverschuldung von ca. 88,1 Mio. € mit einer mittelfristig stabilen Zinsbelastung aus den bisher aufgenommenen Darlehen des ZGL zu rechnen ist.

Die Abteilung Finanzwirtschaft steuert über die Dauer der Zinsbindung der einzelnen Darlehen das Zinsrisiko für den ZGL.

### Benchmarking

Die „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ (KGSt) erstellt Gutachten und Berichte zu Optimierungsmöglichkeiten in der Führung, Steuerung und Organisation der Kommunalverwaltung und stellt insofern eine Forschungs- und Entwicklungseinrichtung aller kommunalen Verwaltungen in Deutschland dar.

ZGL war im Berichtszeitraum in zwei Vergleichsringen der KGSt für Kommunen vergleichbarer Größenordnung engagiert: dem Vergleichsring Gebäudewirtschaft (GK 3 – 4), der die Kosten kommunaler Gebäude mit dem Ziel vergleicht, Optimierungspotential herauszuarbeiten und den eigenen Standort zu ermitteln, sowie dem Vergleichsring „Personalbedarf Gebäudemanagement“, der versucht, unterschiedliche Organisationsstrukturen in Kommunen in Hinblick auf die Personalbemessung vergleichbar zu machen, um der Betriebsleitung eine fachliche Grundlage für die sich aus Artikel 34 GG und § 839 BGB resultierenden Verpflichtungen zu geben. Die Ergebnisse aus beiden Vergleichsringen werden im Jahr 2018 erwartet.

### Organisatorische Entwicklung

Chancen beinhaltet die strategische Neuausrichtung der Vertragsgestaltung. Hierbei wird angestrebt, über die Vertragsbestandteile Budgettreue und Termintreue die Qualität und die Wirtschaftlichkeit in den Bauprojekten zu steigern.

Mit personeller Fluktuation verbundenen Risiken sollen durch einen deutlichen Fokus auf Personalthemen wie Qualifizierung, Perspektive, Möglichkeit der Vereinbarung von Familie und Beruf entgegengewirkt werden. Eine eigene ZGL – interne Personalentwicklung ist hier unbedingt notwendig.

In 2019 gilt es die aufgrund von zusätzlich für die Abteilung Personaldienst zu erledigenden Arbeiten entstehende Belastungen und Risiken zu vermeiden. Gleiches gilt hinsichtlich der Personaldienste für zeitnahe, fachliche und unterstützende Stellenbesetzungsverfahren und den kooperativen Umgang mit Personalausfällen. Hier gilt es in 2019, ggf. in 2020 die Schnittstellen zu schärfen und über den entsprechenden Leistungsaustausch, schließlich zahlt ZGL für die Sollleistung erhebliche Beträge, Einigkeit zu erzielen. Nach erheblichen Zielabweichungen im Berichtszeitraum ist im Folgejahr von einer diesbezüglichen Trendwende auszugehen.

Weitere Chancen, insbesondere die Möglichkeit Synergien zu heben, könnten in der Gestaltung von Zusammenarbeit im Konzern liegen. Auch diese Schnittstellen gilt es zukünftig zu schärfen und zu gestalten. Die bereits gemeinsam mit der SLG umgesetzten Projekte (2015 Turnhallen) konnten im Berichtszeitraum (Turnhalle, Kitas) weiter ausgebaut und zu wirtschaftlichen und qualitativen Erfolgsmodellen entwickelt werden. Hier gilt es auch in den kommenden Jahren die Chancen des qualitativen, nutzerorientierten Bereitstellens von Gebäuden, unter Nutzung der wirtschaftlichen Vorteile zur Entlastung des städtischen Haushalts voranzutreiben.

#### **4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente i. e. S. werden von ZGL als eigenbetriebsähnliche Einrichtung nicht verwendet.

Der Stadtbetrieb ZGL verfügt über ein internes Verrechnungskonto, das bei der Abteilung Finanzwirtschaft geführt wird.

Gemäß § 11 EigVO NRW werden auf diesem Verrechnungskonto vorübergehend nicht benötigte Geldmittel zur Liquiditätsplanung der Gemeinde angelegt, Kassenkredite des Eigenbetriebes und größere bzw. regelmäßige Zahlungen zwischen der Stadt und dem Eigenbetrieb abgewickelt.

Für das Verrechnungskonto wurde eine Zinsvereinbarung zwischen der Abteilung Finanzwirtschaft der Stadt und ZGL geschlossen.

Lünen, 9. November 2018

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen  
- Der Betriebsleiter -

Marc Stoverock

**Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der  
Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**

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

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

Organe des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung, der Betriebsausschuss, der Rat und der Bürgermeister der Stadt Lünen.

Der Stadtbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet. Der Betriebsleitung obliegen insbesondere die laufende Betriebsführung sowie die Festlegung organisatorischer Abläufe. Sie ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebs verantwortlich.

Der Betrieb hat eine Betriebsleitung, die durch den Rat der Stadt Lünen bestellt wird.

Seit dem 1. August 2015 ist Herr Marc Stoverock alleiniger Betriebsleiter.

Der Betriebsleiter vollzieht die Beschlüsse des Rates und des Betriebsausschusses in Angelegenheiten des Stadtbetriebs.

Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung existieren nicht. In § 4 der Betriebssatzung sind Angelegenheiten aufgezeigt, über die der Betriebsausschuss zu entscheiden hat.

Der Rat bildet für den Stadtbetrieb einen **Betriebsausschuss**. Die Zusammensetzung des Betriebsausschusses ist in der Betriebssatzung geregelt. Dem Betriebsausschuss sollen keine Mitglieder angehören, für die Ausschließungsgründe nach § 23 GO vorliegen. Die Mitglieder des Betriebsausschusses sind im Einzelnen im Anhang genannt.

Der Betriebsausschuss bereitet die Beschlüsse des Rats vor; in Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Bürgermeister mit der Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden. Über alle wichtigen Angelegenheiten ist er von dem Bürgermeister und der Betriebsleitung zu unterrichten. In § 4 der Betriebssatzung sind Angelegenheiten aufgeführt, über die der Betriebsausschuss zu entscheiden hat.

Gemäß § 12 Abs. 3 der Betriebssatzung bedürfen ferner Mehrausgaben für Einzelvorhaben des Vermögensplans, die EUR 150.000,00 netto überschreiten, der Zustimmung des Betriebsausschusses.

Der **Rat** der Stadt Lünen entscheidet gemäß § 5 der Betriebssatzung in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeverordnung NRW, die Eigenbetriebsverordnung NRW oder die Hauptsatzung der Stadt vorbehalten sind.

Der **Bürgermeister** kann von der Betriebsleitung Auskunft verlangen und im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltung Weisungen erteilen; er ist in allen wichtigen Angelegenheiten zu unterrichten. Bei Meinungsverschiedenheiten ist der Betriebsausschuss zu informieren. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses herbeizuführen.

Die Betriebsleitung hat dem **Stadtkämmerer** den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses, die Vierteljahresübersichten, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zuzuleiten sowie alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.

Investitionsplanungen erfolgen im Wirtschaftsplan. Ausschreibungen und Vergaben erledigt der Betrieb im Rahmen der Vorgaben der Wirtschaftspläne. Die Betriebsleitung bereitet die Feststellung des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sowie Beschlüsse zur Investitions- und Finanzplanung vor.

Nach unserer Einschätzung ist die Verteilung der Aufgaben im Betrieb sachgerecht. Die Einbindung des Überwachungsorgans in die Entscheidungsprozesse der Betriebsleitung entspricht einer effizienten und flexiblen Betriebsführung.

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

Der Betriebsausschuss trat im Berichtsjahr zu acht Sitzungen zusammen. Entsprechende Niederschriften wurden erstellt.

**c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Betriebsleiter ist in keinem derartigen Kontrollgremium 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 Vergütungen der Mitglieder des Betriebsausschusses und der Betriebsleitung wurden 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?**

Die Geschäftsordnung für die Organe ist durch Betriebssatzung und Zuständigkeitsordnung des Rates und der Ausschüsse geregelt.

Der Betrieb verfügt über einen schriftlichen Organisationsplan, aus dem Aufbau und die einzelnen Abteilungen und Arbeitsbereiche hervorgehen. Zuständigkeiten und Arbeitsbereiche sind in Dienstanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie in der Unterschriftenregelung festgelegt. Soweit wir geprüft haben, wird nach den Anweisungen verfahren. Die Dienstanweisungen werden bei Bedarf überarbeitet. Organisationsplan und Arbeitsbereiche entsprechen den Bedürfnissen des Betriebes.

Die Betriebsleitung bespricht mit den leitenden Mitarbeitern des Betriebes in der regelmäßig stattfindenden Betriebskonferenz die auftretenden Probleme; die Besprechung wird protokolliert. Von den hieran beteiligten leitenden Mitarbeitern werden die notwendigen Informationen an die nachgeordnete Ebene weitergegeben. Bei Bedarf finden außerordentliche Betriebskonferenzen zu Sonderthemen statt.

