



-Rechnungsprüfungsamt-

B e r i c h t

über die

örtliche P r ü f u n g

Eigenbetrieb Stadtbau

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkung	4
II.	Allgemeine Prüfungsfeststellungen	5
1.	Wirtschaftsplan	5
2.	Nachtragswirtschaftsplan	6
3.	Aufstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020-	6
III.	Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Stadtbau	7
1.	Ergebnisrechnung	7
2.	Finanzrechnung	9
3.	Vermögensrechnung – Bilanz	12
IV.	Abschließendes Prüfungsergebnis	16

Überblick über die Rahmendaten der Stadt Winnenden im Berichtsjahr

Zahl der Einwohner zum Stichtag 30.06.2020	28.260
(Stand 30.06.2019)	(28.225)
Leiter der Verwaltung	Oberbürgermeister Holzwarth
Erster Beigeordneter	Bürgermeister Sailer
Dezernent Finanzen und Ordnung	Herr Haas
Betriebsleitung	Oberbürgermeister Holzwarth
Leiter des Rechnungsprüfungsamts	Herr Wagner
Verantwortlich für den Inhalt des Berichts	Stadt Winnenden Rechnungsprüfungsamt Bernhard Kußmaul

I. Vorbemerkung

1. **Gestaltung und rechtliche Grundlagen des Eigenbetriebs Stadtbau Winnenden**

Der Eigenbetrieb Stadtbau Winnenden (die Stadtbau) wurde zum 01.03.2016 als Sondervermögen der Großen Kreisstadt Winnenden, basierend auf § 96 GemO und § 12 EigBG, gegründet. Die Wirtschaftsführung erfolgt gemäß § 7 der Betriebssatzung vom 01.03.2016 und § 12 Abs. 1 Satz 3 EigBG auf Basis der für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde geltenden Vorschriften der kommunalen Doppik.

Am 02.02.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden (Vorlage 018/2016)

1. den Eigenbetrieb auf Basis der Betriebssatzung zum 01.03.2016 gegründet,
2. durch Sacheinlage von vier Flurstücken und Gebäuden Kapital in den Eigenbetrieb eingebracht, das in der Bilanz als Basiskapital auszuweisen ist, wovon 25.000 € auf das Stammkapital entfallen und
3. die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Stadtbau Winnenden (zum 01.03.2016 in Kraft getreten) beschlossen.

Organe des Eigenbetriebes sind:

- der Gemeinderat,
- der Verwaltungsausschuss und der technische Ausschuss als beschließende Ausschüsse in der Funktion des Betriebsausschusses,
- der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin in Personalunion als Betriebsleitung

Die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs wurde am 26.06.2018 vom Gemeinderat der Stadt Winnenden (Vorlage 115/2018) festgestellt.

Die Stadtkasse der Großen Kreisstadt Winnenden ist mit der Kassenführung für die Stadtbau beauftragt. Die Kasse der Stadtbau stellt eine Sonderkasse dar, die mit der Stadtkasse Winnenden verbunden ist.

Handelsregister: Die Stadtbau ist im Handelsregister mit der Nummer HRA 734679 eingetragen.

2. Prüfungsauftrag des Rechnungsprüfungsamts

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Aufgabe, die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs vor der Feststellung durch den Gemeinderat in entsprechender Anwendung der Prüfungsinhalte für die Prüfung des Jahresabschlusses der Stadt Winnenden zu prüfen. Näheres hierzu regeln die §§ 110, 111 Gemeindeordnung und § 3 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz. Die Prüfung ist dabei innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Die Prüfung wurde ab dem 01.07.2021 aufgenommen und nach mehreren längeren, nicht vom RPA zu vertretenen, Unterbrechungen am 28.12.2021, mit dem Erhalt des endgültigen Jahresabschlusses, zum Abschluss gebracht.

3. Prüfungsinhalt und Ablauf

Das Rechnungsprüfungsamt hat auf Grundlage der §§ 110, 111 GemO den Jahresabschluss vor der Feststellung durch den Gemeinderat daraufhin zu prüfen, ob

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

4. Überörtliche Prüfung

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Stadtbau ist von der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) turnusmäßig zu prüfen. Die erstmalige Prüfung für den Zeitraum 2016 bis 2018 ist im Jahr 2020 im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnungen der Stadt erfolgt. Mit dem Feststellungsvermerk des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 06.10.2021 wurde zum Abschluss der Prüfung die uneingeschränkte Bestätigung gemäß § 114 Abs. 5 Satz 2 GemO erteilt.

