

Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses und des Lageberichts
für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum
31. Dezember 2014

der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirt-
schaftung Lünen (ZGL)
Lünen

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSaufTRAG	1
II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	3
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
III. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	6
1. Gegenstand der Prüfung	6
2. Art und Umfang der Prüfung	6
IV. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	9
1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
a) Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
b) Jahresabschluss	9
c) Lagebericht	10
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
a) Wesentliche Bewertungsgrundlagen	10
b) Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
c) Feststellungen zur Gesamtaussage im Jahresabschluss	11
3. Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2014	11
V. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS NACH § 53 HGRG	13
VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	14

ANLAGEN

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014	<u>Anlage I</u>
Bilanz	Seite 1
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 2
Anhang	Seite 3 - 11
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014	<u>Anlage II</u> Seite 1 - 15
Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG	<u>Anlage III</u> Seite 1 - 19
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	<u>Anlage IV</u>
Rechtliche Verhältnisse	Seite 1 - 2
Wirtschaftliche Verhältnisse	Seite 2
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 - 7
Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014	<u>Anlage VI</u> Seite 1 - 17
Gegenüberstellung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2014 und der Ist-Zahlen des Wirtschaftsjahres 2014	<u>Anlage VII</u>
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sowie Sonderbedingungen	<u>Anlage VIII</u> Seite 1 - 3

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 18. Februar 2014 zum Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung des Stadtbetriebs mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Herne, durch Vertrag vom 3. März 2014, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 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 Prüfungsauftrages und unsere Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 sowie unsere Sonderbedingungen für die Erhöhung der Haftung im Rahmen der Allgemeinen Auftragsbedingungen vom 1. Januar 2002 maßgebend, die diesem Bericht als Anlage VIII beigefügt sind. Die Erhöhung der Haftung findet keine Anwendung, soweit für eine berufliche Leistung, insbesondere bei einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung, eine niedrigere Haftungssumme gesetzlich bestimmt ist. Hier muss es bei der gesetzlichen Haftungsregelung bleiben.

II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem von der Betriebsleitung des Stadtbetriebs aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht heben wir folgende Angaben hervor, die unseres Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Stadtbetriebs von besonderer Bedeutung sind:

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

1. Der Jahresfehlbetrag beträgt TEUR 212 und liegt damit um TEUR 361 unter dem Jahresüberschuss von TEUR 149 des Vorjahres. Dies stellt eine Verbesserung um TEUR 38 gegenüber dem geplanten Jahresverlust des Erfolgsplanes 2014 von TEUR 250 dar.
2. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zu 2013 um ca. TEUR 1.207 verringert.
3. Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2014 durchgehend gesichert und die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.
4. Im Berichtsjahr erfolgte eine Neuaufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 10.000. Die Tilgung der Kredite erfolgte planmäßig in Höhe von TEUR 3.403.

Wir als Abschlussprüfer des Stadtbetriebs nehmen zu den einzelnen Angaben wie folgt Stellung:

Zu 1.

Es wird auf die Erläuterungen in Anlage VI, Seite 12 ff. sowie Anlage VII verwiesen.

Zu 2.

Die wesentliche Umsatzposition ist die von der Stadt Lünen als Nutzer von Gebäuden bzw. Räumlichkeiten gezahlte „Aufwandsmiete“ mit TEUR 10.664 in 2014. Es wird auf die Abweichungen vom Planansatz im Wirtschaftsplan 2014 und Ist-Ergebnis 2014 in Anlage VII verwiesen.

Zu 3.

Der Stadtbetrieb ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung rechtlich unselbstständig und daher Teil der Vermögens- und Haftungsmasse der Stadt Lünen. Insofern besteht grundsätzlich keine Insolvenzgefahr. Für die gesicherte Liquidität spricht weiterhin, dass die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten zum Prüfungszeitpunkt im Wesentlichen ausgeglichen waren und die bestehenden Darlehen im Berichtsjahr planmäßig getilgt wurden.

Zu 4.

Die Neuaufnahme der Kredite erfolgte unter Beachtung der Beschränkungen der Wirtschaftspläne.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Das gemäß § 10 Abs. 1 EigVO NRW einzurichtende Risikofrüherkennungssystem ist installiert. Dabei werden alle Risiken dokumentiert und bewertet. Das Thema Risikomanagement ist immer wieder Tagesordnungspunkt in den regelmäßig stattfindenden Betriebskonferenzen.
2. In ihrem Prognosebericht benennt die Betriebsleitung diverse in 2015 geplante bzw. fortzuführende Projekte. Aufgeführt werden hierbei u. a. die Umsetzung von baulichen Maßnahmen in Kindertagesstätten, Ausbau des Risikofrüherkennungssystems sowie Fortführung der Aufgabe von nicht betriebsnotwendigen Gebäuden und Grundstücken.
3. Mit dem Abschluss der Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen ist zeitnah zu rechnen. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass die ausstehenden Brandschutzmaßnahmen bis Ende 2016 abgeschlossen werden können.
4. Für das Wirtschaftsjahr 2015 wird ein Umsatz von EUR 22,8 Mio. und ein Jahresverlust von TEUR 150 geplant.

Wir als Abschlussprüfer des Stadtbetriebs nehmen zu den einzelnen Angaben wie folgt Stellung:

Zu 1.

Es wird auf die Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG in Anlage III, Seite 9 ff. verwiesen.

Zu 2. und zu 3.

Es haben sich bei der Prüfung keine Erkenntnisse ergeben, die gegen die aufgeführten Entwicklungen sprechen.

Zu 4.

Die Ergebnisplanung lt. Wirtschaftsplan weist für die Jahre 2015 bis 2017 einen kumulierten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 300 aus. Der Plan für das Geschäftsjahr 2018 geht von einem ausgeglichenen Ergebnis aus.

Zur Verbesserung der Ertragslage sollte zwischen der Stadt Lünen und dem ZGL eine Nutzungsvereinbarung mit aufwandsdeckender Miete angestrebt werden.

Zusammenfassende Beurteilung

Wir als Abschlussprüfer des Stadtbetriebs halten die Darstellung und Beurteilung der Lage sowie der künftigen Entwicklung des Stadtbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Jahresabschluss und 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. Ergänzend wurden wir beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Stadtbetriebs nach § 53 HGrG darzustellen.

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

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:

- Prüfung des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Aufbau, Einrichtung und Wirksamkeit der internen Kontrollen im Prozess der Beschaffung
- Berechnung der Aufwandsmiete und Periodenabgrenzung in der Umsatzrealisierung
- Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen

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 erfolgten in Stichproben. Die Bestimmung der Stichproben 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 in Stichproben von 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 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 im März (Zwischenprüfung) und in den Monaten Juni und Juli 2015 bis zum 10. Juli 2015 durchgeführt.

Die Betriebsleitung des Stadtbetriebs erteilte alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise und bestätigte uns am 10. Juli 2015 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 vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungstoffes zu gewährleisten.

b) Jahresabschluss

Der von uns geprüfte Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 ist diesem Bericht als Anlage I beigelegt. 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 2014 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 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, sodass 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 mittelbaren Verpflichtung.

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden in 2014 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 2014

Am 3. Dezember 2013 hat ZGL den Entwurf zum Wirtschaftsplan 2014 in die Sitzung des Betriebsausschusses eingebracht. Am 18. Februar 2014 wurde dem Betriebsausschuss die 1. Änderung zum Wirtschaftsplan 2014 vorgelegt. In seiner Sitzung am 26. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Lünen den Wirtschaftsplan 2014 nach dem Empfehlungsbeschluss des Betriebsausschusses vom 18. Februar 2014 beschlossen.

Im Unterschied zum Erfolgsplan für das Berichtsjahr, in dem ein Jahresfehlbetrag von TEUR 250 ausgewiesen wird, ergibt sich für das Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 212. Die Abweichungen des geplanten Jahresfehlbetrages gemäß dem Erfolgsplan zu den Ist-Zahlen zeigt in zusammengefassten Zahlen die folgende Gegenüberstellung:

	Erfolgsplan 2014 TEUR	Ist 2014 TEUR	Veränderung TEUR
Summe Erträge	23.551	22.785	-766
Summe Aufwendungen	23.801	22.997	-804
Jahresverlust	-250	-212	38

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 2014 zur Finanzierung von Ausgaben des Vermögensplans erforderlich ist, wurde auf EUR 14.525.000,00 festgesetzt.

Der Wirtschaftsplan für das Folgejahr sieht wieder einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 150 vor. Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wurde mit EUR 8.250.500,00 festgesetzt. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wurde mit EUR 7.000.000,00 festgesetzt.

V. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS 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 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in den diesem Bericht als Anlagen I (Jahresabschluss) und II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 10. Juli 2015 in Bonn unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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, 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 2014 bis zum 31. Dezember 2014 des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Bonn, 10. Juli 2015

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Feck
Wirtschaftsprüfer

gez. Veldboer
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Bilanz
 zum
 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE				PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital	51.129,19		51.129,19
Entgeltlich erworbene Software		85.389,65	22.341,13	II. Allgemeine Rücklage	40.633.359,38		40.633.359,38
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	722.805,75		574.087,80
1. Grundstücke mit anderen Bauten	141.751.235,14		137.117.881,04	IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-211.528,85</u>		148.717,95
2. Grundstücke mit Wohnbauten	520.403,92		524.797,73			41.195.765,47	<u>41.407.294,32</u>
3. Bauten auf fremden Grundstücken	2.551.985,98		3.470.984,84	B. Sonderposten für Zuwendungen		17.259.925,30	<u>17.319.012,01</u>
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.042.195,12		1.351.808,25	C. Rückstellungen			
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.422.821,24		1.482.358,75	Sonstige Rückstellungen		3.671.460,06	<u>4.511.183,01</u>
6. Anlagen im Bau	<u>4.273.158,85</u>		<u>4.601.701,41</u>	D. Verbindlichkeiten			
		151.561.800,25	<u>148.549.532,02</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.617.304,72		89.020.058,92
			151.647.189,90	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			
			<u>148.571.873,15</u>	Jahr: EUR 3.465.028,91 (Vorjahr 3.417 TEUR)			
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.936.060,56		4.427.679,05
I. Vorräte				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			
Betriebsstoffe		5.424,94	15.852,96	Jahr: EUR 3.906.530,15 (Vorjahr 4.368 TEUR)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>95.989,40</u>	99.649.354,68	<u>1.307.530,37</u>
1. Forderungen aus Vermietung	30.335,44		51.281,01	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			<u>94.755.268,34</u>
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.392,34		14.121,63	Jahr: EUR 95.989,40 (Vorjahr 1.308 TEUR)			
3. Forderungen gegen die Gemeinde	9.424.552,18		7.998.886,21				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr 0 TEUR)							
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>247.971,90</u>		<u>30.479,14</u>				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr 0 TEUR)		9.734.251,86	<u>8.094.767,99</u>				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		21.964,68	<u>1.295.147,56</u>				
			9.761.641,48				
			<u>9.405.768,51</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten			367.674,13				
			<u>161.776.505,51</u>			<u>161.776.505,51</u>	<u>157.992.757,68</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.419.974,86		19.627.165,43
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.911,22		600.690,91
c) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	<u>900.906,42</u>		<u>822.372,45</u>
		19.470.792,50	<u>21.050.228,79</u>
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	<u>11.660,51</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.235.360,88	<u>4.258.673,55</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-5.403.498,36		-5.562.970,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.198.494,95		-2.209.553,50
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen	-2.038.608,74		-2.445.562,49
d) Aufwendungen für Brandschutz	<u>-47.354,10</u>		<u>-44.999,48</u>
		-9.687.956,15	<u>-10.263.086,09</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.559.132,04		-2.401.252,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-905.446,13</u>		<u>-712.988,63</u>
davon für Altersversorgung 374.470,10 EUR		-3.464.578,17	<u>-3.114.240,64</u>
(Vorjahr 253.920,58 EUR)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.463.184,16	-4.529.302,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.885.303,62	-3.852.290,51
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		78.591,26	55.339,78
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-3.473.177,65</u>	<u>-3.448.195,92</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-189.455,11	168.787,14
11. Sonstige Steuern		<u>-22.073,74</u>	<u>-20.069,19</u>
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u><u>-211.528,85</u></u>	<u><u>148.717,95</u></u>

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL),
Lünen

Anhang
für das Wirtschaftsjahr 2014

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014 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 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 2014 zu Anschaffungskosten auf Grundlage einer Inventur bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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 51,1 T€

Die Allgemeine Rücklage ergibt sich als Differenz der Werte der ausgegliederten Vermögensgegenstände und Schulden sowie des Stammkapitals und ist im Vergleich zur Eröffnungsbilanz und den Vorjahresabschlüssen um die Einstellung der saldierten Ergebnisvorträge der Jahre 1997 bis 2001 sowie den Gewinnanteil des Jahres 2004 erhöht worden; die allgemeine Rücklage wurde um Grundstückskorrekturen in 2005 gemindert.

