

2017

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

EIGENBETRIEB WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR (WBR)



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Hinweise zur örtlichen Prüfung	3
2.	Betriebsverhältnisse des Eigenbetriebs	5
3.	Allgemeine Angaben	9
3.1.	<i>(Anlagen-) Buchführung</i>	9
3.2.	<i>Laufende Prüfung der Kassenvorgänge nach § 112 GemO</i>	10
3.3.	<i>Belegprüfung</i>	10
4.	Wirtschaftsplan	11
4.1.	<i>Projekte</i>	12
4.2.	<i>Positionen im Wirtschaftsplan</i>	12
4.3.	<i>Erfolgsplan</i>	12
4.4.	<i>Vermögensplan</i>	13
4.5.	<i>Finanzplan</i>	13
4.6.	<i>Stellenübersicht</i>	13
4.7.	<i>Vermögensplanabrechnung</i>	14
4.8.	<i>Einhaltung des Wirtschaftsplans</i>	16
5.	Eröffnungsbilanz	16
6.	Jahresabschluss	17
6.1.	<i>Bilanz</i>	17
6.2.	<i>Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)</i>	21
7.	Trennungsrechnung	23
8.	Anhang	25
9.	Lagebericht	25
10.	Finanzlage	26
11.	Zusammenfassung	27

1. Allgemeine Hinweise zur örtlichen Prüfung

Der Eigenbetrieb Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR) ist ein Eigenbetrieb (EB) der Stadt Rottenburg am Neckar.

Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird; sie sollen einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, § 102 Abs. 3 GemO. Auch als nicht wirtschaftliches Unternehmen ist der Eigenbetrieb nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen (Negativkatalog des § 102 Abs. 4 GemO).

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes wird gemäß § 16 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) in Verbindung mit § 111 Gemeindeordnung (GemO) und § 9 Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO) in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 GemO vom örtlichen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Weiterhin ist dem Rechnungsprüfungsamt gemäß § 112 GemO die laufende Prüfung der Kassenvorgänge übertragen.

Gemäß § 111 Abs. 1 GemO hat das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung der Jahresrechnung durchzuführen.

Die Prüfung wurde anhand der Unterlagen über die Gründung, der Belege, der Kassenbestandsaufnahme, des vorliegenden Jahresabschlusses und Lageberichts, der Unterlagen bezüglich der Buchführung sowie der erteilten Auskünfte vorgenommen.

1.1. Gegenstand der Prüfung

Gemäß Ziffer 18 des § 5 der Betriebssatzung entscheidet der Gemeinderat über die Frage, ob eine Jahresabschlussprüfung stattfinden soll und bejahendenfalls über die Benennung des Bilanzprüfers und in Ziffer 19 über die Übertragung von Aufgaben auf das Rechnungsprüfungsamt.

Den Prüfungsgegenstand für die örtliche Prüfung regelt § 16 Abs. 2 EigBG i.V.m. §§ 110 Abs. 1, 111 GemO und § 9 GemPrO. Das Rechnungsprüfungsamt hat die Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe vor der Feststellung durch den Gemeinderat auf Grund der Unterlagen der Gemeinde und der Eigenbetriebe in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 zu prüfen. Die Prüfung ist innerhalb

von vier Monaten nach Aufstellung der Jahresabschlüsse durchzuführen. Bei der Prüfung ist ein vorhandenes Ergebnis einer Jahresabschlussprüfung zu berücksichtigen, § 111 Absatz 1 GemO.

Im Rahmen des Prüfungsauftrages wurde der Jahresabschluss fristgerecht unter Einbeziehung der Unterlagen der Wirtschaftsführung, des Rechnungswesens, der Vermögensverwaltung und erforderlichenfalls anderer Akten nach § 9 Abs. 1 GemPrO sachlich, rechnerisch und förmlich geprüft. Gemäß § 6 GemPrO hat die sachliche Prüfung Vorrang. Diese erstreckt sich darauf, ob die einzelnen Maßnahmen der Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung und der Vermögensverwaltung den von der Gemeinde zu beachtenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, den Verträgen und Dienstanweisungen der Gemeinde entsprechen und der Inhalt der Verträge sich im Rahmen der Rechtsvorschriften hält.

Gemäß § 15 GemPrO kann sich die Prüfung mit Ausnahme der Kassenbestandsaufnahme auf Stichproben beschränken. Die Stichproben sollen so ausgewählt werden, dass sie sich zeitlich und sachlich über den gesamten Prüfungsstoff verteilen und den größten Prüfungserfolg versprechen. Der Prüfer hat durch Art und Umfang der Stichproben festzustellen, ob die den Prüfungsinhalten zugrundeliegenden Vorschriften im Wesentlichen eingehalten sind. Ergeben sich wesentliche Anstände, ist die Prüfung entsprechend zu erweitern; erforderlichenfalls ist vollständig zu prüfen. Bei der Prüfung können Schwerpunkte gebildet werden.

Die Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe (EigBVO) regelt die rechtlichen Grundlagen, die der Eigenbetrieb für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zu beachten hat. Es gelten hier die §§ 6 bis 11 EigBVO.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Buchführung sowie der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Auskünfte erstellt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden zusätzlich zur Satzung die Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Eigenbetriebsrechts und die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften beachtet.

