

-Rechnungsprüfungsamt-

B e r i c h t

über die

örtliche P r ü f u n g

Eigenbetrieb Stadtbau

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkung	4
II.	Allgemeine Prüfungsfeststellungen	5
1.	Haushaltsplan	5
2.	Nachtragshaushaltsplan	6
3.	Aufstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021	6
III.	Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Stadtbau	7
1.	Ergebnisrechnung	7
2.	Finanzrechnung	9
3.	Vermögensrechnung – Bilanz	11
IV.	Einzelne Prüfungspunkte	15
V.	Abschließendes Prüfungsergebnis	16

Überblick über die Rahmendaten der Stadt Winnenden im Berichtsjahr

Zahl der Einwohner zum Stichtag 30.06.2021	28.389
(Stand 30.06.2020)	(28.260)
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 Herr 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 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 05.07.2022 aufgenommen und nach, vom RPA im Zuge der Prüfung festgestellten, notwendigen Korrekturen mit dem Erhalt des endgültigen Jahresabschlusses am 30.09.2022 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 Haushaltsplan 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. Haushaltsplan 2021

Der Haushaltsplan wurde am 15.12.2020 vom Gemeinderat beschlossen. Die Gesetzmäßigkeit des Haushaltsplans für das Jahr 2021 wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 01.02.2021 bestätigt und die entsprechenden Genehmigungen wurden erteilt.

Der Haushaltsplan wurde am 18.02.2021 bekannt gemacht und auf dessen öffentliche Auslage hingewiesen.

2. Nachtragshaushaltsplan

Ein Nachtragshaushaltsplan wurde im Berichtsjahr nicht erstellt.

3. Aufstellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021

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

Der Entwurf des noch nicht förmlich aufgestellten Jahresabschlusses ist, am 30.06.2022 und in der endgültigen Ausfertigung am 30.09.2022, dem RPA zugegangen. Er besteht aus der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, der Bilanz (Vermögensrechnung) und dem Rechenschaftsbericht einschließlich Anhang. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 95 Gemeindeordnung der Jahresabschluss dem Rechnungsprüfungsamt zum 30.06. mit Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister unter Angabe des Datums vorzulegen ist. Um künftige Beachtung wird gebeten.

Dem Jahresabschluss sind alle Pflichtanlagen nach den amtlich vorgegebenen Mustern beigelegt.

Im Zuge der Prüfung wurde gemäß dem Muster die Anlage Nr. 28 „Schuldenübersicht“ an die amtlichen Vorgaben angepasst.

Die im vorjährigen Bericht (Seite 6; Forderungsübersicht) genannte, noch ausstehende Bereinigung von fremden Finanzmitteln (FFM) in Höhe von 562 €, ist im vorliegenden Jahresabschluss noch nicht durchgeführt worden. Die Überprüfung und Bereinigung wurde erneut zugesagt.

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, verbucht und falls notwendig redaktionell im Rechenschaftsbericht geändert worden sind. Mit den Anpassungen hat sich die Bilanzsumme um rund 72.000 € von 15.211.364 € auf 15.139.405 € verringert und der Abmangel der Ergebnisrechnung um rund 8.700 € von 288.308 € auf 296.958 € erhöht.

Nach den vorgenommenen Korrekturen war eine Übereinstimmung der im Anlagennachweis (Anlagenbuchhaltung) ausgewiesenen Werte mit dem in der Bilanz ausgewiesenen Anlagevermögen festzustellen.

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 Haushaltsplanes 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 Haushaltsjahr schließt mit einem ordentlichen Ergebnis in Höhe von 65 € und einem ausgeglichenen Gesamtergebnis ab. Dieses Ergebnis wird durch ordentliche Erträge auf dem Vorjahresniveau von 659.375 € (VJ 677.625 €) und einer Zuweisung der Stadt Winnenden in Höhe von 296.958 € (VJ 145.489 €) zum Ergebnisausgleich, insgesamt 956.333 € (VJ 823.114 €) und ordentlichen Aufwendungen von 956.268 € bestimmt.