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.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagennachweis (Seite 9) 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.

Im Jahr 2014 waren Zugänge bei den Grundstücken in Höhe von TEUR 76 zu verzeichnen.

Zum 31. Dezember 2014 waren 15 Bau-/Umbau- und Großsanierungsmaßnahmen mit insgesamt TEUR 4.273 noch nicht abgeschlossen. Zu den wesentlichen Maßnahmen gehören:

	<u>TEUR</u>
Hauptfeuer- und Rettungswache, Neubau	124
Gymnasium Altlinen, Energetische Sanierung	178
Rettungswache, Neubau	256
Wittekindschule, Komplexsanierung	404
Feuerwache Wethmar, Neubau	426
Käthe-Kollwitz-Gesamtschule Komplexsanierung	<u>2.495</u>
	<u>3.883</u>

In den Forderungen gegen die Gemeinde sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mio. 2,3 €) und sonstige Forderungen (Mio. 7,1 €) enthalten.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet einen Investitionszuschuss in Höhe von T€360 an einen Sportverein.

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresfehlbetrages des Wirtschaftsjahres in Höhe von TEUR 212 zurückgegangen und beläuft sich zum 31.12.2014 auf TEUR 41.196.

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).
- Sitzungsgemäß 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 2014 auf 2.226 T€

Unter den sonstigen Rückstellungen sind folgende Risiken erfasst:

	Stand 1.1.2014 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2014 EUR
unterlassener Brandschutz	2.137.512,92	0,00	621.400,00	23.677,05	1.539.789,97
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	2.181.700,58	226.014,56	293.985,44	275.000,00	1.936.700,58
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	84.000,00	84.000,00	0,00	87.000,00	87.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	80.788,88	9.211,12	90.000,00	90.000,00
Instandhaltung Feuerwache (i.S. Depenbrock)	17.969,51	0,00	0,00	0,00	17.969,51
	<u>4.511.183,01</u>	<u>390.803,44</u>	<u>924.596,56</u>	<u>475.677,05</u>	<u>3.671.460,06</u>

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

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu einem Jahr <u>Euro</u>	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren <u>Euro</u>	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren <u>Euro</u>	Gesamtbetrag Stand 31.12.2014 <u>Euro</u>
gegenüber Kreditinstituten	3.465.028,91 (3.417.318,61)	13.479.583,00 (17.451.490,16)	78.672.692,81 (68.151.250,15)	95.617.304,72 (89.020.058,92)
aus Lieferungen und Leistungen	3.906.530,15 (4.368.289,60)	29.530,41 (59.389,45)	(0,00)	3.936.060,56 (4.427.679,05)
Sonstige Verbindlichkeiten	95.989,40 (1.307.530,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	95.989,40 (1.307.530,37)
	<u>7.467.548,46</u> (9.093.138,58)	<u>13.509.113,41</u> (17.510.879,61)	<u>78.672.692,81</u> (68.151.250,15)	<u>99.649.354,68</u> (94.755.268,34)

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB mit für die Gebäudebewirtschaftung spezifischen Erweiterungen erstellt.

ZGL berechnet im Wege einer Aufwandsmiete die entstandenen Aufwendungen im Wesentlichen an die Stadt Lünen weiter. Die Umsatzerlöse betragen in 2014 18.420 T€(2013: 19.627 T€).

Im Wirtschaftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€860 vorgenommen.

Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf T€214.

Sonstige Pflichtangaben

Betriebsleitung

Der bisherige Betriebsleiter Herr Günther Klencz ist zum 1. November 2014 ausgeschieden. Kommissarisch zum stellvertretenden Betriebsleiter wurde Herr Frank Kühn zum 15.06.2013 bestellt. Ab 1.11.2014 wurden die Aufgaben der Betriebsleitung allein durch Herrn Kühn wahrgenommen.

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.

Für Besoldung, Zuführung zur Rückstellung für Versorgung und Beihilfen wurden im Wirtschaftsjahr 2014 insgesamt 579.502,19 € gezahlt.

Die Gesamtbezüge des Betriebsleiters, der diese Tätigkeit im Nebenamt ausübt, betragen in 2014 insgesamt 5.000,00 €. Für den kommissarischen Betriebsleiter waren für Besoldung 57.608,45 €, für die Rückstellung für nicht genommenen Urlaub und Überstunden 1.527,52 € sowie Zuführung zur Rückstellung für Versorgung und Beihilfen 30.175,00 € aufzuwenden, insgesamt 89.310,97 €.

Für den verbeamteten stellvertretenden Betriebsleiter wurden bei der Stadt Lünen ferner Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen in Höhe von insgesamt 313.760 € (Vorjahreswert 283.585 €) 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 7 Sitzungen des Betriebsausschusses in 2014 statt. Aufgrund von Ratswahlen hat sich unterjährig die Besetzung des Betriebsausschusses geändert.

Folgende Mitglieder gehörten in den Sitzungen eins bis vier 2014 dem Betriebsausschuss an:

Mitglieder

Stellvertretende Mitglieder

SPD Fraktion

Herr Martin Püschel (Stellvertretender Vorsitzender);
Kundencenterleiter
Herr Udo Ohlies, Rentner
Herr Uwe Walter; Jobcoach und Dozent

Herr Holger Kahl, Maschinensteiger unter Tage
Herr Detlef Seiler, Kaufm. Techn. Angestellter

CDU Fraktion

Frau Annette Droege-Middel (Vorsitzende);
Geschäftsführerin
Herr Karsten Niehues, Rechtsanwalt

Herr Dirk Wolf,
Selbständiger Versicherungskaufmann
Herr Herbert Jahn, Rentner

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Ute Brettner, Hausfrau

Herr Benedikt Wüstefeld, Pflegeberater

GFL

Herr Wolfgang Manns, Rentner

Herr Joachim Wilmes, Rentner

FDP

Herr Hubert Walnsch, Justizbeschäftigter

Frau Michaela Neuhaus, Regierungsangestellte

Die Linke

Herr Jürgen Plenge, Rentner

Herr Eckhard Mating, Arbeitsvermittler

Fraktionslos

Herr Eckbert Gutkowski, Diplom Ingenieur

Beratende Mitglieder der Fraktionen

Herr Dieter Klecha (UWS), Rentner

Herr Bernd Lüger (UWS)

Migrationsrat

Herr Cemil Cavdar

Herr Yaha Dindarol

Folgende Mitglieder gehörten in den Sitzungen fünf bis sieben 2014 dem Betriebsausschuss an:

MitgliederStellvertretende MitgliederSPD Fraktion

Herr Martin Püschel (Vorsitzender);
Kundencenterleiter

Herr Rolf Möller, Kriminalbeamter

Herr Hubert Groth, Rentner

Herr Hans-Michael Haustein, Einrichtungsleiter
Pflegedienst

Herr Martin Weiberg, Industriekaufmann

Herr Holger Kahl, Maschinensteiger unter Tage

CDU Fraktion

Herr Günter Langkau, Rentner (Stellvertretender
Vorsitzender)

Karsten Niehues, Rechtsanwalt

Frau Annette Droege-Middel, Geschäftsführerin

Herr Andreas Kops, Dipl.-Ingenieur

Herr Arno Feller, Rechtsanwalt

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Ute Brettner, Hausfrau

Frau Renate Schulze-Mattee, Hausfrau

Herr Thomas Schulze-Mattee, Übersetzer und
Nachhilfelehrer

GFL

Herr Wolfgang Manns, Rentner

Herr Reinhard Zeiger, Rentner

Herr Prof. Dr. Hofnagel, Dozent und Professor

Herr Otto Korte, Rentner

Herr Reiner Mussmann, Rentner

Beratende Mitglieder der Fraktionen

Herr Dr. Roland Giller (FDP), Unternehmensberater

Herr Manfred Grigo (Piraten/FW)

Herr Reiner Dzuba (Piraten/FW), Bank Abteilungsleiter a.D.

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:

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Beschäftigte	81	84
Beamte	9	9
Summe	90	93

Die zahlenmäßige Darstellung der Personalaufwendungen ist der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die zwischen einem und fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf TEUR 8.383. Die sonstigen Verpflichtungen, die bei mehr als fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf TEUR 16.982.

Angaben über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unternehmen	Geschäftsbeziehung	Umfang im Jahr 2014
Stadtwerke Lünen	Strom	1.049.917,15 €
	Wasser	76.497,26 €
	Gas	502.551,73 €
	Fernwärme	579.642,18 €
	Nahwärme	131.996,54 €
		2.340.604,86 €
Wirtschaftsbetriebe Lünen	Grünpflege	44.685,59 €
	Winterdienst	12.286,28 €
	Sonstiges	622.991,69 €
Bädergesellschaft Lünen mbh		- €
Stadtbetrieb Abwasserbetrieb Lünen AöR	Sonstiges	323.364,43 €
Stadt Lünen	Verwaltungskostenbeiträge, Versicherung etc.	1.777.842,30 €
	Zinsen	3.473.177,65 €

Des Weiteren werden die Personalkosten und -nebenkosten für die Mitarbeiter der Stadt Lünen, welche bei der ZGL tätig sind, weiterberechnet (3.464.578,17 €). Im Übrigen bestehen mit der Stadt Lünen Beziehungen im Bereich der Grundsteuern und Grundbesitzabgaben im üblichen Umfang.

Abschlussprüferhonorar

Die Prüfungskosten des Abschlussprüfers lagen bei T€40 für die Jahresabschlussprüfung 2014.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust in Höhe von 211.528,85 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, den 29. Juni 2015

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen
- Die Betriebsleitung -

Frank Kühn
Kommissarischer stellvertretender Betriebsleiter

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte 31.12.2014	Restbuchwerte 31.12.2013	Kennzahlen	
	Anfangsbestand 1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2014	Anfangsbestand 1.1.2014	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	Endbestand 31.12.2014			Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			%	%
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	59.874,53	76.290,90	0,00	0,00	136.165,43	37.533,40	13.242,38	0,00	50.775,78	85.389,65	22.341,13	9,73	62,71
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit anderen Bauten	202.316.410,68	4.961.578,74	3.634.590,13	3.287.908,10	206.931.307,39	65.198.529,64	3.148.819,78	3.167.277,17	65.180.072,25	141.751.235,14	137.117.881,04	1,52	68,50
2. Grundstücke mit Wohnbauten	1.470.310,60	10.150,42	0,00	0,00	1.480.461,02	945.512,87	14.544,23	0,00	960.057,10	520.403,92	524.797,73	0,98	35,15
3. Bauten auf fremden Grundstücken	6.460.387,22	0,00	0,51	0,00	6.460.386,71	2.989.402,38	918.998,35	0,00	3.908.400,73	2.551.985,98	3.470.984,84	14,23	39,50
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	2.533.953,62	0,00	228.057,15	0,00	2.305.896,47	1.182.145,37	152.919,23	71.363,25	1.263.701,35	1.042.195,12	1.351.808,25	6,63	45,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.717.533,61	119.168,06	144.592,50	84.490,00	2.776.599,17	1.235.174,86	214.660,19	96.057,12	1.353.777,93	1.422.821,24	1.482.358,75	7,73	51,24
6. Anlagen im Bau	4.601.701,41	3.043.855,54	0,00	-3.372.398,10	4.273.158,85	0,00	0,00	0,00	0,00	4.273.158,85	4.601.701,41	0,00	100,00
	220.100.297,14	8.134.752,76	4.007.240,29	0,00	224.227.809,61	71.550.765,12	4.449.941,78	3.334.697,54	72.666.009,36	151.561.800,25	148.549.532,02	1,98	67,59
Summe Anlagevermögen	220.160.171,67	8.211.043,66	4.007.240,29	0,00	224.363.975,04	71.588.298,52	4.463.184,16	3.334.697,54	72.716.785,14	151.647.189,90	148.571.873,15	1,99	67,59

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, Lünen

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014

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. Nachtragsbericht

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

5. 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.