Gemäß § 10 Nr. 5 der Betriebssatzung kann die Betriebsleitung zur Erledigung einzelner Aufgaben des Eigenbetriebs Ämter der Stadtverwaltung in Anspruch nehmen. Der Eigenbetrieb leistet hierfür eine angemessene Entschädigung. Die Serviceleistungen der städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr in Höhe von 40.242,82 € über einen Verwaltungskostenbeitrag abgerechnet.

1.2. Überörtliche Prüfung

Für die überörtliche Prüfung ist die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) zuständig.

Im Jahr 2017 wurde durch die GPA eine Bauprüfung für die Jahre 2013-2016 durchgeführt. Prüfungsgegenstand waren alle Baumaßnahmen über 100.000 € der Stadt Rottenburg am Neckar mit allen Eigenbetrieben. Die WBR war hiervon allerdings noch nicht betroffen, da im Prüfungszeitraum die städtischen Gebäude noch bei der Stadt angesiedelt waren.

1.3. Fristen

Die Betriebsleitung hat nach § 16 Abs. 2 EigBG und § 13 Abs. 3 Betriebssatzung WBR den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen. Dieser ist dem Oberbürgermeister **innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres** vorzulegen. Der endgültige Jahresabschluss wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 28.08.2018 per E-Mail zugesandt.

2. Betriebsverhältnisse des Eigenbetriebs

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Rottenburg am Neckar erfüllt die im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege. Am 29.11.2016 hat der Gemeinderat die Festlegung der künftigen Betriebsform beschlossen (Vorlage Nr. 2016/150), zum 01.01.2017 wurde der Eigenbetrieb Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR) gegründet.

Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs ist das Haushaltsjahr der Gemeinde, § 13 EigBG bzw. § 13 Abs. 1 Betriebssatzung WBR.

In der folgenden Tabelle sind die rechtlichen Grundlagen aus der Betriebssatzung zum Eigenbetrieb dargestellt:

Rechtliche Grundlagen	
Name	Wohnbau Rottenburg am Neckar - WBR Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar
Gründung	zum 01.01.2017
Rechtsform	Eigenbetrieb (EB)
Beteiligung	Stadt Rottenburg am Neckar hält 100 % am Eigenbetrieb (ebenfalls im Beteiligungsbericht darzustellen)
Außenverhältnis	Regelt die Betriebssatzung (Inkrafttreten der Satzung 01.01.2017)
Innenverhältnis	§ 10 der Betriebssatzung regelt die Aufgaben der Betriebslei- tung
Verhältnis zwischen Stadt und WBR	Betrauungsbeschluss im Gemeinderat vom 04.04.2017 (Vor- lage Nr. 2017/057); Vorberatung im Betriebsausschuss vom 28.03.2017 nichtöffentlich
Organe	Gemeinderat, Betriebsausschuss, Oberbürgermeister, Betriebs- leitung
Betriebsleiter	Wahl im Gemeinderat am 29.11.2016
Gegenstand	Aufgabe der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen.
Stammkapital	600.000 €
Kassenführung	Es besteht eine Sonderkasse, die mit der Stadtkasse als Einheitskasse verbunden ist. Durch ein eigenes Buchungskreis- verrechnungskonto wird der Zahlungsmittelbestand täglich festgestellt und fortgeschrieben. Der Eigenbetrieb hat kein eigenes Girokonto.

2.2. Organisatorische Ausgestaltung

Die Gründung eines städtischen Wohnungsbauunternehmens in Form eines Eigenbetriebes wurde am 17.11.2016 im Verwaltungsausschuss vorberaten und der **Grundsatzbeschluss** wurde am 29.11.2016 im Gemeinderat gefasst (Vorlage Nr. 2016/150).

Der **Betrauungsbeschluss** des Eigenbetriebs mit den Aufgaben der städtischen Wohnungsversorgung in Rottenburg am Neckar wurde am 28.03.2017 im Betriebsausschuss vorberaten und am 04.04.2017 im Gemeinderat beschlossen (Vorlage Nr. 2017/057).

Im Betrauungsbeschluss zur Sicherstellung des sozialen Wohnbaus in Rottenburg am Neckar durch den Eigenbetrieb WBR (Wohnbau Rottenburg am Neckar) wurde betraut, dass der Eigenbetrieb WBR

die Gemeinwohlaufgaben in dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage seiner Satzung sowie bestehender Genehmigungen und Beschlüsse sicherstellt. Darauf aufbauend bestätigt und bekräftigt die Stadt Rottenburg am Neckar die Betrauung des Eigenbetriebs mit der Sicherstellung dieser Gemeinwohlaufgaben auf ihrem Gebiet nach den kommunal- und europarechtlichen Maßgaben.

Die oben genannten betrauten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse umfassen die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Rottenburg am Neckar mit preisgünstigem Wohnraum zu sozial verträglichen Bedingungen. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung der Interessen bestimmter Nutzergruppen (sozial Schwache, Schwerbehinderte, Alleinerziehende etc.), insbesondere auch im Rahmen der Gestaltung der Mietpreisstruktur und der Berücksichtigung dieser Interessen bei der Planung des Wohnungsbaus.

Diese Gemeinwohlaufgaben stellen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission dar, die von dem Eigenbetrieb WBR erbracht werden.

Der Eigenbetrieb muss diese Leistungen nicht vollständig selbst erbringen, sondern kann sich im Innenverhältnis zur Leistungserstellung anderer Unternehmen bedienen. Er trägt für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung beauftragter Unternehmer nach Maßgabe dieser Betrauung Sorge.