Die Prüfung hat sich davon überzeugt, dass die zur Verfügung stehenden Haushaltsansätze eingehalten wurden. Im Berichtsjahr fielen die ordentlichen Erträge der Ergebnisrechnung, im Planvergleich zum fortgeschriebenen Ansatz, insgesamt um 50.267 € geringer aus. Ein Nachtragshaushaltsplan wurde im Haushaltsjahr nicht erlassen.

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	Ergebnis 2020 1	Ansatz 2021 2	Ergebnis 2021 3	Plan - Ist (Sp.3-2) 3
2 Zuweisungen und Zuwendungen - Zuwendung Ergebnisausgleich	145.488,88 €	194.300,00 €	296.957,76 €	102.657,76 €
5 Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte	639.496,39 €	657.400,00 €	522.921,05 €	-134.478,95 €
6 Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	35.742,30 €	140.200,00 €	133.652,54 €	-6.547,46 €
8 Zinsen und ähnliche Erträge	30,15 €	0,00 €	46,32 €	46,32 €
10 sonstige ordentliche Erträge	2.356,26 €	14.700,00 €	2.755,43 €	-11.944,57 €
Zwischensumme Erträge	823.113,98 €	1.006.600,00 €	956.333,10 €	-50.266,90 €
14 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	635.055,73 €	743.200,00 €	655.738,77 €	-87.461,23 €
15 Abschreibungen	25.614,02 €	74.800,00 €	70.232,13 €	-4.567,87 €
16 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	58.656,29 €	95.600,00 €	81.301,50 €	-14.298,50 €
17 Transferaufwendungen	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
18 Sonstige ordentliche Aufwendungen	103.787,94 €	93.000,00 €	128.995,33 €	35.995,33 €
Zwischensumme Aufwendungen	823.113,98 €	1.006.600,00 €	956.267,73 €	-50.332,27 €
Ordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €	65,37 €	65,37 €

Das ordentliche Nettoergebnis (Ergebnis ohne Zuschuss der Stadt zum Ergebnisausgleich) hat sich im Saldo um 102.593 € im Vergleich zum **Plan** verschlechtert. Geringere Aufwendungen (50.332 €) stehen geringeren Erträgen, hauptsächlich bei den Benutzungsgebühren (152.925 €) gegenüber. Ausschlaggebend hierfür waren, trotz gesunkener Mietaufwendungen und -nebenkosten, unter anderem Veränderungen bei den Belegungszahlen sowie ein gestiegener Verwaltungskostenbeitrag. Darüber hinaus war für die einvernehmliche Beendigung eines Mietverhältnisses ein Ausgleichsbetrag von 20.000 € entrichtet worden.

Bei den Fallzahlen in der Anschlussunterbringung war im Vorjahresvergleich auf Jahresende ein Rückgang zu verzeichnen. Die mögliche Belegung ist von 225 Plätzen (2020) auf 219 Plätze (2021) gesunken. Um mehr als das Dreifache (22 Plätze/Personen) ist die tatsächliche Belegung von 163 Personen auf 141 Personen zurückgegangen. Die Nichtbelegung vorhandener Plätze war teilweise auch damit begründet, dass bei einer Einrichtung eine Anmietung zum 31.12.2022 ausläuft und für diese keine Neubelegungen mehr stattgefunden haben. Zudem ist teilweise aus unterschiedlichen Gründen die Belegung eines Mehrbettzimmers nur mit einer Person möglich. Auf Ende des Berichtsjahres waren noch 78 Plätze frei, was einer Belegungsquote von 64 % (VJ 72%) entspricht. Die vorgehaltenen Kapazitäten verursachen zusätzliche Aufwendungen ohne entsprechende Erträge; sind aufgrund der im Voraus nur schwer zu kalkulierenden tatsächlichen Belegungsfallzahlen letztlich jedoch nicht vermeidbar.

Im Vergleich zum **Vorjahresergebnis** ist, ohne Berücksichtigung der Ausgleichsleistungen der Stadt (296.958 €), ein um rund 151.469 € geringeres Ergebnis festzustellen. Ursächlich hierfür waren neben den bereits vorgenannten Entwicklungen u.a. auch gestiegene Aufwendungen für Abschreibungen, eine Nachberechnung von Bewirtschaftungskosten (Gebäude) aus dem Vorjahr, höhere Kreditzinsen und ein Anstieg des Verwaltungskostenbeitrags an die Stadt.