Nach Beratung durch den Betriebsausschuss am 11.06.2013 hat der Rat der Stadt Lünen am 13.06.2013 den Ersten Beigeordneten Herrn Günter Klencz nebenamtlich zum Betriebsleiter berufen. Ebenfalls mit Wirkung zum 15.06.2013 wurde Herr Frank Kühn, Leiter der kaufmännischen Abteilung, kommissarisch als stellvertretender Betriebsleiter und Leiter des Rechnungswesens gemäß § 13 EigVO NRW eingesetzt. Mit Wirkung zum 01.11.2014 schied Herr Günter Klencz aus dem Dienst der Stadt Lünen aus; gleichzeitig endete die nebenamtliche Wahrnehmung der Aufgabe als Betriebsleiter.

Aufbauorganisatorisch ist der ZGL – wie im *facility management* üblich – in drei Abteilungen aufgliedert, und zwar in das infrastrukturelle, kaufmännische und technische Gebäudemanagement.

2014 fanden 7 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 Betriebsatzung 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 gesamtstädtischer Sicht (Flächenmanagement),
- die Ausführung von Serviceleistungen (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. 24.000 m² 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.

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 ist Ende 2013 zwei Vergleichsringen der KGSt für Kommunen vergleichbarer Größenordnung beigetreten: 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 ersten Halbjahr 2015 erwartet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Überblick

Immobilienmarkt

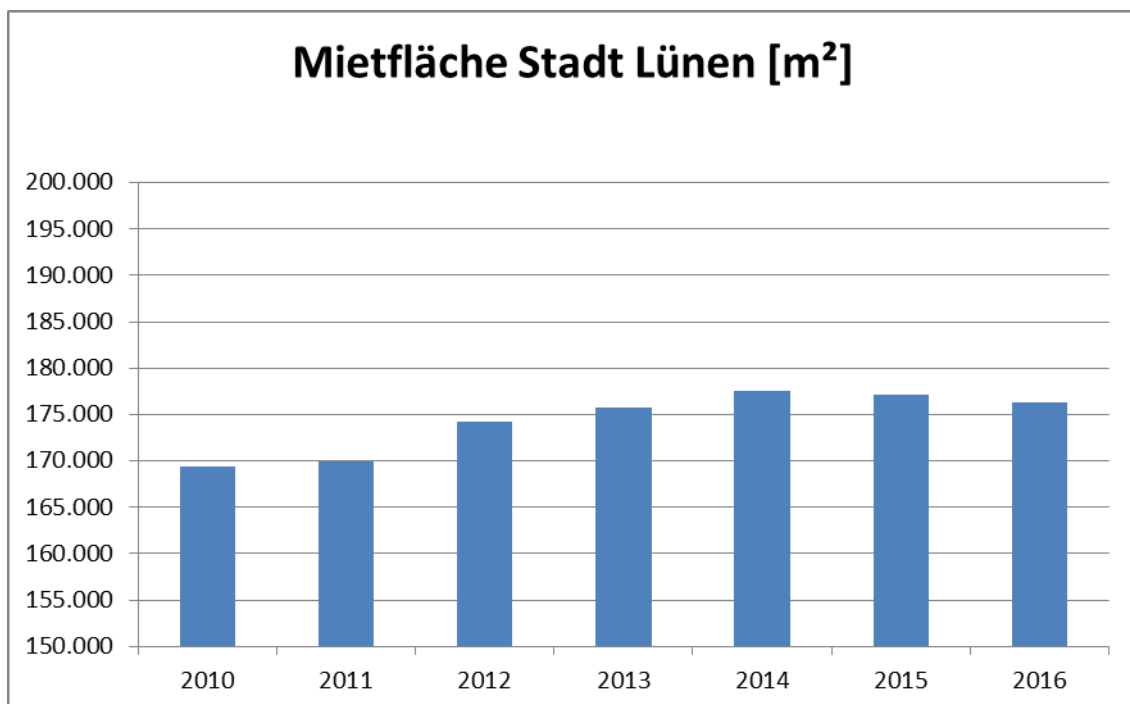
Investoren und auch private Bauinteressenten fragten im Berichtszeitraum wieder verstärkt Baugrundstücke, Eigenheime und Renditeobjekte nach. Das niedrige Zinsniveau belebt weiterhin die Nachfrage am Immobilienmarkt.

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.

Da die dem Sondervermögen des ZGL zuzurechnenden vermarktbaren Gebäude/ Flächen in der Regel aufgrund der vorausgegangenen öffentlichen Nutzung mit verschiedenen Restriktionen behaftet sind, ist die Vermarktung dieser Besitzungen trotz der oben genannten positiven Rahmenbedingungen in der Regel nur mit Preisabschlägen zu realisieren.

Auf Grundlage eines Ratsbeschlusses in 2012 werden alle Grundstücksgeschäfte konzernweit von der WZL GmbH abgewickelt, so dass ZGL in 2014 nur noch Altfälle abgewickelt hat. Ziel des Konzerns Stadt Lünen ist es, ein Portfoliomanagement aufzubauen und ein koordiniertes Vorgehen sicherzustellen.

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



Ziel ist es, weiterhin den Auslastungsgrad von Räumen in öffentlichen Gebäuden zu erhöhen. Die Nutzung von Schulräumen durch Volkshochschule und Musikschule sind erste Schritte zur Erhöhung dieses Auslastungsgrades. ZGL wird im Rahmen von baulichen Maßnahmen verstärkt versorgungstechnische Trennungen vornehmen, um bedarfsorientiert und umweltbewusst Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

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.

Im Vorwort zum Wirtschaftsplan 2014 hat die Betriebsleitung dargestellt, welche städtischen Immobilien bis 2015 voraussichtlich nicht mehr von der Stadt Lünen benötigt werden und somit zur Vermarktung bzw. zum Abriss anstehen könnten. Gegen Ende des Jahres 2014 zeichnete sich ein zusätzlicher Flächenbedarf der Stadt Lünen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen ab. In einem ersten Schritt hat ZGL kurzfristig ca. 1.000 m² Wohnraum vorübergehend zur Verfügung gestellt. Inwieweit sich die Unterbringungsfrage auf die weitere Verwendung von disponiblen städtischen Immobilien auswirken wird, bleibt abzuwarten.

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.

2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 19.471 T€ (Vorjahr: 21.050 T€ Prognose Lagebericht 2013 = 20.883 T€). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich damit im Vergleich zu 2013 um ca. 1.207 T€ verringert und liegen ca. 1.355 T€ unter Wirtschaftsplanansatz. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 7 %. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der von der Stadt zu zahlenden Grundmieten.

Der Personalaufwand betrug 3.465 T€ und lag damit ca. 233 T€ über dem Wirtschaftsplanansatz (3.232 T€). Wesentlicher Grund für diese Planabweichung sind die tarifbedingten Erhöhungen der Besoldungen und der Entgelte der Tarifbeschäftigten.

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 2014 waren 10.825 T€ als Grundmieten aus Betriebszweck angesetzt, der städtische Haushalt wurde mit 9.929 T€ belastet (minus 896 T€). Ferner hat ZGL gegenüber dem Erfolgsplan 2014 im Saldo 124 T€ mehr Grundmieten wegen Nutzungsänderung/-aufgabe der Stadt in Rechnung gestellt, da Gebäudeaufgaben nicht oder zeitlich verschoben erfolgten.

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 mindestens 1,2 % vom Wiederbeschaffungswert). 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 2014 ist diese Nachkalkulation im Zusammenhang mit den Jahresabschlussarbeiten erfolgt und erfolgswirksam zum 31.12.2014 erfasst worden.

Die Belastung des städtischen Haushaltes durch Grundmieten und Betriebskosten (BK) stellt sich in 2014 insgesamt wie folgt dar:

	Abrechnungssumme	Planzahl 2014	Differenz
Grundmiete aus Betriebszweck	9.929.468,00 €	10.825.000,00 €	- 895.532,00 €
Grundmiete der Stadt wegen Nutzungsänderung/-aufgabe	734.232,00 €	610.000,00 €	124.232,00 €
HMR (incl. Sonderleistungen)	3.879.419,00 €	3.959.383,00 €	- 79.964,00 €
Energie	2.436.940,00 €	2.868.840,00 €	- 431.900,00 €
Grün/Abgabe/Papier/Wartung	1.143.017,00 €	1.169.802,00 €	- 26.785,00 €
Summe:	18.123.076,00 €	19.433.025,00 €	- 1.309.949,00 €

Die Betriebsleitung hat sich seit der Berufung in 2013 intensiv um eine Reduzierung der Energiekosten – und damit grundsätzlich auch des Primärenergiebedarfs – durch unterschiedliche Strategien bemüht. Die Betriebskostenabrechnung 2014 zeigt deutlich das Ergebnis dieser Bemühungen.

Seit 2008 wird in Absprache mit der Stadt Lünen eine Reihe von Gebäuden, (z. B. Lükaz, Heinz-Hilpert-Theater) abweichend von der gebäudegruppenbezogenen Kalkulation der Aufwandsmieten, einzeln über den Betriebsabrechnungsbogen abgerechnet, um eine verursachungsgerechte Zuordnung der Aufwendungen auch für die Entgeltkalkulation durch die Organisationseinheiten zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Mitte 2012 in Betrieb genommene Feuer- und Rettungswache an der Kupferstraße, um gegenüber dem Kostenträger eine präzise Zuordnung der Kosten für den Rettungsdienst vornehmen zu können. Auch die öffentlichen Toilettenanlagen werden Aufwand bezogen je Standort abgerechnet, wobei hier der Nutzer unter Einbeziehung von ZGL den Umfang der baulichen Unterhaltung determiniert.

In 2014 wurden in Abstimmung mit dem Kämmerer der Stadt Lünen die Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes nach mehreren Jahren erstmals wieder über kalkulierte Stundensätze verursachungsgerecht abgerechnet. In diesem Zusammenhang werden auch die Sonderleistungen, die vom städtischen Nutzer beauftragt wurden, separat abgerechnet; diese beliefen sich in 2014 auf insgesamt ca. 236 T€ Gegenüber der bisher 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 2014 konnten ca. 2 Mio. € an Zuweisungen vereinnahmt werden.

Das Betriebsergebnis hat sich von 3.562 T€ auf 3.205 T€ verändert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 190 T€ (Vorjahr: 169 T€).