II. Allgemeine Prüfungsfeststellungen

1. Wirtschaftsplan 2020

Der Wirtschaftsplan wurde am 17.12.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans für das Jahr 2020 wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 18.03.2020 bestätigt und die entsprechenden Genehmigungen wurden erteilt.

Der Wirtschaftsplan wurde am 26.03.2020 im notwendigen Umfang ordnungsgemäß bekannt gemacht und auf dessen öffentliche Auslage hingewiesen.

2. Nachtragswirtschaftsplan 2020

Der Nachtragswirtschaftsplan wurde am 29.09.2020 vom Gemeinderat beschlossen. Die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans für das Jahr 2020 wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 02.11.2020 bestätigt und die entsprechenden Genehmigungen wurden erteilt. Der Wirtschaftsplan wurde am 12.11.2020 im notwendigen Umfang ordnungsgemäß bekannt gemacht und auf dessen öffentliche Auslage hingewiesen.

3. Aufstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020

Die Stadtbau ist verpflichtet, zum Ende jedes Wirtschaftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen, der die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage widerspiegelt. Er muss eine vergleichende Darstellung zwischen Wirtschaftsplan und Rechnungsergebnis enthalten.

Der Entwurf des noch nicht förmlich aufgestellten Jahresabschlusses ist, am 01.07.2021 und in der endgültigen Ausfertigung am 28.12.2021, dem RPA zugegangen. Er besteht aus der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, der Bilanz (Vermögensrechnung) und dem Rechenschaftsbericht einschließlich Anhang.

Dem Jahresabschluss sind alle Pflichtanlagen gemäß § 53 GemHVO (nach den amtlich vorgegebenen Mustern) beigelegt. Ergänzend ist eine Forderungsübersicht angefügt, die geringfügig von den Forderungen der Bilanz, in Höhe von 562 € abweicht, aufgrund von Forderungen im Bereich der fremden Finanzmittel (FFM), die systemtechnisch abweichend in der Forderungsübersicht angezeigt werden. Die noch anstehende Bereinigung dieser FFM konnte aus verwaltungstechnischen Gründen erst im Folgejahr zugesagt werden.

Als Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass der Jahresabschluss und die Anlagen folgerichtig aus den Büchern der Stadtbau entwickelt worden sind. Zu einzelnen Sachverhalten, vor allem im Bereich des Anlagevermögens, waren Prüfungsfeststellungen zu treffen, die im Zuge der Prüfung bearbeitet und verbucht worden sind.

III. Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Stadtbau

1. Ergebnisrechnung

In der Ergebnisrechnung werden alle Aufwendungen und Erträge der Stadtbau gegenübergestellt. Die Gliederungen der Ergebnisrechnung und des Ergebnishaushalts des Wirtschaftsplanes entsprechen sich. Ordentliche Erträge und Aufwendungen dienen der Ermittlung des ordentlichen Ergebnisses, außerordentliche Erträge und Aufwendungen der des Sonderergebnisses. Beide Ergebnisse bilden in Summe das Gesamtergebnis.

Das Wirtschaftsjahr schließt mit einem ausgeglichenen ordentlichen Ergebnis ab, das auch das Gesamtergebnis darstellt. Dieses Ergebnis wird durch ordentliche Erträge von 677.625 € und eine Zuweisung der Stadt Winnenden in Höhe von 145.489 € zum Ergebnisausgleich, insgesamt 823.114 € und Aufwendungen in gleicher Höhe bestimmt.

Die Prüfung hat sich davon überzeugt, dass die Inanspruchnahme der Haushaltsansätze und der Ermächtigungen für Planabweichungen im Ergebnishaushalt überwacht wurde. Im Berichtsjahr fielen die ordentlichen Erträge und Aufwendungen der Ergebnisrechnung insgesamt um 110.886 €, im Planvergleich zum fortgeschriebenen Ansatz, geringer aus. Notwendige Veränderungen, wie die unterjährige Bereitstellung von außerplanmäßigen Mitteln, wurden im Rahmen des Nachtragswirtschaftsplans bewilligt.

