

Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2012 bis zum  
31. Dezember 2012  
der  
GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen  
Hagen

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSauftrag</b>	<b>1</b>
<b>II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>3</b>
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
<b>III. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>7</b>
1. Gegenstand der Prüfung	7
2. Art und Umfang der Prüfung	7
<b>IV. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>10</b>
1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
a) Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
b) Jahresabschluss	10
c) Lagebericht	10
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
3. Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2012	12
<b>V. FESTSTELLUNGEN NACH § 53 HGRG</b>	<b>13</b>
<b>VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>14</b>

## ANLAGEN

---

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012  
bis zum 31. Dezember 2012

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang

Anlage I  
Seite 1  
Seite 2  
Seite 3 - 9

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

Anlage II  
Seite 1 - 15

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

Anlage III  
Seite 1 - 16

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Rechtliche Verhältnisse  
Steuerliche Verhältnisse

Anlage IV  
Seite 1 - 2  
Seite 2

Analysierende Darstellungen

Kennzahlen mit 2-Jahresübersicht  
Ertragslage  
Vermögenslage  
Finanzlage

Anlage V  
Seite 1  
Seite 2 - 3  
Seite 4 - 5  
Seite 6

Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Anlage VI  
Seite 1 - 16

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer  
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sowie Sonderbedingungen

Anlage VII

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

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

---

### Kurzbezeichnung

### vollständige Bezeichnung

EigVO NRW

Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

HGB

Handelsgesetzbuch

IDW

Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.

PS

Prüfungsstandard

f.

folgende

ff.

fortfolgende

GmbH

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

AG

Aktiengesellschaft

GO NRW

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

HABIT

Hagener Betrieb für Informationstechnologie

WBH

Wirtschaftsbetrieb Hagen

# I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

---

Vom Betriebsausschuss der

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen  
(im Folgenden auch „GWH“ oder „Eigenbetrieb“ genannt)

wurden wir, die BDO Westfalen-Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dortmund, am 28. November 2012 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 gewählt. Die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen hat dem Antrag der Betriebsleitung mit Schreiben vom 28. Februar 2013 entsprochen und darin dem Abschluss eines Prüfungsvertrages zugestimmt. Daraufhin beauftragte uns die Betriebsleitung des Eigenbetriebs, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 nach den §§ 316 ff HGB i.V.m. § 106 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung und der Verordnung über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen vom 9. März 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005, 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 der Einrichtung 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 Eigenbetrieb handelt es sich um eine große Gesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften. Für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind nach den landesrechtlichen Vorschriften die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

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 Prüfungsauftrags 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 VII beigelegt 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 Eigenbetriebs aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht heben wir folgende Angaben hervor, die unseres Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs von besonderer Bedeutung sind:

### **Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf**

1. Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung vom 15. März 2012 eine Neuausrichtung der Gebäude- und Immobilienwirtschaft bei der Stadt Hagen beschlossen. Die Neuausrichtung ab 1. Januar 2012 beinhaltet die Bündelung sämtlicher immobilienwirtschaftlichen Leistungen, welche im Eigenbetrieb unter GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen zusammengeführt werden. Dazu wurde ein Teil des ehemaligen Fachbereiches 23 (Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte) in die GWH eingegliedert.
2. Mit den organisatorischen Veränderungen hat der Rat der Stadt Hagen gleichzeitig die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells zum 1. Januar 2012 beschlossen.
3. Neben den Instandhaltungsmaßnahmen, die aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert werden, werden wie bisher bauliche Investitionsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen, die z.B. aus der Bildungspauschale auf städtischer Seite finanziert werden, durchgeführt. Die Bautätigkeit hat sich allerdings durch die bereits erfolgte Endabrechnung des Konjunkturpaketes II und des Sanierungstauprogramms zum Vorjahresende stark reduziert.
4. Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Gewinn von EUR 460.317,06 ab.
5. Das Kontokorrentkonto weist zum Jahresende eine Inanspruchnahme des Kontokorrentrahmens (Verbindlichkeit) von TEUR 2.874,9 (Vorjahr TEUR 71,3) aus.
6. Mit der Einführung des Mieter-Vermieter-Modells haben sich die Erlöspositionen zum Vorjahr grundsätzlich geändert. Ein Vergleich gegenüber dem Vorjahr ist nur eingeschränkt möglich, da externe Mieterträge als auch verschiedene Aufwandsarten wie u.a. Anmietungskosten, Betriebsnebenkosten, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherungen, Kosten für Grün- und Außenanlagen in 2011 noch über die Stadtverwaltung (ehemaliger Fachbereich 23) abgerechnet wurden.

7. Mit der organisatorischen Veränderung sind zum 1. Januar 2012 26 Mitarbeiter-/innen des ehemaligen Fachbereiches 23 in die GWH umgesetzt worden. Die Personalkosten stiegen aufgrund der Personalzugänge, Tarifsteigerungen sowie der Veränderungen aus der Urlaubs-/Gleitzeit- und Altersteilzeitrückstellung.

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

Zu 1.

Die Neuausrichtung ab 1. Januar 2012 beinhaltet die Bündelung sämtlicher immobilienwirtschaftlichen Leistungen, welche im Eigenbetrieb unter GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen zusammengeführt werden. Im Jahr 2012 sind daher auch Tätigkeitsbereiche des ehem. Liegenschaftsamtes auf die GWH übertragen worden.

Zu 2.

Das Mieter-Vermieter-Modell ist zum 1. Januar 2012 für die GWH eingeführt worden. Die GWH tritt hierdurch erstmalig ab dem Jahr 2012 als Vermieter auf.

Zu 3.

Der Aufwand für bezogene Leistungen, hat sich deutlich reduziert, da im Jahr 2011 noch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden im Rahmen des Konjunkturpaketes II abgerechnet worden sind.

Zu 4.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Gewinn von EUR 460.317,06 ab. Der Gewinn wurde insbesondere durch die Auflösung von Rückstellungen erzielt, da einerseits Verwaltungskostenumlagen des Jahres 2011 nicht erhoben wurden und andererseits 2 Mitarbeiter auf die Inanspruchnahme der Altersteilzeitregelung verzichtet haben.

Zu 5.

Das Girokonto bei der Sparkasse Hagen ist merklich in Anspruch genommen worden, sodass zum 31. Dezember 2012 hierauf eine Kontokorrentverbindlichkeit von rd. TEUR 2.875 ausgewiesen wird. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich in einem vergleichbaren Rahmen erhöht. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die Stadt Hagen, die überwiegend im Januar 2013 beglichen worden sind, sodass auch die Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Hagen zeitnah reduziert werden konnte.



Zu 6.

Die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells hat in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2012 zwangsläufig zu einem Ausweis von neuen Erlös- und Aufwandspositionen und einer anderen Darstellung auch im Vorjahreszahlenbereich geführt.

Zu 7.

Die GWH hat Teilaufgaben des ehem. Liegenschaftsamtes der Stadt Hagen (STA 23) übernommen. In diesem Zusammenhang hat die GWH 26 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des STA 23 übernommen. Der Personalaufwand ist daher gegenüber dem Vorjahr erkennbar gestiegen, nachdem im Jahr 2012 auch Tarifierhöhungen eingetreten sind.

#### **Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken**

1. Das Jahr 2012 war stark geprägt durch die Umstrukturierung, Überprüfung, Zusammenführung und Neustrukturierung der Organisation der GWH, dazu kam der teilweise Umzug in das Rathaus II.
2. Die schwierige Haushaltssituation der Stadt Hagen führt zu erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen. Der Erwartung der (internen) Mieter an einen angemessenen Zustand sowohl der Gebäude wie auch der Außenanlagen kann nicht immer ausreichend Rechnung getragen werden, da die Mieten nicht auskömmlich kalkuliert sind.
3. Die zukünftige Entwicklung der GWH wird stark durch die Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells geprägt werden. Im Rahmen der Umsetzung wurde der Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte aufgelöst und die immobilienrelevanten Bereiche in die GWH integriert. Damit wird die GWH in die Lage versetzt, den Anforderungen eines Vermieters gerecht zu werden und quasi als Eigentümer der Immobilien agieren zu können.

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

Zu 1.

Das Jahr 2012 stellt für die GWH ein Jahr des Umbruchs dar. In diesem Zusammenhang sind auch räumliche Veränderungen eingetreten, die sich ab dem Jahr 2013 positiv auf den Mietaufwand auswirken werden.

**Zu 2.**

Die GWH kalkuliert die Mieterlöse der von ihr angemieteten Objekte im Rahmen des Wirtschaftsplanes in Abstimmung mit dem Haupt-Mieter Stadt Hagen. Neben der Grundmiete und den Betriebskosten setzt sich der Mieterlös auch aus Serviceleistungen zusammen. Die GWH kann nur in dem Umfang Gebäudeinstandhaltungen durchführen, der zuvor mit der Stadt Hagen für jedes Gebäude im Rahmen des Wirtschaftsplanes unter Berücksichtigung der Haushaltskonsolidierung der Stadt Hagen vorgegeben worden ist. Die so vereinbarten Mittelrahmen werden nicht immer den Erfordernissen der Mieter gerecht.

**Zu 3.**

Die Planansätze der einzelnen Mietobjekte (Objektblätter) und die damit verbundenen Kalkulationsgrundlagen werden mit dem Haupt-Mieter Stadt Hagen im Jahr 2013 weiterentwickelt. Im Jahr 2011 wurden noch verschiedene Aufwandsarten wie u.a. Anmietungskosten, Betriebsnebenkosten, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherungen, Kosten für Grün- und Außenanlagen über das Liegenschaftsamt (STA 23 ) abgerechnet, die im Jahr 2012 über die GWH direkt abgerechnet worden sind. Die GWH hat im Jahr 2012 die Aufgaben, vergleichbar denen eines Eigentümers der Grundstücke der Immobilien, umfassend übernommen.

**Zusammenfassende Beurteilung**

Wir als Abschlussprüfer des Eigenbetriebs halten die Darstellung und Beurteilung der Lage sowie der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Betriebsleitung des Eigenbetriebs 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellte Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und der Lagebericht des Eigenbetriebs.

Ergänzend wurden wir beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach § 53 HGrG darzustellen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung und die uns gemachten Angaben trägt die Betriebsleitung des Eigenbetriebs. 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 den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen. 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.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Dr. rer. pol. Rainer Deussen, Hagen, testierte und am 15. November 2012 vom Rat der Stadt Hagen festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011. Die Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte erfolgte unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 205).

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 Eigenbetriebs.

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 aus-

reichender Sicherheit nicht ausreichen, hervorgehoben haben. Die bedeutsamen Risiken beinhalten aufgrund berufsständischer Vorgaben auch das Risiko der Außerkraftsetzung von Kontrollmaßnahmen durch das Management 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 Einkauf
- Ansatz und Bewertung von Sachanlagen
- Stetigkeit der Bewertung der unfertigen/fertigen Erzeugnisse
- Vollständigkeit und Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Periodenabgrenzung in der Umsatzrealisierung
- Prüfung der Vorjahresangaben
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht

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 Lagebericht sowie für die Auswahl von Art, Umfang und zeitlicher Einteilung der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen herangezogen.

Sowohl die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems durch Kontrolltests als auch die Durchführung von Einzelfallprüfungen erfolgte in Stichproben. Die Bestimmung der Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von unseren Erkenntnissen über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der Geschäftsvorfälle.

Das Anlagevermögen haben wir insbesondere hinsichtlich der Zu- und Abgänge geprüft. Bei den Zugängen haben wir vor allem die Zulässigkeit der Aktivierung und die vollständige Erfassung aller zu aktivierenden Kosten geprüft. Darüber hinaus haben wir uns von der Richtigkeit der Abschreibungen überzeugt.

Die unfertigen Leistungen sind durch in Stichproben vorgenommene Einsichten in die Eingangsrechnungen der Kostenträgerliste, die zu dem Finanzbuchhaltungskonto 696000 aufgestellt worden ist, geprüft worden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wir insbesondere durch Abgleich mit den Nebenbüchern, durch in Stichproben vorgenommene Rechnungseinsichten, durch in Stichproben vorgenommene Einsicht in die Bankauszüge des Jahres 2013 und einer Analyse der Fälligkeiten geprüft. Die Prüfung insbesondere der Forderungen gegenüber der Stadt Hagen konnte nicht wie ursprünglich geplant anhand einer Saldenbestätigungsaktion mit der Stadt Hagen vorgenommen werden, da von Seiten der Stadt Hagen keine Rückantwort im Rahmen des Prüfungszeitraumes gegeben wurde. Es sind die zuvor beschriebenen alternativen Prüfungshandlungen durchgeführt worden.