Bei der gegebenen Größe des Unternehmens ist ein kurzfristiger Informationsaustausch gewährleistet.

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

Nach unseren Feststellungen werden die Regelungen eingehalten.

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

Die Stadt Lünen hat eine Dienstanweisung zur Bekämpfung und Vermeidung von Korruption und Manipulation erlassen, die auch für den ZGL gilt. Die Dienstanweisung gilt fortlaufend in Anlehnung an die jeweils gültige Fassung des Korruptionsbekämpfungsgesetzes. Grundlage der Dienstanweisung ist der Runderlass des Innenministeriums vom 12. April 1999.

Aufgrund der engen Einbindung der Geschäftsleitung in das operative Geschäft und der Übersichtbarkeit des Geschäftsbetriebes wird auch so der Korruption vorgebeugt. Vorkehrungen zur Korruptionsprävention sind durch organisatorische Maßnahmen in der Ablauforganisation, insbesondere durch Funktionstrennung und strikte Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, sowie durch Zeichnungsbefugnis getroffen worden. Dies wird unter anderem dadurch sichergestellt, dass neue Mitarbeiter den Empfang der Dienstanweisung über die Anwendung des Korruptionsbekämpfungsgesetzes bestätigen.

**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?**

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir keine Verstöße gegen die festgelegten Regelungen festgestellt.

Es gibt weitere Richtlinien der Stadt Lünen im Bereich des Personalwesens und der Stellenbesetzung, des Vergabewesens VOL, VOB und VOF sowie Dienstanweisungen und die Betriebsatzung.

Entscheidungsrelevante Informationen werden den Entscheidungsträgern zeitnah und in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt.

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

Die Dokumentation der Verträge ist ordnungsgemäß. Verträge werden weitgehend zeitnah digital archiviert und stehen so im Bedarfsfall unmittelbar zur Verfügung. Parallel werden die wesentlichen Vertragsinhalte in der eingesetzten FM-Software hinterlegt, um einen jederzeitigen Zugriff im operativen Geschäft zu gewährleisten.

Seit 2014 besteht bei der Stadt Lünen ein digitales zentrales Vertragsmanagement, in das auch ZGL eingebunden ist. Insofern werden alle von ZGL geschlossenen Verträge in diesem System ebenfalls archiviert.

### **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?**

Der nach § 12 der Betriebsatzung aufzustellende Wirtschaftsplan entspricht im Hinblick auf den Planungshorizont den Bedürfnissen des Betriebes. Er wird i. d. R. zum Ende des Vorjahres für das nachfolgende Planungsjahr erstellt. Er besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Die ebenfalls vorgenommene fünfjährige Ergebnis- und Finanzplanung besteht aus einer Übersicht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen des Erfolgsplans sowie der Auszahlungen und Deckungsmittel des Vermögensplans nach Jahren gegliedert.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Im Rahmen der IT-technischen Möglichkeiten wird die Planeinhaltung zeitnah geprüft und auftretende Planabweichungen werden zielgerichtet 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 an einen Immobilienbetrieb.

Der Betrieb verfügt über eine Kostenträger-, Kostenarten- und Kostenstellenrechnung, die den Anforderungen an einen Betrieb der Immobilienwirtschaft entsprechen.

Die Ergebnisse des Betriebsabrechnungsbogens dienen der Nachkalkulation und sind Basis für die Planungen im Rahmen der Erstellung von Wirtschaftsplänen. Die Daten der Kostenrechnung sind Basis für die Erarbeitung von Optimierungskonzepten.

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

ZGL verfügt über ein Girokonto bei der Sparkasse und über ein betriebsinternes Kontokorrentkonto bei der Abteilung Finanzdienste der Stadtverwaltung Lünen. Das Girokonto soll aufgrund der Liquiditätsplanung des ZGL finanziell so ausgestattet sein, dass eine Begleichung der ausstehenden Verpflichtungen sichergestellt ist. Vorübergehend nicht benötigte Mittel verbleiben auf dem Verwahrkonto und können von der Abteilung Finanzdienste zur Liquiditätshilfe in Anspruch genommen werden.

Um Zinsverluste zu vermeiden, werden grundsätzlich alle größeren Finanztransaktionen zwischen dem ZGL und der Stadt Lünen über das Verwahrkonto abgewickelt. Über das Verwahrkonto erfolgt auch die Aufnahme von Kassenkrediten.

Den Abruf der zur Liquiditätserhaltung benötigten Mittel regelt der Stadtbetrieb ZGL in eigener Zuständigkeit in Absprache mit der Abteilung Finanzdienste.

Darlehensaufnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Abteilung Finanzwirtschaft im Auftrag des ZGL durch die Stadt Lünen. Die Darlehensverwaltung und die Umschuldung von Darlehen werden zentral von der Abteilung Finanzwirtschaft durchgeführt. Die Schuldendienstleistungen stellt der ZGL monatlich der Abteilung Finanzdienste zur Verfügung.

**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 im Sinne eines Cash-Pools existiert aufgrund der eingliedrigten Organisationsstruktur nicht.

**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?**

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Fälle bekannt geworden, in denen die Entgelte nicht zeitnah in Rechnung gestellt und eingezogen worden sind. Abschlagszahlungen werden insbesondere für die Grundmieten aus Betriebszweck, die Mietnebenkosten und die Betreuungstätigkeiten eingefordert.

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

Das Controlling umfasst grundsätzlich alle Bereiche der ZGL. Es gilt das Controlling stets an aktuelle Entwicklungen anzupassen. Das operative Controlling wird seit Februar 2014 von einer Beamtin des gehobenen Dienstes wahrgenommen, die aus dem Personalpool der Stadt zum ZGL abgeordnet wurde und sich in diese Aufgabe einarbeitet.

Das Risikomanagement wurde weitergeführt; das seit 2011 bestehende work-flow-Programm (digitale Rechnungsbearbeitung) wurde im Jahr 2016 dahingehend überarbeitet, dass eine Anbindung an die neu eingeführte Software des Rechnungswesens gewährleistet ist. Zudem wird eine facility-management-Software eingesetzt.



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

Entfällt, da keine Beteiligungen und Tochterunternehmen bestehen.

#### **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?**

ZGL hat das eingeführte Risikofrüherkennungssystem (§ 10 Abs. 1 EigVO NRW) im Berichtsjahr weiter fortgeführt.

Auf Basis der in 2008 entwickelten Grundlagen für die Risikofrüherkennung und der ersten praktischen Erfahrungen in 2008/2009 wurden die Risikoidentifikation und die Risikobewertung überarbeitet. Arbeitsgrundlage hierfür war die internetbasierte Lösung der Firma Weka „Risikomanagement nach ISO 31000“. Im Rahmen der Risikobewertung wurden auch Risiken als „Merkposten“ erfasst, die nach Auffassung der Betriebskonferenz zumindest beobachtet werden sollen.

Im weiteren Zeitverlauf werden innerhalb der Betriebskonferenz Risiken, Maßnahmen und die praktische Durchführung der Erstellung von Reporten diskutiert.

Die identifizierten Risiken aller Abteilungen werden regelmäßig in der Betriebskonferenz diskutiert, die Ergebnisse werden protokolliert. Ggf. resultierende Arbeitsaufträge werden den zuständigen Abteilungen im Einzelfall zugewiesen.

Die Risikofrüherkennung wird von der kaufmännischen Abteilung wahrgenommen.

Zentrale Fragestellung in der Risikofrüherkennung des ZGL ist die adäquate Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Durch Schulungen und Workshops wurden die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des ZGL auf die mit der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung einhergehenden Aufgaben vorbereitet.

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

Die im Rahmen des entwickelten Risikofrüherkennungssystems zu ergreifenden Maßnahmen erscheinen grundsätzlich geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Es gibt Maßnahmen, die bereits systematisch aufgearbeitet wurden. Maßnahmen, die aufgrund ihrer Aufwändigkeit einen längeren

Zeitraum beanspruchen und deshalb noch nicht umgesetzt bzw. begonnen wurden, sind systematisch erfasst. Das Problembewusstsein ist vorhanden und noch nicht begonnene Maßnahmen werden schrittweise in Angriff genommen und umgesetzt.

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

Die Dokumentation ist ausreichend.

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

Risiken und Maßnahmen wurden bisher im Rahmen der Betriebskonferenz diskutiert und angepasst oder zwischen Abteilungsleitung und Betriebsleitung beraten.

Eine Kontinuität und Systematik erfolgt über die Protokolle der Betriebskonferenz und Anlagen zu diesen Protokollen.

**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)?

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

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

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

**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?

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

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

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

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

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

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

Da von Seiten des Betriebs keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate eingesetzt werden, entfällt dieser Fragenkreis.

**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?**

Der Stadtbetrieb ZGL verfügt über keine eigenständige Stelle für eine interne Revision.

Revisionsaufgaben können jedoch durch die städtische Rechnungsprüfung wahrgenommen werden.