Die Teilergebnisrechnungen der Teilhaushalte „Bauen und Wohnen“ und „Allgemeine Finanzwirtschaft“ wurden nicht gesondert geprüft.

Das Gemeindehaushaltsrecht schreibt für die Ergebnisrechnung auf Gesamthaushalts- sowie auf Teilhaushaltsebene vor, einen Vergleich der Plan- mit den Istwerten darzustellen. Diese Darstellungen liegen dem Jahresabschluss bei.

Planvergleich Gesamtergebnisrechnung					
	Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2020	Nachtrag 2020	Ergebnis 2020	Plan - Ist (Sp. 3-2)
		1	2	3	4
1	Zuweisungen und Zuwendungen - Zuwendung Ergebnisausgleich	241.700,00 €	232.700,00 €	145.488,88 €	-87.211,12 €
2	Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte	654.100,00 €	654.100,00 €	639.496,39 €	-14.603,61 €
3	privatrechtliche Leistungsentgelte	41.300,00 €	41.300,00 €	35.742,30 €	-5.557,70 €
4	Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €	30,15 €	30,15 €
5	sonstige ordentliche Erträge	5.900,00 €	5.900,00 €	2.356,26 €	-3.543,74 €
	Zwischensumme Erträge	943.000,00 €	934.000,00 €	823.113,98 €	-110.886,02 €
6	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	738.300,00 €	738.300,00 €	635.055,73 €	-103.244,27 €
7	Abschreibungen	46.900,00 €	46.900,00 €	25.614,02 €	-21.285,98 €
8	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	66.500,00 €	57.500,00 €	58.656,29 €	1.156,29 €
9	Erstattungen an Gemeinden und Gemeindeverbände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10	Sonstige ordentliche Aufwendungen	91.300,00 €	91.300,00 €	103.787,94 €	12.487,94 €
	Zwischensumme Aufwendungen	943.000,00 €	934.000,00 €	823.113,98 €	-110.886,02 €
	ordentliches Ergebnis =	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Gesamtergebnis				

Das ordentliche Nettoergebnis (Ergebnis ohne Zuschuss der Stadt zum Ergebnisausgleich) hat sich im Saldo um 87.211 € im Vergleich zum Plan verbessert, weil die ordentlichen Aufwendungen um 110.886 € unter den planerischen Annahmen verblieben, wogegen sich die Erträge insbesondere für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen lediglich um 14.604 € zum Ansatz verminderten. Ausschlaggebend hierfür waren hauptsächlich Veränderungen bei den Belegungszahlen. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich die zum Planansatz um 21.286 € geringeren Aufwendungen für Abschreibungen aus, begründet durch die verzögerte Fertigstellung von Bauprojekten.

Bei den Fallzahlen in der Anschlussunterbringung war im Vorjahresvergleich auf Jahresende ein Rückgang zu verzeichnen. Die mögliche Belegung ist von 243 Plätzen (2019) auf 225 Plätze (2020) gesunken, da hauptsächlich angemietete Plätze aufgrund auslaufender Mietverträge, wie bereits im Vorjahr, an die Kreisbaugesellschaft zurückgegeben worden sind. Annähernd in gleicher Anzahl (rd. 19 Plätze/Personen) ist auch die tatsächliche Belegung von 182 Personen auf 163 Personen zurückgegangen. Auf Ende des Berichtsjahres waren noch 62 Plätze frei, was einer Belegungsquote von 72% (VJ 75%) entspricht. Die vorgehaltenen Kapazitäten verursachen zusätzliche Aufwendungen ohne entsprechende Erträge, sind aufgrund der im Voraus letztlich nur schwer zu kalkulierenden tatsächlichen Belegungsfallzahlen jedoch nicht vermeidbar.