Neben der Kontrolle der Inanspruchnahme und Auflösung bestehender Rückstellungen richtete sich unsere Prüfungstätigkeit vor allem auf die vollständige Erfassung aller wesentlichen, erkennbaren Risiken des Eigenbetriebs.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir einerseits durch Abstimmung von Haupt- und Nebenbuch auf den 31. Dezember 2012 und andererseits durch in Stichproben vorgenommene Rechnungseinsichten vorgenommen. Darüber hinaus ist eine Saldenbestätigungsaktion auf den Stichtag 31. Dezember 2012 durchgeführt und ausgewertet worden.

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 Eigenbetriebs vermittelt. Weiterhin haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs zutreffend dargestellt sind.

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

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechung in den Monaten April bis Juli 2013 bis zum 15. Juli 2013 durchgeführt.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs erteilte alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise und bestätigte uns am 15. Juli 2013 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 Buchungssstoffes zu gewährleisten.

#### b) Jahresabschluss

Der von uns geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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.

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 Kapitalgesellschaften 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 Geschäftsjahr 2012 ist diesem Bericht als Anlage II beigelegt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. 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 Eigenbetriebs. 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, einschließlich im Berichtsjahr vorgenommener Änderungen, sind im Anhang (Anlage I) gem. § 284 HGB beschrieben.

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 Eigenbetriebs 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 Geschäftsjahr 2012

Für das Geschäftsjahr 2012 wurde von der Betriebsleitung der vom Betriebsausschuss in der Sitzung am 29. November 2011 genehmigte Wirtschaftsplan, der den Erfolgs- und Vermögensplan sowie den Investitions- und Finanzplan umfasst, erstellt.

	Wirtschaftsplan 2012	Ist 2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe Erträge	62.862	57.664	-5.198
Summe Aufwendungen	62.861	57.204	-5.657
	1	460	459
Kostendeckungsgrad %	100	101	

Die Gesellschaft nahm im Berichtsjahr Investitionen von TEUR 54 bei geplanten Zugängen zum Anlagevermögen von TEUR 47 vor.

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wurde mit TEUR 0 festgesetzt. Das Darlehen bei der Dexia Kommunalbank AG ist im Jahr 2012 i.H.v. TEUR 240 getilgt worden.

Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2012 weist für die Summe der Mittelverwendung TEUR 687 und die Summe der Mittelherkunft TEUR 670 aus, sodass sich der Bestand der liquiden Mittel um TEUR 17 verringern sollte. In Anlage V Seite 6 wird die Finanzlage dargestellt. Die Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes beträgt für das Jahr 2012 TEUR -2.804. Der Kassenkredit wurde gegen Jahresende kurzfristig auf TEUR 2.875 aufgebaut und zu Beginn des Jahres 2013 durch den Ausgleich von Forderungen, die gegen die Stadt Hagen zum 31. Dezember 2012 bestanden, wieder weitestgehend abgebaut.



## V. FESTSTELLUNGEN 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 dem Geschäftsverteilungsplan für die Betriebsleitung 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 Geschäftsführung 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 Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG dargestellt haben.

## VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

---

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 in den diesem Bericht als Anlagen I (Jahresabschluss) und II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 15. Juli 2013 in Dortmund 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 der GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und 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 und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 der GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Dortmund, 15. Juli 2013

BDO Westfalen-Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



R. Schepers  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Dr. H.-G. Dröge  
Wirtschaftsprüfer



## ANLAGEN

---

Anlage 1  
Seite 1

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

	2012		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		56.160.195,45		79.187.796,27
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands in Arbeit befindlicher Aufträge		95.519,86		-1.571.497,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.408.092,54		321.228,86
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	90.579,28		90.785,33	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	35.882.795,83	35.973.375,11	57.251.414,02	57.342.199,35
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	14.137.898,01		13.488.596,92	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	4.220.443,32	18.358.341,33	4.091.558,54	17.580.155,46
EUR 1.553.388,25 (Vorjahr: EUR 1.465.397,81)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		310.246,61		307.311,22
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.458.316,79		2.479.616,43
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.703,81		51.125,80
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115.914,76		170.242,96
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		460.317,06		109.127,76
11. Jahresüberschuss		460.317,06		109.127,76

## GWH – Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

### Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

#### Anhang

##### I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der GWH – Immobilienbetrieb der Stadt Hagen entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung NRW in Verbindung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Gliederung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entspricht grundsätzlich den Vorgaben der Eigenbetriebsverordnung NRW.

##### II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

###### 1. Bilanz

###### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird im Anlagenspiegel mit Anschaffungswerten, Abschreibungen und Restbuchwerten ausgewiesen. Die Bewertung der Zugänge erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschl. der nicht absetzbaren Umsatzsteuer, abzüglich Rabatte oder Skonti. Die Abschreibungen wurden linear gerechnet. Das Finanzanlagevermögen wurde zum Nominalwert bewertet.

Die Ermittlung des Anlagevermögens auf den Stichtag der Gründung des Eigenbetriebes zum 01.01.2004 erfolgte durch Inventuraufnahme der übernommenen Bestände und Schätzung der Restwerte der einzelnen Vermögensgegenstände, da die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht bekannt waren. Zur Überprüfung der Vermögensgegenstände wurde in 2010 eine Anlageninventur durchgeführt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel auf Seite 9 des Anhangs dargestellt.

## Umlaufvermögen

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Bestände haben sich um 57,8 TEUR zum Jahresende auf 150,9 TEUR reduziert. Daneben sind unfertige Leistungen in Höhe von 1.401,3 TEUR aktiviert worden, die erst 2013 mit der Stadt abgerechnet werden. Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen die Einzelkosten und notwendige Teile der Gemeinkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Für Einzelrisiken insbesondere bei den Schülerschäden wurden Wertberichtigungen gebildet. Außerdem wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 14,3 TEUR gebildet.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Stadt Hagen in Höhe von 15.021,7 TEUR (Vorjahr: 11.982,5 TEUR) enthalten sowie Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in Höhe von 68.805,37 € (Vorjahr: 143.865,89 €).

## Eigenkapital

Das Stammkapital ist mit Ratsbeschluss vom 03.04.2003 auf 50.000,00 € festgesetzt worden. Das Stammkapital wurde durch die Einlage des Anlagevermögens und der Vorräte zum 01.01.2004 geleistet. Der über den Betrag hinausgehende Betrag der Sacheinlage wurde der allgemeinen Rücklage zugeführt.

Neben der allgemeinen Rücklage (164.934,59 €) besteht noch eine zweckgebundene Rücklage aus dem Jahre 2005 in Höhe von 200.000,00 €. Aus dem Vorjahr wird ein Gewinnvortrag in Höhe von 43.298,13 € vorgetragen.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Gewinn von 460.317,06 € ab.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in 2012 wie folgt verändert:

	Stand 1.1.2012	Zuführung Stadt	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2012
Altersteilzeitrückstellung	5.814.295,00	37.806,00	1.126.582,00	174.031,00	874.905,00	5.426.393,00
Rückstellung Urlaub	531.900,00	35.695,50	567.595,50	0,00	649.500,00	649.500,00
Rückstellung Gleitzeitguthaben	149.500,00	20.369,25	169.869,25	0,00	163.800,00	163.800,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	1.296.953,14	0,00	71.729,42	382.475,16	961.554,58	1.804.303,14
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	23.500,00	0,00	23.500,00	0,00	21.600,00	21.600,00
Summe	7.816.148,14	93.870,75	1.959.276,17	556.506,16	2.671.359,58	8.065.596,14



Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verpflichtungen und drohenden Verluste in angemessener Höhe. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt worden.

Bei der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgte die Bewertung unter Berücksichtigung der "IDW-Stellungnahme zur Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen nach IAS und handelsrechtlichen Vorschriften" (IDW RS HFA 3: Stand 18.11.1998) und auf Basis des BilMoG. Dabei erfolgte die Abzinsung mit einem fristadäquaten Marktzins. Es wurde ein Rechnungszins von 5,04 % und ein Gehaltstrend von 1,75 % angenommen. Bei der Rückstellungsermittlung sind die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berücksichtigt worden.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Restlaufzeiten wie folgt zusammen:

	Gesamtbetrag 31.12.2012 in €	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	mehr als 5 Jahre in €
Verbindlichen gegenüber Kreditinstituten	5.196.916,43	3.114.916,43	960.000,00	1.122.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	5.778.606,64	3.780.043,15	1.317.206,09	681.357,40
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	250.043,17	72.217,68	177.825,49	0,00
Verbindlichkeiten aus Entgelt (Lohn und Gehalt)	624.133,81	624.133,81	0,00	0,00
sonstigen Verbindlichkeiten	19.226,87	19.226,87	0,00	0,00
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>11.868.926,92</b>	<b>7.610.537,94</b>	<b>2.455.031,58</b>	<b>1.803.357,40</b>

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hagen von 258,4 TEUR (Vorjahr: 158,8 TEUR) und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.940,8 TEUR (Vorjahr: 2.590,0 TEUR) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Entgelt bestehen ebenfalls in vollem Umfang gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hagen.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Durch die Umstellung auf das Mieter-Vermieter-Modell ab 2012 sind die Umsatzerlöse gegenüber 2011 nur bedingt zu vergleichen.

Die Umsätze ab 2012 aus dem Mieter-Vermieter-Modell setzten sich im Wesentlichen aus Grundmiete, Betriebskosten und Serviceleistungen zusammen. In der Grundmiete sind Instandhaltungskosten, Mietaufwendungen für externe Anmietungen, EDH-Anlagenkosten und ein Verwaltungskostenzuschlag enthalten. In den Betriebskosten sind neben Aufwendungen für Energie und Energiecontrolling erstmalig Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherungen und Aufwendungen für Grün- und Außenanlagen enthalten. Die Serviceleistungen beinhalten Kosten für Unterhaltsreinigung, Objektbetreuung, Wach- und Aufsichtsdienste, Küchenkräfte, Glasreinigungen und Winterdienstaufwendungen.

Dazu kommen bauliche Investitions- und Einzelmaßnahmen, die separat durch den Träger finanziert werden. Dass im Vorjahr das Konjunkturpaket II und Maßnahmen der Sanierungsstaurückstellung beendet wurden, wird deutlich sichtbar in der Position der Erlöse aus baulichen Maßnahmen.

Die Umsätze 2012 zu 2011 im Vergleich:

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>IST 2012</b>	<b>IST 2011</b>
Mieterlöse Mieter-Vermieter-Modell	15.740.059,21	0,00
Externe Mieterlöse	2.239.183,58	0,00
Erlöse Betriebskosten	11.250.908,33	8.198.616,80
Erlöse Serviceleistungen	16.789.965,45	16.847.413,06
Erlöse aus Bauunterhaltung u. bauliche Maßnahmen	10.044.172,87	54.032.478,15
sonstige Erlöse	95.906,01	109.288,26
<b>Erlöse</b>	<b>56.160.195,45</b>	<b>79.187.796,27</b>

Die Umsatzerlöse erhöhen sich durch noch abzurechnende Leistungen in Höhe von 95.519,86 €.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (557 TEUR), Zuschüsse für Altersteilzeit (40 TEUR), Kostenerstattung eines Vergleichsverfahrens (266 TEUR) und sonstige Erträge (545 TEUR).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (35.883 TEUR) setzten sich zusammen aus bezogenen Leistungen für Baumaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen (18.322 TEUR), Energiekosten (7.388 TEUR), Miet-, Pacht- und Leasingaufwendungen (3.921 TEUR), Grundbesitzabgaben (1.960 TEUR), Unterhaltung von Grün- und Außenanlagen (1.276 TEUR), Aufwendungen für Objekt- und Reinigungsdienste (1.156 TEUR), Betriebs- und Nebenkosten (871 TEUR), Aufwendungen für Gebäudeversicherungen (371 TEUR), Wach- und Pförtnerdienste (256 TEUR) und sonstige Fremdleistungen (362 TEUR).

Die Personalaufwendungen enthalten Aufwendungen für Altersversorgung einschl. der Beiträge zur Zusatzversorgungskasse in Höhe von 1.246,4 TEUR.

Bei der Altersteilzeit ergibt sich mit den Veränderungen durch Inanspruchnahme und Zuführung in 2012 eine ergebnismäßige Entlastung von 251,7 TEUR im Personalaufwand.