Konkret hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar folgende Inhalte beschlossen:

- a) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Sicherstellung des sozialen Wohnungsbaus in Rottenburg am Neckar entsprechend der Betrauung auf der Grundlage des "Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind" (2012/21/EU) durch den Eigenbetrieb Wohnbau der Stadt Rottenburg am Neckar vornehmen zu lassen.
- b) Sowohl die Qualität und der Umfang des Betriebs als auch die Parameter zur Berechnung der Ausgleichsleistung ergeben sich aus der Anlage der Vorlage 2017/057. Hier wird auch durch eine "ex-post-Kontrolle" sichergestellt, dass keine Überkompensation vorliegt.
- c) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Schritte gemäß den europäischen und nationalen vergabe- und beihilferechtlichen Vorschriften fristgerecht einzuleiten,

damit die Erbringung der mit der o.g. Wohnungsversorgung verbundenen Daseinsvorsorgeleistungen rechtssicher durchgeführt werden kann. Die Umsetzung dieses Beschlusses hat der Oberbürgermeister über eine Weisung an die Betriebsleitung sicherzustellen.

- d) Sind aus steuerrechtlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle Änderungen erforderlich, die den wirtschaftlichen Inhalt der Betrauungsvereinbarung nicht betreffen, so ist der Oberbürgermeister zur Vornahme dieser Änderungen berechtigt und hat auf deren Umsetzung hinzuwirken.

Die **Aufgaben der Betriebsleitung** sind in § 5 EigBG und § 10 Betriebssatzung geregelt.

Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb, soweit im Eigenbetriebsgesetz oder in der Betriebssatzung nichts anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Dazu gehören die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind, § 10 Abs. 1 Betriebssatzung. Die Betriebsleitung ist im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich, § 10 Abs. 2 Betriebssatzung. Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und des Betriebsausschusses sowie die Entscheidungen des Oberbürgermeisters in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, § 10 Abs. 3 Betriebssatzung. Die Betriebsleitung hat dem Fachbediensteten für das Finanzwesen der Stadt alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Stadt berühren. Sie hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplans mit der Finanzplanung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zuzuleiten, § 10 Abs. 6 Betriebssatzung.

Gemäß § 12 der Betriebssatzung vertritt die Betriebsleitung die Stadt im Rahmen ihrer Aufgaben. Im Verhinderungsfall wird sie durch einen von ihr zu Bestimmenden vertreten. Ist kein Bediensteter bestimmt oder dieser verhindert, wird sie durch den Fachbediensteten für das Finanzwesen der Stadt Rottenburg am Neckar, bei dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter, vertreten.

Die Betriebsleitung kann Bedienstete in bestimmtem Umfang mit ihrer Vertretung beauftragen; in einzelnen Angelegenheiten kann sie rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilen.

Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten, § 10 Abs. 4 Betriebssatzung. Sie hat insbesondere regelmäßig vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplanes zu berichten; unverzüglich zu berichten, wenn unabweisbare, erfolgsgefährdende Mehraufwendungen zu leisten sind, erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten sind oder sonst in erheblichem Umfang vom Erfolgsplan abgewichen werden muss oder Mehrausgaben, die für das einzelne Vorhaben des Vermögensplanes erheblich sind, geleistet werden müssen oder sonst vom Vermögensplan abgewichen werden muss.

Die **Unterrichtungsverpflichtung** wurde jeweils in den Betriebsausschüssen am 28.03.2017, 18.07.2017, 05.10.2017 und 14.11.2017 wahrgenommen; ebenso im Laufe des Jahres in turnusgemäßen Besprechungen.

Gemäß § 8 Absatz 2 und 3 der Betriebssatzung kann der **Oberbürgermeister** der Betriebsleitung **Weisungen** erteilen, um die Einheitlichkeit der Stadtverwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des Eigenbetriebes zu sichern und Missstände zu beseitigen. Der Oberbürgermeister muss anordnen, dass Maßnahmen der Betriebsleitung, die er für gesetzwidrig hält, unterbleiben oder rückgängig gemacht werden; er kann dies anordnen, wenn er der Auffassung ist, dass Maßnahmen für die Stadt nachteilig sind.

Zusammensetzung und Tätigkeit der Organe entsprechen dem Eigenbetriebsgesetz und der Betriebssatzung.

3. Allgemeine Angaben

3.1. (Anlagen-) Buchführung

Gemäß § 6 Abs. 1 EigBVO führt der Eigenbetrieb seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung oder einer entsprechenden Verwaltungsbuchführung. Die Art der Buchung muss die zwangsläufige Fortschreibung der Vermögens- und Schuldenteile ermöglichen. Eine Anlagenbuchführung muss vorhanden sein.

Die Buchung der Geschäftsvorfälle erfolgt gemäß § 6 EigBVO nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung in einem eigenen Buchungskreis im Buchungsverfahren SAP R/3 beim Regionalen Rechenzentrum Zweckverband KIRU.

Die aus den geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im Jahresabschluss und im Lagebericht.

In einem Anlagennachweis als Bestandteil des Anhangs ist die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens einschließlich der Finanzanlagen darzustellen, § 10 Abs. 2 EigBVO.

Der Anlagennachweis wurde ordnungsgemäß aufgestellt und stimmt mit den Zahlen der Hauptbuchhaltung überein.