Im Vergleich zum Vorjahr ist, ohne Berücksichtigung der Ausgleichsleistungen der Stadt (145.489 €), ein um rund 55.870 € geringeres Ergebnis festzustellen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die rückläufige Entwicklung bei den tatsächlichen Belegungszahlen auf Grund Rückgabe angemieteter Plätze (inklusive Mieter) an die Kreisbaugesellschaft. Hinzu kommen im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Zinsaufwendungen an Kreditinstitute für die Investitionskredite in Höhe von 28.088 € und um 15.062 € geringere Mieterträge.

Die Stadtbau ist personenlos gestaltet. Durch Kostenersatz werden Sachmittel und Personal als Verwaltungskostenumlage auf die Stadtbau umgelegt. Für das Jahr 2020 war ein Anstieg dieser sonstigen ordentlichen Aufwendungen trotz der sinkenden Unterbringungszahlen auf 103.788 € (VJ 99.851 €) zu verzeichnen. Neben einem um 7.289 € höheren Verwaltungskostenbeitrag von 99.423 € (VJ 92.134€) führte die Verbuchung von zwei Schadensfällen (3.239 €), die fast vollumfänglich von der Versicherung erstattet worden sind, und der Wegfall von Rechts- und Beratungskosten (VJ 6.423 €) insgesamt zu diesem Anstieg.

Die Aufwendungen für verschiedene Energiearten wie Öl, Wasser, Strom usw. wurden ab dem Jahr 2020 auf einem Sammelkonto mit der Bezeichnung „Aufwendungen für Energie“ verbucht. Nach Ansicht des RPA würde sich zur besseren Übersichtlichkeit anbieten, künftig – wie bislang – wieder eine aufgeteilte Verbuchung je Energieart auf entsprechende Unterkonten vorzunehmen.

2. Finanzrechnung

Mithilfe der Finanzrechnung werden die Ein- und Auszahlungen der Stadtbau abgebildet. Dabei werden für alle Ein- und Auszahlungsarten Jahressummen gebildet und thematisch nach laufender Verwaltungstätigkeit, Investitionstätigkeit bzw. Finanzierungstätigkeit gruppiert. Sie enthält auch Ein- und Auszahlungen haushaltsfremder Vorgänge und ermittelt im Saldo den Bestand der Zahlungsmittel, der zum Ende des Jahres in die Vermögensrechnung/Bilanz übernommen wird. Inhaltlich entspricht die Finanzrechnung einer laufend geführten Kapitalflussrechnung.

Planvergleich Gesamtf finanzrechnung			
Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ansatz 2020	Ergebnis 2020	Plan - Ist (Sp. 2-1)
	1	2	3
Summe Einzahlungen aus laufendem Betrieb	929.100,00 €	754.890,54 €	-174.209,46 €
Summe Auszahlungen aus laufendem Betrieb	887.100,00 €	793.540,77 €	-93.559,23 €
Zahlungsmittelüberschuss lfd. Betrieb	42.000,00 €	-38.650,23 €	-80.650,23 €
Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	163.800,00 €	384.739,20 €	220.939,20 €
Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	5.355.000,00 €	5.687.028,08 €	332.028,08 €
Finanzierungsüberschuss aus Investitionstätigkeit	-5.191.200,00 €	-5.302.288,88 €	-111.088,88 €
Finanzmittelbedarf (-)/-überschuss	-5.149.200,00 €	-5.340.939,11 €	-191.739,11 €
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	6.411.200,00 €	6.184.476,20 €	-226.723,80 €
Änderung Finanzmittelbestand zum Ende des Wirtschaftsjahres	1.262.000,00 €	843.537,09 €	-418.462,91 €
Überschuss aus haushaltsunwirksamen Ein- und Auszahlungen		-1.428,56	
Endbestand an Zahlungsmitteln 31.12.		2.234.520,96 €	
Anfangsbestand an Zahlungsmitteln		1.392.412,43 €	

Der Bestand an Zahlungsmitteln zum 31.12.2020 stimmt mit dem Bestand an liquiden Mitteln in der Bilanz überein. Er beträgt 2.234.521 € nach einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 842.109 €.

Aus dem laufenden Betrieb ergibt sich ein Zahlungsmittelbedarf von 38.650 €. Ergänzt um den Finanzmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (5.302.289 €) ist ein Gesamtbedarf in Höhe von 5.340.939 € festzustellen, der durch weitere Kreditaufnahmen gedeckt wurde.