Die Entwicklung der Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr sieht wie folgt aus:

<b>Personalkosten</b>				
	<b>IST 2012</b>	<b>IST 2011</b>	<b>Abweichung absolut</b>	<b>in %</b>
<b>Löhne und Gehälter</b>				
Vergütungen (Löhne und Gehälter)	12.570.700,52	12.262.098,21	308.602,31	2,45%
Aushilfslöhne	365.713,48	600.261,40	-234.547,92	-64,13%
Beamtenbezüge	1.295.625,81	647.392,81	648.233,00	50,03%
<b>Summe</b>	<b>14.232.039,81</b>	<b>13.509.752,42</b>	<b>722.287,39</b>	<b>5,08%</b>
<b>Sozialabgaben</b>				
Sozialabgaben AG	2.667.055,07	2.626.160,73	40.894,34	1,53%
Versorgungsbezüge Beamte	306.958,55	393.824,44	-86.865,89	-28,30%
Beiträge Versorgungskassen	1.246.429,70	1.071.573,37	174.856,33	14,03%
<b>Summe</b>	<b>4.220.443,32</b>	<b>4.091.558,54</b>	<b>128.884,78</b>	<b>3,05%</b>
<b>sonstige Personalkosten</b>				
Veränderung Altersteilzeitrückstellung	-251.677,00	-82.993,00	-168.684,00	67,02%
Veränderung Urlaubs-/Gleitzeit-Rückstellung	75.835,25	12.000,00	63.835,25	84,18%
sonstige Personalkosten	81.699,95	49.837,50	31.862,45	39,00%
<b>Summe</b>	<b>-94.141,80</b>	<b>-21.155,50</b>	<b>-72.986,30</b>	<b>77,53%</b>
<b>Gesamte Personalkosten</b>	<b>18.358.341,33</b>	<b>17.580.155,46</b>	<b>778.185,87</b>	<b>4,24%</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Verwaltungskosten (950 TEUR), Miete und Raumkosten (231 TEUR), Kosten für EDV, Telekommunikation und Bürokosten (611 TEUR), Versicherungsbeträge (165 TEUR), KFZ-Kosten (132 TEUR) und sonstige betriebliche Aufwendungen (325 TEUR).

### III. Sonstige Angaben

Mit der Integration von Teilen des ehemaligen Fachbereiches 23 erhöhte sich die Beschäftigtenzahl um 26 Personen (23,5 Vollzeitbeschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich wie folgt entwickelt:

<b>durchschnittliche Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Jahr 2011</b>	<b>Jahr 2012</b>	<b>Abweichung</b>	
			<b>absolut</b>	<b>in %</b>
Beamte	16,25	28,50	12,25	75,38%
Tarifbeschäftigte	374,50	389,50	15,00	4,01%
Auszubildende	1,75	1,50	-0,25	-14,29%
<b>Gesamt</b>	<b>392,50</b>	<b>419,50</b>	<b>27,00</b>	<b>6,88%</b>

durchschnittliche Beschäftigte nach Köpfen	Jahr	Jahr	Abweichung	
	2011	2012	absolut	in %
Beamte	17,00	32,25	15,25	89,71%
Tarifbeschäftigte	571,50	584,00	12,50	2,19%
Auszubildende	1,75	1,50	-0,25	-14,29%
<b>Gesamt</b>	<b>590,25</b>	<b>617,75</b>	<b>27,50</b>	<b>4,66%</b>

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für die Jahresabschlussprüfung einschließlich Konzernabschluss beträgt für das Geschäftsjahr 14.200 €.

Der Betriebsleitung gehörte im Wirtschaftsjahr an:

- Christine Grebe
- Karl-Hermann Kliewe

Der Betriebsleiter erhielt für seine Tätigkeit keine Bezüge von der Gebäudewirtschaft. Die Betriebsleiterin erhielt Besoldungsbezüge in Höhe von 74.314,34 € von der Gebäudewirtschaft.

Der Betriebsausschuss der GWH setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Name</u>	<u>Partei</u>	<u>Beruf</u>
Ulrich Buddeberg	Grüne	Rentner
Martin Erlmann	CDU	Beamter
Carmen Knollmann	CDU	Justiziarin
Rüdiger Hentschel	Die Linke	Nachrichtengerätemechaniker
Rolf Klinkert	Hagen aktiv	Rentner
Brigitte Kramps	SPD	Sozialberaterin
Ellen Neuhaus	CDU	Hausfrau
Tycho Oberste-Berghaus	FDP	Architekt
Hans-Georg Panzer	Grüne	techn. Angestellter
Petra Priester-Büdenbender	SPD	Geschäftsführerin
Wolfgang Röspel	CDU	Geschäftsführer (bis 09/2012)
Detlef Reinke	CDU	Landesbeamter (ab 09/2012)
Gerhard Romberg	CDU	Architekt
Andreas Schumann	SPD	Speditionskaufmann
Mark Krippner	SPD	keine Angabe
Jochen Weber (Vorsitzender)	SPD	Technischer Angestellter

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten keine Sitzungsgelder von der Gebäudewirtschaft.

Hagen, 15.05.2013

  
Karl-Hermann Kliewe  
Betriebsleiter

  
Christine Grebe  
Betriebsleiterin

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2012 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 1.1.2012 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand Vorjahr EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	64.435,10	5.367,77	0,00	69.802,87	64.344,60	1.275,27	0,00	65.619,87	4.183,00	90,50
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Technische Anlagen und Maschinen	3.525.215,46	0,00	0,00	3.525.215,46	1.791.422,32	234.833,13	0,00	2.026.255,45	1.498.960,01	1.733.793,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	508.885,90	48.826,35	52.984,72	504.727,53	353.953,95	74.138,21	52.983,72	375.108,44	129.619,09	154.931,95
	4.034.101,36	48.826,35	52.984,72	4.029.942,99	2.145.376,27	308.971,34	52.983,72	2.401.363,89	1.628.579,10	1.888.725,09
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Sonstige Ausleihungen	2.316.615,20	0,00	0,00	2.316.615,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2.316.615,20	2.316.615,20
	6.415.151,66	54.194,12	52.984,72	6.416.361,06	2.209.720,87	310.246,61	52.983,72	2.466.983,76	3.949.377,30	4.205.430,79



**Lagebericht**  
**zum Wirtschaftsjahr 2012**  
**der**  
**GWH – Immobilienbetrieb**  
**der Stadt Hagen**

**– Eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Hagen –**

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Geschäftsverlauf, Lage und Entwicklung der GWH .....	3
2.1	Veränderungen in der Betriebssatzung (I. und II. Nachtrag).....	3
2.2	Dienstanweisung des Oberbürgermeisters .....	4
2.3	Operativer Geschäftsverlauf .....	4
2.4	Lage des immobilienbetriebes.....	8
2.4.1	Ergebnis .....	8
2.4.2	Bilanz.....	8
2.4.3	Finanz- und Vermögenslage.....	9
2.4.4	Entwicklung des Eigenkapitals .....	9
2.4.5	Erlössituation .....	9
2.4.6	Entwicklung der Belegschaft und des Personalaufwands.....	10
2.5	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung .....	13
3	Ausblick .....	15

## **1. Allgemeines**

Die GWH wird seit dem 01.01.2004 als kommunale Einrichtung wie ein Eigenbetrieb nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung und nach den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt. In der vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Neuausrichtung der Gebäude- und Immobilienwirtschaft wurden die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben des ehemaligen Fachbereiches 23 (Wohnen, Immobilien und Sonderprojekte) in die GWH übertragen. Mit der neuen Namensbezeichnung „GWH – Immobilienbetrieb der Stadt Hagen“ erfolgt gleichzeitig die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells. Ziel dabei ist es, Schnittstellen erheblich zu verringern, überschneidende Zuständigkeiten durch eindeutige Verantwortlichkeiten zu ersetzen und die ermittelten Zahlen in einer Vollkostenrechnung als Grundlage für die Immobilienbudgets der Ämter und Fachbereiche im Rahmen des Budgetierungsmodells der Stadtverwaltung darzustellen. Das Eigentum der städtischen Immobilien wurde allerdings nicht übertragen (siehe Punkt 2.3).

Unverändert zum Vorjahr war 2012 Herr Karl-Hermann Kliewe Betriebsleiter der GWH. Mit Ratbeschluss vom 15.03.2012 wurde Frau Christine Grebe als weitere Betriebsleiterin zum 01.01.2012 bestellt und gleichzeitig wurde die Bestellung des 1. Betriebsleiters Herrn Thomas Grothe aufgehoben.

## **2. Geschäftsverlauf, Lage und Entwicklung der GWH**

### **2.1 Veränderungen in der Betriebssatzung**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung vom 15.03.2012 eine Neuausrichtung der Gebäude- und Immobilienwirtschaft bei der Stadt Hagen beschlossen. Die Neuausrichtung ab 01.01.2012 beinhaltet die Bündelung sämtlicher immobilienwirtschaftlichen Leistungen, welche im Eigenbetrieb unter GWH – Immobilienbetrieb der Stadt Hagen zusammengeführt werden. Dazu wurde ein Teil des ehemaligen Fachbereiches 23 (Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte) in die GWH eingegliedert.



Mit Nachtrag V. wurden verschiedene inhaltliche Änderungen in der Betriebssatzung vorgenommen. Gleichzeitig trat eine Dienstanweisung zur Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung der GWH in Kraft. Mit den organisatorischen Veränderungen hat der Rat der Stadt Hagen gleichzeitig die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells zum 01.01.2012 beschlossen.

## **2.2 Dienstanweisung des Oberbürgermeisters**

Die Dienstanweisung vom 01.04.2008 zur Regelung der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadt und der GWH, sowie die stadtinternen Beziehungen zwischen Eigentümern, Hausherrnämtern und Nutzern gelten noch unverändert. Eine Überarbeitung ist notwendig.

## **2.3 Operativer Geschäftsverlauf**

Mit der Einführung des Mieter-Vermieter-Modells und der durch den Rat beschlossenen Neuordnung sind erstmals für die Planung des Jahres 2012 Objektblätter je Liegenschaft erstellt worden. Die Objektblätter enthalten die Abrechnungsgruppen Grundmiete, Betriebskosten und Servicekosten. Sie geben einen wirtschaftlichen Überblick über die Liegenschaft und dienen der objektgerechten Kostenplanung und Mietabrechnung. Für 2012 erfolgte auf dieser Grundlage eine erste Ist-Abrechnung mit den Mietern.

## **Infrastruktureller Bereich**

Die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells hatte für den Bereich der infrastrukturellen Leistungen keinen direkten Einfluss auf die Organisation der täglichen Arbeit vor Ort.

In der Unterhaltsreinigung wurde der durch Ratsbeschluss 1028/2010 bereits eingeschlagene Weg weiter erfolgreich fortgesetzt. Im Bereich der Objektbetreuung erfolgte eine weitere Reduzierung der Kapazitäten durch das Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dieses hatte in einigen Hausmeistereien zur Folge, dass die Personalabgänge nicht mehr durch eine vertretbare Leistungsreduzierung aufgefangen werden konnten, sondern man hier in Einzelfällen, zumindest befristet bis zu einer grundsätzlichen Entscheidung, auch die Unterstützung durch die GIS mbH in Anspruch nehmen musste.

Erschwerend kam im Oktober die Vorgabe der Bezirksregierung Arnsberg hinzu, keine „personalkostenbegründenden Maßnahmen“ mehr durchführen zu dürfen. Dies hatte zur Folge, dass keine Aushilfen bei Ausfall einer Stammkraft gestellt werden und hier nur die absolut notwendigsten Aufgaben erledigt werden konnten. Nur der Flexibilität und Einsatzbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Bereiches ist es zu verdanken, dass in diesem Zeitraum der Betrieb in allen Bereichen aufrechterhalten werden konnte.

Als Problem stellten sich in diesem Jahr die Fremdvergaben für einen Teil der Winterdienstleistungen dar. Auf Grund der reduzierten Kapazitäten war GWH gezwungen, in einem Teil der Hausmeistereien den Winterdienst an Privatfirmen zu vergeben. Auch in diesem Jahr hat sich wieder gezeigt, dass diese Firmen nicht in der Lage sind, die vertraglich vereinbarten Leistungen zu erbringen.

### **Technischer Bereich**

Neben den Instandhaltungsmaßnahmen aus der laufenden Mieteinnahmen werden wie bisher bauliche Investitionsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen, die z.B. aus der Bildungspauschale auf städtischer Seite finanziert werden, durchgeführt. Die Bautätigkeit hat sich allerdings durch die bereits erfolgte Endabrechnung des Konjunkturpaketes II und des Sanierungsstauprogramms zum Vorjahresende stark reduziert (siehe Umsatzübersicht im Anhang).