3.2. Laufende Prüfung der Kassenvorgänge nach § 112 GemO

Der unbare Zahlungsverkehr wird über die Stadtkasse, als Einheitskasse, vorgenommen. Die Abwicklung erfolgt über Verrechnungskonten, die die Stadtkasse für den Eigenbetrieb eingerichtet hat. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird auf die jeweils gültige Kassenkreditermächtigung der Haushaltsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar beispielsweise den Festsetzungen des Wirtschaftsplans der WBR beschränkt. Eine Bargeldkasse ist nicht vorhanden.

3.3. Belegprüfung

Jeder Anspruch und jede Zahlungsverpflichtung sind auf ihren Grund und ihre Höhe zu prüfen. Die Richtigkeit ist schriftlich zu bescheinigen (sachliche und rechnerische Feststellung).

Im Rahmen des Auftrags wurden Belege des Eigenbetriebs darauf geprüft, ob die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch gemäß den Vorschriften nach §§ 7, 10, 11 GemKVO begründet und belegt worden sind. Die stichprobenweise erfolgte Prüfung der Belege war grundsätzlich in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt. Bei den einzelnen Anordnungen wurde das 4-Augen-Prinzip eingehalten.

Beanstandet wurde, dass einzelne bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens über der Wertgrenze von 410 € (i-Phone, i-Pad, etc.) nicht auf das richtige Sachkonto gebucht und somit nicht abgeschrieben, sondern in der GuV verbucht wurden. Weitere im Zusammenhang mit der Belegprüfung aufgetretene Sachfragen wurden mit dem Betriebsleiter besprochen und konnten im Einzelfall ausgeräumt werden.

4. Wirtschaftsplan

Für jedes Wirtschaftsjahr ist vor dessen Beginn ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Er besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht, § 14 Abs. 1 EigBG und § 13 Abs. 2 Betriebsatzung WBR. Der Wirtschaftsplan ist rechtzeitig über den Oberbürgermeister dem Betriebsausschuss zur Beratung zuzuleiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Wirtschaftsplan 2017	
Erfolgsplan	
- Erträge	796.704 €
- Aufwendungen	796.704 €
Jahresgewinn/-verlust	0 €
Vermögensplan	
- Einnahmen und Ausgaben	3.642.822 €
Kassenkreditermächtigung	150.000 €
Kreditermächtigung	0 €
Verpflichtungsermächtigungen (VE)	10.798.000 €
Anzahl der vorgesehenen Stellen	0,7

Der Wirtschaftsplan wurde am 17.11.2016 im Verwaltungsausschuss vorberaten und am 29.11.2016 im Gemeinderat beschlossen, § 14 Abs. 2 EigBG.

Die Vorlagefrist des Wirtschaftsplans vor Beginn des Wirtschaftsjahres wurde eingehalten.

Anschließend wurde dieser der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte im Haushaltserlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.04.2017 (Az.: 14-4/2241.1-41) unter Einschluss der erforderlichen Genehmigungen gemäß §§ 86 Abs. 4, 87 Abs. 2, 89 Abs. 2, 96 Abs. 1 Nr. 3 GemO und § 12 EigBG.

4.1. Projekte

Folgende Projekte sind laut Wirtschaftsplan vorgesehen:

- Grunderwerb und Neubau von 60 Neubauwohnungen
- Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen (Restfinanzierung)
- Sanierung Königstraße 47, Kernstadt
- Sanierung Tübinger Straße 68, Kernstadt (Fertigstellung der Schulräume)
- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau

4.2. Positionen im Wirtschaftsplan

- Eigenkapital
Das satzungsgemäß vorgesehene Stammkapital in Höhe von 600.000 € ist aus dem städtischen Teilfinanzhaushalt 20 (Stadtkämmerei) in den Vermögensplan zu übernehmen. Die Eigenkapitaleinzahlung wurde am 07.02.2017 gebucht.
- Übernahme des bisherigen Wohnungsbestands
Der Eigenbetrieb erhält zur Finanzierung der Übernahme des bisherigen Grundstücks- und Gebäudebestands ein betragsgleiches „Trägerdarlehen“ aus dem städtischen Kernhaushalt. Das Trägerdarlehen wird zum 01.01.2017 als Verbindlichkeit des Eigenbetriebs direkt in der Eröffnungsbilanz erscheinen und mit einem Zinssatz von 1 % verzinst. Der Betrag beläuft sich insgesamt auf 5.350.182 €.

4.3. Erfolgsplan

Gemäß § 1 Abs. 1 EigBVO muss der Erfolgsplan alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten. Er ist mindestens wie die Gewinn- und Verlustrechnung (§ 9 Abs. 1 EigBVO) zu gliedern. Gemäß § 1 Abs. 2 EigBVO sind die veranschlagten wesentlichen Erträge und Aufwendungen zu begründen, insbesondere wenn sie von den Vorjahreszahlen erheblich abweichen. Zum Vergleich sind die Zahlen des Erfolgsplans für das laufende Jahr und das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres danebenzustellen.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres konnte im Gründungsjahr nicht dargestellt werden. Alle Konten aus dem Erfolgsplan wurden erläutert.