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

Da eine eigene Revisionsabteilung beim ZGL nicht besteht, werden Revisionsaufgaben durch die Rechnungsprüfung der Stadt Lünen wahrgenommen. Aufgrund der Unabhängigkeit der Rechnungsprüfung von dem ZGL besteht nicht die Gefahr eines Interessenskonfliktes.

- 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?**

Im Berichtsjahr sind keine Untersuchungen von der Rechnungsprüfung vorgenommen worden.

Die städtische Rechnungsprüfung ist jedoch kontinuierlich in alle Vergabevorgänge eingebunden.

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

Die Frage ist nicht anwendbar, da Prüfungen nicht durchgeführt worden sind.

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

Die Frage ist nicht anwendbar, da Prüfungen nicht durchgeführt worden sind.

- 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?**

Die Frage ist nicht anwendbar, da Prüfungen nicht durchgeführt worden sind.

**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?**

Die Geschäfte und Maßnahmen, die der vorherigen Zustimmung des Betriebsausschusses bedürfen, sind in § 4 der Betriebssatzung aufgelistet. Soweit es für uns anhand der Protokolle des Betriebsausschusses erkennbar war, ist für die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen die vorherige Zustimmung eingeholt worden.

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

Da keine solchen Kredite gewährt worden sind, ist diese Frage nicht anwendbar.

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

Nach unserem Prüfungsergebnis ist eine Zerlegung zustimmungsbedürftiger Maßnahmen in Teilmaßnahmen nicht festgestellt worden.

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

Entgegen § 15 der Betriebssatzung des Stadtbetriebes Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) wurde der Jahresabschluss nicht innerhalb der ersten drei Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres 2017 von der Betriebsleitung aufgestellt und über den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorgelegt.

Durch Anbindung von Modulen an das ERP-System und den damit verbundenen Anpassungsprozessen auf die Belange des Stadtbetriebs und geringe Personalkapazitäten hat sich die Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 und in Folge dessen auch die Prüfung des Jahresabschlusses erheblich verzögert.

Bei unserer Prüfung haben wir keine weiteren Anhaltspunkte dafür gefunden, dass die Geschäfte nicht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen der Satzung gestanden oder notwendige Einwilligungen und Genehmigungen gefehlt haben sowie anderweitige Beschlüsse des Betriebsausschusses verletzt worden sind.

## **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?**

Baumaßnahmen und Beschaffungen werden grundsätzlich auf Grundlage des Vermögens- und Finanzplans hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Finanzierung geplant.

- 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)?**

Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Vom ZGL wird ein Plan-/Ist-Vergleich durchgeführt. Im Rahmen der quartalsweise zu erstellenden Zwischenberichte stellt die Betriebsleitung Daten zu den laufenden Investitionen auch dem Betriebsausschuss zur Verfügung.

Außerdem führt der Stadtbetrieb Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei größeren Projekten durch, bei denen sich Investitionsalternativen ergeben. Im Rahmen der Berechnung untersucht der Stadtbetrieb zum einen die Auswirkung auf den Haushalt der Stadt Lünen und zum anderen die Auswirkung auf den Stadtbetrieb selbst. Der Barwert der betrachteten Investitionsalternativen stellt nach der Berechnung das Entscheidungskriterium dar.

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

Derartige Überschreitungen haben sich nicht ergeben.

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

Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

## **Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Uns sind keine Verstöße bekannt geworden.

Die Einhaltung der Vergaberegelungen wird ständig von der städtischen Rechnungsprüfung überwacht.

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

Vom Einkauf werden die Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts und der Dienstanweisung Vergabe der Stadt Lünen in der Fassung vom 15. Februar 2013 beachtet.

Für zentrale Dienstleistungen der Stadt Lünen ist der ZGL an einen Kontrahierungszwang gebunden und ist verpflichtet, diverse Leistungen von der Stadt Lünen abzunehmen.

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

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

Dem Betriebsausschuss werden der Jahresabschluss mit Erläuterungen und Aufgliederungen zu wesentlichen Posten des Abschlusses der abgelaufenen Rechnungsperiode vorgelegt. Die Betriebsleitung erstattet dem Betriebsausschuss in dessen Sitzungen regelmäßig Bericht über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über getroffene und beabsichtigte Maßnahmen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und den Stand größerer Baumaßnahmen. Daneben werden bei Bedarf zu wesentlichen Vorgängen neben mündlichen auch schriftliche Berichte abgegeben.

Unterjährig wird der Betriebsausschuss durch die quartalsweise zu erstellenden Zwischenberichte über alle relevanten Entwicklungen informiert. ZGL ist in das städtische Beteiligungsmanagement eingebunden, dass seit 2014 quartalsweise dem Haupt- und Finanzausschuss berichtet.

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

Nach unserer Einschätzung der Betriebsausschussprotokolle haben die Berichte zum Zeitpunkt der Berichterstattung einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage des ZGL vermittelt.

- 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 aufgrund der Durchsicht der Protokolle der Betriebsausschusssitzungen ist der Betriebsausschuss über wesentliche Vorgänge zeitnah und ausführlich von der Betriebsleitung unterrichtet worden.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt.

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

Derartige Berichte sind vom Betriebsausschuss im Berichtsjahr nicht gefordert worden.

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

Derartige Anhaltspunkte haben wir nicht festgestellt.

- 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 besteht nicht. Es gibt allerdings eine Eigenschadenversicherung für die Betriebsleitung und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die Stadt Lünen.

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

Interessenkonflikte sind nicht gemeldet worden.



## **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

### **a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Im Rahmen unserer Prüfung konnten wir nicht feststellen, dass vom Betrieb in wesentlichem Umfang nicht betriebsnotwendiges Vermögen gehalten wird.

Es bestehen Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft „Friedrich-Ebert-Schule“ in Lünen mit dem Kreis Unna.

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

Nein, entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

### **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?**

Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich vorhandener stiller Reserven ist nicht möglich, da hierzu – insbesondere im Bereich des Grundvermögens – umfangreiche Analysen notwendig wären.

## **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?**

Der Betrieb verfügt über eine noch ausreichende Eigenkapitalquote. Soweit wesentliche Investitionsverpflichtungen nicht aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert werden können, werden langfristige Fremdmittel in Anspruch genommen.

Darlehensaufnahmen erfolgen in enger Abstimmung durch die Abteilung Finanzwirtschaft der Stadt Lünen. Die Darlehensverwaltung und die Umschuldung von Darlehen werden zentral von der Abteilung Finanzwirtschaft durchgeführt.

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

Der ZGL ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung rechtlich unselbstständig und daher Teil der Vermögens- und Haftungsmasse der Stadt Lünen.

- 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 Stadtbetrieb hat Anteile der kommunalen Feuerschutzpauschale und der Bildungspuschale erhalten. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die mit den Fördermitteln verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet worden sind.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Vor dem Hintergrund der öffentlichen Nutzung der Gebäude wird eine angemessene Eigenkapitalausstattung erreicht. Finanzierungsprobleme ergeben sich nicht, da der ZGL als eigenbetriebsähnliche Einrichtung rechtlich unselbstständig und daher Teil der Vermögens- und Haftungsmasse der Stadt Lünen ist. Insofern besteht grundsätzlich keine Insolvenzgefahr.

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

Im Berichtsjahr wird ein Jahresfehlbetrag von TEUR -36 ausgewiesen, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Es besteht nur ein Geschäftsbereich.

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

Das Jahresergebnis ist durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie durch periodenfremde Aufwendungen beeinflusst worden. Der Erfolgsplan für das Jahr 2018 weist ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 0 aus.

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

Leistungsbeziehungen zur Stadt sowie zu anderen städtischen Gesellschaften werden nicht zu eindeutig unangemessenen Konditionen vorgenommen. Die Wirtschaftsplanung für ZGL sieht für die Jahre bis 2020 keine Defizite vor.

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

Konzessionsabgaben fallen nicht an.

**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?**

Verlustbringende Geschäfte lagen nicht vor.

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

Entfällt, siehe Beantwortung Frage 15 a).

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

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

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie Instandhaltungen konnte nicht vollständig durch Umsatzerlöse kompensiert werden.

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

Der Stadtbetrieb ZGL erhebt grundsätzlich eine aufwandsdeckende Miete. Von daher geht der Plan für die Wirtschaftsjahre bis 2021 von einem ausgeglichenen Ergebnis aus.

## Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen

---

### Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

#### Rechtliche Verhältnisse

Name	Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL)
Rechtsform	Mit Beschluss des Rates der Stadt Lünen vom 13. März 1997 wurden mit Wirkung zum 1. Januar 1997 aus der Haushaltswirtschaft der Stadt Lünen verschiedene Haushaltsstellen ausgesondert und gemäß § 107 GO NRW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe geführt. Der ZGL wird als Sondervermögen gemäß § 97 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 3 GO NRW geführt.
Sitz	Lünen
Anschrift	Willy-Brandt-Platz 5, 44532 Lünen
Gründung und Satzung	Die Satzung ist zuletzt durch den Beschluss des Rates der Stadt Lünen vom 22. März 2012 geändert worden. Sie trat mit dem 27. März 2012 in Kraft.
Gegenstand des Unternehmens	Der Zweck des Betriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Lünen mit Gebäuden, Räumen und den dazugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche: An- und Vermietung, Unterhaltung und Instandsetzung, Reinigung und Hausmeisterdienste, Energieversorgung, Neu- und Ersatzinvestition.
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr

Stammkapital	EUR 51.129,19 (DM 100.000,00)
Betriebsleitung und Vertretung	Am 16. Juni 2015 wurde Herr Stoverock zum Betriebsleiter des ZGL bestellt. Herr Stoverock nimmt die Aufgaben als Betriebsleiter ab dem 1. August 2015 wahr.

### Organe

Die Betriebsleitung vertritt die Stadt Lünen in den Angelegenheiten des Stadtbetriebs Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, die ihrer eigenen Entscheidung oder der Entscheidung des Betriebsausschusses unterliegen. In den übrigen Angelegenheiten vertritt der Bürgermeister der Stadt Lünen den ZGL.

Der ZGL wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Rates der Stadt, des Betriebsausschusses und die Entscheidungen des Bürgermeisters in Angelegenheiten des ZGL. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.

Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeinde- und Eigenbetriebsverordnung, durch den Rat der Stadt sowie durch die Satzung übertragen worden sind.

Der Rat der Stadt entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung vorbehalten sind.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde in der Ratssitzung vom 14. Dezember 2017 festgestellt und gleichzeitig beschlossen, den Jahresüberschuss von EUR 21.932,62 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Wirtschaftliche Verhältnisse**

Der ZGL übt seine Tätigkeit in angemieteten Räumen im Technischen Rathaus der Stadt Lünen aus (Willy-Brandt-Platz 5). Ein entsprechender Mietvertrag liegt vor. Soweit ZGL die Räumlichkeiten nicht selbst nutzt, werden diese an diverse Fachbereiche der Stadt Lünen untervermietet.

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Durchschnitt des Wirtschaftsjahres folgende Mitarbeiter:

	2017 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Beschäftigte	74	74
Beamte	7	9
	81	83

### Steuerliche Verhältnisse

Der Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen handelt als eigenbetriebsähnliche Einrichtung bei der Vermögensverwaltung hoheitlich. Die Tätigkeit ist somit grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Dies gilt nicht, soweit ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) vorliegt.

Der Rat der Stadt Lünen beschloss mit Wirkung zum 1. Januar 2010 die Errichtung eines BgA für Sportstätten. Die Tätigkeit im Rahmen des BgA unterliegt der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.





## Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen

### Analysierende Darstellungen

#### Kennzahlen mit 5-Jahresübersicht

Im Fünfjahresvergleich lassen sich ausgewählte Eckdaten und Kennzahlen wie folgt darstellen:

Wirtschaftsjahr		2017	2016	2015	2014	2013
Umsatz	TEUR	23.427	22.517	20.924	19.471	21.050
Materialaufwandsquote	%	-53,8	47,4	49,7	49,8	48,8
Mitarbeiter	Anzahl	81	83	91	90	93
Personalaufwand pro Kopf	TEUR	43	42	39	38	33
Zinsergebnis	TEUR	-2.664	-2.910	-3.117	-3.395	-3.393
Jahresergebnis	TEUR	-36	22	69	-212	149
Bilanzstichtag		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	TEUR	151.640	155.856	161.204	161.776	157.993
Anlagevermögen	TEUR	147.154	149.488	153.091	151.647	148.572
Umlaufvermögen inkl. RAP	TEUR	4.486	6.368	8.113	10.129	9.421
Eigenkapital (inkl. Sonderposten)	TEUR	58.228	58.698	58.969	58.456	58.726
Eigenkapitalquote	%	38,4	37,7	36,6	36,1	37,2
Rückstellungen	TEUR	2.853	3.369	3.802	3.671	4.511
Verbindlichkeiten	TEUR	92.172	93.789	102.235	103.320	99.267
Verschuldungsgrad	%	61,6	62,3	65,8	66,1	65,7
Anlagendeckungsgrad	%	39,6	39,3	32,7	32,9	33,7
Wirtschaftsjahr		2017	2016	2015	2014	2013
Mittelzufluss/ -abfluss aus						
Geschäftstätigkeit	TEUR	6.504	12.681	4.403	1.332	-3.409
Investitionstätigkeit	TEUR	-2.535	-2.304	-5.562	-7.741	-12.116
Finanzierungstätigkeit	TEUR	-6.114	-5.851	-2.273	7.439	15.677
Finanzmittelfonds am Jahresende	TEUR	5.087	7.232	2.706	6.138	5.108

## Ertragslage

Aus den Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage I, Seite 2) haben wir die folgende wirtschaftliche Erfolgsrechnung entwickelt:

	2017		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	23.427	92,8	22.517	90,5	910	4,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.828	7,2	2.365	9,5	-537	-22,7
	25.255	100,0	24.882	100,0	373	1,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-12.594	-49,9	-10.664	-42,9	-1.930	-18,1
<b>Rohertrag</b>	12.661	50,1	14.218	57,1	-1.557	-11,0
Personalaufwand	-3.522	-13,9	-3.505	-14,1	-17	-0,5
Abschreibungen	-4.399	-17,4	-4.366	-17,6	-33	-0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.928	-7,6	-1.801	-7,3	-127	-7,1
Betriebliche Steuern	-26	-0,1	-36	-0,1	10	27,8
Betriebsaufwendungen (insgesamt)	-9.875	-39,0	-9.708	-39,1	-167	-1,7
<b>Betriebsergebnis</b>	2.786	11,1	4.510	18,0	-1.724	-38,2
Neutrales Ergebnis	-158	-0,6	-1.578	-6,3	1.420	-90,0
Zinsergebnis	-2.664	-10,5	-2.910	-11,7	246	8,5
<b>Jahresüberschuss</b>	-36	0,0	22	0,0	-58	-263,6

Der Anstieg der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung um rd. EUR 1,0 Mio. hat wesentlich zur Erhöhung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr beigetragen. Diesem Anstieg stehen um TEUR 160 rückläufige Erträge aus der Auflösung von Sonderposten gegenüber.

Die Betriebsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr im rd. EUR 1,9 Mio. angestiegen. Der Anstieg resultiert mit rd. TEUR 682 aus der Hausbewirtschaftung sowie mit rd. EUR 1,0 Mio. aus Instandhaltungsmaßnahmen.

Das neutrale Ergebnis ist negativ und ging gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,4 Mio. zurück. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr enthaltenen Effekt von außerplanmäßigen Abschreibungen.

Das Zinsergebnis verbesserte sich im Jahr 2017 durch die fortgesetzte, planmäßige Tilgung.

## Neutrales Ergebnis

	2017 TEUR	Vorjahr TEUR
Versicherungserstattungen	20	38
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	708	0
Verluste aus Anlagenabgängen	-286	-186
außerplanmäßige Abschreibungen	0	-1.430
periodenfremde Aufwendungen	-600	0
	-158	-1.578

## Vermögenslage

Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau bei dem Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) am 31. Dezember 2017 anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.

	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>VERMÖGEN</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	51	0,0	71	0,0	-20	-28,2
Sachanlagen	147.103	97,1	149.417	95,9	-2.314	-1,5
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>147.154</b>	<b>97,1</b>	<b>149.488</b>	<b>95,9</b>	<b>-2.334</b>	<b>-1,6</b>
Vorräte	14	0,0	11	0,0	3	27,3
Forderungen aus Vermietung	25	0,0	36	0,0	-11	-30,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	341	0,2	26	0,0	315	1211,5
Forderungen gegen die Gemeinde	3.694	2,5	5.183	3,3	-1.489	-28,7
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	45	0,0	402	0,3	-357	-88,8
Flüssige Mittel	367	0,2	710	0,5	-343	-48,3
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>4.486</b>	<b>2,9</b>	<b>6.368</b>	<b>4,1</b>	<b>-1.882</b>	<b>-29,6</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>151.640</b>	<b>100,0</b>	<b>155.856</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.216</b>	<b>-2,7</b>
<b>KAPITAL</b>						
Eigenkapital	51	0,0	51	0,0	0	0,0
Rücklagen	40.633	26,8	40.633	26,1	0	0,0
Gewinnvortrag zuzüglich Jahresergebnis	566	0,4	602	0,4	-36	-6,0
Sonderposten für Zuwendungen	16.978	11,2	17.412	11,2	-434	-2,5
<b>Eigenkapital (aufbereitet)</b>	<b>58.228</b>	<b>38,4</b>	<b>58.698</b>	<b>37,7</b>	<b>-470</b>	<b>-0,8</b>
Sonstige Rückstellungen	1.240	0,8	1.240	0,8	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.806	55,9	88.079	56,5	-3.273	-3,7
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	34	0,0	36	0,0	-2	-5,6
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>86.080</b>	<b>56,7</b>	<b>89.355</b>	<b>57,3</b>	<b>-3.275</b>	<b>-3,7</b>
Sonstige Rückstellungen	1.613	1,1	2.129	1,4	-516	-24,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.273	2,2	3.593	2,3	-320	-8,9
Übrige kurzfristige Posten	2.446	1,6	2.081	1,3	365	17,5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7.332</b>	<b>4,9</b>	<b>7.803</b>	<b>5,0</b>	<b>-471</b>	<b>-6,0</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>151.640</b>	<b>100,0</b>	<b>155.856</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.216</b>	<b>-2,7</b>

Das Anlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.334. Davon entfallen auf Abschreibungen TEUR 4.399 sowie Aufwendungen aus dem Abgang von Restbuchwerten i. H. v. TEUR 626. Diesem Rückgang stehen Investitionen i. H. v. TEUR 2.692 gegenüber.