Der Jahresfehlbetrag beträgt 212 T€ (Vorjahresüberschuss: 149 T€) und stellt damit eine Ergebnisverbesserung um ca. 38 T€ gegenüber dem geplanten Jahresverlust des Erfolgsplanes 2014 von 250 T€ dar. Im Lagebericht 2013 wurde für 2014 ein Jahresverlust von 250 T€ prognostiziert.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Verlust in Höhe von 212 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

b) Aufträge – Service- und Sonderleistungen

Sonderleistungen im Hausmeister- und Reinigungsbereich wurden ab 2014 über kalkulierte Stundensätze verursachungsgerecht abgerechnet.

Im Bereich der übrigen Serviceleistungen (Ingenieurleistungen, bauliche Maßnahmen, die der Nutzer direkt über den städtischen Haushalt zu finanzieren hat, Gebäudeabrisse im Auftrag der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses) liegen die Umsätze ca. 450 T€ unter Vorjahresniveau, jedoch ca. 35 T€ über dem Ansatz des Erfolgsplanes 2013.

Im Auftrag der Abteilung Finanzwirtschaft wurde die Betreuung von Kindertageseinrichtungen, die an Träger vertraglich überlassen wurden, übernommen. Neben der Wahrnehmung von nicht delegierbaren Eigentümeraufgaben wurden Aufgaben im Rahmen der baulichen Unterhaltung, der Schadensabwicklung und der Betriebskostenabrechnung gegen Kostenerstattung übernommen.

c.) Betriebskosten

Mit ca. 3,6 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.

Kostensteigerungen konnten bei den verbrauchsabhängigen Nebenkosten in 2014 durch die Verbesserung der Gebäudesubstanz, Gebäudeaufgabe und vertragliche Anpassungen vermieden werden (2011 = 2,617 Mio. € 2012 = 2,849 Mio. € 2013 = 2,750 Mio. € 2014 = 2,418 Mio. €).

Die Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes liegen mit einer Abrechnungssumme von 3,64 Mio. € um ca. 200 T€ unter dem Ergebnis des Vorjahres. Ursächlich hierfür war insbesondere der verstärkte Einsatz von Fremddienstleistungen.

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.

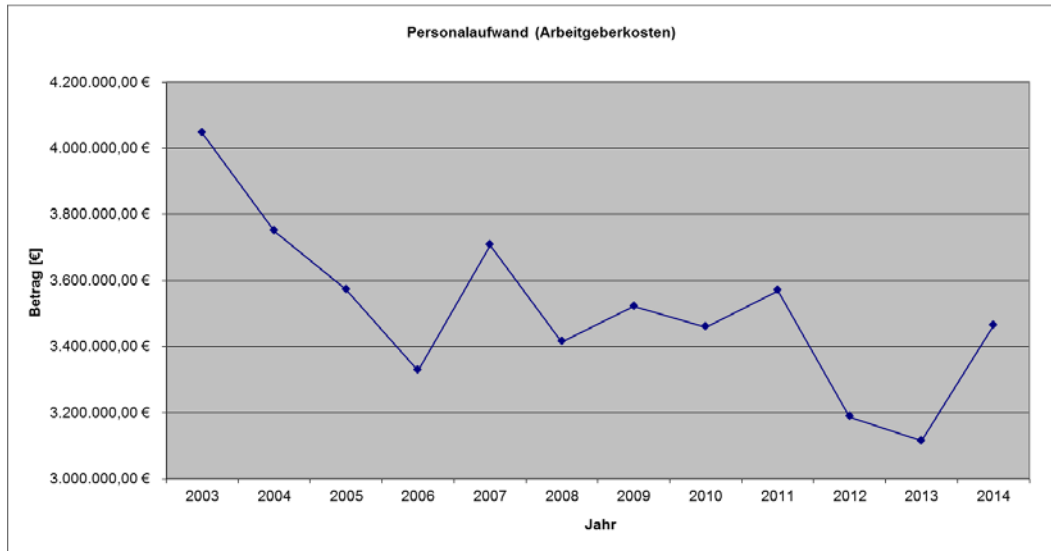
ZGL beschäftigte in 2014 durchschnittlich 90 Mitarbeiter/innen (Vorjahr: 93 Mitarbeiter/innen), die sich wie folgt aufteilen:

- 81 Tarifbeschäftigte
- 9 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 NW Anwendung.

In 2013 hat ZGL einen weiteren Auszubildenden für den Beruf „Kaufmann für Immobilienwirtschaft“ eingestellt, so dass aktuell zwei Ausbildungsplätze besetzt sind. Die Ausbildung erfolgt über Bedarf.

Die Entwicklung des Personalaufwandes stellt sich im Zeitverlauf wie folgt dar:



2.3 Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 6.137.705,66 €. Sie setzen sich aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 22 T€ und Guthaben auf einem Verwahrkonto bei der Stadt Lünen in Höhe von 6.116 T€ zusammen. Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2014 durchgehend gesichert; die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.

	2014 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	-212	149
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.463	4.529
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-900	-822
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	-840	-2.203
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	203	418
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	-555	119
Veränderung des Saldos gegenüber der Gemeinde/ anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	877	-1.878
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.704	-3.721
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (a)	1.332	-3.409
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	470	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.211	-12.116
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (b)	-7.741	-12.116
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.403	-3.279
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	10.000	13.000
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	842	5.956
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (c)	7.439	15.677
Veränderung liquider Mittel (Summe a - c)	1.030	152
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.108	4.956
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.138	5.108

Der ZGL ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung rechtlich unselbstständig und daher Teil der Vermögens- und Haftungsmasse der Stadt Lünen. Insofern besteht grundsätzlich kein Insolvenzrisiko.

Im Berichtszeitraum waren folgende wesentliche Abgänge im Anlagevermögen zu verzeichnen:

- Zum Karrenbusch 6 (Turnhalle mit Grundstück), Restbuchwert
- Querstraße 2 (Turnhalle mit Grundstück), Restbuchwert

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtszeitraum um ca. 3,1 Mio. € erhöht. An dieser Stelle werden nur ausgewählte große Maßnahmen genannt:

- Geschwister-Scholl-Gesamtschule, ehemalige Realschule, Sanierung
- Kindertageseinrichtung Viktoriastraße 10, Neubau
- Kindertageseinrichtung Steinstraße 86, Anbau/Umbau
- mehrere Maßnahmen zur Erneuerung der Abwasserbeseitigung

Begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Gebäudeinvestitionen weist der ZGL in seiner Bilanz als „Anlagen im Bau“ aus. Mit 4,3 Mio. € werden diese unter den Sachanlagen ausgewiesen. Davon entfallen ca. 2,5 Mio. € auf die Sanierung der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule und 500 T€ auf den Neubau der Feuerwache in Wethmar.

Der Stadtbetrieb ZGL hat im Berichtsjahr Kredite in Höhe von 3.403 T€ planmäßig getilgt und neue Kredite in Höhe von 10 Mio. € aufgenommen. Die Kreditaufnahme erfolgte nach Ausschreibung durch die Abteilung Finanzwirtschaft der Stadt Lünen unter Berücksichtigung der Aspekte „Zinssicherung“ und „Zinsrisikoverteilung“.

Der durchschnittliche Zinssatz aller derzeitigen Kredite beträgt effektiv ca. 3,9 % (Vorjahr: 4,35 %).

In den nächsten fünf Jahren laufen Darlehensverträge mit einem Volumen von ca. 4,5 Mio. € aus. Die städtische Abteilung Finanzwirtschaft sieht in den nächsten fünf Jahren nur ein niedriges Risiko von Zinssteigerungen, so dass auch angesichts der Gesamtverschuldung von ca. 96 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.

2.4 Vermögenslage

Das Anlagevermögen (nach Verrechnung der Abschreibungen) hat sich um ca. 3,1 Mio. € von 148,6 Mio. € auf 151,7 Mio. € erhöht.

Insgesamt wurden in 2014 in das Anlagevermögen ca. 8,2 Mio. € investiert. Die nicht in 2014 fertig gestellten Anlagen im Wert von 4,3 Mio. € wurden als Anlagen im Bau auf das Folgejahr vorgetragen.

Das Eigenkapital einschließlich Sonderposten hat sich von 58.726 T€ auf 58.456 T€ reduziert. Die Eigenkapitalquote ist von 37,17 % auf 36,13 % gesunken.

2.5 Gesamtaussagen zur Lage des Unternehmens

a) Abteilungsübergreifende Themen

Wirtschaftsplan

Der zum 26.11.2013 aufgestellte Wirtschaftsplanentwurf für das Jahr 2014 wurde im Betriebsausschuss in der Sitzung am 03.12.2013 eingebracht. Am 18.02.2014 wurde dem Betriebsausschuss die 1. Änderungsliste zum Wirtschaftsplan 2014 vorgelegt. In seiner Sitzung am 26.02.2014 hat der Rat der Stadt Lünen den Wirtschaftsplan 2014 nach dem Empfehlungsbeschluss des Betriebsausschusses vom 18.02.2014 in Form der 1. Änderungsliste beschlossen.

Innerbetriebliche Organisation/Aufgaben

Die in 2012 begonnene Umstellung der Betriebskostenabrechnung von einer Excel-Lösung auf die bereits bei ZGL eingesetzte FM-Software „Spartacus“ wurde in 2014 fortgesetzt. Da im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung Verbrauchserfassungen erforderlich sind, soll dieses Programm auch zu Datenerhebung für das Energiecontrolling genutzt werden. In der Praxis stellt sich die Umstellung auf eine verursachungsgerechte Abrechnung im Detail als schwierig und zeitaufwendig heraus. Derzeit ist davon auszugehen, dass eine Betriebskostenabrechnung mit dieser Software nicht möglich ist. ZGL hat daher in 2014 mit einer Umstellung der Software begonnen, die zum 01.01.2016 betriebsbereit sein soll.

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.

Reinigungsdienst

Das Ausscheiden von städtischen Reinigungskräften führte weiterhin zu einer Ausweitung der Fremddienstleistungen. ZGL verzeichnet eine verstärkt kritische Haltung der Nutzer, die auf eine Einhaltung der vereinbarten Reinigungsstandards drängen.

Mit dem verstärkten Einsatz von Fremddienstleistungen im Reinigungsbereich geht ein steigender Steuerungsaufwand einher. Das steigende Volumen bei der Auftragsvergabe an Reinigungsunternehmen und die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. Tariftrueugesetz) führen ferner zu einem sich ausweitenden Verwaltungsaufwand bei der Vergabe dieser Leistungen.

Flächenmanagement

Im Flächenmanagement sind für 2014 insbesondere folgende Maßnahmen zu nennen:

- Im Rahmen von organisatorischen Veränderungen waren Umzüge in den Verwaltungsgebäuden zu planen und durchzuführen.
- Zur Unterbringung von Flüchtlingen waren kurzfristig Flächen bereitzustellen. Ferner wurde die Fachabteilung bei der Erarbeitung mittelfristiger Unterbringungskonzepte unterstützt.
- Die Aufgabe von drei Sporthallen war organisatorisch zu begleiten. Schulen und Vereine nutzen während der Bauzeit Ausweichhallen.

c) **Kaufmännische Abteilung (7.31)**

Folgende Aufgaben hat die kaufmännische Abteilung in 2014 wahrgenommen:

- Aufstellung und Vorlage des Jahresabschlusses 2013,
- Aufstellung der Miet- und Nebenkostenabrechnung für 2014,
- Erstellung des Betriebsabrechnungsbogens 2013,
- Einführung von Strukturen für eine EDV-gestützte Betriebskostenabrechnung und Verbrauchserfassungen
- Unterstützung des städtischen Investitionscontrollings
- Erstellung des Wirtschaftsplanes 2015
- Kalkulation von Preisen für den Hausmeister- und Reinigungsdienst und Aufbau von Abrechnungsstrukturen
- Durchführung von Nachkalkulationen
- Optimierung von Energielieferverträgen

d) Technische Abteilung (7.32)

Die technische Abteilung war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit folgenden Aufgaben befasst:

- Planung von Neu- und Erweiterungsbauvorhaben,
- Planung und Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- Beauftragung / Erstellung von Brandschutzkonzepten,
- Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen auf Grundlage erstellter Brandschutzkonzepte und vorliegender Ergebnisse/Auflagen wiederkehrender Prüfungen der Bauordnung,
- Abwicklung von Baumaßnahmen im Rahmen der Bauunterhaltung,
- Durchführung baulicher und haustechnischer Maßnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz

e) Umweltschutz

Kontaminationen

Im Falle von Regelabweichungen in Bezug auf die Nutzungseigenschaften und -qualitäten durch bauliche Mängel in und an Gebäuden (z. B. Raumluft) werden seitens ZGL umgehend Messungen oder weiterreichende Untersuchungen eingeleitet. Soweit erforderlich erfolgen möglichst zeitnah Sanierungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit externen Gutachtern und Nutzern.