Folgende Investitionsmaßnahmen der Stadt wurden in 2012 abgerechnet:

- Neubau des Tierheims (finanziert aus Mittel des Konjunkturpaketes II 1.498,5 TEUR, Sparkassenspende 363,8 TEUR und Tierschutzverein 505,6 TEUR).
- Beschattung bei der Feuerwache Lennetal (113,2 TEUR)
- Taubenhaus am Remberg (60 TEUR)

In Arbeit befindliche Investitionen sind

- Neubau des Feuerwehrgerätehauses Eckesey
- die Sanitär- und Wickelräume in der Förderschule G. Heinemann
- verschiedene bauliche Maßnahmen an Kindergärten zur U3-Betreuung

Für die EDV-Vernetzung in Schulen sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Gebäude	Maßnahme	kumulierte IST-Kosten per 31.12.12 in T-€	Bemerkungen
Fös Gustav Heinemann	EDV-Vernetzung	62	Fertigstellung 2012
Fös Fr. v. Bodelschwingh	EDV-Vernetzung	14	Fertigstellung 2012
Berufskolleg Kaufm. Schule I	EDV-Vernetzung	80	Fertigstellung 2012
Realschule Ernst	EDV-Vernetzung	71	Fertigstellung 2012
Gymnasium Chr. Rohlf's	EDV-Vernetzung	6	Fertigstellung in 2013
Gesamtschule Eilpe	EDV-Vernetzung	11	Fertigstellung 2012

Folgende Maßnahmen sind aus der Bildungs- und Sportpauschale finanziert worden:

Maßnahmen aus Bildungspauschale		kumulierte IST-Kosten per 31.12.12 in T-€	Bemerkungen
Gebäude	Maßnahme		
Grundschule Auf der Heide	Brandschutzmaßnahmen	269	Fertigstellung 2012
Grundschule Spielbrink	Brandschutzmaßnahmen	269	Fertigstellung 2012
Grundschule H.v.de Velde	Brandschutz Pausenhalle	80	Fertigstellung 2012
Hauptschule Remberg	Brandschutzmaßnahmen	16	Fortführung in 2013
Realschule Hohenlimburg	Brandschutzmaßnahmen	2	Fortführung in 2013
Fichte Gymnasium	Brandschutzmaßnahmen	18	Fortführung in 2013
Gymnasium Hohenlimburg	Brandschutzmaßnahmen	129	Fortführung in 2013
Cuno Berufskolleg	Brandschutzmaßnahmen	64	Fortführung in 2013
Cuno Berufskolleg Bergstr.	Brandschutz 2 Rettungsweg	78	Fortführung in 2013
Berufskolleg Kaufm. II	Brandschutzmaßnahmen	865	Fortführung in 2013
Gesamtschule Haspe	Brandschutzmaßnahmen	459	Fortführung in 2013
Gesamtschule F. Steinhoff	Brandschutzmaßnahmen	152	Fortführung in 2013
Gymnasium Ricarda Huch	Fenstererneuerung	134	Fertigstellung 2012
Gymnasium Albrecht Dürer	Fenstererneuerung	83	Fortführung in 2013
Gymnasium Albrecht Dürer	Beleuchtungserneuerung	49	Fertigstellung 2012
Gymnasium Chr. Rohlf's	Deckensanierung Aula	32	Fortführung in 2013
Gymnasium Chr. Rohlf's	Erneuerung Fenster im 3. OG	67	Fertigstellung 2012
Grundschule Kipper	Sanierung Toilettenanlagen	9	Fortführung in 2013
Grundschule Hestert	Sanierung Toilettenanlagen	12	Fortführung in 2013
Grundschule Franzstr.	Sanierung Toilettenanlagen	19	Fortführung in 2013
Hauptschule Remberg	Sanierung Toilettenanlagen	69	Fertigstellung 2012
Realschule Halden	Sanierung Lehrer-WC	30	Fortführung in 2013
Cuno Berufskolleg	Toilettenerneuerung	118	Fortführung in 2013
Cuno Berufskolleg	baul. Sanierung NW-Räume	144	Fertigstellung 2012
Gesamtschule Haspe	baul. Sanierung NW-Räume	58	Fertigstellung 2012
Berufskolleg Käthe Kollwitz	Erneuerung der elektr. Unterverteilung	21	Fertigstellung 2012
Landschulheim Meinerzhagen	Teilsanierung der elektr. Anlage	11	Fortführung in 2013
Gesamtschule Haspe	Sanierung von Böden	61	Fertigstellung 2011
Schulzentrum Wehringhausen	Sanierung von Böden	153	Fertigstellung 2012
Hauptschule E.Eversbusch	Erneuerung der elektr. Anlage im KG	20	Fertigstellung 2011

Maßnahmen aus Sportpauschale		kumulierte IST-Kosten per 31.12.12 in T-€	Bemerkungen
Gebäude	Maßnahme		
Sportanlage Ernst	Feuchtigkeitsschäden /Sanierung der Wasser- u. Abwasserleitungen	86	Fertigstellung 2012
Sportplatz Voßacker	Erneuerung Heizungsanlage, Warmwasserbereitung und Elektroanlage	59	Fertigstellung 2012
Kirchenbergstadion	Erneuerung von Rohrleitungen und Heizkörpern	44	Fertigstellung 2012
Kirchenbergstadion	Sanierung Duschräume	82	Fertigstellung 2012

Daneben wurden weitere sonstige Einzelmaßnahmen durchgeführt:

sonstige Maßnahmen (Finanzierung aus Miete)		kumulierte IST-Kosten per 31.12.12 in T-€	Bemerkungen
Gebäude	Maßnahme		
Rathaus I	Sicherheitsbeleuchtung/Beleuchtung	117	Fertigstellung 2012
Stadtteilhaus Vorhalle	Sanierung Fassade/ Balkon	12	Fertigstellung 2013
Feuerwache Mitte	Erneuerung der Unterverteilung	6	Fertigstellung 2013
Feuerwache Gasstr.	Erneuerung Netz-Ersatzanlage/ Rückbau ELA, Telefon- u. Uhrenanlage	9	Fertigstellung 2013
Feuerwache Lennetal	Backup USV-Anlage / Rückkühlung Absorptionsskälterücklauf	15	Fertigstellung 2013
Hauptschule Remberg	Erneuerung elektrotechn. Anlage	46	Fertigstellung 2013
Fös Fritz Steinhoff	Sanierung Parkdeck	5	Fertigstellung 2013
Kulturzentrum Peimke	Fenstererneuerung	68	Fertigstellung 2013
Theater Hagen	Brandschutzmaßnahmen	2.079	Fertigstellung 2013
Männerasyl	Sanierung Sanitäranlagen	23	Fertigstellung 2013
Stadthalle	Sanierung Bühnentechnik	2	Fertigstellung 2013
Stadthalle	Sanierung Wasserversorgung	0	Fertigstellung 2013

sonstige Maßnahmen (separate Finanzierung)		kumulierte IST-Kosten per 31.12.12 in T-€	Bemerkungen
Gebäude	Maßnahme		
ESM /KEOM	Zählerinstallation	36	Fördergelder Smart-Spaces
Theater Hagen	Beleuchtung	30	aus Spenden
Theater Hagen	Beleuchtung	255	Rest aus Sanierungs- staurückstellung

## **2.4 Lage des Immobilienbetriebes**

### **2.4.1 Ergebnis**

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Gewinn von 460.317,06 € ab.

### **2.4.2 Bilanz**

#### **Aktiva**

Das Anlagevermögen besteht im Wesentlichen aus Heizkesseln und Wärmeerzeugern (Zugang im Wirtschaftsjahr 2004). Im Wirtschaftsjahr 2012 wurden Investitionen in Höhe von 54,2 TEUR getätigt. Durch Abschreibungen in Höhe von 310,2 TEUR verringerte sich das Anlagevermögen auf 3.949,4 TEUR zum 31.12.2012.

Die Energiebestände (Heizöl und Flüssiggas) verringerten sich um 50,9 TEUR auf 109,0 TEUR zum Jahresende. Die Bestände an Reinigungsmitteln/-geräten und Dienstkleidung verringerten sich um 5,5 TEUR auf 40,7 TEUR zum Jahresende.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 15.235,7 TEUR (Vorjahr 12.339,2 TEUR) sind Forderungen gegen die Stadt in Höhe von 15.021,7 TEUR (Vorjahr 11.982,6 TEUR) enthalten.

#### **Passiva**

Das Eigenkapital erhöht sich um den Jahresgewinn auf 918.549,78 €.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhen sich auf 8.065,6 TEUR (Vorjahr 7.816,2 TEUR). Die größten Einzelposten sind die Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 5.426,4 TEUR (Vorjahr 5.814,3 TEUR), sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.804,3 TEUR (Vorjahr 1.297,0 TEUR) und die Rückstellung für Urlaub in Höhe 649,5 TEUR (Vorjahr 531,9 TEUR).

Das Kontokorrentkonto weist Verbindlichkeiten in Höhe von 2.875 TEUR (Vorjahr 71,3 TEUR) aus.

Das Darlehen verringerte sich durch Tilgung auf 2.322,0 TEUR (Vorjahr 2.562,0 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Bilanzstichtag 5.778,6 TEUR (Vorjahr 6.848,0 TEUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhen sich auf 893,4 TEUR (Vorjahr 480,0 TEUR).

### **2.4.3 Finanz- und Vermögenslage**

Das Kontokorrentkonto weist zum Jahresende eine Inanspruchnahme des Kontokorrentrahmens (Verbindlichkeit) von 2.874,9 TEUR (Vorjahr 71,3 TEUR) aus.

Das in 2004 aufgenommene Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens der EDH (Energie Dienste Hagen) wurde 2012 mit zwei Tilgungsraten in Höhe von je 120.000 € getilgt. Der Zinssatz betrug im laufenden Jahr unverändert 4,04 %. Die Restschuld des Darlehens beträgt 2.322,0 TEUR zum 31.12.2012.

### **2.4.4 Entwicklung des Eigenkapitals**

Das Eigenkapital erhöht sich mit dem Jahresgewinn 2012 von 460.317,06 € auf einen Eigenkapitalbetrag von 918.549,78 €. Bezogen auf die Bilanzsumme entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 4,4 %.

### **2.4.5 Erlössituation**

Mit der Einführung des Mieter-Vermieter-Modells haben sich die Erlöspositionen zum Vorjahr grundsätzlich geändert. Ein Vergleich gegenüber dem Vorjahr ist nur eingeschränkt möglich, da externe Mieterträge als auch verschiedene Aufwandsarten wie u.a. Anmietungskosten, Betriebsnebenkosten, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherun-

gen, Kosten für Grün- und Außenanlagen in 2011 noch über die Stadtverwaltung (ehemaliger Fachbereich 23) abgerechnet wurden.

Die Umsatzerlöse 2012 stellen sich wie folgt dar:

Mieterlöse	17.979,2 TEUR
Betriebskosten	11.250,9 TEUR
Serviceleistungen	16.790,0 TEUR
Erlöse aus baulichen Maßnahmen	10.044,2 TEUR
Sonstige Umsatzerlöse	<u>95,9 TEUR</u>
UMSATZERLÖSE	56.160,2 TEUR

In den Erlösen aus baulichen Maßnahmen sind Investitionen und Einzelmaßnahmen, die separat z.B. über Bildungspauschalen finanziert werden, enthalten (siehe Punkt 2.3).

Die sonstigen betrieblichen Erträge 1.408,1 TEUR (Vorjahr 321,2 TEUR) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (556,5 TEUR), Zuschüsse für Altersteilzeit (40,4 TEUR), Erstattung aus einem Vergleichsverfahren (265,5 TEUR) und sonstige Erträge (545,7 TEUR).

Die noch abzurechnenden Aufwendungen (insbesondere Betriebskosten und bauliche Maßnahmen) erhöhen die Umsätze um 95,5 TEUR.

#### **2.4.6 Entwicklung der Belegschaft und des Personalaufwands**

Mit der organisatorischen Veränderung sind zum 01.01.2012 26 Mitarbeiter/-innen des ehemaligen Fachbereiches 23 in die GWH umgesetzt worden.

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitbeschäftigte) zum jeweiligen Quartalsstichtag.