Die Forderungen gegenüber der Gemeinde verringerten sich um TEUR 1.489. Hintergrund des Rückgangs ist die Verringerung des Guthabens um rd. EUR 1,8 Mio. auf dem Verwahr-Konto, das zwischen der Stadt und dem ZGL geführt wird.

Das aufbereitete Eigenkapital mit 38,4 % und das Mittel- und langfristige Fremdkapital mit 56,7 % bilden zusammen einen Anteil von 95,1 % am Gesamtkapital und finanzieren nahezu vollständig das langfristige Vermögen, das mit einem Anteil von 97,1 % am Gesamtvermögen beteiligt ist.

Das Mittel- und langfristige Fremdkapital verringerte sich im Wesentlichen durch die fortgesetzte Tilgung von Darlehen.

## Finanzlage

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Wirtschaftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die nachstehende Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung des DRS 21 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

	2017 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	-36	22
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.399	5.796
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-592	-752
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	-516	-433
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	284	186
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	50	130
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Saldos gegenüber der Gemeinde/ anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	-104	5.987
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	363	-1.165
Saldo aus Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.656	2.910
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ( a )</b>	<b>6.504</b>	<b>12.681</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.692	-2.383
Erhaltenen Zinsen (+)	157	79
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit ( b )</b>	<b>-2.535</b>	<b>-2.304</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.593	-3.480
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	158	460
Gezahlte Zinsen (-)	-2.679	-2.831
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ( c )</b>	<b>-6.114</b>	<b>-5.851</b>
<b>Veränderung liquider Mittel ( Summe a - c )</b>	<b>-2.145</b>	<b>4.526</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.232	2.706
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.087</b>	<b>7.232</b>

Der Finanzmittelfonds umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten mit TEUR 367 (im Vj. TEUR 710) sowie das bei der Stadt Lünen geführte Verwahrkonto mit TEUR 4.720 (im Vj. TEUR 6.522).

**Aufgliederung und Erläuterung aller Posten  
des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017**

**Erläuterungen zur Bilanz**

Den Erläuterungen liegt die als Anlage I, Seite 1, beigefügte Bilanz zugrunde.

Die Vorjahreszahlen sind zu Vergleichszwecken genannt.

**AKTIVA**

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	147.154.517,04	149.488.331,08

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage I, Seite 10) ersichtlich.

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>Entgeltlich erworbene Software</b>	51.309,84	71.303,11

## II. Sachanlagen

### 1. Grundstücke mit anderen Bauten

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
Grund und Boden/Gebäude/Außenanlagen	142.002.341,25	144.555.719,29

Der Posten betrifft im Wesentlichen Grundstücke mit Schulgebäuden inkl. deren Außenanlagen.  
Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2017	144.555.719,29
Zugang	1.464.515,44
Abgang	-611.347,00
Umbuchung aus Anlagen im Bau	269.880,79
Abschreibung	
- außerplanmäßige Abschreibung	0,00
- planmäßige Abschreibung	-3.676.427,27
Stand 31.12.2017	142.002.341,25

Die Vermögensgegenstände wurden mit dem niedrigeren Wert angesetzt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. In den Abgängen ist ein Abgang in Höhe von TEUR 577 aus dem Verkauf der Friedrich-Ebert-Schule enthalten.



Die **Zugänge** und **Umbuchungen** aus den Anlagen im Bau umfassen die folgenden im Berichtsjahr fertig gestellten Baumaßnahmen:

	EUR
<b><u>Grundstücke</u></b>	
<b>Schulen</b>	
Änderung Grundstücksfläche Friedhofstr. 4	-37.038,57
Änderung Grundstück Brechtener Str. 63	231,02
Ausbaubeiträge Waltroper Straße für Wittekindschule Diesterwegstr. 20	7.213,14
<b>Sportstätten</b>	
Änderung Grundstücksfläche	-231,02
Änderung Grundstücksfläche	-59.717,79
Änderung Grundstücksfläche	37.038,57
<b>Sonstige Dienstgebäude</b>	
Änderung Grundstücksfläche	59.717,79
	7.213,14
<b><u>Gebäude</u></b>	
<b>Schulen</b>	
GSG ehemaliges Realschulgebäude Nachaktivierung	490.329,99
<b>Sportstätten</b>	
Neubau Turnhalle Overbergschule Nachaktivierung	11.461,16
Dreifachturnhalle Brambauer Klimaschutzmaßnahmen	347.306,76
Turnhalle Freiherr-vom-Stein-Gymnasium Klimaschutzmaßnahmen	421.075,56
	779.843,48
<b><u>Außenanlagen</u></b>	
<b>Schulen</b>	
Schulhofsanierung Profilschule	164.323,63
GSG ehemaliges Realschulgebäude	246.441,66
<b>Sportstätten</b>	
Turnhalle Overbergschule Nachaktivierung	46.244,33
	457.009,62
Stand 31.12.2017	1.244.066,24

## 2. Grundstücke mit Wohnbauten

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
Gebäude, Grund und Boden, Außenanlagen	431.986,51	477.898,17

Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2017	477.898,17
- Abgang	-15.194,66
Abschreibung	
- planmäßige Abschreibung	-30.717,00
Stand 31.12.2017	431.986,51

Bei dem Abgang handelt es sich um den Verkauf des Wohnhauses an der Friedrich-Ebert-Schule an die SLG.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. Bauten auf fremden Grundstücken</b>	1.594.991,23	1.913.989,48

Der Posten beinhaltet ausschließlich den auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichteten Hansesaal an der Kurt-Schumacher-Straße. Eine Erbbauzinszahlung ist vertraglich nicht festgelegt worden. Die Veränderung des Postens beruht auf der planmäßigen Abschreibung des Gebäudes.

## 4. Maschinen und maschinelle Anlagen

	EUR
Stand 1.1.2017	1.440.306,71
Abgang	-0,51
- planmäßige Abschreibung	-213.055,27
Stand 31.12.2017	1.227.250,93

## 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR
Stand 1.1.2017	462.038,79
Zugang	49.866,70
Abgang	-0,51
Umbuchung aus Anlagen im Bau	50.731,80
Abschreibung	-103.387,61
Stand 31.12.2017	459.249,17

## 6. Anlagen im Bau

	EUR
Stand 1.1.2017	567.075,53
Zugang	1.140.925,17
Umbuchung - in Grundstücke mit anderen Bauten	-269.880,79
Stand 31.12.2017	1.387.388,11

Der Ausweis zum Bilanzstichtag beinhaltet fünf Gebäudeinvestitionen, die begonnenen, aber zum 31. Dezember 2017 noch nicht abgeschlossen waren. Im Wesentlichen handelt es sich hier um drei Komplexsanierungsmaßnahmen.

Die Umbuchung betrifft Maßnahmen aus dem Bestand zum 31. Dezember 2016, die im Wirtschaftsjahr 2017 abgeschlossen werden konnten.

## I. Vorräte

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
Betriebsstoffe	13.723,70	10.944,31

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden in 2017 zu Anschaffungskosten auf Grundlage einer Inventur bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	25.042,68	36.216,20

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	340.820,99	26.425,25

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. Forderungen gegen die Gemeinde</b>	3.693.707,45	5.182.539,59
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00

Guthaben Verwahrkonto	4.720.108,00	6.521.599,61
Forderungen Vor-/Umsatzsteuer	521.918,45	930.148,29
Sonstige Forderungen	878.439,68	297.754,90
Deb. Kred. Stadt	21.047,32	19.315,19
	6.141.513,45	7.768.817,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.275.230,63	-1.778.624,02
Kreditorische Debitoren	-172.575,37	-807.654,38
	-2.447.806,00	-2.586.278,40
	3.693.707,45	5.182.539,59

Der Ausweis betrifft die Forderungen und anrechenbaren Verbindlichkeiten gegen die Stadt Lünen.