Bereits in der Planungsphase hat ZGL beim Neubau der Turnhalle an der Weißenburger Straße ein Fachingenieurbüro mit der Begleitung des Projektes in Hinblick auf eine schadstoffarme Bauweise beauftragt. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen nach Abschluss der Baumaßnahme genutzt werden, um eine interne Richtlinie zu entwickeln.

Verringerung des CO₂- Ausstoßes / Energieminderungsprogramm / Verbesserung des Nutzerverhaltens

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, aber auch aufgrund der Belastung des Klimas mit CO₂ hat sich die Stadt Lünen bzw. der Stadtbetrieb ZGL das Ziel gesetzt, eine Strategie zu Energie einsparenden Maßnahmen bzw. zum Einsatz regenerativer Energien zu erarbeiten, zu prüfen und umzusetzen.

Das Anfang 2008 von ZGL erarbeitete Energieminderungsprogramm wurde auch in 2014 weiterhin systematisch abgearbeitet.

Ein erster Energiebericht für die Jahre 2005 bis 2011 konnte von ZGL in 2012 vorgelegt werden. In 2013 wurde intensiv daran gearbeitet, die vorhandenen Zähl- und Messeinrichtungen zu erfassen und in der vorhandenen facility-management-Software abzubilden, um den Energieverbrauch verursachungsgerecht zuordnen und abrechnen zu können. Ergebnis dieser Bemühungen ist der Energiebericht 2013, der 2014 vorgestellt wurde.

Auf die Darstellung der Ergebnisse des Berichtes wird an dieser Stelle verzichtet. ZGL wird in den nächsten Jahren regelmäßig Energieberichte vorlegen. Derzeit werden Strukturen entwickelt, die ein aussagekräftiges Software-gestütztes Energiecontrolling ermöglichen sollen.

3. Nachtragsbericht

Die neue Hauptfeuer- und Rettungswache Lünen wurde im Rahmen eines reduzierten life-cycle-ppp realisiert und Mitte 2012 in Betrieb genommen. Im März 2013 sind Schlussrechnungen für die Maßnahme eingegangen, die jedoch weiterhin strittig sind. In Hinblick auf Mängelbeseitigungen hat es deutlich Fortschritte gegeben, so dass die Betriebsleitung davon ausgeht, dass Mitte 2015 die Baumaßnahme schlussgerechnet werden kann.

Durch Personalfuktuation ist es Anfang 2014 zu personellen Engpässen in der kaufmännischen Abteilung gekommen, die eine Anpassung der Geschäftsabläufe an die aktuelle Personalsituation erforderlich machten. Von der Stadt Lünen bereitgestelltes Personal gilt es im Rahmen von Qualifizierungen in die Betriebsabläufe zu integrieren.

Ebenfalls zu einer personell schwierigen Situation ist es Ende 2014 in der technischen Abteilung gekommen. Diese Situation hat sich Anfang 2015 weiter verschlechtert. Mit einer Entspannung ist frühestens im 2. Halbjahr 2015 zu rechnen.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Für das Wirtschaftsjahr 2015 wird mit Umsatzerlösen von ca. 22.794 T€ und einem Jahresverlust von 150 T€ gerechnet.

Das Investitionsvolumen in 2014 wird ca. 10 Mio. € betragen.

Nachfolgende Entwicklungen werden vorausschauend kurz abgebildet:

- Bauliche Maßnahmen für Kindertageseinrichtungen,
- weiterer Ausbau des Risikofrüherkennungssystems (gem. EigVO NRW),
- 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,
- Unterstützung bei Fragen der Unterbringung von Flüchtlingen,
- Unterstützung des Kreises Unna bei der Umsetzung des neuen Förderschulkonzeptes

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 2016 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.

Weiterhin wurde im Rahmen der Risiko-Kommunikation eine Systematik für die Erstellung von Risikoreporten erstellt. Die Reporte sollen mittels Indikatorenkennzahlen und deren Zuordnung zu Ampelphasen bzw. verbalen Aussagen zu den jeweiligen Risiken in regelmäßigen Abständen über das Risiko bzw. die Umsetzung der dem Risiko zugeordneten Maßnahmen berichten.

Es zeichnet sich ab, dass es eine ständige Anpassung neuer bzw. entfallender Risiken bzw. deren Bewertung und Beschreibung an neue Erkenntnisse geben muss. Die Erfahrungen der ersten Jahre des Echtbetriebes sollen genutzt werden, das entwickelte System weiter zu optimieren.

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.

In 2014 wurde damit fortgefahren, Strukturen in der FM-Software „Spartacus“ aufzubauen, die ein EDV-gestütztes Risikomanagement ermöglichen. Angesichts der Komplexität und der großen Datenmenge wird die Datenerfassung bis zur vollständigen Erfassung noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Ein technischer Mitarbeiter, der im Rahmen des Stellenplanes 2013 zum 01.10.2013 befristet eingestellt wurde, hat sich schwerpunktmäßig mit dem Aufbau von Strukturen für die Ausschreibung von Wartungsverträgen für technische Anlagen im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Betreiberverantwortung beschäftigt. Angesichts der Vielzahl von sicherheitstechnischen Einrichtungen und deren „Halbwertszeit“ ergibt sich aus Sicht der Betriebsleitung hier eine Herausforderung, die dauerhaft bewältigt werden muss. Aufgrund des Weggangs des Mitarbeiters Ende 2014 ist die Stelle derzeit vakant.

5. 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, 29. Juni 2015

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen
- Die Betriebsleitung -

Frank Kühn
Kommissarischer stellvertretender Betriebsleiter

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. Betriebsleiter war bis zu seinem Ausscheiden zum 1. November 2014 aus dem Dienst der Stadt Lünen der Erste Beigeordnete Herr Günter Klencz, kommissarischer stellvertretender Betriebsleiter ist der Leiter der kaufmännischen Abteilung Herr Frank Kühn. Seit dem 1. November 2014 wird die Aufgabe der Betriebsleitung allein von Herrn Frank Kühn wahrgenommen.

Die Stelle des Betriebsleiters wurde Ende 2014 öffentlich ausgeschrieben. Das Personalauswahlverfahren dauerte zum Zeitpunkt der Prüfung an.

Die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung hat der Bürgermeister gemäß § 2 Absatz 4 EigVO NRW mit Zustimmung des Betriebsausschusses durch Dienstanweisung geregelt.

Die Betriebsleitung 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 sieben 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 Erster Beigeordneter Günter Klencz war in folgenden Kontrollgremien tätig:

- Aufsichtsrat Stadthafen Lünen GmbH
- Beirat Stadtwerke Lünen Grundstücksgesellschaft (SLG GmbH & Co. KG)
- Aufsichtsrat Umweltwerkstatt gGmbH
- Aufsichtsrat Wohnungsbaugenossenschaft Lünen
- Aufsichtsrat Krankenhaus St. Rochus GmbH
- Kuratorium Stiftung St. Marienhospital

Der stellvertretende Betriebsleiter Frank Kühn 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 Dienstabweisungen, Stellenbeschreibungen sowie in der Unterschriftenregelung festgelegt. Soweit wir geprüft haben, wird nach den Anweisungen verfahren. Die Dienstabweisungen werden bei Bedarf überarbeitet. Organisationsplan und Arbeitsbereiche der einzelnen Abteilungen wurden nach Neubesetzung der Betriebsleitung neu geregelt. Der gegenwärtige Stand entspricht 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.

Das kaufmännische, das infrastrukturelle und das technische Gebäudemanagement sind separaten Abteilungen zugeordnet worden. Das Betriebscontrolling ist in der kaufmännischen Abteilung angesiedelt.

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. Diese Dienstanweisung basiert auf dem Rund-erlass des Innenministeriums vom 12. April 1999.

Aufgrund der engen Einbindung der Geschäftsleitung in das operative Geschäft und der Überschaubarkeit 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.

2014 hat die Stadt Lünen ein digitales zentrales Vertragsmanagement eingeführt, 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. Im Berichtsjahr wurde die Budgetverwaltung im Zusammenhang mit dem Auftragswesens in der Software „Spartacus“ des Herstellers N & P geführt.

- 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 wurde ab Februar 2014 von einer Beamtin des gehobenen Dienstes wahrgenommen, die aus dem Personalpool der Stadt zum ZGL abgeordnet wurde und sich derzeit in diese Aufgabe einarbeitet.

Das Risikomanagement wurde weitergeführt, ein work-flow-Programm (digitale Rechnungsbearbeitung) ist seit 2011 vorhanden, eine facility-management-Software wird eingesetzt, einzelne Module des Programms werden sukzessive strukturiert und in Betrieb genommen.

- 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 wurden innerhalb der Betriebskonferenz Risiken, Maßnahmen und die praktische Durchführung der Erstellung von Reporten diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass Risiken modifiziert werden müssen bzw. entfallen können oder aber nicht nur einer, sondern allen Abteilungen zuzuordnen sind. Außerdem wurde festgestellt, dass zu bestehenden Risiken bereits Maßnahmen umgesetzt wurden bzw. existieren oder aber noch umfangreiche bzw. zeitaufwändige Maßnahmen durchzuführen sind.

Die Risiken 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. In 2012 wurde damit begonnen die EDV-technischen Rahmenbedingungen zu schaffen, um auch eine rechtssichere Dokumentation der wahrgenommenen Betreiberverantwortung sicherzustellen (Software „Spartacus“ der Firma N & P).

Zum 1. Oktober 2013 wurde eine neu geschaffene Stelle in der technischen Abteilung eingerichtet, die sich schwerpunktmäßig mit dem organisatorischen Aufbau der Betreiberverantwortung beschäftigt. Die Stelle ist seit Dezember 2014 nach Weggang des Stelleninhabers nicht besetzt; nach derzeitigen Erkenntnissen soll die Neubesetzung im Sommer 2015 erfolgen.

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)?

n.a.

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

n.a.

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?

n.a.

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

n.a.

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

n.a.

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

n.a.

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 2014 von der Betriebsleitung aufgestellt und über den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorgelegt.

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-/Istvergleich 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.

Im Berichtszeitraum wurde vom "Konzern" Stadt Lünen der An- und Verkauf von Immobilien organisatorisch neu geregelt. Die Vermarktung von Sondervermögen des ZGL wird von einer städtischen Tochtergesellschaft strategisch und operativ vorgenommen. Disponible Objekte wurden von ZGL an diese Gesellschaft zum Verkauf übergeben. Verkäufe hat es in 2014 nicht gegeben.

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.

Die Gemeindeprüfungsanstalt Herne hat im abschließenden Vermerk zum Jahresabschluss 2009 darauf hingewiesen, dass angesichts der erheblichen fremdfinanzierten Investitionen auf eine ausreichende Eigenkapitalausstattung des ZGL zu achten ist. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr leicht gesunken.