Vollzeitbeschäftigte	01.01.12	31.03.12	30.06.12	30.09.12	31.12.12	Durchschnitt	
	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	2012	in %
Beamte	29,00	29,00	29,00	28,50	27,50	28,50	6,79
Tarifbeschäftigte	392,50	392,00	388,50	389,75	384,25	389,50	92,85
Auszubildende	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	0,36
<b>Gesamt</b>	<b>422,50</b>	<b>422,00</b>	<b>418,50</b>	<b>420,25</b>	<b>413,75</b>	<b>419,50</b>	<b>100,00</b>

Nach Köpfen sieht die Beschäftigtenzahl quartalsmäßig wie folgt aus:

Beschäftigte nach Köpfen	01.01.12	31.03.12	30.06.12	30.09.12	31.12.12	Durchschnitt	
	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	2012	in %
Beamte	33,00	33,00	33,00	32,00	31,00	32,25	5,22
Tarifbeschäftigte	583,00	582,00	584,00	588,00	583,00	584,00	94,54
Auszubildende	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	0,24
<b>Gesamt</b>	<b>617,00</b>	<b>616,00</b>	<b>618,00</b>	<b>622,00</b>	<b>616,00</b>	<b>617,75</b>	<b>100,00</b>

Nach einzelnen Berufsgruppen gegliedert ergeben sich folgende Darstellungen:

Vollzeitbeschäftigte	01.01.12	31.03.12	30.06.12	30.09.12	31.12.12	Durchschnitt	
	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	2012	in %
Overhead	53,75	53,75	53,75	52,25	51,25	53,00	12,63
Ing./Techniker	33,00	33,00	33,00	34,00	31,25	32,75	7,81
Reinigungskräfte	170,25	168,00	166,25	167,25	167,25	167,75	39,99
Hausmeister	82,75	84,75	82,75	81,75	81,75	82,75	19,73
Platz- und Hallenwarte	20,00	20,00	19,00	21,00	19,00	19,75	4,71
Hilfskräfte	17,50	17,50	17,50	17,50	16,75	17,50	4,17
Küchenkräfte	4,50	5,00	6,25	6,50	6,50	5,75	1,37
Wach- und Aufsichtsdienst	20,25	20,25	19,25	18,25	18,25	19,25	4,59
Handwerker	19,50	18,75	19,75	19,75	19,75	19,50	4,65
Auszubildende	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	0,36
<b>Gesamt</b>	<b>422,50</b>	<b>422,00</b>	<b>418,50</b>	<b>420,25</b>	<b>413,75</b>	<b>419,50</b>	<b>100,00</b>



Beschäftigte nach Köpfen	01.01.12	31.03.12	30.06.12	30.09.12	31.12.12	Durchschnitt	
	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	Kopfzahl	2012	in %
Overhead	62,00	62,00	61,00	59,00	58,00	60,25	9,75
Ing./Techniker	34,00	34,00	34,00	35,00	33,00	34,00	5,50
Reinigungskräfte	332,00	330,00	334,00	338,00	338,00	334,50	54,15
Hausmeister	84,00	86,00	84,00	83,00	83,00	84,00	13,60
Platz- und Hallenwarte	20,00	20,00	20,00	22,00	20,00	20,50	3,32
Hilfskräfte	26,00	26,00	26,00	26,00	25,00	25,75	4,17
Küchenkräfte	10,00	10,00	11,00	11,00	11,00	10,50	1,70
Wach- und Aufsichtsdienst	28,00	28,00	27,00	26,00	26,00	27,00	4,37
Handwerker	20,00	19,00	20,00	20,00	20,00	19,75	3,20
Auszubildende	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,50	0,24
<b>Gesamt</b>	<b>617,00</b>	<b>616,00</b>	<b>618,00</b>	<b>622,00</b>	<b>616,00</b>	<b>617,75</b>	<b>100,00</b>

Über die letzten 7 Jahre hat sich die Anzahl der Personen stetig bis Ende 2011 verringert. Unter Berücksichtigung des Zuganges von Mitarbeitern des ehemaligen Fachbereiches 23 (26 Personen) zum 01.01.2012 liegt der durchschnittliche Personalbestand leicht über Vorjahresniveau.

durchschnittliche Vollzeitbeschäftigte	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012
Beamte	12,50	13,25	13,25	14,75	15,25	16,25	28,50
Tarifbeschäftigte	402,75	399,25	391,75	386,00	376,00	374,50	389,50
Auszubildende	5,00	3,75	3,25	2,50	3,00	1,75	1,50
<b>Gesamt</b>	<b>420,25</b>	<b>416,25</b>	<b>408,25</b>	<b>403,25</b>	<b>394,25</b>	<b>392,50</b>	<b>419,50</b>

durchschnittliche Beschäftigte nach Köpfen	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012
Beamte	13,00	14,00	14,00	15,50	16,00	17,00	32,25
Tarifbeschäftigte	611,00	591,50	591,00	580,50	564,75	571,50	584,00
Auszubildende	5,00	3,75	3,25	2,50	3,00	1,75	1,50
<b>Gesamt</b>	<b>629,00</b>	<b>609,25</b>	<b>608,25</b>	<b>598,50</b>	<b>583,75</b>	<b>590,25</b>	<b>617,75</b>

Der Personalaufwand setzt sich folgendermaßen zusammen:

<b>Personalkosten</b>				
	<b>IST 2012</b>	<b>IST 2011</b>	<b>Abweichung absolut</b>	<b>in %</b>
<b>Löhne und Gehälter</b>				
Vergütungen (Löhne und Gehälter)	12.570.700,52	12.262.098,21	308.602,31	2,45%
Aushilfslöhne	365.713,48	600.261,40	-234.547,92	-64,13%
Beamtenbezüge	1.295.625,81	647.392,81	648.233,00	50,03%
<b>Summe</b>	<b>14.232.039,81</b>	<b>13.509.752,42</b>	<b>722.287,39</b>	<b>5,08%</b>
<b>Sozialabgaben</b>				
Sozialabgaben AG	2.667.055,07	2.626.160,73	40.894,34	1,53%
Versorgungsbezüge Beamte	306.958,55	393.824,44	-86.865,89	-28,30%
Beiträge Versorgungskassen	1.246.429,70	1.071.573,37	174.856,33	14,03%
<b>Summe</b>	<b>4.220.443,32</b>	<b>4.091.558,54</b>	<b>128.884,78</b>	<b>3,05%</b>
<b>sonstige Personalkosten</b>				
Veränderung Altersteilzeitrückstellung	-251.677,00	-82.993,00	-168.684,00	67,02%
Veränderung Urlaubs-/Gleitzeit-Rückstellung	75.835,25	12.000,00	63.835,25	84,18%
sonstige Personalkosten	81.699,95	49.837,50	31.862,45	39,00%
<b>Summe</b>	<b>-94.141,80</b>	<b>-21.155,50</b>	<b>-72.986,30</b>	<b>77,53%</b>
<b>Gesamte Personalkosten</b>	<b>18.358.341,33</b>	<b>17.580.155,46</b>	<b>778.185,87</b>	<b>4,24%</b>

Die Personalkosten stiegen aufgrund der Personalzugänge, Tarifsteigerungen sowie der Veränderungen aus der Urlaubs-/Gleitzeit- und Altersteilzeitrückstellung auf einen Betrag von 18.358 TEUR.

Im laufenden Jahr 2012 wurde durch Inanspruchnahme und Zuführung in die Altersteilzeitrückstellung der Personalaufwand um einen Betrag in Höhe von 251.677 € entlastet. Außerdem wurde ein Betrag von 174.031 € ertragswirksam aufgelöst. Die Rückstellung zum Jahresende beträgt insgesamt 5.426.393 € (Vorjahr 5.814.295 €).

## 2.5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Jahr 2012 war stark geprägt durch die Umstrukturierung der GWH, Überprüfung, Zusammenführung und Neustrukturierung der Organisation, dazu kam der teilweise Umzug in das Rathaus II. Die endgültige räumliche Zusammenführung aller Einheiten wird erst im 2. Quartal des Jahres 2013 abgeschlossen sein.

Die schwierige Haushaltssituation der Stadt Hagen führt zu erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen. Der Erwartung der (internen) Mieter an einen angemessenen Zustand sowohl der Gebäude wie auch der Außenanlagen kann nicht immer ausreichend Rechnung getragen werden, da die Mieten nicht auskömmlich kalkuliert sind. Die bei der Stadt für Mieten bereitgestellten Budgets erlauben auf Seiten der GWH eine werterhaltende Instandhaltung nur in sehr eingeschränkter Form – durch plötzliche Ereignisse notwendig werdende ungeplante Maßnahmen der Verkehrssicherung haben immer Vorrang. Erhöhte Anforderungen ergeben sich durch immer strengere Anforderungen aus dem Brandschutz, aber z.B. auch der TrinkwasserVO. Falls es dem Betrieb nicht gestattet wird, sich in diesen Bereichen zu verstärken, wird es nicht möglich sein diese Maßnahmen qualifiziert zu steuern und den externen Planern auf Augenhöhe zu begegnen. Daraus ergeben sich Risiken in der Planung und in der Beurteilung der Nachtragsangebote. Da andererseits durch die weiter verringerte Anzahl von Objektbetreuern viele Wartungs- und Inspektionsmaßnahmen nicht mehr mit eigenem Personal, sondern nur durch Auftragsvergabe an Fachunternehmen durchgeführt werden können, verbleibt für die eigentlichen Instandhaltungsmaßnahmen ein immer geringeres Budget.

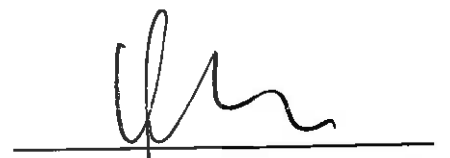
Eine Entlastung wird sich insbesondere durch die Aufgabe nicht mehr benötigter Verwaltungs- und Schulstandorte ergeben. Während Flächen für allgemeine Verwaltungsaufgaben schon in 2012 und vor allem 2013 weiter reduziert werden, sind erste Flächenstilllegungen im Schulbereich derzeit in der politischen Diskussion und sollen sukzessive in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Sofern es gelingt, nicht nur die Nutzung aufzugeben sondern auch die freigezogenen Gebäude zu veräußern, führt das zu einer nachhaltigen Entlastung vor allem im Instandhaltungsbereich, aber auch bei den sonstigen Kosten.

### 3. Ausblick

Die zukünftige Entwicklung der GWH wird stark durch die Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells geprägt werden. Im Rahmen der Umsetzung wurde der Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte aufgelöst und die immobilienrelevanten Bereiche in die GWH integriert. Damit wird die GWH in die Lage versetzt, den Anforderungen eines Vermieters gerecht zu werden und quasi als Eigentümer der Immobilien agieren zu können.

Alle Entscheidungen des „Eigentümers“ sind aber abhängig von vorlaufenden Entscheidungen der Mieter bzw. Nutzer der Immobilien. Solange die dringend notwendigen Flächenreduzierungen – vorrangig im Schulbereich – nicht beschlossen werden, ist die wesentliche Grundlage für weitere Optimierungen und damit verbundene Einsparungen nicht vorhanden.

Hagen, 15.05.2013

  
Karl-Hermann Kliewe (Betriebsleiter)  
Christine Grebe (Betriebsleiterin)

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?

Die Aufgaben der Betriebsleitung sind über den § 2 Abs. 2 bis 7 in der Betriebssatzung vom 3. April 2003 mit Nachträgen vom 16. Oktober 2003, 15. September 2005, 20. Oktober 2005, 26. März 2009 und vom 21. Februar 2012 geregelt. Die Betriebsleitung oblag im Geschäftsjahr Frau Christine Grebe und Herrn Karl-Hermann Kliewe.

Aufbauend auf der vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Betriebssatzung wird in der Dienstanweisung vom 15. April 2008 die Zusammenarbeit zwischen der GWH als Eigenbetrieb und den Stadtämtern der Stadtverwaltung Hagen geregelt. Der Geschäftsverteilungsplan, welcher im Oktober 2008 in Kraft getreten ist, berücksichtigt in sachgerechter Weise die organisatorische Trennung der Geschäftsführung. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Hagen eine Beteiligungsrichtlinie beschlossen, die zum 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist und das Zusammenspiel von Rat, Verwaltung und Beteiligungsunternehmen regeln und standardisieren soll.

Es besteht ein Betriebsausschuss. Er hat zum Bilanzstichtag 15 Mitglieder. Der Betriebsausschuss berät die Beschlüsse des Rates der Stadt Hagen vor und entscheidet in den Angelegenheiten, die nicht zu den Zuständigkeiten des Rates oder der laufenden Betriebsführung gehören. Der Rat der Stadt Hagen entscheidet über die Angelegenheiten, die ihm durch die GO NRW, die EigVO oder die Betriebssatzung vorbehalten sind. Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte des Betriebes.

Insgesamt entsprechen die Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr haben fünf Betriebsausschusssitzungen stattgefunden (28. Februar, 13. Juni, 5. September, 24. Oktober, 28. November 2012). Die Niederschriften über die Beschlüsse des Werksausschusses lagen vor und wurden von uns im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen eingesehen.

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in keinen Kontrollgremien oder Aufsichtsräten 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?

Frau Christine Grebe erhält als Beamtin Besoldungsbezüge von der GWH. Es erfolgt eine individualisierte Angabe dieser Bezüge im Anhang. Herr Karl-Hermann Kliewe (Geschäftsführer) bekommt keine Bezüge von der GWH. Es erfolgt daher keine individualisierte Angabe dieser Bezüge im Anhang.

## 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?

Der Eigenbetrieb hat einen Geschäftsverteilungsplan aufgestellt, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten ersichtlich sind. Nach diesem Geschäftsverteilungsplan wird verfahren. Der Organisationsaufbau entspricht daher den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

Zusätzlich wurde auf Grundlage der Betriebssatzung vom 3. April 2003 eine Dienstanweisung ausgearbeitet, in welcher die Zusammenarbeit zwischen den Stadtämtern der Stadtverwaltung Hagen und der Gebäudewirtschaft geregelt wird. In dieser Dienstanweisung, welche zum 15. April 2008 überarbeitet in Kraft trat, werden die Leistungsbeziehungen und demzufolge auch Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse zwischen Stadt und GWH grafisch abgebildet.



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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach den im Geschäftsverteilungsplan enthaltenen Organisationsanweisungen verfahren wird.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden von Seiten der Geschäftsleitung mit Hilfe eines Erhebungsfragebogens zur Selbsteinschätzung der Korruptionsgefährdung getroffen. Dieser Erhebungsfragebogen wurde von Mitarbeitern der einzelnen Geschäftsbereiche ausgefüllt.