Für Investitionstätigkeiten sind im Wirtschaftsplan Auszahlungen in Höhe von 5.355.000 € geplant gewesen. Die tatsächlichen Auszahlungen überstiegen den Planansatz im Wirtschaftsjahr und betrugen 5.687.028 €. Dies ist im Wesentlichen auf Ermächtigungsübertragungen aus dem Jahr 2019, aufgrund von Verzögerungen bei den Baumaßnahmen für die Projekte Forchenwald/Buchenhain und Robert-Boehringer-Straße, zurückzuführen. Teilweise wurden eingestellte Planmittel nicht in Anspruch genommen, da Auszahlungen für die Projekte Adelsbach und anteilig Palmerstraße in das Jahr 2021 verschoben worden sind.

Die eingeplanten Zuwendungen vom Land für bauliche Investitionen in Höhe von 163.800 € (Gerberstraße) konnten im Berichtsjahr nur anteilig mit 100.000 € abgerufen werden. Für den Restbetrag (63.000 €) und für die Robert-Boehringer-Straße (100.000 €) wurden zum Jahresende Ermächtigungsreste für Einzahlungen gebildet. Des Weiteren konnten im Berichtsjahr, die nicht im fortgeschriebenen Ansatz der Finanzrechnung der Investitionsmaßnahmen 2020 enthaltenen, Landeszuschüsse über 284.580 € für das Projekt Forchenwald/Buchenhain vereinnahmt werden.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurde zur Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen zwei weitere Investitionskredite in Höhe von insgesamt 6.295.000 € aufgenommen, die auf Grund verzögerten Mittelabflusses nicht im vollem Umfang zur Auszahlung benötigt wurde. Die Auszahlungen aus Investitionstätigkeiten beliefen sich auf lediglich 5.687.028 €. Die nicht benötigten Mittel wurden dem liquiden Mittelbestand zugeführt.

Der Schuldenstand beläuft sich unter Einbeziehung der bisher erfolgten Kreditaufnahmen und unter Berücksichtigung der bisherigen Tilgungen auf Jahresende auf 9.786.586 €. Für die Tilgung der Kredite wurden im laufenden Jahr 148.080 € (VJ 60.333 €), neben Zinsen an Kreditinstitute von 57.841 € (VJ 29.753 €), aufgewendet. Von der genannten Tilgungssumme wurden zum Jahresende anteilig 37.556 € an Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umgebucht, da der tatsächliche Zahlungsfluss erst im Folgejahr 2021 erfolgte, so dass der Bilanzausweis bei den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen insoweit nicht stimmig ist.

Die Reinvestitionsquote, das Verhältnis der Gesamtinvestitionen zu den bilanziellen Abschreibungen, bezogen auf das Anlagevermögen, lag aufgrund der fortgeführten Bautätigkeit deutlich über 100 %. Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs wurde im Wirtschaftsjahr somit erheblich vermehrt. Auf den Anstieg der Bilanzpositionen „Anlagen im Bau“ von 1.919.069 € auf 6.013.510 € wird verwiesen.

Auszahlungsansätze für Investitionen bleiben grundsätzlich bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung verfügbar. Eine Verpflichtung zum Übertrag, im Wege der Ermächtigungsübertragung, besteht dabei nicht. Aus dem Vorjahr wurden für investive Auszahlungen Ermächtigungsübertragungen in Höhe von 3.063.900 € in das Berichtsjahr vorgenommen. Im Berichtsjahr sind für nachstehende Investitionen wiederum Ermächtigungsübertragungen vorgesehen:

Ermächtigungsreste (ER) aus investiven Auszahlungen			
Maßnahme	ER 2019	Verfügbare Mittel	ER 2020
Wohnraum Anschlussunterbringung	10.000,00	20.000,00	0,00
Gerberstraße	490.900,00	93.013,01	9.000,00
Forchenwald/Buchenhain	1.167.600,00	566.597,40	498.700,00
Robert-Boehringer Straße	912.300,00	611.199,40	331.800,00
Festwiese Birkmannsweiler	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Hofkammerstraße	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Palmerstraße 29	270.000,00	827.805,16	827.800,00
Ruitzenmühle	160.100,00	150.929,56	160.100,00
Schiefersee 2	0,00	111.293,76	1.700,00
Seehalde 26	0,00	284.936,54	1.500,00
Gesamt	3.063.900,00	2.718.774,83	1.883.600,00