4.4. Vermögensplan

Gemäß § 2 EigBVO muss der Vermögensplan alle vorhandenen Finanzierungsmittel sowie die voraussehbaren Finanzierungsmittel und den Finanzierungsbedarf des Wirtschaftsjahres und die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen enthalten. Der Vermögensplan ist nach einer Gliederung nach Formblatt 6 (Anlage 6) aufzustellen. Der Finanzierungsbedarf und die Verpflichtungsermächtigungen für Anlageänderungen sind nach Vorhaben getrennt zu veranschlagen und zu erläutern. Die Vorhaben sind nach dem Anlagennachweis (§ 10 Abs. 2 EigBVO) und, soweit zweckmäßig, nach Anlageteilen zu gliedern. Finanzierungsmittel, die aus dem Haushalt der Gemeinde vorgesehen sind, und der vorgesehene Abfluss von Mitteln an diesen müssen mit den Ansätzen im Haushaltsplan der Gemeinde übereinstimmen, § 2 EigBVO. Die Mittel für die einzelnen Vorhaben sind übertragbar. Soweit nichts anderes bestimmt wird, sind die Ansätze für verschiedene Vorhaben gegenseitig deckungsfähig.

Der Finanzierungsbedarf des Wirtschaftsjahres ist im Vermögensplan dargestellt.

Die Kassenkreditermächtigung wurde auf 150.000 € festgesetzt. Verpflichtungsermächtigungen wurden in Höhe von 10.798.000 € geplant.

Ein Anlagennachweis ist im Wirtschaftsplan dargestellt. Der Vermögensplan entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

4.5. Finanzplan

Der § 4 EigBVO schreibt für die Eigenbetriebe eine Finanzplanung vor, die den Vorgaben des § 85 GemO entspricht. Es ist auf der Grundlage eines Investitionsprogramms ein fünfjähriger Finanzplan zu erstellen, der um eine Übersicht über die Tilgungsverpflichtungen und die Finanzierungsmittel zu ergänzen ist.

Ein mittelfristiger Finanzplan wurde für die Jahre 2016 bis 2020 erstellt.

4.6. Stellenübersicht

Der § 3 EigBVO regelt die Stellenübersicht. Diese muss die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Angestellte und Arbeiter enthalten. Die Stellenübersicht soll nach Betriebszweigen gegliedert werden. Zum Vergleich sind die Zahlen der im laufenden Wirtschaftsjahr vorgesehenen und der tatsächlich besetzten Stellen anzugeben. Erhebliche Abweichungen von der Stellenübersicht des laufenden Wirtschaftsjahres sind zu begründen.

Eine Stellenübersicht gemäß der Gliederung ist vorhanden.

4.7. Vermögensplanabrechnung

Die gesamten Investitionsausgaben des Wirtschaftsjahres sind im Vermögensplan und in der Vermögensplanabrechnung dargestellt.

Im Vermögensplan ergeben sich Finanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 3.642.822 €. Die Finanzierungsmittel sollen für Investitionen in Sachanlagen, Auflösung der Ertragszuschüsse und Tilgung von Krediten verwendet werden.

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden insgesamt 2.319.299,98 € in Sachanlagen investiert. Der Restbuchwert des gesamten Anlagevermögens belief sich zum 31.12.2017 auf rund 8.015.229,21€. Der Jahresverlust beläuft sich auf 18.200,17 €. Zudem wurden Ertragszuschüsse in Höhe von 7.508,51 € aufgelöst und Kredite in Höhe von 58.483,14 € getilgt. Dem gegenüber stehen einnahmeseitig eine Zuführung zum Stammkapital in Höhe von 600.000 €, Zuführung zur Kapitalrücklage von insgesamt 1.859.250 €, Zuschüsse von 540.641,84 € und Abschreibungen mit 152.384,93 €.

Die Vermögensplanabrechnung weist somit einen Finanzierungsüberschuss von rund 748.785 € aus.

Finanzierungsmittel (Einnahmen / Mittelherkunft)				
Nr.	Aktivseite	Plan 2017	Ergebnis 2017	mehr / weniger
1.	Zuführung zum Stammkapital	600.000 €	600.000 €	- €
2.	Zuführung zur Rücklage abzgl Entnahmen	2.238.000 €	1.859.250 €	- 378.750 €
3.	Jahresgewinn	- €	- €	- €
4.	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzgl. Entnahmen	- €	- €	- €
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	540.000 €	540.642 €	642 €
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €
7.	Zuführung zu langfr. Rückstell. abzgl. Entnahmen	- €	- €	- €
8.	Kredite	- €	- €	- €
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	264.822 €	152.385 €	- 112.437 €
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	- €	- €	- €
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €
12.	Finanzierungsmittel insgesamt	3.642.822 €	3.152.277 €	- 490.545 €
Finanzierungsbedarf (Ausgaben / Mittelverwendung)				
Nr.	Passivseite	Plan 2017	Ergebnis 2017	mehr / weniger
1.	Immaterielle Anlagenwerte	- €	- €	- €
2.	Sachanlagen			- €
	a) Unbebaute Grundstücke	936.650 €	- €	- 936.650 €
	b) Gebäude und andere Bauten	959.000 €	936.967 €	- 22.033 €
	c) Technische Anlagen	639.000 €	- €	- 639.000 €
	d) Grundstückseinrichtungen	- €	- €	- €
	e) Straßen, Wege, Plätze	- €	- €	- €
	f) Maschinen und Geräte	- €	606 €	606 €
	g) Fahrzeuge	- €	- €	- €
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung	- €	88.076 €	88.076 €
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	- €	- €	- €
	j) Anlagen im Bau, geleist. Anzahlungen	- €	1.293.652 €	1.293.652 €
3.	Finanzanlagen	- €	- €	- €
4.	Rückzahlung von Stammkapital	- €	- €	- €
5.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €
6.	Jahresverlust	- €	18.200 €	18.200 €
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €
8.	Auflösung Ertragszuschüsse	28.005 €	7.509 €	- 20.496 €
9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €
10.	Tilgung von Krediten	133.754 €	58.483 €	- 75.271 €
11.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €
12.	Überhang an Finanzierungsmitteln	946.413 €	- €	- 946.413 €
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	3.642.822 €	2.403.492 €	- 1.239.330 €
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	- €	748.785 €	748.785 €