**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?**

Wesentliche Entscheidungen werden durch die Betriebsleitung getroffen.

Die Entscheidungsprozesse sind in der Betriebssatzung vom 3. April 2003 und in der Dienstanweisung vom 15. April 2008 geregelt.

Die Zuständigkeiten in Personalangelegenheiten richten sich nach § 19 der Hauptsatzung der Stadt Hagen. Der Betriebsausschuss trifft Personalentscheidungen nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 der Hauptsatzung.

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht dementsprechend verfahren wird.

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

Die Vertragsdokumentation erfolgt grundsätzlich in schriftlicher Form. Mietverträge werden zentral geführt. Dienstleistungsverträge werden dezentral in den Bereichen geführt.

**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 Eigenbetrieb erstellt entsprechend den gemeinderechtlichen Anforderungen detaillierte Wirtschaftspläne, die sich zusammensetzen aus einem Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplan sowie einer Stellenübersicht. Das eingerichtete Planungswesen entspricht den gesetzlichen Anforderungen des § 14 EigVO.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Die Überwachung der Abwicklung des Wirtschaftsplans wird durch den Stabsbereich Controlling des Eigenbetriebes wahrgenommen.

Des Weiteren erfolgt eine quartalsweise Berichterstattung an den Betriebsausschuss.

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

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

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

Der im Rahmen des Wirtschaftsplans aufgestellte Finanzplan wird regelmäßig durch die Controllingberichte überprüft und durch entsprechende Liquiditätspläne verfeinert. Die Liquidität innerhalb des Kontokorrentrahmens wird ständig anhand des laufenden Debitoren- und Kreditorenkontos als auch durch die Kontoauszüge überwacht.

Von daher entspricht das Finanzmanagement den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.



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

Ein zentrales Cash-Management besteht 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?

Es erfolgt eine monatliche leistungsbezogene Fakturierung seitens der GWH.

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

Das Controlling ist als Stabsstelle direkt der Betriebsleitung zugeordnet. Die GWH verfügt über ein Berichtssystem, welches quartalsweise Bericht erstattet.

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

Diese Frage ist für die GWH nicht von Relevanz, da keine Anteile an verbundenen Unternehmen oder Beteiligungen gem. § 271 Abs. 1 und 2 HGB vorliegen.

#### 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?

Für das Risikomanagement ist eine separate Stabsstelle eingerichtet. Es wurden in 2012 Risikoberichte erstellt, welche die wesentlichen Risikopunkte darstellen.

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

Vgl. Frage 4 a).

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. Frage 4 a).

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

Die Risiken werden soweit erforderlich an das Geschäftsumfeld angepasst.

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)?

Der Eigenbetrieb setzt keine Termingeschäfte, Optionen oder Derivate ein.

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

Vgl. Frage 5 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?

Ein gesondertes Instrumentarium ist nicht implementiert worden.

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

Vgl. Frage 5 a).

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

Entfällt

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

Die Betriebsleitung wird durch das Controlling laufend unterrichtet.

## **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?

Die Zuständigkeit des Rechnungsprüfungsamtes ergeben sich aus der GO NRW, der EigVO NRW sowie der Rechnungsprüfungsordnung. Das Rechnungsprüfungsamt ist gemäß den gemeinderechtlichen Vorschriften in §§ 101, 103 GO NRW und nach § 8 der Satzung berechtigt, interne Prüfungen in Form von Sonderprüfungen sowie Prüfungen der Kassen- und Wirtschaftsführung durchzuführen. Die Interne Revision wurde bislang nicht durch eine eigenständige Stelle innerhalb der GWH wahrgenommen. Das Beteiligungskontrolling der HVG prüft bei Bedarf.

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

Das Rechnungsprüfungsamt ist in seinen Tätigkeiten, soweit diese mit einer Konzernrevision vergleichbar sind, grundsätzlich weisungsgebunden.

- 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?

Das Rechnungsprüfungsamt hat letztmals vom 27. Januar bis 16. Februar 2009 eine Kassenprüfung durchgeführt. Es liegt ein Prüfungsbericht vom 10. März 2009 vor. In 2012 wurde die Abrechnung des Konjunkturpaketes II geprüft.

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

Der Prüfungsbericht wurde eingesehen.

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

Die Kassenprüfung hatte keine bemerkenswerten Mängel aufgedeckt.



- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. Frage 6 e).

**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 Betriebssatzung regelt in § 4 und § 5 die Zustimmungspflicht zu Rechtsgeschäften und sonstigen Maßnahmen. Nach unseren Feststellungen hat sich die Werkleitung an die dort normierten Regelungen und Vorgaben gehalten.

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

Kredite an Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans sind nicht vergeben worden.

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

Anhaltspunkte, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen wurden, haben sich nicht ergeben.

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

Anhaltspunkte, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung, Betriebsleitung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen, haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

Investitionen werden vor Abschluss in Investitionsplänen angemessen geplant und der Bedeutung entsprechend auf Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Die Abwicklung der Investitionen wird laufend überwacht. Planungsabweichungen werden analysiert.

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

Wesentliche Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen hat es im Geschäftsjahr nicht gegeben.

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

Leasing oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien wurden nicht abgeschlossen.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen**

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen Vergaberegelnungen liegen nicht vor.

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

Bei Geschäften, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen, werden in der Regel drei Konkurrenzangebote eingeholt. Ausnahme von dieser Regelung betreffen Geschäfte innerhalb der Stadt. Aufgrund gesamtstädtischer Vorgaben werden in diesen Fällen ohne weitere Wirtschaftlichkeitsvergleiche Leistungen des Personalamtes des Rechtsamtes, des HABIT und des WBH eingekauft.

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

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Dem Betriebsausschuss werden schriftliche Quartalsberichte vorgelegt.

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

Die quartalsweise Berichterstattung zeigt Abweichungen zum Planansatz auf, da zum einen Aufwendungen als auch die daraus resultierenden Erlöse erst in dem Zeitpunkt verbucht werden, in dem die bei der GWH eingegangene Rechnung von Seiten des Sachbearbeiters geprüft und freigegeben wurde. Demzufolge ergibt sich eine zeitliche Verzögerung vom Eingang der Rechnung und der Einbuchung derselbigen. Anzumerken an dieser Stelle ist auch, dass insbesondere bei Rechnungen von Baufirmen eine teilweise sehr späte Rechnungsstellung zu verzeichnen ist. Zudem sind die Baumaßnahmen von witterungsbedingten Einflüssen betroffen.



- 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?

Eine zeitnahe Unterrichtung des Überwachungsorgans über wesentliche Vorgänge hat nach unseren Feststellungen stattgefunden. Durch den Wirtschaftsplan sind die Rahmenbedingungen vorgegeben, demzufolge wurden risikoreiche Geschäfte nicht getätigt. Anhaltspunkte für das Vorliegen ungewöhnlicher oder risikoreicher oder nicht ordnungsgemäß abgewickelter Geschäftsvorfälle lagen nicht vor. Auch erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen wurden nicht vorgenommen.

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

Entfällt

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

Entfällt

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

Es wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Der Abschluss dieser D&O-Versicherung erfolgte über das Rechtsamt der Stadt Hagen.

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

Nach den uns gegebenen Auskünften sind keine Interessenskonflikte bekannt.



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

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

Die GWH besitzt kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Durch das eingeführte Mieter-Vermieter-Modell haben sich die Zahlungen gegenüber dem Vorjahr verzögert. So sind insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Hagen und die sonstigen Verbindlichkeiten (aus der Gehaltsverrechnung für Dezember 2012) zum Bilanzstichtag gestiegen.

- 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?

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch Abweichungen der bilanziellen Werte zu den Verkehrswerten wesentlich beeinflusst wird.

**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?

Das Vermögen ist zu 4,4 % durch Eigenkapital und zu 24,9 % durch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geprägt. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen nicht.

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

Entfällt.

- 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 Eigenbetrieb hat im Geschäftsjahr 2012 einen Zuschuss der Europäischen Union von TEUR 54 für die Teilnahme am Projekt „Smartspaces“ erhalten. Darüber hinaus hat der Eigenbetrieb im Geschäftsjahr 2012 keine Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten.

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

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

Finanzierungsprobleme ergeben sich derzeit nicht, da ausreichende Möglichkeiten zur Aufnahme von kurzfristigen Krediten gegeben sind. Des Weiteren besteht die Möglichkeit bei Finanzierungsproblemen einen vorzeitigen Abschlag von der Stadt Hagen zu erhalten. Durch die vereinbarten Mieterlöse sind ab dem Jahr 2012 im Rahmen des neuen Mieter-Vermieter-Modells vereinbarungsgemäß auch die Instandhaltungsleistungen, die die GWH am einzelnen Mietobjekt durchführt, abgegolten. Soweit der GWH künftig ein unplanmäßiger bzw. ein übermäßiger Instandhaltungsaufwand entsteht, der nicht durch den vereinbarten Mieterlös gedeckt ist, entstehen der GWH insoweit Verluste.

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

Der Vorjahresüberschuss wurde mit dem Verlustvortrag verrechnet. Eine Gewinnabführung wurde nicht vorgenommen.

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

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

Für 2012 soll ein Konzernabschluss für die Stadt Hagen aufgestellt werden. Die GWH ist im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells nur in diesem einen Segment tätig.

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

In dem Jahresüberschuss 2012 von TEUR 460 ist ein Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 557 enthalten.

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

Für das Jahr 2012 haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden. Lediglich die Abrechnung der Verwaltungskostenumlagen für das Jahr 2011 ist durch die Stadt Hagen teilweise unterblieben, sodass die GWH in diesem Zusammenhang Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ausweist.

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

Entfällt

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

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

Verlustbringende Geschäfte wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

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

Entfällt.

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

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

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Entfällt.

## **Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

### **Rechtliche Verhältnisse**

Der Eigenbetrieb wurde am 3. April 2003 gegründet. Der Sitz des Eigenbetriebs ist in Hagen.

Es gilt die Betriebssatzung vom 3. April 2003 in der durch Beschlüsse des Rats der Stadt Hagen vom 16. Oktober 2003, 15. September 2005, 20. Oktober 2005, 26. März 2009 und 21. Februar 2012 geänderten Fassung.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Gegenstand des Eigenbetriebs einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe ist die zentrale Bewirtschaftung von städtischen Verwaltungsgebäuden, Schulen, Sportstätten, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden, die der Stadt Hagen zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen (Bereitstellungsimmobilien). Der Betriebszweck umfasst auch die Planung, die Errichtung, die Bauunterhaltung, die An- und Vermietung der in Satz 1 genannten Liegenschaften, die Bewirtschaftung von Nebenflächen und Nebennutzungen, Grundstücksgeschäfte im notwendigen Zusammenhang mit dem Betriebszweck (Arrondierung) sowie alle den Betriebszweck fördernden Geschäfte. Nicht zum Betriebszweck gehören alle den Aufgaben des Neubaugesamt- und des Umbauprojektes Emil-Schumacher-Museum/Karl-Ernst-Osthaus-Museum zuzurechnenden Maßnahmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt EUR 50.000,00.

Der Rat der Stadt Hagen hat in der Sitzung vom 15. November 2012 den von Dr. rer. pol. Reiner Deussen, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Hagen, geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 zusammen mit dem Lagebericht festgestellt.

Die Betriebsleitung besteht aus einem oder zwei Betriebsleitern, die durch den Rat der Stadt Hagen bestellt werden. Der Betrieb wird durch die Betriebsleitung selbstständig geführt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften oder Satzung etwas anderes bestimmt ist.

Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen, die ihrer eigenen Entscheidung oder der Entscheidung des Betriebsausschusses unterliegen.

In den übrigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs vertritt der Oberbürgermeister der Stadt Hagen.

Betriebsleiter im Geschäftsjahr 2012 waren

- Frau Christine Grebe (Kaufmännische Betriebsleiterin)
- Herr Dipl.-Ing. Karl-Hermann Kliewe (Technischer Betriebsleiter)

Die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung wurde in einer Dienstanweisung des Oberbürgermeisters geregelt.

Die Betriebsleiter sind gemäß Betriebssatzung von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Es wird ein Betriebsausschuss gebildet, bestehend aus 15 Mitgliedern. Er berät die Beschlüsse des Rats der Stadt Hagen vor und entscheidet in den Angelegenheiten, die nicht zu den Zuständigkeiten des Rats oder der laufenden Betriebsführung gehören.

Zu den Aufgaben des Rats der Stadt Hagen gehören insbesondere:

- die Bestellung der Betriebsleitung und deren Stellvertretung,
- die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung eines Verlustes,
- die Ausstattung des Betriebs mit Eigenkapital sowie über die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Hagen.

Außerdem bildet er den Werksausschuss.

Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte des Eigenbetriebs.

### **Steuerliche Verhältnisse**

Der Eigenbetrieb übernimmt ausschließlich hoheitliche Aufgaben.