2. Finanzrechnung

Mithilfe der Finanzrechnung werden die Ein- und Auszahlungen und damit die Entwicklung der Liquidität 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 Gesamtfinanzrechnung				
Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis 2020 1	Ansatz 2021 2	Ergebnis 2021 3	Plan - Ist (Sp. 3-2) 4
Summe Einzahlungen aus laufendem Betrieb	754.890,54 €	993.100,00 €	684.322,46 €	-308.777,54 €
Summe Auszahlungen aus laufendem Betrieb	793.540,77 €	931.800,00 €	859.195,37 €	-72.604,63 €
Zahlungsmittelüberschuss lfd. Betrieb	-38.650,23 €	61.300,00 €	-174.872,91 €	-236.172,91 €
Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	384.739,20 €	1.347.200,00 €	845.014,30 €	-502.185,70 €
Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	5.687.028,08 €	3.411.600,00 €	4.722.904,14 €	1.311.304,14 €
Finanzierungsüberschuss aus Investitionstätigkeit	-5.302.288,88 €	-2.064.400,00 €	-3.877.889,84 €	-1.813.489,84 €
Finanzmittelbedarf (-)/-überschuss	-5.340.939,11 €	-2.003.100,00 €	-4.052.762,75 €	-2.049.662,75 €
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	6.184.476,20 €	3.414.700,00 €	3.162.440,76 €	-252.259,24 €
Änderung Finanzmittelbestand zum Ende des Wirtschaftsjahres	843.537,09 €	1.411.600,00 €	-890.321,99 €	-2.301.921,99 €
Überschuss aus haushaltsunwirksamen Ein- und Auszahlungen	-1.428,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Endbestand an Zahlungsmitteln 31.12.	2.234.520,96 €	1.411.600,00 €	1.344.198,97 €	-67.401,03 €
Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	1.392.412,43 €	0,00 €	2.234.520,96 €	2.234.520,96 €

Der Bestand an Zahlungsmitteln zum 31.12.2021 stimmt mit dem Bestand an liquiden Mitteln in der Bilanz überein. Er beträgt 1.344.199 € nach einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 890.322 €.

Aus dem laufenden Betrieb ergibt sich ein Zahlungsmittelbedarf von 174.873 €. Ergänzt um den Finanzmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (3.877.890 €) ist ein Gesamtbedarf in Höhe von 4.052.763 € festzustellen, der durch weitere Kreditaufnahmen und anteilig aus vorhandenen Zahlungsmitteln gedeckt wurde.

Für Investitionstätigkeiten sind im Haushaltsplan Auszahlungen in Höhe von 3.411.600 € geplant gewesen. Die tatsächlichen Auszahlungen überstiegen den Planansatz im Haushaltsjahr um 1.311.304 € und betrugen 4.722.904 €. Die Mehrauszahlungen insgesamt sind durch Ermächtigungsübertragungen aus dem Jahr 2020 in Höhe 2.163.600 € gedeckt.

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass bei einzelnen Vorhaben (Gerberstraße, Körnle 24 und Schiefersee 2 – siehe Tabelle auf Seite 11) Mittelüberschreitungen aufgetreten sind, die noch einer Bewilligung bedürfen. Die jeweiligen überplanmäßigen Auszahlungen sind zur Genehmigung im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses vorgesehen. Die Deckung der Mehrauszahlungen ist über Wenigerauszahlungen bei anderen Vorhaben gewährleistet.

Für Einzahlungen aus Investitionszuweisungen waren insgesamt Finanzierungsmittel in Höhe von 1.347.200 € veranschlagt, wovon letztlich nur 845.014 € im Haushaltsjahr eingegangen sind. Die ursprünglich für das Projekt Schiefersee 2 und für die Gerberstraße eingeplante Ansätze konnten erst im Folgejahr realisiert werden. Die Bildung von Ermächtigungsresten ist im Haushaltsjahr unterblieben.