Bei der Gesamtfinanzzrechnung mit Planvergleich wird die Ermächtigungsübertragung ins Folgejahr mit 2.163.600 € angegeben. Die Differenz von 280.000 € bezieht sich auf weitere, bisher noch nicht beschlossene, Ermächtigungsreste für die Maßnahme Seehalde 26. Der nachträgliche Beschluss vom Gemeinderat soll anhand der Vorlage zum Jahresabschluss 2020 erfolgen.

Bei der Maßnahme Ruitzenmühle wurden zu hohe Ermächtigungsreste im Umfang von 9.170 € von 2020 ins Jahr 2021 übertragen. Eine Sperrung dieser Mittel im Jahr 2021 wurde von der Kämmerei zugesagt.

3. Vermögensrechnung - Bilanz

Betrachtet werden nachfolgend die Veränderungen in der Bilanz zwischen der Schlussbilanz vom 31.12.2019 und der Schlussbilanz zum 31.12.2020.

Bezeichnung	Stand 31.12.2019 in €		Stand 31.12.2020 in €		Veränderung in €
	Saldo	Gesamtsaldo	Saldo	Gesamtsaldo	
AKTIVA					
1. Vermögen					
1.1. Immaterielles Vermögen	10.360,54	10.360,54	10.254,37	10.254,37	-106,17
1.2. Sachvermögen					
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
Grund und Boden bei sozialen Einrichtungen	443.592,50		788.614,32		
Gebäude, Aufbauten, Betriebsvorrichtungen soz. Einrichtu	398.895,32	842.487,82	2.142.930,78	2.931.545,10	2.089.057,28
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung					
Einrichtung Ausstattung	5.254,87	5.254,87	3.978,05	3.978,05	-1.276,82
1.2.8 Vorräte	7.138,49	7.138,49	5.668,25	5.668,25	-1.470,24
1.2.9 geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	1.919.069,39	1.919.069,39	6.013.509,51	6.013.509,51	4.094.440,12
1.3 Finanzvermögen					
1.3.6 Öffentlich-rechtliche Forderungen	74.289,21		87.868,23		
Forderungen aus Transferleistungen	0,00		48.788,88		
übrige öffentlich-rechtliche Forderungen	74.289,21	74.289,21	39.079,35	39.079,35	35.209,86
1.3.7 privatrechtliche Forderungen aus LUL	4.498,28		8.224,59		
übrige privatrechtliche Forderungen	17,00		34,00		
übrige privatrechtliche Forderungen deb Kred.	34.648,29	34.648,29	0,00	8.258,59	-30.904,98
1.3.8 Liquide Mittel					
Sichteinlagen bei Banken	1.392.412,43	1.392.412,43	2.234.520,96	2.234.520,96	842.108,53
2. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			50,00	50,00	50,00
Bilanzsumme		4.290.891,86		11.345.632,63	7.054.740,77
PASSIVA					
1. Eigenkapital					
1.1 Basiskapital	343.149,56	343.149,56	343.149,56	343.149,56	0,00
1.2 Rücklagen					
1.2.2 Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses					
1.4 Ergebnis des laufenden Jahres					
2. Sonderposten					
2.1 Sonderposten für Investitionszuweisungen	4.287,29	4.287,29	388.075,79	388.075,79	383.788,50
3. Rückstellungen					
4. Verbindlichkeiten					
4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	3.639.666,68	3.639.666,68	9.786.586,40	9.786.586,40	6.146.919,72
4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	270.884,92	270.884,92	778.762,08	778.762,08	507.877,16
4.5 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	9.123,41	9.123,41	9.123,41
4.6 Sonstige Verbindlichkeiten	8.678,38	8.678,38	8.602,96	8.602,96	-75,42
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	24.225,03	24.225,03	31.332,43	31.332,43	7.107,40
Bilanzsumme		4.290.891,86		11.345.632,63	7.054.740,77

Abb.: Bilanz zum 31.12.2020 und Vergleich mit der Schlussbilanz des Vorjahres

Auf der Aktivseite hat sich das Sachvermögen im Bereich **Grund und Boden** und im Bereich Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen hauptsächlich durch die Käufe der Wohnungen Körnle und Schiefersee 2 sowie den Erwerb des Grundstücks Robert-Boehring-Strasse von 842.488 € auf 2.931.545 € erhöht.