Laut Aussage der Betriebsleitung wird kein Betrieb gewerblicher Art unterhalten.

Der Eigenbetrieb ist daher nicht steuerpflichtig, er unterliegt weder der Umsatz- noch der Ertragsbesteuerung.

## Analysierende Darstellungen

### Kennzahlen mit 2-Jahresübersicht

Geschäftsjahr		2011	2012
Umsatz	TEUR	79.188	56.160
Personalaufwandsquote	%	22,6	31,8
durchschnittliche Abschreibungsquote	%	7,6	7,7
Abschreibungen	TEUR	307	310
Investitionen	TEUR	39	54
Zinsergebnis	TEUR	-119	-103
Jahresergebnis	TEUR	109	460
Umsatzrentabilität (Betriebsergebnis / Umsatz)	%	0,1	0,8
Eigenkapitalrentabilität <sup>1)</sup>	%	31,2	100,3
Bilanzstichtag		31.12.2011	31.12.2012
Bilanzsumme	TEUR	18.237	20.853
Anlagevermögen	TEUR	4.205	3.949
Umlaufvermögen	TEUR	13.975	16.805
Eigenkapital	TEUR	458	919
Rückstellungen	TEUR	7.816	8.066
Verbindlichkeiten	TEUR	9.961	11.869
Statischer Verschuldungsgrad <sup>2)</sup>	%	38,8	21,7
Anlagendeckungsgrad	%	10,9	23,3
Geschäftsjahr		2011	2012
Mittelzufluss/-abfluss aus			
laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	3.929	-2.510
Investitionstätigkeit	TEUR	-39	-54
Finanzierungstätigkeit	TEUR	33	-240
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	TEUR	-71	-2.875

- 1) Bei der Berechnung der Eigenkapitalrentabilität wird das im jeweils laufenden Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis nicht in die Berechnung einbezogen.
- 2) Es wird das gesamte Fremdkapital zum Eigenkapital ins Verhältnis gesetzt.



## Ertragslage

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

	2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	56.160	97,4	79.188	101,6	-23.028	-29,1
Bestandsveränderung	96	0,2	-1.572	-2,0	1.668	-106,1
Sonstige betriebliche Erträge	1.408	2,4	321	0,4	1.087	338,7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>57.664</b>	<b>100,0</b>	<b>77.937</b>	<b>100,0</b>	<b>-20.273</b>	<b>-26,0</b>
Materialaufwand	35.973	62,4	57.342	73,6	-21.369	-37,3
Personalaufwand	18.358	31,8	17.580	22,6	778	4,4
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagen	310	0,5	307	0,4	3	1,0
Übrige Betriebsaufwendungen	2.458	4,3	2.480	3,2	-22	-0,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>564</b>	<b>1,0</b>	<b>228</b>	<b>0,2</b>	<b>336</b>	<b>147,2</b>
Finanzerträge	13	0,0	51	0,1	-38	-75,1
Finanzaufwand	116	0,2	170	0,2	-54	-31,8
Finanzergebnis	-103	-0,2	-119	-0,1	16	-13,3
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>460</b>	<b>0,8</b>	<b>109</b>	<b>0,1</b>	<b>351</b>	<b>322,4</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>460</b>	<b>0,8</b>	<b>109</b>	<b>0,1</b>	<b>351</b>	<b>322,4</b>

Die Umsatzerlöse stellen sich durch die Umstellung auf das Mieter-Vermieter-Modell im Jahr 2012 anders dar. So werden erstmalig Mieterlöse von TEUR 17.979 gezeigt. Die Erlöse aus Bauunterhaltung sind um TEUR 43.988 rückläufig, da im Vorjahr noch wesentliche Erlöse aus der Umsetzung des Konjunkturpaketes erzielt worden sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere einen Zuschuss der Europäischen Union von TEUR 54 für die Teilnahme an dem Projekt „Smartspaces“, das sich mit dem Thema der Energieüberwachung befasst. Der Zuschuss soll die Projektkosten (z.B. Installation von Zählern, Personal- und Reisekosten) abdecken. Ferner sind dem GWH von der Stadt Hagen die im Jahr 2012 getragenen Kosten für einen Vergleich (Rechtsstreit Steinhäusel) in Höhe von TEUR 266 erstattet worden. Der GWH hat im Jahr 2012 in Teilen Tätigkeiten des Liegenschaftsamtes der Stadt Hagen übernommen. Die Stadt Hagen hat dem GWH den im Jahr 2012 daraus entstandenen Mehraufwand in Höhe von TEUR 442 erstattet.

Der Materialaufwand stellt sich durch die Umstellung auf das Mieter-Vermieter-Modell im Jahr 2012 (wie auch die Umsatzerlöse) anders dar. So wird erstmalig Mietaufwand und Aufwand für Betriebs- und Nebenkosten von insgesamt TEUR 8.520 gezeigt. Der Aufwand für Baumaßnahmen und Instandhaltung hat sich um insgesamt TEUR 27.268 verringert, da im Vorjahr noch wesentlicher Aufwand aus der Umsetzung des Konjunkturpaketes entstanden ist.



Der Personalaufwand hat sich im Rahmen der Übernahme von 26 Personen des Liegenschafts- amtes der Stadt Hagen (STA 23) und die im Jahr 2012 vorgenommene Tarifierhöhung erhöht.

Das Finanzergebnis wird wie bereits in Vorjahren durch den Zinsaufwand, der i.V.m. dem Dar- lehen der Dexia Kommunalbank AG entstanden ist, negativ beeinflusst.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 460 (Vorjahr TEUR 109) erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen um TEUR 486 erhöht. Aus dem operativen Geschäft des Jahres 2012 ist ohne diesen besonderen Ertragsimpuls ein Verlust von rd. TEUR 26 erzielt worden.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	116	170
	-103	-119

## Vermögenslage

Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau der GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen am 31. Dezember 2012 anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

	31.12.2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>VERMÖGEN</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	0	0,0	4	.
Sachanlagen	1.629	7,8	1.889	10,4	-260	-13,8
Finanzanlagen	2.317	11,1	2.317	12,6	0	0,0
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	3.950	18,9	4.205	23,0	-256	-6,1
Vorräte	1.552	7,4	1.514	8,3	38	2,5
Kundenforderungen	15.236	73,1	12.461	68,4	2.775	22,3
Sonstige kurzfristige Posten	116	0,6	56	0,3	60	108,1
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	16.904	81,1	14.031	77,0	2.872	20,5
<b>Vermögen insgesamt</b>	20.853	100,0	18.237	100,0	2.617	14,3
<b>KAPITAL</b>						
Gezeichnetes Kapital	50	0,2	50	0,3	0	0,0
Gewinn-/Verlustvortrag	43	0,2	-66	-0,4	109	-165,8
Jahresergebnis	460	2,2	109	0,6	351	321,9
Rücklagen	365	1,8	365	2,0	0	0,0
<b>Eigenkapital</b>	919	4,4	458	2,5	460	100,5
Übrige mittel- und langfristige Rückstellungen	5.426	26,0	5.814	31,9	-388	-6,7
Mittel- und langfristige Bankschulden	2.082	10,0	2.322	12,7	-240	-10,3
Übrige mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	2.177	10,4	2.548	14,0	-371	-14,6
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	9.685	46,4	10.684	58,6	-999	-9,4
Übrige Rückstellungen	2.639	12,7	2.002	11,0	637	31,8
Kurzfristige Bankschulden	3.115	14,9	311	1,7	2.804	900,6
Lieferantenschulden	3.780	18,1	4.660	25,6	-880	-18,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	716	3,5	121	0,6	595	491,7
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	10.250	49,2	7.094	38,9	3.155	44,5
<b>Kapital insgesamt</b>	20.853	100,0	18.237	100,0	2.617	14,3

**Das Anlagevermögen** hat sich bedingt durch die Jahresabschreibung verringert.

Die **Kundenforderungen**, insbesondere gegen die Stadt Hagen i.H.v. TEUR 15.022 (Vorjahr TEUR 11.983), haben sich merklich erhöht.

**Das Eigenkapital** hat in Höhe des Jahresüberschusses 2012 um TEUR 460 zugenommen.

Die **kurzfristigen Bankschulden** haben sich in diesem Zusammenhang durch einen gestiegenen Zwischenfinanzierungsbedarf bei der Sparkasse Hagen um TEUR 2.804 erhöht.

Die **Lieferantenschulden** haben sich vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bauinstandhaltungsaktivität um TEUR 880 verringert.

Die **sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben um TEUR 595 zugenommen, da insbesondere die Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Hagen aus der Lohn- und Gehaltsverrechnung für den Monat Dezember 2012 um TEUR 574 gestiegen ist. Die Zahlung ist zu Beginn des Jahres 2013 erfolgt.

## Finanzlage

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die nachstehende komprimierte Fassung der Kapitalflussrechnung nach DRS 2 herangezogen.

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis	460	109
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+310	+307
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+249	+1.045
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.872	+1.553
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-658	+915
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.510</b>	<b>3.929</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-54	-39
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-54</b>	<b>-39</b>
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Ausleihungen durch den Gesellschafter	0	273
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-240	-240
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-240</b>	<b>33</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.804	3.923
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	-71	-3.994
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-2.875</b>	<b>-71</b>

Die Kapitalflussrechnung geht von Finanzmittelbeständen (Finanzmittelfonds) aus und deren Veränderungen. Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-2.875	-71	-2.804
	-2.875	-71	-2.804

## GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, Hagen

Aufgliederung und Erläuterung aller Posten  
des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

### AKTIVA

#### A. ANLAGEVERMÖGEN

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

	Stand 1.1.2012 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Abschreibung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	90,50	5.367,77	0,00	1.275,27	4.183,00

## II. Sachanlagen

### 1. Technische Anlagen und Maschinen

	Stand 1.1.2012 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Abschreibung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Technische Anlagen	1.713.992,64	0,00	0,00	231.100,13	1.482.892,51
Maschinen	19.800,50	0,00	0,00	3.733,00	16.067,50
	1.733.793,14	0,00	0,00	234.833,13	1.498.960,01

### 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	Stand 1.1.2012 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Abschreibung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung (EDH)	32.539,51	0,00	0,00	12.501,47	20.038,04
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	39.298,50	13.103,16	1,00	11.144,89	41.255,77
PC, Monitore, Drucker	3.770,36	1.176,33	0,00	1.730,19	3.216,50
Pkw	23.047,00	0,00	0,00	5.771,00	17.276,00
Lkw	30.908,00	0,00	0,00	9.031,50	21.876,50
Sonstige Transportmittel	495,50	0,00	0,00	185,50	310,00
Büroeinrichtung	7.576,50	17.000,00	0,00	5.251,00	19.325,50
Geringwertige Wirtschaftsgüter	17.296,58	17.546,86	0,00	28.522,66	6.320,78
	154.931,95	48.826,35	1,00	74.138,21	129.619,09

### III. Finanzanlagen

#### Sonstige Ausleihungen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Ausleihungen	2.316.615,20	2.316.615,20

Die Stadt Hagen, vertreten durch den Immobilienbetrieb der Stadt Hagen, hat im Generalübernehmervertrag vom 11. August 2005 mit der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.) eine Kreditierung von Bauleistungen (Sanierung der Rundturnhalle Hagen-Haspe durch die G.I.V.) vereinbart. Die Weitergabe dieser Kreditierung erfolgt an die Stadt Hagen mit folgenden Konditionen:

Auszahlungsbetrag: EUR 3.679.330,00 in 2006

Laufzeit: 13,5 Jahre

Tilgung: jährlich in Höhe von EUR 272.542,96

Zinssatz: 12-Monats Euribor zum letzten Bankarbeitstag

Zinsen 2012: Die Zinsabrechnung erfolgt jährlich nachschüssig bis zum 3. Werktag des Folgejahres und ist zahlbar bis zum 20. Werktag des Folgejahres (insgesamt EUR 12.599,14).

Die für das Geschäftsjahr 2012 fällige Tilgung erfolgte zu Beginn des Jahres 2013.

## B. UMLAUFVERMÖGEN

### I. Vorräte

#### 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Reinigungsmaterial	27.539,42	29.846,18
Heizöl	87.575,96	138.517,74
Flüssiggas	21.408,61	21.411,68
Dienstkleidung	13.228,55	16.559,89
Bestand Leuchtmittel	1.110,00	2.317,78
	150.862,54	208.653,27

#### 2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.401.302,05	1.305.782,19

Die GWH hat im Geschäftsjahr Leistungen für den Träger, die Stadt Hagen, erbracht, die zum 31. Dezember 2012 noch nicht abrechenbar waren. Die Aktivierung erfolgte zu Herstellungskosten. Angemessene Kosten der Verwaltungsgemeinkosten wurden aktiviert.



## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.235.742,17	12.339.164,27

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen die Stadt Hagen in Höhe von EUR 15.021.696,36.