- 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 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 eine außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 860 geprägt, denen allerdings Erstattungen durch die Stadt in Höhe von TEUR 734 gegenüberstehen. Der Erfolgsplan 2014 weist im Übrigen einen politisch beschlossenen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 250 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 2017 folgende Defizite vor: 2015: TEUR -150; 2016: TEUR -100, 2017: TEUR -50. Die geplanten Unterdeckungen sollen vordringlich durch managementbedingte Maßnahmen vermieden werden. Sofern dieses nicht gelingt, sind die Unterdeckungen durch einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 511 nach Verrechnung des Jahresfehlbetrages 2014 gedeckt.

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?

Das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2014 weist einen Jahresfehlbetrag von TEUR 212 aus. Der Verlust entspricht annähernd dem bewusst geplanten Verlust und konnte nicht vollständig durch managementbedingte Maßnahmen verhindert werden.

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

Es ist im Berichtszeitraum nicht gelungen, den geplanten Verlust wesentlich zu unterschreiten. Die Belastung des städtischen Haushaltes durch Mieten und Betriebskosten ist jedoch gegenüber dem Wirtschaftsplan um ca. EUR 1,4 Mio. geringer ausgefallen.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Der Jahresverlust in Höhe von TEUR 212 ist planmäßig entstanden und noch durch Gewinnvorträge gedeckt. Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2014 beträgt TEUR 723.

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

Der Jahresverlust liegt in Höhe des geplanten Verlustes. In 2014 konnte jedoch eine deutliche Entlastung des städtischen Haushaltes erreicht werden. Der Wirtschaftsplan weist für die Jahre 2015 bis 2017 einen kumulierten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 300 aus, der noch durch den Gewinnvortrag abgedeckt ist. Der Plan für das Wirtschaftsjahr 2018 geht 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.
Eintragung in das Handelsregister:	Keine Eintragung
Wirtschaftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	EUR 51.129,19 (DM 100.000,00)
Betriebsleitung und Vertretung:	Der bisherige Betriebsleiter Herr Günter Klencz ist zum 1. November 2014 ausgeschieden. Die Stelle des Betriebsleiters ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgeschrieben. Herr Kühn wurde mit Wirkung vom 15. Juni 2013 zum kommissarischen stellvertretenden Betriebsleiter berufen und nimmt bis zur Besetzung der Betriebsleiterstelle die Aufgaben der Betriebsleitung 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 Betriebsatzung 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 2013 wurde in der Ratssitzung vom 30. Oktober 2014 festgestellt und gleichzeitig beschlossen, den Jahresüberschuss von EUR 148.717,95 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:

	2014 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Beschäftigte	81	84
Beamte	9	9
	90	93

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		2014	2013	2012	2011	2010
Umsatz	TEUR	19.471	21.050	19.066	18.035	17.194
Materialaufwandsquote	%	49,8	48,8	54,3	59,3	63,5
Mitarbeiter	Anzahl	90	93	99	108	113
Personalaufwand pro Kopf	TEUR	-38	-33	-32	-33	-31
Zinsergebnis	TEUR	-3.395	-3.393	-3.239	-3.025	-2.594
Jahresergebnis	TEUR	-212	149	99	14	-475
Bilanzstichtag		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	TEUR	161.776	157.993	148.914	138.787	129.516
Anlagevermögen	TEUR	151.647	148.572	141.403	128.357	116.334
Umlaufvermögen inkl. RAP	TEUR	10.129	9.421	7.511	10.430	13.182
Eigenkapital (inkl. 50 % Sonderposten)	TEUR	49.825	50.066	47.351	47.254	45.105
Eigenkapitalquote	%	30,8	31,7	31,8	34,1	34,8
Rückstellungen	TEUR	3.671	4.511	6.714	6.632	6.566
Verbindlichkeiten (inkl. 50 % Sonderposten)	TEUR	108.279	103.415	94.849	84.891	77.845
Verschuldungsgrad	%	69,2	68,3	68,2	65,9	65,2
Anlagendeckungsgrad	%	32,9	33,7	33,5	36,8	38,8
Wirtschaftsjahr		2014	2013	2012	2011	2010
Mittelzufluss/-abfluss aus						
Geschäftstätigkeit	TEUR	1.332	-3.409	10.774	2.734	2.846
Investitionstätigkeit	TEUR	-7.741	-12.116	-16.181	-14.693	-10.614
Finanzierungstätigkeit	TEUR	7.439	15.677	7.700	9.099	13.153
Finanzmittelfonds am Jahresende	TEUR	6.138	5.108	4.956	2.663	5.523

Ertragslage

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

	2014		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	19.471	86,1	21.050	83,3	-1.579	-7,5
Aktivierete Eigenleistung	0	0,0	12	0,0	-12	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.132	13,9	4.208	16,7	-1.076	-25,6
	22.603	100,0	25.270	100,0	-2.667	-10,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.688	-42,9	-10.263	-40,6	575	5,6
Rohertrag	12.915	57,1	15.007	59,4	-2.092	-13,9
Personalaufwand	-3.465	-15,3	-3.114	-12,3	-351	-11,3
Abschreibungen	-3.603	-15,9	-3.397	-13,4	-206	-6,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.625	-7,2	-3.633	-14,4	2.008	55,3
Betriebliche Steuern	-22	-0,1	-20	-0,1	-2	-10,0
Betriebsaufwendungen (insgesamt)	-8.715	-38,5	-10.164	-40,2	1.449	14,3
Betriebsergebnis	4.200	18,6	4.843	19,2	-643	-13,3
Neutrales Ergebnis	-1.017	-4,5	-1.301	-5,1	284	21,8
Zinsergebnis	-3.395	-15,0	-3.393	-13,4	-2	-0,1
Jahresverlust/-gewinn	-212	-0,9	149	0,7	-361	>100,0

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.579 bzw. 7,5 % zurückgegangen. Dies resultiert im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 554 geringeren Mieten aufgrund von Nutzungsänderung/-aufgabe sowie Wegfall der von Sportpauschale in Höhe von TEUR 100. Da die Hausbewirtschaftungskosten im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, sind die mit diesen in Zusammenhang stehenden Erträge ebenso zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.076 zurück. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Brandschutzrückstellungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verminderten sich um TEUR 575 bzw. 5,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um TEUR 2.008 bzw. 55,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr dargestellten Rückgang der Mietforderungen in Höhe von TEUR 2.222 infolge der geänderten Vereinbarung über die Brandschutzmaßnahmen mit der Stadt Lünen.

Das neutrale Ergebnis sank um TEUR 284. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Außerplanmäßigen Abschreibungen, die aufgrund der Anpassung der Restnutzungsdauern vorgenommen wurden.

Neutrales Ergebnis

	2014 TEUR	Vorjahr TEUR
Gewinne aus Anlagenabgängen	69	0
Verluste aus Anlagenabgängen	-260	-220
Versicherungserstattungen	34	51
Außerplanmäßige Abschreibungen	-860	-1.132
	-1.017	-1.301

Vermögenslage

Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau bei dem Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) am 31. Dezember 2014 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 langfristige.

	31.12.2014		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	85	0,0	22	0,0	63	>100,0
Sachanlagen	151.562	93,7	148.550	94,0	3.012	2,0
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	151.647	93,7	148.572	94,0	3.075	2,1
Vorräte	5	0,1	16	0,1	-11	-68,8
Forderungen aus Vermietung	30	0,0	51	0,0	-21	-41,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31	0,0	14	0,0	17	>100,0
Forderungen gegen die Gemeinde	9.425	5,8	7.999	5,1	1.426	17,8
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	616	0,4	46	0,0	570	>100,0
Flüssige Mittel	22	0,0	1.295	0,8	-1.273	-98,3
Kurzfristig gebundenes Vermögen	10.129	6,3	9.421	6,0	708	7,5
Vermögen insgesamt	161.776	100,0	157.993	100,0	3.783	2,4
Kapital						
Eigenkapital	51	0,0	51	0,0	0	0,0
Rücklagen	40.633	25,1	40.633	25,7	0	0,0
Ergebnis/Gewinnvortrag	511	0,3	723	0,5	-212	-29,3
Sonderposten für Zuwendungen (50 %)	8.630	5,4	8.659	5,5	-29	-0,3
Eigenkapital (aufbereitet)	49.825	30,8	50.066	31,7	-241	-0,5
Sonderposten für Zuwendungen (50 %)	8.630	5,3	8.659	5,5	-29	-0,3
Sonstige Rückstellungen	1.540	1,0	2.138	1,3	-598	-28,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.152	56,9	85.603	54,2	6.549	7,7
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten	30	0,0	60	0,0	-30	-50,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	102.352	63,2	96.460	61,0	5.892	6,1
Sonstige Rückstellungen	2.132	1,3	2.374	1,5	-242	-10,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.465	2,2	3.417	2,2	48	1,4
Übrige kurzfristige Posten	4.002	2,5	5.676	3,6	-1.674	-29,5
Kurzfristiges Fremdkapital	9.599	6,0	11.467	7,3	-1.868	-16,3
Kapital insgesamt	161.776	100,0	157.993	100,0	3.783	2,4

Die Bilanzsumme nahm im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.783 bzw. 2,4 % zu.

Die Finanzierungsstruktur des Vermögens durch das Kapital hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Verlustes leicht verschlechtert.

Das Eigenkapital mit 30,8 % und das Mittel- und langfristige Fremdkapital mit 63,2 % bilden zusammen einen Anteil von 94,0 % am Gesamtkapital und finanzieren somit das langfristige Vermögen, das mit einem Anteil von 93,7 % am Gesamtvermögen beteiligt ist. Im Vorjahr fand eine Zufinanzierung des langfristigen Vermögens durch das kurzfristige Fremdkapital statt.

Das langfristige Vermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.075 bzw. 2,1 %. Im Wirtschaftsjahr wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 8.211 getätigt. Demgegenüber standen Abgänge von TEUR 673 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.463, die zu einem Endbestand des Anlagevermögens von TEUR 151.647 geführt haben.

Das langfristige und mittelfristige Kapital stieg im Berichtsjahr um TEUR 5.651. Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf den Aufbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen in Höhe von TEUR 10.000 aufgenommen. Die Tilgung der Bankschulden belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 3.403. Der Rückgang der mittel- und langfristigen sonstigen Rückstellungen betrifft mit TEUR 621 eine Auflösung der Rückstellungen für Brandschutzmaßnahmen.

Das kurzfristige Fremdkapital ging dabei um TEUR 1.868 auf TEUR 9.599 bzw. 6,0 % zurück. Die Verminderung ist hauptsächlich auf den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 462 als auch den Rückgang der Verbindlichkeiten aus noch nicht in Anspruch genommenen Ertragszuschüssen von TEUR 1.215 zurückzuführen. Die Inanspruchnahme der Fördermittel, die die im Berichtsjahr abgeschlossenen Anlagen im Bau finanziert haben, beläuft sich auf TEUR 671.

Das kurzfristige Vermögen stieg im Berichtsjahr um TEUR 708 auf TEUR 10.129 bzw. 6,3 %. Dabei ist der Finanzmittelfonds um TEUR 1.030 gestiegen. Davon entfallen TEUR 2.303 auf einen Anstieg der Verwahrgelder bei der Gemeinde, dem ein Rückgang der flüssigen Mittel von TEUR 1.273 gegenübersteht. Die übrigen Forderungen gegen die Gemeinde gingen um TEUR 877 zurück. Die übrigen Forderungen gegen die Gemeinde betreffen vereinbarungsgemäß mittel- und langfristige Ansprüche aus Weiterbelastungen. Der Anstieg der übrigen Posten in Höhe von insgesamt TEUR 555 resultiert mit TEUR 360 aus einem Investitionszuschuss an einen Sportverein sowie mit TEUR 195 aus diversen Sondereffekten – bezogen auf die stichtagsnahe Betrachtung.