Bei den **Vorräten** in Höhe von insg. 5.668 € war festzustellen, dass der Gegenwert von 1.900 Litern Heizöl (1.159 €) noch eingebucht ist, obwohl das Heizöl nach dem Wegfall der Öl-Heizung nicht mehr benötigt wird. Über den Verbleib des Heizöls sollte zeitnah eine Entscheidung getroffen werden.

Bei den **Anlagen im Bau** ist auf Grund fortgeführter Baumaßnahmen ein Zuwachs von 4.094.440 € auf 6.013.510 € festzustellen. Dieser Endbestand zum 31.12. besteht im Wesentlichen aus den Maßnahmen Forchenwald/Buchenhain (rd. 3.235 T€), Gerberstraße (rd. 1.086 T€), Robert-Boehringer-Straße (rd. 813 T€), Palmerstraße (rd. 842 T€) und Ruitzenmühle (rd. 9 T€).

Das um insgesamt 874.047 € gestiegene **Finanzvermögen** ist hauptsächlich durch den Zuwachs an liquiden Mittel in Höhe von 842.109 € begründet, bedingt durch eine Kreditaufnahme über 6.295.000 € und den gleichzeitig verzögerten Mittelabfluss der hierüber zu finanzierenden Baumaßnahmen.

Zusätzlich erhöhten sich die öffentlich-rechtlichen **Forderungen**, die Forderungen aus Transferleistungen und die privatrechtlichen Forderungen um insgesamt 31.938 € (+28 %) auf insgesamt 146.106 €. Die öffentlich-rechtlichen Forderungen enthalten Zahlungsansprüche aus offenen Gebühren für die Unterbringung. Überwiegend tragen letztlich öffentliche Kassen die Unterbringungskosten der Bewohner. Der umfangreichste Anteil an dieser Steigerung (48.789€) ist auf Forderungen aus Transferleistungen für den von der Stadt Winnenden zu leistenden Abmangel, zurückzuführen. Die Minderung der übrigen privatrechtlichen Forderungen war größtenteils durch die Auflösung des vorjährigen Bestands an debitorischen **Kreditoren** in Höhe von 34.648 € begründet.

Bei den **öffentlich-rechtlichen Forderungen aus Dienstleistungen** (87.868 €) war zum Prüfungszeitpunkt ersichtlich, das anteilig 47.569 € an Forderungen aus den Vorjahren 2016 bis 2019 stammen. Auf Nachfrage des Rechnungsprüfungsamts wurde von der Kämmerei zugesagt, dass eine zeitnahe Überprüfung dieser Forderungen auf Werthaltigkeit erfolgen wird und evtl. notwendige Korrekturen bzw. Ausbuchungen durchgeführt werden.

Das Eigenkapital, bestehend aus dem **Basiskapital** über 343.150 € mit anteiligem Stammkapital von 25.000 € blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Veränderungen bei den Kapitalrücklagen waren nicht zu verzeichnen.

Bei den **Sonderposten für Investitionszuweisungen** war ein Zugang in Höhe von 384.580 € bestehend aus Landeszuschüssen für die Projekte Gerberstraße und Forchenwald/Buchenhain zu verzeichnen. **Rückstellungen** werden in der Schlussbilanz zum 31.12.2020, wie in den Vorjahren, nicht ausgewiesen.

In den **Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen** werden vier Investitionskredite mit einem Saldo zum Jahresende in Höhe von insgesamt 9.786.586 € ausgewiesen. Neben dem zum 31.12.2019 bereits bestehenden Bestand an Kreditaufnahmen über 3.639.667 € wurden im Berichtsjahr zwei weitere Kredite über 6.295.000 €, mit einer Laufzeit rd. 42 Jahren, aufgenommen. Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 148.080 € verbucht. Die Berechnungsgrundlage für das Zustandekommen der Tilgungshöhe wurde zuvor auf Seite 11 Absatz 3 detaillierter beschrieben.