Es sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 24.427,76 vorgenommen worden. Für das Zinsausfallrisiko wurde erstmalig eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 14.300,00 gebildet.

### 2. Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Debitorische Kreditoren	14.580,69	118.704,20
Altersteilzeit Zuschüsse vom Arbeitsamt	2.541,66	3.330,58
	17.122,35	122.034,78

## C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Rechnungsabgrenzungsposten	98.666,43	55.607,39

Es werden die im Dezember 2012 für den Monat Januar 2013 gezahlten Beamtenbesoldungen in Höhe von EUR 98.666,43 ausgewiesen.

## PASSIVA

### A. EIGENKAPITAL

#### I. Stammkapital

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Stammkapital	50.000,00	50.000,00

#### II. Rücklagen

##### 1. Allgemeine Rücklagen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Allgemeine Rücklagen	164.934,59	164.934,59

##### 2. Zweckgebundene Rücklagen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Zweckgebundene Rücklagen	200.000,00	200.000,00

Es ist eine zweckgebundene Rücklage zur Finanzierung der digitalen Datenerfassung für die Bestandsimmobilien gebildet worden. Das Projekt wurde noch nicht begonnen.

#### III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Stand 1.1.	-65.829,63	309.804,65
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	109.127,76	-375.634,28
Stand 31.12.	43.298,13	-65.829,63

#### IV. Jahresüberschuss

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Jahresüberschuss	460.317,06	109.127,76

#### B. RÜCKSTELLUNGEN

##### Sonstige Rückstellungen

	Stand 1.1.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Jahresabschlusskosten	23.500,00	23.500,00	0,00	21.600,00	21.600,00
Urlaubsansprüche	531.900,00	567.595,50	0,00	685.195,50	649.500,00
Gleitzeitguthaben	149.500,00	169.869,25	0,00	184.169,25	163.800,00
Altersteilzeit	5.814.295,00	1.126.582,00	174.031,00	912.711,00	5.426.393,00
Verwaltungskosten	1.070.500,00	6.390,72	369.109,28	361.000,00	1.056.000,00
Ausstehende Rechnungen	226.453,14	65.338,70	13.365,88	600.554,58	748.303,14
	7.816.148,14	1.959.276,17	556.506,16	2.765.230,33	8.065.596,14

##### Zu Jahresabschlusskosten

Es werden die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer und das Gemeindeprüfungsamt, die Erstellung von Altersteilzeitgutachten und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses ausgewiesen.

##### Zu Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben

Es werden die Arbeitnehmeransprüche aus noch nicht genommenen Urlaubstagen und Gleitzeitguthaben ausgewiesen.

##### Zu Altersteilzeit

Die GWH hat Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen. Die Höhe der Rückstellung ist durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Firma Mercer Deutschland GmbH zum 31. Dezember 2012 für 70 Personen ermittelt worden.

In der Rückstellung ist ein Betrag in Höhe von EUR 384.929,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) für mögliche Anwärter enthalten.

Sofern biometrische Einflussfaktoren zu berücksichtigen waren, wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Die Berechnung erfolgte unter Anwendung eines Rechnungszinses von 5,04 % und eines Gehaltstrends von 1,75 %.

#### **Zu Ausstehende Verwaltungskostenumlage**

Die Stadt Hagen berechnet der GWH jährlich eine Verwaltungskostenumlage weiter. Die Weiterberechnung für Teile der Umlage des Jahres 2011 und des Jahres 2012 war zum 31. Dezember 2012 noch nicht erfolgt.

#### **Zu Ausstehende Rechnungen**

Die Rückstellung ist für nachkommende Rechnungen für Versicherungen, EDV-Dienstleistungen für das bisherige Stadtamt 23 und ausstehende Rechnungen aus Instandhaltungsarbeiten gebildet worden.

### **C. VERBINDLICHKEITEN**

#### **1. Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten**

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Darlehen Dexia Kommunalbank AG Darlehen Nr.: 4008981	2.322.000,00	2.562.000,00
Kontokorrent Sparkasse Hagen Konto-Nr.: 100152295	2.874.916,43	71.318,47
	5.196.916,43	2.633.318,47

#### **Zu Darlehen Dexia Kommunalbank AG, Darlehen Nr.: 4008981**

Darlehensnummer: 4008981

Auszahlungsbetrag: EUR 4.362.000,00 am 23. Juni 2004

Tilgung: 36 Halbjahresraten in Höhe von jeweils EUR 120.000,00

**Zinssatz:** Das Darlehen ist mit 4,04 % p.a. zu verzinsen, sofern der 6-Monats-Euribor in der Zinsperiode kleiner/gleich 5,25 % ist; sofern der 6-Monats-Euribor in der Zinsperiode größer als 5,25 % ist, beträgt der Darlehenszins 6-Monats-Euribor, höchstens jedoch 6,0 % p.a. Im Geschäftsjahr 2012 erfolgte eine Verzinsung in Höhe von 4,04 %.

**Zinsen 2012:** Die Zinsen sind in halbjährlichen Zahlungen nachträglich zu erbringen. Zinsaufwand 2012 insgesamt: EUR 102.313,36.

**Sicherheiten:** Keine

## 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.778.606,64	6.848.029,63

In den Verbindlichkeiten ist eine Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hagen in Höhe von EUR 258.351,06 (2011: EUR 158.752,36) enthalten.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist insbesondere eine Verbindlichkeit gegenüber dem verbundenen Unternehmen „Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.)“ von insgesamt EUR 2.217.640,85 (2011: EUR 2.586.667,29) enthalten. Darin enthalten ist ein mit der G.I.V. in einem Generalübernehmervertrag vom 11. August 2005 kreditierter Betrag in Höhe von ursprünglich EUR 3.679.300,00, der nach einer im Jahr 2012 vorgenommenen Tilgung i.H.v. EUR 272.542,96 zum 31. Dezember 2012 auf EUR 2.044.042,24 valutiert.

Grund:	Sanierung der Rundturnhallen in Hagen-Haspe und in Hohenlimburg durch die G.I.V.
Auszahlungsbetrag:	EUR 3.679.330,00 in 2006
Laufzeit:	13,5 Jahre
Tilgung:	Jährlich in Höhe von EUR 272.542,96
Zinssatz:	12-Monats-Euribor zum letzten Bankarbeitstag
Zinsen 2012:	Die Zinsabrechnung erfolgt jährlich nachschüssig bis zum 3. Werktag des Folgejahres, zahlbar bis zum 20. Werktag des Folgejahres (insgesamt: EUR 12.599,14).
Sicherheiten:	Modifizierte Ausfallbürgschaft in Höhe von EUR 3.717.000,00 durch die Stadt Hagen.

### 3. Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehaltsverrechnung	624.133,81	49.680,19
Zinsabgrenzung	1.799,07	2.552,17
Sicherheitseinbehalte	250.043,17	421.055,05
Kreditorische Debitoren	11.911,76	6.669,32
Kautionen	700,00	0,00
Umsatzsteuerverbindlichkeiten ggü. der Stadt Hagen	4.816,04	0,00
	893.403,85	479.956,73

#### Zu Verbindlichkeiten aus Lohn- und Gehaltsverrechnung

Es handelt sich im Wesentlichen um Lohn- und Gehaltsverbindlichkeiten für den Monat Dezember 2012, die erst zu Beginn des Jahres 2013 durch die Stadt Hagen abgerechnet worden sind.

#### Zu Sicherheitseinbehalte

Es werden insbesondere Sicherheitseinbehalte für Baumängel innerhalb der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ausgewiesen.

### D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	987,00

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Umsatzerlöse

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Mieterlöse	17.979.242,79	0,00
Erlöse aus Betriebskostenumlage	11.250.908,33	8.198.616,80
Erlöse aus Serviceleistungen	16.789.965,45	16.847.413,06
	46.020.116,57	25.046.029,86
Sonstige Umsatzerlöse		
Erlöse aus Baumaßnahmen	10.044.172,87	54.032.478,15
Erlöse aus Sachbeschädigungen	24.846,91	34.020,21
Übrige sonstige Erlöse	71.059,10	75.268,05
	10.140.078,88	54.141.766,41
Umsatzerlöse gesamt	56.160.195,45	79.187.796,27

Im Jahr 2012 ist das Mieter-Vermieter-Modell eingeführt worden, das mit einem veränderten Abrechnungssystem verbunden ist. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend neu zugeordnet worden.

### 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands in Arbeit befindlicher Aufträge

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Bestandsveränderung unfertige Erzeugnisse	95.519,86	-1.571.497,75

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Zuschüsse Arbeitsamt für Altersteilzeit	40.359,68	81.607,17
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	556.506,16	70.877,00
Sonstige Kostenerstattungen	3.519,69	126.362,40
Spenden Bismarckturm	0,00	22.076,99
Schadensersatzansprüche	1.059,10	18.861,15
Erträge aus der Herabsetzung von EWB	1.212,66	0,00
Sonstige Erträge	805.435,25	1.444,15
	1.408.092,54	321.228,86



#### 4. Materialaufwand

##### a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Reinigungsmittel und Chemikalien	90.579,28	90.785,33

##### b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Baumaßnahmen	18.322.416,43	7.880.874,51
Instandhaltung	0,00	37.709.915,19
Instandhaltung energetische Anlagen	0,00	1.926.020,53
Sturm-, Brand-, Wasser- und Vandalismusschäden	0,00	627.741,92
Energiekosten	7.387.913,40	7.764.502,44
Miet-, Pacht- und Leasingaufwand	3.921.193,48	0,00
Betriebs- und Nebenkosten	4.598.332,74	0,00
Sonstige bezogene Leistungen	1.652.939,78	1.342.359,43
	35.882.795,83	57.251.414,02

Im Jahr 2012 ist das Mieter-Vermieter-Modell eingeführt worden, das mit einem veränderten Abrechnungssystem verbunden ist. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend neu zugeordnet worden.

#### 5. Personalaufwand

##### a) Löhne und Gehälter

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Entgelte Tarifbeschäftigte	12.570.700,52	12.262.098,21
Beamtenbezüge	1.295.625,81	647.392,81
Aushilfslöhne	365.713,48	600.261,40
Veränderung Altersteilzeitrückstellung	-251.677,00	-82.993,00
Veränderung Rückstellung Urlaub/Mehrarbeit	75.835,25	12.000,00
Sonstige Personalkosten	81.699,95	49.837,50
	14.137.898,01	13.488.596,92

**b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Sozialabgaben	2.667.055,07	2.626.160,73
Versorgungsbezüge Beamte	306.958,55	393.824,44
Beiträge Versorgungskassen	1.246.429,70	1.071.573,37
	4.220.443,32	4.091.558,54

**6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände	1.275,27	253,50
Abschreibungen Sachanlagen	280.448,68	283.161,79
Sofortabschreibung geringwertige Vermögensgegenstände	28.522,66	23.895,93
	310.246,61	307.311,22

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Verwaltungskostenumlagen	782.515,97	1.097.376,86
EDV-Kosten, Telefon, Telefax, Kopierer	578.703,00	393.078,38
Mieten und Raumkosten	230.741,29	325.730,64
Sonstige Verwaltungskosten	136.937,73	151.063,40
Versicherungsbeiträge	165.186,70	140.848,69
Kfz-Kosten	81.586,67	82.809,95
Fremdfahrzeuge und KM-Gelderstattungen	49.602,18	57.484,88
Sonstige Bürokosten	31.834,50	39.269,11
Betriebsbedarf	38.352,00	36.901,60
Fortbildungskosten	54.039,99	33.652,24
Werkzeuge, Kleingeräte	9.483,04	29.705,91
Rechts- und Beratungskosten	39.898,26	27.905,18
Dienst- und Schutzkleidung	18.999,41	21.636,37
Reinigungsgeräte, Reparaturen	12.826,33	19.343,59
Bürokosten	347,07	12.008,68
Zuführung zur Einzelwertberichtigung zu Forderungen	36.656,16	4.061,84
Sonstige	34.997,66	3.583,99
Umzugskosten Objektbetreuer	25.139,21	2.120,34
Kosten des Geldverkehrs	1.185,11	1.034,78
Bekanntmachungskosten	10.932,97	0,00
Umzugskosten der Verwaltung	23.955,71	0,00
Dienstleistungen i.V.m. Grundstücksverkäufe	94.395,83	0,00
	2.458.316,79	2.479.616,43

## 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Zinsertrag Ausleihung Stadt Hagen	12.599,14	51.125,80
Übrige Zinserträge	104,67	0,00
	12.703,81	51.125,80

#### 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Zinsaufwand Darlehen Dexia	102.313,36	111.860,39
Zinsaufwand Darlehen G.I.V.	12.599,14	51.125,80
Zinsaufwand Kontokorrentkredit	1.002,26	7.256,77
	115.914,76	170.242,96

#### 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	460.317,06	109.127,76

#### 11. Jahresüberschuss

	2012 EUR	Vorjahr EUR
Jahresüberschuss	406.317,06	109.127,76