4.8. Einhaltung des Wirtschaftsplans

Die Planungen im Wirtschaftsplan wurden größtenteils im Jahresabschluss umgesetzt. Die Veränderungen haben insgesamt bewirkt, dass sich das Jahresergebnis gegenüber dem Wirtschaftsplan etwas verschlechterte. Gemäß § 5 der Betriebssatzung entscheidet der Gemeinderat über die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes. Tatbestände, die nach § 15 EigBG eine Änderung des Wirtschaftsplanes erforderlich machten, lagen im Wirtschaftsjahr nicht vor. Eine Bilanz wurde im Wirtschaftsplan nicht erstellt (Vergleichbarkeit).

5. Eröffnungsbilanz

Bei der Eröffnungsbilanz handelt es sich um einen Vermögensstatus auf den Zeitpunkt der Errichtung des Eigenbetriebs oder des Beginns der Geschäftstätigkeit. Die Eröffnungsbilanz bildet die Basis für die Buchführung und die darauf aufbauende Schlussbilanz. Die Eröffnungsbilanzen von Eigenbetrieben unterliegen derzeit nicht der gesetzlichen Prüfung durch einen Prüfer. In der Satzung wurden hierzu keine Regelungen getroffen. Gemäß § 242 HGB wird geregelt, dass innerhalb der Erstprüfung bei Neugründung automatisch auch die Eröffnungsbilanz geprüft werden soll. Laut § 6 Abs. 2 EigBVO finden die Vorschriften über Buchführung, Inventar und Aufbewahrung des HGB Anwendung.

Die Eröffnungsbilanz wurde zum 01.01.2017 wie folgt erstellt:

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen		Verbindlichkeiten	
Bebaute Grundstücke	1.029.876 €	Trägerdarlehen der Stadt Rottenburg	5.350.182 €
Gebäude und andere Bauten (Übernahme des Altbestands vom städtischen Kernhaushalt)	4.320.306 €		
	5.350.182 €		5.350.182 €

6. Jahresabschluss

Die Betriebsleitung hat für den Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres einen aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang bestehenden Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen, § 16 Abs. 1 EigBG. In § 16 EigBG und § 7 EigBVO ist der Jahresabschluss geregelt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Oberbürgermeister vorzulegen, § 16 Abs. 2 EigBG.

Der Oberbürgermeister hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Bericht über die örtliche Prüfung und im Fall einer Jahresabschlussprüfung auch mit dem Bericht über diese zunächst dem Betriebsausschuss zur Vorberatung und sodann mit dem Ergebnis dieser Vorberatung dem Gemeinderat zur Feststellung zuzuleiten.

Der Gemeinderat stellt den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres fest und beschließt dabei über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts sowie über die Entlastung der Betriebsleitung; versagt er die Entlastung, hat er dafür die Gründe anzugeben, § 16 Abs. 3 EigBG.

Die Betriebsleitung hat dem Fachbediensteten für das Finanzwesen der Stadt alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Stadt berühren. Sie hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplans mit der Finanzplanung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zuzuleiten, § 10 Absatz 6 der Betriebssatzung.

Die Unterlagen wurden jeweils mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Zu den Konten der Bilanz und GuV liegen Jahreskonten vor.

6.1. Bilanz

Die Bilanz ist unbeschadet einer weiteren Gliederung nach Formblatt 1 (Anlage 1) aufzustellen, § 8 Abs. 1 EigBVO. Die Gliederungsvorschriften wurden eingehalten. Entsprechend § 265 Abs. 2 HGB ist zu jedem Bilanzposten der entsprechende Betrag des Vorjahres angegeben - beim ersten Jahresabschluss allerdings mit 0 €.

Aktiva – A. Anlagevermögen

Der Eigenbetrieb hat zum 01.01.2017 den bisher bei der Stadt Rottenburg am Neckar im Regiebetrieb geführten reinen Wohnungsbestand mit einem geschätzten Wert von 5.350.182 € übernommen (Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2016; Beschlussvorlage Nr. 2016/168). Dieser Wert ist in der Eröffnungsbilanz ersichtlich. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.09.2017 wurde der Wert nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig auf 5.848.314,16 € festgesetzt.

Das Anlagevermögen ist in der Bilanz entsprechend der Anlage 1 zur EigBVO unter der Position A zu bilanzieren. Des Weiteren ist das Anlagevermögen im Anlagennachweis nach Anlage 2 zur EigBVO darzustellen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Anlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und um Abschreibungen vermindert. Die Restbuchwerte in der Bilanz zum 31.12.2017 stimmen mit den Restbuchwerten im Anlagennachweis überein.