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 2 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

	2014 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	-212	149
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.463	4.529
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-900	-822
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	-840	-2.203
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	203	418
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	-555	119
Veränderung des Saldos gegenüber der Gemeinde/ anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	877	-1.878
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.704	-3.721
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (a)	1.332	-3.409
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	470	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.211	-12.116
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (b)	-7.741	-12.116
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.403	-3.279
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	10.000	13.000
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	842	5.956
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (c)	7.439	15.677
Veränderung liquider Mittel (Summe a - c)	1.030	152
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.108	4.956
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.138	5.108

	31.12.2014 TEUR	Vorjahr TEUR
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
- Guthaben bei Kreditinstituten	22	1.295
- Guthaben Verwahrkonto (Forderungen gegen die Gemeinde)	6.116	3.813
	6.138	5.108

Der Finanzmittelfonds des ZGL hat sich zum Abschlussstichtag um TEUR 1.030 erhöht.

Das um nichtzahlungswirksame Erträge und Aufwendungen als auch um die Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten korrigierte Jahresergebnis führte zu einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.332. Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 8.211 getätigt. Die Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens haben nicht gereicht, um das Investitionsvolumen decken zu können. Somit ergab sich aus der Investitionstätigkeit ein Finanzierungsbedarf von TEUR 7.741. Die Finanzierungstätigkeit des Wirtschaftsjahres 2014 hat insgesamt Mittel in Höhe von TEUR 7.439 gebracht. Gesamt ergab sich am Ende des Wirtschaftsjahres ein Mittelüberhang von TEUR 1.030, der den Finanzmittelfonds auf TEUR 6.138 erhöht hat.

Aufgliederung und Erläuterung aller Posten
des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Vorjahreszahlen sind zu Vergleichszwecken genannt.

AKTIVA

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	151.647.189,90	148.571.873,15

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage I, Seite 11) ersichtlich.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
Entgeltlich erworbene Software	85.389,65	22.341,13

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit anderen Bauten

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
Grund und Boden	27.102.119,78	27.152.176,38
Gebäude	111.098.338,46	107.062.561,33
Außenanlagen	3.550.776,90	2.903.143,33
	141.751.235,14	137.117.881,04

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

Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2014	137.117.881,04
Zugang	4.961.578,74
Abgang	-467.312,96
Umbuchung aus Anlagen im Bau	3.287.908,10
Abschreibung	
- außerplanmäßige Abschreibung	0,00
- planmäßige Abschreibung	-3.148.819,78
Stand 31.12.2014	141.751.235,14

Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2014 nicht angefallen.

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

	EUR
Gebäude	
Komplexsanierungen	
GSG, Denkmalschutz und Großinstandsetzung Nachaktivierung	232.855,02
Hilpert Theater, BS und Sanierungsmaßnahmen Nachaktivierung	119.102,13
Gymnasium Altlünen, 3 BA Energetische Sanierung Gebäudehülle Nachaktivierung	24.122,71
Turnhalle Mathias-Claudius-Str. Sanierung	11.365,22
Friedhof Lünen-Süd	23.827,08
Heinrich-Bußmann-Schule	158.732,12
Freiherr-vom-Stein-Gymnasium Umbau des Hörsaals	49.130,14
Käthe-Kollwitz-Gesamtschule, Café	15.205,67
GSG, ehemalige Realschule, energetische Sanierung	3.580.535,35
	4.214.875,44
Anbauten/Neubauten/Umsetzungen	
Soziokulturelles Zentrum Gahmen Nachaktivierung	82.942,58
Neubau Sportanlage Schwansbell Nachaktivierung	72.272,22
Kindergarten Steinstraße 86	487.983,07
GS Lünen Süd Neubau Nachaktivierung	107.453,06
Kindergarten Schachtweg U3 Nachaktivierung	74.080,64
Kindergarten Viktoriastraße	2.127.036,01
Kindergarten Steinstraße U3 Nachaktivierung	74.618,52
Kindergarten Mühlenbachstraße U3 Nachaktivierung	51.613,60
	3.077.999,70
Übertrag:	7.292.875,14

	EUR
Übertrag	7.292.875,14
Außenanlagen	
GSG ökologische Abwasserbeseitigung	322.885,10
Realschule Altlünen, ökologische Abwasserbeseitigung	20.039,58
Gymnasium Altlünen, ökologische Abwasserbeseitigung	318.702,63
Matthias-Claudius-Schule	15.597,20
Heinrich-Bußmann-Schule	6.201,57
Neue Feuerwache Grünanlagen	28.973,91
Kindergarten Schachtweg, Außenanlage Nachaktivierung	3.199,31
Kindergarten Steinstraße U3, Außenanlage Nachaktivierung	43.778,93
Kindergarten Mühlenbachstraße U3, Außenanlage Nachaktivierung	39.239,74
	798.617,97
Grund und Boden	
diverse Grundstückstausche mit der Stadt Lünen	38.044,33
diverse Grunderwerbsteuer	38.406,00
Grundstück Hauptfeuer- und Rettungswache	55.081,92
Ausbaubeitrag Kurt-Schumacher-Str. 20	26.461,48
	157.993,73
Stand 31.12.2014	8.249.486,84

2. Grundstücke mit Wohnbauten

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
Gebäude	247.836,75	260.978,67
Grund und Boden	244.501,46	244.501,46
Außenanlagen	28.065,71	19.317,60
	520.403,92	524.797,73

Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2014	524.797,73
+ Zugang	10.150,42
Abschreibung	
- planmäßige Abschreibung	-14.544,23
Stand 31.12.2014	520.403,92

3. Bauten auf fremden Grundstücken

31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
2.551.985,98	3.470.984,84

Der Posten beinhaltet ausschließlich den auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichteten Hanse-saal an der Kurt-Schumacher-Straße. Eine Erbbauzinszahlung ist vertraglich nicht festgelegt wor-den. Die Veränderung des Postens beruht auf einer Anpassung der Restnutzungsdauer, die auf-grund der Ausübung eines vertraglichen Rechtes erforderlich wurde, sowie auf der angepassten planmäßigen Abschreibung des Gebäudes. Die außerplanmäßige Abschreibung betrug im Wirt-schaftsjahr TEUR 857.

4. Maschinen und maschinelle Anlagen

	EUR
Stand 1.1.2014	1.351.808,25
Abgang	-156.693,90
Abschreibung	
- planmäßige Abschreibung	-152.919,23
Stand 31.12.2014	1.042.195,12

Der Posten betrifft als Betriebsvorrichtungen aktivierte Wärmelieferungs- und Wärmevertei-lungsanlagen. Bei den Abgängen handelt es sich um BHKW-Anlagen an der Geschwister-Scholl-Gesamtschule und Ludwig-Uhland-Realschule sowie um eine Heizungsanlage der Turnhalle Schule am Freibad.

5. Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR
Stand 1.1.2014	1.482.358,75
Zugang	119.168,06
Abgang	-48.535,38
Umbuchung aus Anlagen im Bau	84.490,00
Abschreibung	-214.660,19
Stand 31.12.2014	1.422.821,24

6. Anlagen im Bau

	EUR	EUR
Stand 1.1.2014		4.601.701,41
Zugang		3.043.855,54
Umbuchung		
- in Grundstücke mit anderen Bauten	-3.287.908,10	
- in Betriebs- und Geschäftsausstattung	-84.490,00	-3.372.398,10
Stand 31.12.2014		4.273.158,85

Der Ausweis zum Bilanzstichtag beinhaltet die begonnenen, aber zum 31. Dezember 2014 noch nicht abgeschlossenen Gebäudeinvestitionen. Im Wesentlichen handelt es sich hier um Komplexsanierungen der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule.

Die Umbuchung betrifft Maßnahmen aus dem Bestand zum 31. Dezember 2013, die im Wirtschaftsjahr 2014 abgeschlossen werden konnten.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
B. Umlaufvermögen	9.761.641,48	9.405.768,51

I. Vorräte

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
Betriebsstoffe	5.424,94	15.852,96

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden in 2014 zu Anschaffungskosten auf Grundlage einer Inventur bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis betrifft Mietforderungen, Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung für Vorjahre sowie Betriebskostenvorauszahlungen für Anmietungen.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
1. Forderungen aus Vermietung	30.335,44	51.281,01

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.392,34	14.121,63

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
3. Forderungen gegen die Gemeinde	9.424.552,18	7.998.886,21
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00

Guthaben Verwahrkonto	6.115.740,98	3.812.760,81
Forderungen Vor-/Umsatzsteuer	953.197,56	740.433,89
Forderungen Vermietung	2.827.842,08	4.303.837,98
Sonstige Forderungen	1.905.898,22	1.064.970,53
Kred. Stadt	77,25	21.635,74
	11.802.756,09	9.943.638,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.077.153,44	-1.560.999,36
Kreditorische Debitoren	-301.050,47	-383.753,38
	-2.378.203,91	-1.944.752,74
	9.424.552,18	7.998.886,21

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.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
4. Sonstige Vermögensgegenstände	247.971,90	30.479,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00

debitorische Kreditoren	244.124,18	26.729,14
Handvorschuss	3.750,00	3.750,00
Forderungen aus Vorauszahlungen an Dritte	97,72	0,00
	247.971,90	30.479,14

Die debitorischen Kreditoren betreffen im Wesentlichen Überzahlungen für die im Wirtschaftsjahr erhaltenen Lieferungen von Fernwärme, Wasser, Gas und Strom.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.964,68	1.295.147,56

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

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten	367.674,13	15.116,02

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet einen Investitionszuschuss in Höhe von TEUR 360 an einen Sportverein.

PASSIVA

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL	41.195.765,47	41.407.294,32

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
I. Stammkapital	51.129,19	51.129,19

Das Stammkapital ist durch die Betriebssatzung 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.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
II. Allgemeine Rücklage	40.633.359,38	40.633.359,38

Die allgemeine Rücklage hat sich in Höhe von EUR 36.584.770,71 im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz als Differenz der Werte der ausgegliederten Vermögensgegenstände und Schulden sowie des Stammkapitals ergeben.

Zwischenzeitlich sind der allgemeinen Rücklage die Jahresergebnisse bis 2001 sowie ein Teilbetrag des Jahresergebnisses 2004 zugeführt worden; die allgemeine Rücklage ist im Jahre 2005 um Grundstückskorrekturen gemindert worden. Ab dem Wirtschaftsjahr 2006 ist die allgemeine Rücklage unverändert geblieben.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
III. Gewinnvortrag	722.805,75	574.087,80

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-211.528,85	148.717,95

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN	17.259.925,30	17.319.012,01

	EUR
Stand 1.1.2014	17.319.012,01
Zugang	841.819,71
Abgang	-1,02
Auflösung	-900.905,40
Stand 31.12.2014	17.259.925,30

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.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
C. RÜCKSTELLUNGEN	3.671.460,06	4.511.183,01

Sonstige Rückstellungen

	Stand 1.1.2014 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2014 EUR
unterlassener Brandschutz	2.137.512,92	0,00	621.400,00	23.677,05	1.539.789,97
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	2.181.700,58	226.014,56	293.985,44	275.000,00	1.936.700,58
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	84.000,00	84.000,00	0,00	87.000,00	87.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	80.788,88	9.211,12	90.000,00	90.000,00
Instandhaltung Feuerwache (i. S. Depenbrock)	17.969,51	0,00	0,00	0,00	17.969,51
	4.511.183,01	390.803,44	924.596,56	475.677,05	3.671.460,06

Die Rückstellung für unterlassenen Brandschutz betrifft Leistungen, für die zum Bilanzstichtag bereits entsprechende Konzepte erarbeitet worden sind, die zeitnah umgesetzt werden. Die Rückstellung für unterlassenen Brandschutz konnte teilweise aufgelöst werden. Die Sachverhalte, die in 2005 zu einer korrespondierenden Mietforderung gegen die Stadt Lünen geführt haben, sind ebenso entfallen. Die Mietforderung wurde in gleicher Höhe ausgebucht.