Der ZGL hat vorübergehend nicht benötigte Geldmittel auf einem Verwahrkonto bei der Stadt Lünen angelegt.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>4. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	43.608,72	68.825,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Debitorische Kreditoren	38.476,48	65.204,00
Handvorschuss	3.237,00	3.600,00
Forderungen Mitarbeiter	1.895,24	21,53
	43.608,72	68.825,53

Im Vorjahr betrafen die debitorischen Kreditoren im Wesentlichen Überzahlungen für die im Wirtschaftsjahr erhaltenen Lieferungen von Fernwärme, Wasser, Gas und Strom.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	367.246,43	710.341,28

Der Ausweis betrifft das Guthaben auf dem Girokonto des ZGL bei der Sparkasse Lünen.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	756,10	332.343,31

## PASSIVA

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>	41.251.010,64	41.286.679,62

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Stammkapital</b>	51.129,19	51.129,19

Das Stammkapital ist durch die Betriebsatzung auf EUR 51.129,19 (DM 100.000,00) festgesetzt und durch die Ausgliederung von Vermögensgegenständen und Schulden aus dem Haushalt der Stadt Lünen erbracht worden.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>II. Allgemeine Rücklage</b>	40.633.359,38	40.633.359,38

Seit dem Wirtschaftsjahr 2006 ist die allgemeine Rücklage unverändert geblieben.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>III. Gewinnvortrag</b>	602.191,05	580.258,43

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>IV. Jahresfehlbetrag (-überschuss)</b>	-35.668,98	21.932,62

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>	16.977.987,97	17.411.968,57

	EUR
Stand 1.1.2017	17.411.968,57
Zugang	158.340,62
Auflösung	-592.321,22
Stand 31.12.2017	16.977.987,97

Im Rahmen der Ausgründung sind die von Dritten empfangenen Zuwendungen für den zugeordneten Grundbesitz aus dem Aufgabenvollzug der Gebäudebewirtschaftung passivisch ausgewiesen worden. Die Auflösung der Zuwendungen korrespondiert mit der Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>C. Rückstellungen</b>	2.852.759,72	3.368.329,23

### Sonstige Rückstellungen

	Stand 1.1.2017 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2017 EUR
unterlassener Brandschutz	1.239.789,97	0,00	0,00	0,00	1.239.789,97
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	1.897.569,75	382.723,15	689.276,85	561.000,00	1.386.569,75
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	123.000,00	123.000,00	0,00	136.400,00	136.400,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	89.035,84	964,16	90.000,00	90.000,00
Feuerwache (i. S. Depenbrock)	17.969,51	0,00	17.969,51	0,00	0,00
	3.368.329,23	594.758,99	708.210,52	787.400,00	2.852.759,72

Die Rückstellung für **unterlassenen Brandschutz** betrifft Leistungen, für die zum Bilanzstichtag bereits entsprechende Konzepte erarbeitet worden sind, die zeitnah umgesetzt werden.

Bei der ursprünglichen Rückstellung für **unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung** handelt es sich um Maßnahmen, die erst im Folgejahr umgesetzt werden. Durch für die Zukunft geplante investive Maßnahmen konnte ein Teil der Rückstellung aufgelöst werden.

Entsprechend Art. 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB wurde diese Rückstellung beibehalten. Die Zuführung betrifft Maßnahmen, die innerhalb von drei Monaten durchgeführt wurden.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses des Wirtschaftsjahres ist neben der Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung eine Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses durch ZGL gebildet worden.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	90.557.664,78	93.788.989,13

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	88.078.524,62	91.671.888,49
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	3.272.505,35	3.593.363,87

	EUR
Stand 1.1.2017	91.671.888,49
planmäßige Tilgungen	-3.593.363,87
Stand 31.12.2017	88.078.524,62

Im Rahmen der Ausgliederung des ZGL aus dem Haushalt der Stadt Lünen hat ZGL bestimmte Darlehensverpflichtungen übernommen. Bestehende Darlehensverträge sind in diesem Zusammenhang anteilig auf den ZGL übertragen worden. Insgesamt sind 24 verschiedene Darlehen bzw. anteilige Darlehen übergegangen. ZGL ist gemeinsam mit der städtischen Finanzwirtschaft bestrebt, diese Situation zu bereinigen, um eine bessere Steuerbarkeit im Kreditmanagement zu erreichen.

Die Tilgung der Darlehen ist planmäßig erfolgt.



	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.418.598,86	2.008.606,31
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	2.384.372,10	1.972.309,01

Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungen aus Investitionen sowie aus Bauunterhaltungen. Es sind mittelfristige Sicherheitseinbehalte in Höhe von EUR 34.226,76 enthalten.

	31.12.2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	60.541,30	108.494,33
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	60.541,30	108.494,33
Kreditorische Debitoren	23.883,05	73.343,54
Erhaltene Ertragszuschüsse	30.000,00	30.000,00
Übrige	6.658,25	5.150,79
	60.541,30	108.494,33

Die erhaltenen Ertragszuschüsse betreffen den Anteil Feuerschutzpauschale für ZGL.

Die kreditorischen Debitoren umfassen im Wesentlichen überzahlte Mieten bzw. Nebenkosten des Wirtschaftsjahres 2017, die erst in 2018 erstattet worden sind, z. B. Kreis Unna für Friedrich-Ebert-Schule Miete Mensa.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Den Erläuterungen liegt die als Anlage I, Seite 2, beigefügte Gewinn- und Verlustrechnung zugrunde.

Die Vorjahreszahlen sind zu Vergleichszwecken genannt.

### 1. Umsatzerlöse

#### a) aus der Hausbewirtschaftung

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Grundmiete aus Betriebszweck	13.425.295,26	12.724.777,81
Sportpauschale	100.000,00	0,00
Umlagen für die Hausbewirtschaftung	4.342.570,65	4.244.637,66
Umlage für Hausreinigung und Hausmeisterleistungen	3.995.172,49	3.918.645,00
Mieten von Dritten	337.390,54	279.766,20
Pachterlöse	5.661,30	5.692,30
	22.206.090,24	21.173.518,97

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergeben sich im Wesentlichen aus den mit den verschiedenen Abteilungen der Stadt Lünen abgeschlossenen Nutzungsverträgen. Neben den Grundmieten sind in den Nutzungsverträgen auch die Umlagen geregelt. Miete und Umlagen sind durch eine Jahresrechnung an die Stadt Lünen abgerechnet worden. Die Erstattung sonstige Entsorgung befindet sich in den Umlagen für die Hausbewirtschaftung. In 2017 hat ZGL Mittel aus der Sportpauschale erhalten. Diese werden noch bis einschließlich 2019 gewährt.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>b) aus Hausmeistertätigkeiten und Reinigung</b>	165.745,72	208.800,79

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen die an die Nutzer weiterberechneten Aufwendungen für Leistungen Dritter aus Hausmeistertätigkeiten und Reinigung.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	462.550,41	382.382,75

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen die an die Nutzer weiterberechneten Aufwendungen für Leistungen Dritter.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
d) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	592.321,22	752.248,56

Hinweis auf „Sonderposten für Zuwendungen“.

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Landeszuweisung Schulen	1.705.348,50	1.727.199,00
Auflösung von Rückstellungen	708.210,52	527.786,05
Aufwendungszuschüsse	-2.414,11	93.192,82
Versicherungsentschädigungen	19.119,67	37.530,81
Erträge aus früheren Jahren	108.996,01	0,00
Sonstige	16.603,45	16.887,62
	2.555.864,04	2.402.596,30

### 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

#### a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

	2017 EUR	Vorjahr EUR
verbrauchsabhängige Nebenkosten/Betriebskosten	4.359.243,43	4.072.544,96
Fremdreinigung	1.321.140,08	1.209.910,69
Hausmeisterfremddienstleistung	588.859,98	364.674,61
Schäden	188.576,76	130.450,29
Sonstige Reinigungsmittel und Sanitärartikel	119.149,62	114.972,89
Übrige	14.549,26	16.079,76
	6.591.519,13	5.908.633,20

Die ehemals vorgenommene Unterteilung zwischen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten entfällt ab 2017.

#### b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Mieten für angemietete Objekte	2.452.605,71	2.475.069,60
Containermieten	154.795,14	49.255,54
Mieten für Anlagen	12.293,14	26.657,25
	2.619.693,99	2.550.982,39

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen</b>	3.148.961,85	2.115.028,24

Die Aufwendungen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen die Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen (3 Monate).