Des Weiteren ist das Anlagevermögen in einem Anlagennachweis nach § 10 Abs. 2 EigBVO darzustellen. Dieser Nachweis soll als Bestandteil des Anhangs die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens einschließlich der Finanzanlagen aufzeigen. Die Darstellung hat entsprechend dem Formblatt 2 (Anlage 2 zur EigBVO) zu erfolgen. Die Kennzahlen sind ebenfalls gemäß des Formblattes darzustellen. Ein zusätzliches Inventarverzeichnis ist nicht erforderlich.

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WBR wird in einer Übersicht tabellarisch geführt.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2.319.299,98 € auf 9.777.439,16 €. Im Wirtschaftsjahr wurden **Zugänge** bei den Gebäuden und anderen Bauten in Höhe von 936.966,86 €, bei den Maschinen und Geräte in Höhe von 605,89 € und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung insgesamt 88.075,58 € gebucht. Bei den Anlagen im Bau wurde ein Zugang in Höhe von 1.293.651,65 € gebucht. **Umbuchungen** wurden mit einem Betrag von 2.029.278,07 vorgenommen und zwar von den Anlagen im Bau zu den Gebäuden und anderen Bauten. **Abgänge** wurden keine gebucht.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 152.384,93 € abgeschrieben, darunter 148.022,62 € bei den Gebäuden und anderen Bauten, insgesamt 44,88 € bei den Maschinen und Geräten und 4.317,43 € bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung. In der GuV wurden keine Erträge aus Anlageabgängen gebucht.

Der Restbuchwert beträgt zum Bilanzstichtag gerundet 81,98 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten und die Jahresabschreibungen betragen gerundet 1,56 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Anlagenachweis wurde ordnungsgemäß aufgestellt und die gesetzlich geforderten Angaben nach § 10 Abs. 2 EigBVO waren enthalten. Die Anlagenzugänge und –abgänge sowie die Führung des Anlagenbestands und der Abschreibungen wurden nachgewiesen. Immaterielle Vermögensgegenstände und Finanzanlagen waren keine vorhanden. Eine Übereinstimmung mit den Zahlen der Buchhaltung wurde nachgewiesen.

Aktiva – B. Umlaufvermögen

Das gesamte **Umlaufvermögen** beträgt im Jahr 2017 insgesamt 958.230,68 €.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden mit 10.232,23 € gebucht. Eine Abstimmung mit der Saldenliste ist erfolgt.

Der Stand des Guthabens auf dem Bankverrechnungskonto beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 947.998,45 €. Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs erfolgt nicht über ein Girokonto, sondern über die Stadtkasse der Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen der Einheitskasse. Die Höhe des Zahlungsmittelbestands wird täglich festgestellt, fortgeschrieben und verzinst.

Passiva – A. Eigenkapital

Der Eigenbetrieb ist nach § 12 Abs. 2 EigBG mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten. Das Stammkapital bildet zusammen mit den Rücklagen das **Eigenkapital** des Eigenbetriebs. Das Stammkapital ist mit seinem in der Betriebssatzung festgelegten Betrag anzusetzen, § 8 Abs. 2 EigBVO.

Gemäß § 3 der Betriebssatzung beträgt das Stammkapital des Eigenbetriebs 600.000,00 € zum 01.01.2017. Die Stammkapitaleinzahlung erfolgte am 07.02.2017. Eine Veränderung des Stammkapitals im Jahr 2017 wurde nicht vorgenommen.

Zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen Anlagevermögens und der Neubaumaßnahmen wurde der WBR vom städtischen Haushalt insgesamt 1.859.250,00 € der **Allgemeinen Rücklage** zugeführt.

Der **Jahresfehlbetrag** wurde in Höhe von 18.200,17 € gebucht.

Passiva – B. Empfangene Ertragszuschüsse

Insgesamt wurden 533.132,93 € an Ertragszuschüssen (Zuschüsse vom Land) verbucht.

Ertragszuschüsse können entweder als Passivposten ausgewiesen werden oder von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der bezuschussten Anlagen abgesetzt werden, § 8 Abs. 3 EigBVO.

Die **empfangenen Ertragszuschüsse** sind passiviert und betragen insgesamt 533.132,93 €.

Der Betrag in Höhe von 7.508,91 € wurde aufgelöst. Die Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse ist im Jahresabschluss auf der Seite 25 dargestellt.

Passiva – C. Rückstellungen

Aus Vereinfachungsgründen wurde auf **Rückstellungen** für Urlaub und Überstunden verzichtet.

Passiva – D. Verbindlichkeiten

Insgesamt wurden im Bestandskonto **Verbindlichkeiten** 5.999.277,13 € ausgewiesen. Für den Ausweis der Verbindlichkeiten werden diese in der Bilanz nach Gläubigern bzw. dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft gegliedert. § 285 Nr. 1 HGB schreibt eine ergänzende Auskunft über den Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren vor. Die Verbindlichkeiten wurden im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt.

Im Einzelnen wurden **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 208.628,83 € und **sonstige Verbindlichkeiten** in Höhe von 817,28 € gebucht. Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Rottenburg am Neckar** haben sich gegenüber zum Anfang des Jahres um 58.483,14 € auf 5.789.831,02 € gesenkt. Enthalten ist hier das Trägerdarlehen der Stadt Rottenburg am Neckar von ursprünglich 5.848.314,16 €.