Für die Bewirtschaftung im Folgejahr sind im Berichtsjahr für nachstehende Investitionen folgende Ermächtigungsreste gebildet worden:

Ermächtigungsreste (ER) aus investiven Auszahlungen			
Maßnahme	ER 2020	Verfügbare Mittel	ER 2021
Wohnraum	0,00	10.000,00	10.000,00
Anschlussunterbringung			
Gerberstraße	9.000,00	-18.017,92	0,00
Forchenwald/Buchenhain	498.700,00	-17.822,50 *	0,00
Robert-Boehringer Straße	331.800,00	-164.622,03 *	0,00
Festwiese Birkmannsweiler	50.000,00	0,00	0,00
Hofkammerstraße	3.000,00	346.696,32	318.300,00
Adelsbach	0,00	6.290,00	0,00
Palmerstraße 29	827.800,00	73.066,62	0,00
Hambach / Ruitzenmühle	160.100,00	361.489,58	345.600,00
Körnle 24 Whg. Nr. 35	0,00	-2.499,00	0,00
Schiefersee 2	1.700,00	-82.455,00	0,00
Seehalde 26	281.500,00	867,89	0,00
Körnle Erweiterung	0,00	339.301,90	339.300,00
Gesamt	2.163.600,00	852.295,86	1.013.200,00

(*): Deckung durch zweckgebundene Einzahlungen

Bei den investiven Einzahlungen wurden Ermächtigungsreste in Höhe von 153.200 € für die Projekte Forchenwald/Buchenhain (63.200 €) und die Robert-Boehringer-Straße (90.000 €) gebildet.

Zur Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen ist im Haushaltsjahr ein weiterer Investitionskredit in Höhe von insgesamt 3.400.000 € aufgenommen worden. Aufgrund von verzögerten Mittelabflüssen ist die Kreditaufnahme um 261.000 € geringer als eingeplant ausgefallen.

Der Schuldenstand beläuft sich unter Berücksichtigung der Tilgungen zum Jahresende auf 12.949.027 €. Für die Tilgung der Kredite wurden im laufenden Jahr 237.559 € (VJ 148.080 €), neben Zinsen an Kreditinstitute von 80.591 € (VJ 57.841 €), aufgewendet.

3. Vermögensrechnung – Bilanz

Betrachtet werden nachfolgend die Veränderungen in der Bilanz zwischen der Schlussbilanz vom 31.12.2020 und der Schlussbilanz zum 31.12.2021.

Bezeichnung	Stand 31.12.2020 in €		Stand 31.12.2021 in €		Veränderung in €
	Saldo	Gesamtsaldo	Saldo	Gesamtsaldo	
AKTIVA					
1. Vermögen					
1.1. Immaterielles Vermögen	10.254,37	10.254,37	14.421,22	14.421,22	4.166,85
1.2. Sachvermögen					
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
Grund und Boden bei sozialen Einrichtungen	788.614,32		1.617.567,94		
Gebäude, Aufbauten, Betriebsvorrichtungen soz. Einrichtungen	2.142.930,78	2.931.545,10	3.796.232,44	5.413.800,38	2.482.255,28
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung					
Einrichtung Ausstattung	3.978,05	3.978,05	2.937,14	2.937,14	-1.040,91
1.2.8 Vorräte	5.668,25	5.668,25	7.856,87	7.856,87	2.188,62
1.2.9 geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	6.013.509,51	6.013.509,51	7.932.368,15	7.932.368,15	1.918.858,64
1.3 Finanzvermögen					
1.3.6 Öffentlich-rechtliche Forderungen	87.868,23		111.698,46		
Forderungen aus Transferleistungen	48.788,88		296.957,76		
übrige öffentlich-rechtliche Forderungen	1.190,69	137.847,80	1.417,28	410.073,50	272.225,70
1.3.7 privatrechtliche Forderungen aus LUL	8.224,59		10.112,75		
übrige privatrechtliche Forderungen	34,00		55,00		
übrige privatrechtliche Forderungen deb Kred.	0,00	8.258,59	3.580,90	13.748,65	5.490,06
1.3.8 Liquide Mittel					
Sichteinlagen bei Banken	2.234.520,96	2.234.520,96	1.344.198,97	1.344.198,97	-890.321,99
2. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	50,00	50,00	0,00	0,00	-50,00
Bilanzsumme		11.345.632,63		15.139.404,88	3.793.772,25
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	388.075,79	388.075,79	1.230.033,48	1.230.033,48	841.957,69
3. Rückstellungen					
4 Verbindlichkeiten					
4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	9.786.586,40	9.786.586,40	12.949.027,16	12.949.027,16	3.162.440,76
4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.762,08	778.762,08	570.454,33	570.454,33	-208.307,75
4.5 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	9.123,41	9.123,41	0,00	0,00	-9.123,41
4.6 Sonstige Verbindlichkeiten	8.602,96	8.602,96	20.192,68	20.192,68	11.589,72
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	31.332,43	31.332,43	26.547,67	26.547,67	-4.784,76
Bilanzsumme		11.345.632,63		15.139.404,88	3.793.772,25