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>d) Aufwendungen für Brandschutz</b>	233.340,72	89.402,58

#### 4. Personalaufwand

##### a) Löhne und Gehälter

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Entgelt tariflich Beschäftigte	2.321.869,06	2.257.685,37
Besoldung Beamte	373.690,24	403.187,99
	2.695.559,30	2.660.873,36

Ausgewiesen wird der Personalaufwand, der von der Stadt Lünen aufgewendet, verauslagt und an den ZGL weiterberechnet worden ist. Enthalten sind die Aufwendungen für alle Mitarbeiter, die dem ZGL direkt zugeordnet werden.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>	826.774,35	844.148,37
<b>davon für Altersversorgung</b>	314.666,90	307.340,75

Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	454.315,42	444.186,83
Versorgungskasse des Bundes und der Länder	150.364,90	146.474,75
Erstattung Zuführung Pensionsrückstellung an die Stadt Lünen	164.302,00	160.866,00
Rückstellung Beihilfeverpflichtungen	36.996,00	70.530,00
Laufende Beihilfen	20.796,03	22.090,79
	826.774,35	844.148,37

## 5. Abschreibungen

- auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Planmäßige Abschreibungen	4.399.029,91	4.366.057,11
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,00	1.429.704,32
	4.399.029,91	5.795.761,43

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2017 EUR	Vorjahr EUR
Verwaltungskostenbeiträge	644.291,49	643.188,31
Weiterberechnete Aufwendungen	418.199,17	307.693,85
Verluste aus Abgängen des Sachanlagevermögens	284.261,72	186.011,15
Prüfungs- und Beratungskosten, Jahresabschluss	105.496,77	148.207,93
Aufwendungen für Datenverarbeitung	138.223,73	125.607,88
Miete und Nebenkosten	88.943,05	93.413,56
Versicherungen	35.062,45	42.593,38
Telefon, Fax	16.174,70	16.339,71
Dienstreisen, Fahrtkosten	10.612,53	9.426,71
Übrige und periodenfremde Aufwendungen	1.072.013,78	414.560,24
	2.813.279,39	1.987.042,72

Die weiterberechneten Aufwendungen betreffen die Leistungen Dritter, die durch den ZGL an die Nutzer weiterbelastet worden sind. Die Erträge aus den Weiterberechnungen sind in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten.

Im Wesentlichen ist der Anstieg auf die höheren periodenfremden Aufwendungen (TEUR 600) zurückzuführen.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	156.962,48	79.132,54

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.820.547,89	2.988.958,07

Der Ausweis betrifft Zinsen für Bankdarlehen.

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	-9.172,42	57.849,55

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>10. Sonstige Steuern</b>	26.496,56	35.916,93

	2017 EUR	Vorjahr EUR
<b>11. Jahresfehlbetrag (-überschuss)</b>	-35.668,98	21.932,62





**Gegenüberstellung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2017  
und der Ist-Zahlen des Wirtschaftsjahres 2017**

Für das Wirtschaftsjahr 2017 hat die Betriebsleitung einen Wirtschaftsplan, bestehend aus Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht sowie Ergebnis- und Finanzplanung aufgestellt. Die Jahresabschlussprüfung erstreckt sich nicht auf die Prüfung des Wirtschaftsplans. Der Erfolgsplan weist für den Berichtszeitraum ein Jahresergebnis von EUR 0,00 aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 35.669,98 ab. Die nachfolgende Gegenüberstellung (Rundung auf volle EUR) ermöglicht einen detaillierten Einblick in die Entwicklung und zeigt die Abweichungen auf.

	Erfolgsplan EUR	Gewinn- und Verlustrechnung EUR	Abweichung EUR
Umsatzerlöse	26.398.831,00	23.426.708,00	-2.972.123,00
andere aktivierte Eigenleistung	20.400,00	0,00	-20.400,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.556.456,00	1.828.533,00	272.077,00
<b>Betriebsleistung</b>	<b>27.975.687,00</b>	<b>25.255.241,00</b>	<b>-2.720.446,00</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.380.000,00	12.593.516,00	-786.484,00
Personalaufwand	3.912.082,00	3.522.333,00	-389.749,00
Abschreibungen	4.488.711,00	4.399.030,00	-89.681,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.194.789,00	2.529.017,00	-665.772,00
Betriebliche Steuern	28.314,00	26.497,00	-1.817,00
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.971.791,00</b>	<b>2.184.848,00</b>	<b>-786.943,00</b>
Neutrale Erträge Versicherungserstattungen	0,00	19.120,00	19.120,00
Verluste aus Anlagenabgängen	0,00	284.262,00	284.262,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	708.211,00	708.211,00
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>443.069,00</b>	<b>443.069,00</b>
Zinserträge	74.457,00	156.962,00	82.505,00
Zinsaufwendungen	3.046.248,00	2.820.548,00	-225.700,00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.971.791,00</b>	<b>-2.663.586,00</b>	<b>308.205,00</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>-35.669,00</b>	<b>-35.669,00</b>



# BeGeKo GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## - Besondere Auftragsbedingungen -

### 1. Allgemeines

(a) Wir erbringen unsere Leistungen auf Basis (i) des Auftragschreibens und etwaiger, dem Auftragschreiben als Anlage beigefügter Leistungsbeschreibungen, (ii) dieser Besonderen Auftragsbedingungen (BAB) und (iii) der Allgemeinen Auftragsbedingungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (AAB) (zusammen nachfolgend „Mandatsvereinbarung“). Dies gilt auch für den Teil der Leistungen, der ggf. schon vor dem rechtswirksamen Abschluss der Mandatsvereinbarung erbracht wurde.

(b) Sofern nichts anderes vereinbart ist, finden die BAB und AAB auch dann Anwendung, wenn wir über die im Auftragschreiben oder in etwaigen Anlagen vereinbarten Leistungen hinaus für Sie tätig werden.

### 2. Vergütung, Fälligkeit

(a) Unsere Rechnungen, inkl. Abschlags- und Vorschussrechnungen, werden in Euro erstellt und sind sofort fällig. Die von etwaigen Subunternehmern erbrachten Leistungen stellen wir Ihnen als eigene Auslagen in Rechnung.

(b) Für die Anforderung von Vorschüssen gilt Ziffer 13 (1) Satz 2 AAB. Im Übrigen sind wir berechtigt, jederzeit angemessene Abschläge auf Honorare oder Gebühren und Auslagen sowie Nebenkosten in Rechnung zu stellen.

(c) Angaben zum voraussichtlich anfallenden Honorar verstehen sich grundsätzlich als Honorarschätzung, sofern nicht ausdrücklich ein Pauschalhonorar vereinbart ist. Ein etwaig angegebene Pauschalhonorar darf überschritten werden, wenn durch den Eintritt unvorhersehbarer Umstände, die nicht in unserem Verantwortungsbereich liegen, ein nicht nur unerheblicher Mehraufwand entsteht.

(d) Endet unsere Leistungserbringung vorzeitig, sind wir berechtigt, den bis dahin entstandenen Zeitaufwand abzurechnen, sofern die Beendigung der Mandatsvereinbarung nicht durch ein pflichtwidriges Verhalten unsererseits verschuldet wurde. Auch im letzteren Fall kann aber der bisherige Zeitaufwand abgerechnet werden, sofern und soweit die erbrachte Leistung trotz der vorzeitigen Vertragsbeendigung verwertbar ist.

(e) Die StBVV findet nur Anwendung, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist. Sofern Sie uns nach Abschluss der Mandatsvereinbarung mit weiteren, über das Auftragschreiben hinausgehenden Leistungen beauftragen, werden diese entweder gemäß gesonderter Vereinbarung oder hilfsweise mit den in unserem Hause für die jeweilige Leistung üblichen Stundensätzen abgerechnet.

(f) Sofern wir (ggf. auch erst nach der Leistungserbringung) gebeten oder verpflichtet werden, Informationen im Zusammenhang mit unserer Leistungserbringung an ein zuständiges Gericht, einen Sach- oder Insolvenzverwalter, eine Behörde, Regulierungs- und Aufsichtsstellen (WPK, PCAOB, DPR) oder andere Dritte zur Verfügung zu stellen (dies schließt Vernehmungen unserer Mitarbeiter als Zeugen ein), dürfen wir den dadurch entstehenden Zeitaufwand in Rechnung stellen. Wir werden für diese Tätigkeiten die mit Ihnen in der Mandatsvereinbarung geregelten Stundensätze in Ansatz bringen.

### 3. Haftungsbeschränkung

(a) Soweit in dieser Ziffer 3 BAB nichts anderes bestimmt ist, bemisst sich unsere Haftung nach Maßgabe der Ziffer 9 der AAB. Abweichend von Ziffer 9 (2) und (5) der AAB tritt allerdings an die Stelle der dort genannten Haftungshöchstbeträge einheitlich ein Betrag von € 5 Mio. Ziffer 9 (1) der AAB bleibt stets unberührt.

(b) Sofern Sie der Auffassung sind, dass das unserer Leistungserbringung innewohnende Risiko den Betrag von € 5 Mio. nicht nur unerheblich übersteigt, sind wir bereit, mit Ihnen und unserem Haftpflichtversicherer die Möglichkeit und die Kosten einer Erhöhung unserer Haftungsgrenze zu erörtern. Kommt es in diesem Zusammenhang zu einem gesonderten Prämienaufwand, so ist dieser von Ihnen zu tragen.

(c) Wir haften entgegen Ziffer 9 (2) AAB und 3 (a) BAB nur dann betragsmäßig unbegrenzt, sofern dies (i) ausdrücklich schriftlich vereinbart oder (ii) nach US-amerikanischen Unabhängigkeitsregelungen zwingend erforderlich ist.