Bei der ursprünglichen Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung handelt es sich um Maßnahmen, die erst im Folgejahr umgesetzt 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.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
D. VERBINDLICHKEITEN	99.649.354,68	94.755.268,34

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.617.304,72	89.020.058,92
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.465.028,91	3.417.318,61

	EUR
Stand 1.1.2014	89.020.058,92
planmäßige Tilgungen	-3.402.754,20
Neuaufnahme	10.000.000,00
Stand 31.12.2014	95.617.304,72

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.

In 2014 hat die Abteilung Finanzwirtschaft der Stadt Lünen für ZGL neue Darlehen in Höhe von EUR 10.000.000,00 aufgenommen.

Die Tilgung der Darlehen ist planmäßig erfolgt.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.936.060,56	4.427.679,05
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.906.530,15	4.368.289,60

Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungen aus Investitionen sowie aus Bauunterhaltungen. Es sind mittelfristige Sicherheitseinbehalte in Höhe von EUR 29.530,41 enthalten.

	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten	95.989,40	1.307.530,37
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	95.989,40	1.307.530,37

Erhaltene Ertragszuschüsse	83.030,70	1.297.680,48
Kreditorische Debitoren	11.401,71	8.064,88
Übrige	1.556,99	1.785,01
	95.989,40	1.307.530,37

Die erhaltenen Ertragszuschüsse betreffen ausschließlich eine pauschale Zuwendung für die Instandhaltung und Unterstützung der Feuerwache.

Die kreditorischen Debitoren umfassen im Wesentlichen überzahlte Mieten bzw. Nebenkosten des Wirtschaftsjahres 2014, die erst in 2015 erstattet worden sind.

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

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Grundmiete aus Betriebszweck	10.663.699,98	11.711.306,94
Umlagen für die Hausbewirtschaftung	3.579.957,52	3.758.597,83
Umlage für Hausreinigung und Hausmeisterleistungen	3.879.418,87	3.866.050,70
Mieten von Dritten	256.210,95	253.747,48
Erstattung sonstige Entsorgung	27.304,13	25.595,08
Miete Hausmeisterwohnungen	11.999,40	11.023,40
Pächterlöse	1.384,01	844,00
	18.419.974,86	19.627.165,43

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. Sowohl Abrechnungen für Hausmeister- und Reinigungsdienst als auch für Grundmieten und Nebenkosten erfolgten im Dezember 2014.

Die Grundmieten aus Betriebszweck umfassten im Vorjahr Grundmieten wegen Nutzungsänderung/-aufgabe in Höhe von EUR 1.288.353,04; diese sind im Berichtsjahr mit EUR 734.232,43 erfasst und wurden mit der Stadt Lünen gesondert abgerechnet. Im Berichtsjahr ist ebenso Miete/Sportpauschale in Höhe von EUR 100.000 entfallen. Ohne Berücksichtigung der Grundmieten wegen Nutzungsänderung/-aufgabe und der Sportpauschale lag das Abrechnungsergebnis der Grundmieten aus Betriebszweck ca. TEUR 393 unter dem Vorjahresniveau.

	2014 EUR	Vorjahr EUR
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.911,22	600.690,91

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

	2014 EUR	Vorjahr EUR
c) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	900.906,42	822.372,45

Hinweis auf „Sonderposten für Zuwendungen“.

	2014 EUR	Vorjahr EUR
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	11.660,51

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Landeszuweisung Schulen	1.978.954,30	1.771.208,25
Veräußerungsgewinne	68.576,02	0,00
Auflösung von Rückstellungen	924.596,56	2.363.674,14
Versicherungsentschädigungen	7.178,40	50.890,32
Erträge aus früheren Jahren	214.117,67	10.125,74
Entschädigungen DSK	27.000,00	0,00
Aufwendungszuschüsse	0,00	34.000,00
Ertrag Sachzuwendung	0,00	14.197,77
Sonstige	14.937,93	14.577,32
	3.235.360,88	4.258.673,54

Zu den Auflösungen von Rückstellungen siehe auch C. Rückstellungen.

Die Erträge aus früheren Jahren betreffen im Wesentlichen Erstattungen der nicht abzugsfähigen Vorsteuer der Jahre 2011 und 2012.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

	2014 EUR	Vorjahr EUR
verbrauchsabhängige Nebenkosten	2.424.239,38	3.032.754,47
Fremdreinigung	1.265.070,01	1.199.633,45
verbrauchsunabhängige Nebenkosten	1.128.891,04	713.657,15
Schäden	236.497,20	178.683,79
Hausmeisterfremddienstleistung	250.805,26	376.173,99
Sonstige Reinigungsmittel und Sanitärartikel	85.096,58	59.677,89
Übrige	12.898,89	2.389,88
	5.403.498,36	5.562.970,62

Die steigenden Fremdreinigungskosten korrespondieren mit der sukzessiven Umstellung des Reinigungsdienstes auf Fremdreinigungen und geringeren Personalaufwendungen in diesem Bereich.

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Mieten für angemietete Objekte	2.065.032,04	2.069.949,22
Containermieten	104.845,51	118.630,94
Mieten für Anlagen	28.617,40	20.973,34
	2.198.494,95	2.209.553,50

	2014 EUR	Vorjahr EUR
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen	2.038.608,74	2.445.562,49

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

	2014 EUR	Vorjahr EUR
d) Aufwendungen für Brandschutz	47.354,10	44.999,48

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Entgelt tariflich Beschäftigte	2.210.483,57	1.999.475,64
Besoldung Beamte	348.648,47	401.776,37
	2.559.132,04	2.401.252,01

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.

	2014 EUR	Vorjahr EUR
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	905.446,13	712.988,63
davon für Altersversorgung	374.470,10	253.920,58

Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	456.851,05	393.515,00
Versorgungskasse des Bundes und der Länder	182.836,10	169.994,58
Erstattung Zuführung Pensionsrückstellung an die Stadt Lünen	191.634,00	83.926,00
Rückstellung Beihilfeverpflichtungen	39.219,72	24.629,00
Laufende Beihilfen	0,00	21.918,95
Rückstellung für Leistungsentgelt	34.905,26	19.005,10
	905.446,13	712.988,63

6. Abschreibungen

- auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Planmäßige Abschreibungen	3.602.733,23	3.397.261,92
Außerplanmäßige Abschreibungen	860.450,93	1.132.040,41
	4.463.184,16	4.529.302,33

Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren im Wesentlichen aus einer Anpassung der Restnutzungsdauer, die aufgrund der Ausübung eines vertraglichen Rechtes erforderlich war.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2014 EUR	Vorjahr EUR
Verwaltungskostenbeiträge	734.163,68	676.180,42
Weiterberechnete Aufwendungen	508.088,27	413.064,37
Miete und Nebenkosten	94.060,22	95.400,02
Aufwendungen für Datenverarbeitung	33.251,02	37.464,87
Prüfungs- und Beratungskosten, Jahresabschluss	81.879,81	45.946,93
Versicherungen	40.403,12	40.796,58
Erstattungen an städtische Dienststellen	18.000,00	18.000,00
Dienstreisen, Fahrtkosten	12.091,60	12.598,42
Werkstattbedarf Hausmeisterdienst	13.429,90	6.629,20
Telefon, Fax	4.886,52	5.634,94
Verluste aus Abgängen des Sachanlagevermögens	259.915,70	219.762,25
Auflösung Brandschutzrückstellung aus 2006	0,00	2.222.487,08
Übrige	85.133,78	58.325,43
	1.885.303,62	3.852.290,51

Die Verwaltungskostenbeiträge betreffen Kosten, die der ZGL für die zentralen Dienstleistungen der Stadt Lünen zu zahlen hat; sie sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % angestiegen.

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.

	2014 EUR	Vorjahr EUR
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78.591,26	55.339,78

	2014 EUR	Vorjahr EUR
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.473.177,65	3.448.195,92

Der Ausweis betrifft Zinsen für Bankdarlehen.

	2014 EUR	Vorjahr EUR
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-189.455,11	168.787,14

	2014 EUR	Vorjahr EUR
11. Sonstige Steuern	22.073,74	20.069,19

	2014 EUR	Vorjahr EUR
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-211.528,85	148.717,95

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust in Höhe von EUR 211.528,85 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gegenüberstellung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2014
und der Ist-Zahlen des Wirtschaftsjahres 2014

Für das Wirtschaftsjahr 2014 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 einen Jahresfehlbetrag von EUR 250.000,00 aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 211.528,85 ab. Die nachfolgende Gegenüberstellung ermöglicht einen detaillierten Einblick in die Entwicklung und zeigt die Abweichungen auf.

	Erfolgsplan EUR	Gewinn- und Verlustrechnung EUR	Abweichung EUR
Umsatzerlöse	20.836.000,00	19.470.792,50	-1.365.207,50
Andere aktivierte Eigenleistungen	10.000,00	0,00	-10.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	2.700.000,00	3.235.360,88	535.360,88
Betriebsleistung	23.546.000,00	22.706.153,38	-839.846,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.191.000,00	9.687.956,15	-1.503.043,85
Personalaufwand	3.232.000,00	3.464.578,17	232.578,17
Abschreibungen	3.445.000,00	4.463.184,16	1.018.184,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.978.000,00	1.885.303,62	-92.696,38
Betriebliche Steuern	25.000,00	22.073,74	-2.926,26
Betriebsergebnis	3.675.000,00	3.183.057,54	-491.942,46
Zinserträge	5.000,00	78.591,26	73.591,26
Zinsaufwendungen	3.930.000,00	3.473.177,65	-456.822,35
Finanzergebnis	-3.925.000,00	-3.394.586,39	530.413,61
Jahresverlust/-gewinn	-250.000,00	-211.528,85	38.471,15

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

- 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 und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

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

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

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

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

14. Vergütung

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

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

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

16. Anzuwendendes Recht

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

SONDERBEDINGUNGEN FÜR DIE ERHÖHUNG DER HAFTUNG IM RAHMEN DER ALLGEMEINEN AUFTRAGSBEDINGUNGEN VOM 1. JANUAR 2002

An die Stelle der in Nr. 9 Abs. 2 der beiliegenden Allgemeinen Auftragsbedingungen genannten Beträge von EUR 4 Mio. bzw. EUR 5 Mio. tritt einheitlich der Betrag von EUR 5 Mio.

Falls nach Auffassung des Auftraggebers das voraussehbare Vertragsrisiko EUR 5 Mio. nicht unerheblich übersteigt, ist die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Verlangen des Auftraggebers bereit, bei Möglichkeit einer Höherversicherung bei einem deutschen Berufshaftpflichtversicherer dem Auftraggeber eine entsprechend höhere Haftungssumme anzubieten, wobei über einen dadurch entstehenden Prämienmehraufwand noch eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Auftraggeber und der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu treffen wäre.

Die vorstehenden Regelungen finden keine Anwendung, soweit für eine berufliche Leistung, insbesondere bei einer gesetzlichen Prüfung, eine höhere oder niedrigere Haftungssumme gesetzlich bestimmt ist. Hier muss es bei der gesetzlichen Haftungsregelung bleiben.

Bei Zusammentreffen mehrerer Schadensursachen haftet die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen der erhöhten Haftungssumme nur in dem Maße, in dem ein Verschulden ihrerseits oder ihrer Mitarbeiter im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat; dies gilt insbesondere in jedem Falle der gemeinschaftlichen Auftragsdurchführung mit anderen Berufsangehörigen. Wird im Einvernehmen mit dem Auftraggeber zur Auftragsdurchführung ein Dritter eingeschaltet, so haftet die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nur für ein Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