Abb.: Bilanz zum 31.12.2021 und Vergleich mit der Schlussbilanz des Vorjahres 2020

Auf der Aktivseite hat sich das Sachvermögen im Bereich **Grund und Boden** und im Bereich Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen hauptsächlich durch die Käufe der Grundstücke Adelsbach (Anna-Hieber-Straße) und Am Hambach / Ruitzenmühle erhöht.

Im letztjährigen Prüfbericht wurde bei den Vorräten ein Heizöl-Bestand von 1.900 Litern in der Kirchstraße 17, trotz des erfolgten Umbaus auf Elektroheizungen, festgestellt. Mittlerweile ist dieses Restheizöl im April 2022 auf die Objekte Brunnenstraße 4 und Höfenerstraße 7 umgepumpt worden. Auf

Nachfrage wurde dem RPA mitgeteilt, dass die noch gut erhaltenen Heizöltanks bis zur weiteren Verwendung in der Kirchstraße 17 verbleiben.

Bei den **Anlagen im Bau** ist auf Grund fortgeführter Baumaßnahmen ein Zuwachs von 1.918.859 € (VJ 4.094.440 €) auf 7.932.368 € festzustellen. Dieser Endbestand zum 31.12. besteht im Wesentlichen aus den Maßnahmen Forchenwald/Buchenhain (rd. 4.675 T€), Gerberstraße (rd. 1.246 T€) und der Robert-Boehringer-Straße (rd. 1.868 T€).

Das um insgesamt 612.606 € gesunkene **Finanzvermögen** (Bilanz Position 1.3) ist hauptsächlich durch den Rückgang an liquiden Mittel in Höhe von 890.322 € begründet, bedingt durch einen weiteren Finanzmittelbedarf, der neben der Kreditaufnahme über 3.400.000 € erforderlich war.

Die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen **Forderungen** erhöhten sich um insgesamt 277.716 € auf insgesamt 423.822 €. Der umfangreichste Anteil an dieser Steigerung ist auf Forderungen aus Transferleistungen von insgesamt 296.958 €, für den von der Stadt Winnenden zu leistenden Abmangel, zurückzuführen, der im Folgejahr ausgeglichen wurde. Die öffentlich-rechtlichen Forderungen enthalten Zahlungsansprüche aus offenen Gebühren für die Unterbringung. Überwiegend tragen letztlich öffentliche Kassen die Unterbringungskosten der Bewohner.

Das Eigenkapital, bestehend aus dem **Basiskapital** mit 343.150 € und davon anteiligem Stammkapital von 25.000 €, blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Bei den **Sonderposten für Investitionszuweisungen** war ein Zugang in Höhe von 841.958 € vor allem auf Grund von gewährten Landeszuschüssen für die Projekte Forchenwald/Buchenhain, Robert-Boehringer-Straße und der Palmerstraße zu verzeichnen. **Rückstellungen** werden in der Schlussbilanz zum 31.12.2021, wie in den Vorjahren, nicht ausgewiesen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen** werden insgesamt fünf Investitionskredite (Laufzeiten von 30, 42, 43 und 50 Jahren) mit einem Saldo zum Jahresende in Höhe von insgesamt 12.949.027 € ausgewiesen. Neben dem zum 31.12.2020 bereits bestehenden Bestand an Kreditaufnahmen über 9.786.586 € wurde im Berichtsjahr ein weiter Kredit über 3.400.000 €, mit einer Laufzeit von rd. 43 Jahren, aufgenommen. Für sämtliche Kredite wurden Festzinsvereinbarungen über die gesamte Dauer der jeweiligen Kreditlaufzeiten vereinbart (Kreditzinsen von 0,53 %, 0,63 %, 0,84 %, 1,17 % und 1,48 %).