### 4. Unsere Arbeitsergebnisse

Arbeitsergebnisse die schriftlich darzustellen und zu unterzeichnen sind, sind nur verbindlich, wenn sie von zwei Mitarbeiter/innen original unterzeichnet wurden bzw. in E-Mails zwei Mitarbeiter/innen als Unterzeichner benannt sind. Sofern nichts anderes vereinbart wird und keine gesetzlichen oder berufsständischen Regelungen entgegenstehen, sind wir auch berechtigt, unsere Arbeitsergebnisse in elektronischer Form und/oder mit qualifizierter elektronischer Signatur auszuliefern.

### 5. Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse, Nutzungsrechte

(a) Unsere Arbeitsergebnisse dienen einzig dem vertraglich vereinbarten Zweck, sind daher ausschließlich an Sie als Auftraggeber/in gerichtet und dürfen zu keinem anderen Zweck verwendet werden. Für die Weitergabe unserer beruflichen Äußerungen an Dritte oder deren Verwendung zu Werbezwecken gilt Ziffer 6 der AAB.

(b) Eine schriftliche Zustimmung zur Weitergabe unserer beruflichen Äußerungen an Dritte erfolgt regelmäßig nur unter der Bedingung der vorherigen Unterzeichnung einer berufsüblichen Weitergabvereinbarung (*Hold Harmless Release Letter*) durch den oder die Dritten, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird. Eine Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse darf stets nur in vollem Wortlaut inkl. aller Anlagen erfolgen. § 334 BGB bleibt von einer Weitergabe unberührt.

(c) Sie sind verpflichtet, uns von allen Schäden freizuhalten, die aus einer Nichtbeachtung der vorstehenden Regelungen entstehen.

(d) Wir räumen Ihnen Nutzungsrechte an den von uns erstellten Arbeitsergebnissen nur insoweit ein, als dies angesichts des Zwecks der jeweiligen Mandatsvereinbarung erforderlich ist.

### 6. Grundlagen unserer Zusammenarbeit

(a) Der zur Erbringung unserer Leistungen anfallende und unserer Honorarkalkulation zugrunde liegende Zeitaufwand hängt maßgeblich davon ab, dass die Voraussetzungen gemäß Ziffer 3 (1) der AAB vorliegen.

(b) Sofern sich aus dem Auftragschreiben, uns bindenden gesetzlichen Regelungen oder sonstigen Vorschriften sowie einschlägigen Standards nichts anderes ergibt, sind wir nicht verpflichtet, die uns zur Verfügung gestellten Informationen auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

### 7. Besondere Vorschrift für die Steuerberatung

(a) Sie beauftragen und bevollmächtigen uns, die für Sie erstellten Angaben, die für eine elektronische Übermittlung an die Finanzbehörden vorgesehen sind und jeweils freigegeben sind, in Ihrem Namen unmittelbar über die Datev eG bei der zuständigen Stelle der Finanzverwaltung elektronisch einzureichen. Auftrag und Bevollmächtigung gelten ab sofort und sind jederzeit widerruflich. Der Widerruf bedarf mindestens der Textform.

(b) Die Übersendung fristbehafteter Schriftstücke verpflichtet uns nur dann zur Einleitung fristwahrender Maßnahmen, wenn uns diese per Post oder per Fax übermittelt werden.

### 8. Elektronische Kommunikation und Virenschutz

Für die elektronische Kommunikation gilt Ziffer 12 der AAB. Ihnen ist darüber hinaus bekannt, dass Daten, die über das Internet versendet werden, nicht zuverlässig gegen Zugriffe Dritter geschützt werden, verloren gehen, verzögert übermittelt oder mit Viren befallen sein können. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen übernehmen wir deshalb keine Verantwortung und Haftung für die Unversehrtheit von E-Mails, nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben, und für Ihnen oder Dritten hieraus entstehende Schäden. Dies gilt auch, sofern trotz der von uns verwendeten Virenschutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangt.

### 9. BDO Netzwerk, Sole Recourse

(a) Wir arbeiten in enger Kooperation mit der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zusammen. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehören zum internationalen BDO Netzwerk rechtlich voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen („Member Firms“). Zur Auftragsdurchführung dürfen wir andere Member Firms als Subunternehmer einschalten. Zu diesem Zweck entbinden Sie uns bereits jetzt diesen gegenüber von unserer Verschwiegenheitspflicht.

(b) Sie erkennen an, dass wir in diesen Fällen die alleinige Verantwortung auch für die Leistungen unserer Member Firms übernehmen. Demgemäß werden Sie gegen eine Member Firm, die wir als Subunternehmer eingeschaltet haben (einschließlich der BDO International Limited und der Brussels Worldwide Services BVBA), keine Ansprüche jedweder Art geltend machen. Dies gilt nicht für Ansprüche, die sich auf strafbares und/oder vorsätzliches Handeln beziehen, sowie auf etwaige weitere Ansprüche, die nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland nicht ausgeschlossen werden können.

(c) Die nach der Mandatsvereinbarung zur Anwendung kommenden Regelungen zur Haftung und insbesondere die Haftungsbeschränkung gelten auch zugunsten der Member Firm, die wir als Subunternehmer einschalten. Diese

können sich auch unmittelbar auf die Regelungen in vorstehender Ziffer 9 (b) BAB berufen.

#### 10. BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (BDO Legal), Beteiligungsgesellschaften

(a) Sofern im Zusammenhang mit unseren Leistungen auch eine Beauftragung von BDO Beteiligungsgesellschaften oder der BDO Legal erfolgt, entbinden Sie uns diesen ggü. bereits jetzt von der Verschwiegenheitspflicht, um eine möglichst reibungslose und effiziente Leistungserbringung zu ermöglichen.

(b) Wir sind von der BDO Legal und den BDO Beteiligungsgesellschaften rechtlich unabhängig. Entsprechend übernehmen wir weder Verantwortung für deren Handlungen oder Unterlassungen, noch begründen wir mit diesen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder haften mit diesen gesamtschuldnerisch.

#### 11. Geldwäsche

Wir sind nach den Bestimmungen des sog. Geldwäschegesetzes (GwG) u.a. verpflichtet, in Bezug auf unsere Vertragspartner Identifizierungshandlungen durchzuführen. Sie sind daher verpflichtet, uns alle nach dem GwG mitzuteilenden Informationen und Nachweise vollständig und wahrheitsgemäß zukommen zu lassen und diese im weiteren Verlauf der Geschäftsbeziehung unaufgefordert zu aktualisieren.

#### 12. Marketing

Soweit Sie uns schriftlich nicht anders anweisen und keine höchstpersönlichen Angelegenheiten oder Mandate von Verbrauchern i.S.d. § 13 BGB betroffen sind, gestatten Sie uns, den Auftragsinhalt zu Marketingzwecken bekannt zu machen. Die Gestattung erstreckt sich ausschließlich auf die sachliche Beschreibung des wesentlichen Auftragsinhalts und des Auftraggebers (z. B. Referenzlisten mit Firmenname und -logo sowie Score Cards).

#### 13. Verjährung

(a) Für die Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen gilt Ziffer 7 (2) der AAB. Im Übrigen gelten für die Verjährung die nachfolgenden Absätze.

(b) Im Falle von einfacher Fahrlässigkeit, die nicht die Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit zum Gegenstand hat, beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist für gegen uns gerichtete Ansprüche ein Jahr.

(c) Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und Sie von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätten erlangen müssen. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren die Ansprüche nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab ihrer Entstehung sowie ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.

(d) Im Übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Vorschriften.

#### 14. Gerichtsstand, Sonstiges

(a) Sofern Sie Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen sind oder keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland haben, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung nach unserer Wahl (i) Hamburg, (ii) das Gericht an dem Ort, an dem die streitgegenständlichen Arbeiten erbracht wurden, oder (iii) das Gericht, in dessen Zuständigkeitsbereich Sie Ihren Sitz oder Wohnort haben.

(b) Jede Mandatsvereinbarung bedarf ebenso der Schriftform, wie deren Änderung. Sofern nichts anderes vereinbart oder durch zwingende gesetzliche Vorschriften angeordnet ist, ist es zur Einhaltung der Schriftform nach unserer Wahl auch ausreichend, wenn (i) jede Vertragspartei nur eine eigene Originalausfertigung der Vereinbarung unterzeichnet und diese anschließend der anderen Partei zukommen lässt oder (ii) die unterzeichnete Vereinbarung nebst Anlagen zur beidseitigen Unterzeichnung auf einem Dokument ausschließlich in elektronischer Form ausgetauscht wird.

(c) Sollte eine oder mehrere Regelungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nichtig oder undurchführbar sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. An die Stelle der nichtigen oder undurchführbaren Regelung tritt in dem Fall eine andere Regelung, die den gewünschten, von den Vertragsparteien angestrebten Zielen soweit als möglich entspricht. Dies gilt entsprechend im Falle einer Vertragslücke.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an 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.