Der deutliche Anstieg bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** um 507.877 € auf 778.762 € ist hauptsächlich auf noch anstehende Auszahlungen für investive Baumaßnahmen und die Umbuchung zweier Tilgungsraten in Höhe von 37.556 € zurückzuführen.

Die **Verbindlichkeiten aus Transferleistungen** beinhalten den Verwaltungskostenbeitrag für die Personal- und Sachleistungen der Stadt an den Eigenbetrieb und wurden mit einem Saldo von 9.123 € (VJ 0 €) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Nachzahlung des Verwaltungskostenbeitrags für das Jahr 2020, die im Mai 2021 verausgabt worden ist.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** sind im Vorjahresvergleich auf annähernd gleicher Höhe und betragen 8.603 €. Hauptsächlich beinhaltet dieser Saldo noch ausstehende Zinszahlungen an Kreditinstitute (7.160 €) neben den kreditorischen Debitoren (1.443 €) für überzahlte Forderungen aus Mietverhältnissen.

Die bei den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesenen Beträge in Höhe von 31.332 € bestehen aus Erträgen für die Unterbringung von Personen, die dem Jahr 2021 zuzuordnen sind.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich zum 31.12.2020 um 7.054.741 € auf 11.345.633 € (VJ 4.290.892 €).

Die **Bilanz** ist durch einen hohen Sachvermögensbestand geprägt, der überwiegend durch langfristige Investitionskredite finanziert ist. Die **Eigenkapitalquote** beträgt im Berichtsjahr noch 3 % (VJ 8 %) und ist durch den Ausbau der Wohnungsversorgung auf Fremdkapitalbasis des Berichtsjahrs und der Vorjahre begründet.

Der hohe **Liquiditätsbestand** ist eine Momentaufnahme, die durch den verzögerten Mittelabfluss bereits finanzierter Baumaßnahmen begründet ist.

Eine marktübliche **Eigenkapitalverzinsung** wurde im Berichtsjahr nicht erwirtschaftet. Das aktuell veränderte Eigenbetriebsrecht sieht im Übrigen bei Eigenbetrieben künftig keine grundsätzliche Forderung nach einer marktüblichen Verzinsung mehr vor, da ansonsten dauerdefizitäre Betriebe regelmäßig gegen diese Ertragsziele verstoßen würden.

Nach dem Eigenbetriebsrecht ist das **Vermögen** des Eigenbetriebs vorrangig zu erhalten und der Eigenbetrieb zur Funktionsfähigkeit mit den notwendigen **Sach- und Finanzmitteln** auszustatten, wobei grundsätzlich auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Eigenkapital und Fremdkapital geachtet werden soll. Das Sachvermögen wurde im Berichtsjahr gesteigert. Das Basiskapital ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Die vorhandene **Eigenkapitalausstattung** kann für einen Betrieb mit der Zweckbestimmung, eine „sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen“, als angemessen betrachtet werden, zumal der Ergebnisausgleich auch künftig über entsprechende Verlustausgleiche der Stadt herbeizuführen ist und eine Eigenkapitalerhöhung regelmäßig auch Kreditaufnahmen im städtischen Haushalt in entsprechender Höhe nach sich ziehen würde.

IV. Abschließendes Prüfungsergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses der Stadtbau für das Jahr 2020 wurde unter Beachtung der §§ 110, 111 Gemeindeordnung und § 9 Gemeindeprüfungsordnung durchgeführt. Prüfungsinhalte waren, ob

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

Der vorliegende Bericht enthält die wesentlichen Ergebnisse dieser Prüfung in zusammengefasster Form. Die Prüfung beschränkte sich auf Stichproben und Schwerpunkte.

Die Prüfungsergebnisse stehen einer Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020 nicht entgegen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, nach § 95b der Gemeindeordnung und § 16 Eigenbetriebsgesetz den Jahresabschluss 2020 förmlich festzustellen.

Winnenden, 17.01.2022

B. Kußmaul

Verteiler:

GR, OB, Dez. III, 20