Bei den „**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**“ war ein Rückgang um 208.308 € zu verzeichnen. Der verbleibende Saldo zum Jahresende von 570.454 € bestand hauptsächlich auf noch

anstehende Auszahlungen für investive Baumaßnahmen. Der Ausgleich erfolgte weitestgehend im Folgejahr.

Die „**Verbindlichkeiten aus Transferleistungen**“ beinhalteten bisher den Verwaltungskostenbeitrag für die Personal- und Sachleistungen der Stadt an den Eigenbetrieb und sind mit einem Saldo von 0 € (VJ 9.123 €) ausgewiesen. Als Neuerung ab dem Jahr 2021 werden Nachzahlungen dieser Art auf dem Konto „**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**“ mit verbucht. Die Nachzahlung des Verwaltungskostenbeitrags für das Jahr 2021 betrug 30.896 € und wurde im April 2022 verausgabt.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** sind im Vorjahresvergleich um 11.590 € angestiegen und betragen insgesamt 20.193 €. Hauptsächlich beinhaltet dieser Saldo noch ausstehende Zinszahlungen an Kreditinstitute (9.056 €), neben kreditorischen Debitoren (11.137 €) für überzahlte Forderungen aus Mietverhältnissen.

Die bei den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesenen Beträge in Höhe von 26.548 € (VJ 31.332 €) bestehen aus Erträgen für die Unterbringung von Personen, die dem Jahr 2022 zuzuordnen sind.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich zum 31.12.2021 um 3.793.772 € auf 15.139.405 € (VJ 11.345.633 €).

Die **Bilanz** ist durch einen hohen Sachvermögensbestand geprägt, der überwiegend durch langfristige Investitionskredite mit einer Laufzeit von bis zu 50 Jahren finanziert ist. Die **Eigenkapitalquote** beträgt im Berichtsjahr noch 2 % (VJ 3 %) und ist durch den Ausbau der Wohnungsversorgung auf Fremdkapitalbasis begründet.

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

Eine marktübliche **Eigenkapitalverzinsung** ist für dauerdefizitäre Betriebe nach dem aktuell veränderten Eigenbetriebsrecht nicht mehr vorgesehen.

Nach dem Eigenbetriebsrecht ist das **Vermögen** des Eigenbetriebs vorrangig zu erhalten und der Eigenbetrieb zur Funktionsfähigkeit mit den notwendigen **Sach- und Finanzmitteln** auszustatten. 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 sein wird und eine Eigenkapitalerhöhung regelmäßig auch Kreditaufnahmen im städtischen Haushalt in entsprechender Höhe nach sich ziehen würde.

Die im Rahmen der bisherigen Verlustausgleiche erwirtschafteten Abschreibungen liegen bislang deutlich unter den zu entrichtenden Tilgungsbeiträgen, so dass anfallende Tilgungsleistungen anteilig über erneute Kreditaufnahmen finanziert wurden. Mit zunehmender Inbetriebnahme der bislang als Anlagen im Bau aktivierten Vermögensgegenstände werden sich die Abschreibungen deutlich erhöhen; letztlich aber auch der von der Stadt zu leistende Verlustausgleich.

Übersicht Verlustausgleich	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Verlustausgleich	55.588	65.900	0	58.320	145.489	296.958
Abschreibungen	10.619	15.299	18.471	21.893	25.614	70.232
Tilgungen	0	0	0	60.333	148.080	237.559
Anlagen im Bau	368	37.495	462.343	1.919.069	6.013.510	7.932.368

IV. Einzelne Prüfungspunkte

1. Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** waren zwei Zinszahlungen an Kreditinstitute über 7.160 € enthalten, die unter Berücksichtigung der **zeitlichen Abgrenzung** im Zuge der Prüfung korrigiert worden sind. Der neue Saldo zum Jahresende hat sich letztendlich von 16.216 € auf 9.056 € verringert.
2. Nach den Ausführungen im Rechenschaftsbericht auf Seite 9 ist die Gerberstraße 34 noch in 2021 in Betrieb genommen worden. Obwohl im Haushaltsjahr bereits Mieterträge vereinnahmt wurden, wird die Gerberstraße noch als Anlage im Bau geführt (Seite 20; 1.245.839 €). Eine Aktivierung mit ergebniswirksamen **Abschreibungen** ist unterblieben. Auf Rückfrage wurde von der Kämmerei mitgeteilt, dass die Aktivierung aus Vereinfachungsgründen erst mit der Schlussrechnung, welche erst zur Jahresmitte im Folgejahr 2022 erfolgte, vorgesehen ist. Dies widerspricht dem Bilanzierungsgrundsatz im § 46 der Gemeindehaushaltsverordnung nach dem für die Bilanzierung, unabhängig von einer noch ausstehenden Schlussrechnung, der Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft, also der Nutzbarkeit des Vermögensgegenstands maßgebend ist. Auf die weiteren Ausführungen im

Bilanzierungsleitfaden (3. Auflage, Juni 2017) auf Seite 36, Seite 166 und Seite 167 wird verwiesen. Der Bilanzausweis und die Ergebnisrechnung sind insoweit unrichtig.

3. Im Zuge der Prüfung erfolgte die Einsichtnahme in die **Kosten- und Leistungsrechnung**. Zu wenigen Punkten wie Kostenstellenzuordnung, ausgewiesenen Planansätzen und kalkulatorischen Zinsen wurden Hinweise gegeben und um künftige Beachtung gebeten.
4. Im ursprünglichen Bilanzausweis war der Landeszuschuss für die Palmerstraße 29 in Höhe von 72.325 € noch innerhalb der **fremden Finanzmittel (FFM)** ausgewiesen. Eine Zuordnung zu der bereits eingebuchten Forderung aus Transferleistungen ist versehentlich unterblieben. Im Zuge der Prüfung sind die notwendigen Umbuchungen vorgenommen worden.
6. Zu den **öffentlich-rechtlichen Forderungen aus Dienstleistungen** von nunmehr 111.698 € (VJ 87.868 €) wurde bereits mit Prüfungsbericht 2020 (Seite 14) mitgeteilt, das anteilig 47.569 € an Forderungen aus den Vorjahren 2016 bis 2019 stammen. Die seinerzeit zugesagte Überprüfung der ausstehenden Forderungen auf **Werthaltigkeit** und evtl. Korrekturen bzw. Ausbuchungen ist bis dato noch nicht durchgeführt worden. Als Grund wurden von der Kämmerei hierzu Personalengpässe mitgeteilt. Ein zeitlicher Rahmen für die geplante Überprüfung der Werthaltigkeit wurde nicht genannt. Auf die Einhaltung des Bewertungsgrundsatzes in § 43 Absatz 1, Ziffer 3 GemHVO zur wirklichkeitsgetreuen Bewertung von Vermögensgegenständen und damit auch der Überprüfung der Werthaltigkeit von Forderungen wird hingewiesen. Nur so kann ein korrekter Bilanzausweis gewährleistet werden.

V. Abschließendes Prüfungsergebnis

Die Prüfung des Jahresabschlusses der Stadtbau für das Jahr 2021 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 Haushaltsplan 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.

Ungeachtet der vorstehend getroffenen Ausführungen stehen die Prüfungsergebnisse in der Gesamtbetrachtung einer Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021 nicht entgegen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, nach § 95b der Gemeindeordnung und § 16 Eigenbetriebsgesetz den Jahresabschluss 2021 förmlich festzustellen.

Winnenden, 29.11.2022

B. Kußmaul

Verteiler:

GR, OB, Dez. III, 20