6.2. Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist neben der Bilanz ein wesentlicher Teil des Jahresabschlusses und damit des externen Rechnungswesens. Sie stellt die Erträge und Aufwendungen eines Geschäftsjahres dar und weist dadurch Art und Höhe des unternehmerischen Erfolges aus.

Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 9 Abs. 1 EigBVO wurde die Gewinn- und Verlustrechnung in Form und Inhalt entsprechend den Vorgaben aufgestellt (Formblatt 4 der EigBVO – Anlage 4). Die Aufwands- und Ertragspositionen sind im Lagebericht erläutert.

Die Jahresergebnisse wurden wie folgt dargestellt:

	2017	Plan	Veränderung
Umsatzerlöse	638.885,07 €	768.699,00 €	-129.813,93 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	- €	- €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	5.294,45 €	- €	5.294,45 €
Auflösung Ertragszuschüsse	7.508,91 €	28.005,00 €	-20.496,09 €
Erträge	651.688,43 €	796.704,00 €	-145.015,57 €
Materialaufwand	-330.688,64 €	-325.885,00 €	-4.803,64 €
Personalaufwand	-40.635,76 €	-53.945,00 €	13.309,24 €
Abschreibungen	-152.384,93 €	-264.822,00 €	112.437,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-112.940,95 €	-111.750,00 €	-1.190,95 €
Aufwendungen	-636.650,28 €	-756.402,00 €	119.751,72 €
Zwischenergebnis	15.038,15 €	40.302,00 €	-25.263,85 €
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.244,82 €	16.200,00 €	9.044,82 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-58.483,14 €	-56.502,00 €	-1.981,14 €
Finanzergebnis	-18.200,17 €	0,00 €	-18.200,17 €
sonstige Steuern	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-18.200,17 €	0,00 €	-18.200,17 €
nachrichtlich: im Wirtschaftsplan veranschlagt	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Das Jahresergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Wirtschaftsplan um 18.200,17 €. Der Kostendeckungsgrad beträgt 97,38 %.

Erträge

Die **Umsatzerlöse** sind die stärkste Einnahmequelle des Eigenbetriebs. Diese stammen aus den Mieterlösen und Einnahmen aus Nebenkosten. Diese Erträge sind gegenüber dem Plan um rund 130.000 € niedriger ausgefallen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge für die Auflösung von Ertragszuschüssen in Höhe von 7.508,91 € enthalten. Entsprechend den Abschreibungsgrundsätzen sind die Afa-Sätze des bezuschussten Objekts zugrunde zu legen. Im Wirtschaftsplan wurde ein Betrag von 28.005 € geplant.

Aufwendungen

Der **Materialaufwand** ist im Jahresabschluss im Vergleich zum Wirtschaftsplan um 4.803,64 € höher ausgefallen.

Der **Personalaufwand** wurde insgesamt mit 40.635,76 € gebucht. Auf die Löhne und Gehälter entfallen 36.445,52 € und auf die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und für Unterstützung entfallen 4.190,24 €. Im Wirtschaftsplan wurden insgesamt 53.945 € geplant.

Es ist folgender Personalbestand zum 31.12.2017 vorhanden:

- 1 Betriebsleiter – Beschäftigungsumfang 20%
- 1 Angestellte/r – Beschäftigungsumfang 50%
- 1 Angestellte/r – Beschäftigungsumfang 20%

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von 152.384,93 € gebucht. Die sind in der Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt und setzen sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

- Abschreibungen auf Gebäude 148.022,62 €
- Abschreibungen auf Maschinen und techn. Anlagen 4.362,31 €

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wurden in Höhe von 112.940,95 € gebucht. Diese enthalten zum 31.12.2017 hauptsächlich:

- Mieten und Pachten 1.857,62 €
- Rechts- und Beratungskosten 56.490,98 €
- Geschäftsaufwand 13.451,79 €
- EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS 897,74 €
- Verwaltungskosten/-beitrag 40.242,82 €

Bei den **Zinserträgen** wurden Bauzeitinsen in Höhe von 25.244,82 € € aktiviert.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde ein Betrag in Höhe von 58.483,14 € gebucht. Hier handelt es sich um Zinsen für das Trägerdarlehen der Stadt Rottenburg am Neckar, das mit 1% verzinst wird.

7. Trennungsrechnung

Die Finanzierung des Eigenbetriebes WBR für die Aufwendungen, die durch die Erfüllung in der Betrauung genannten Dienstleistungen entstehen, erfolgt durch Ausgleichsleistungen der Stadt an den Eigenbetrieb WBR. Ausgleichsfähig sind die zur Ausführung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung nach Ziffer 2 des Betrauungsaktes benötigten Nettokosten. Diese ergeben sich aus der Differenz von zurechenbaren Kosten und zurechenbaren Einnahmen. Die zurechenbaren Kosten können alle unmittelbaren variablen Kosten umfassen, die durch die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung angefallen sind, sowie einen angemessenen Teil der Fixkosten; daneben angemessene Abschreibungen auf das Anlagevermögen, das für die Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung erforderlich ist sowie einen angemessenen Gewinnzuschlag in Höhe von maximal 1,45 % p.a.. Auf die Kosten sind alle Einnahmen des Eigenbetriebs WBR anzurechnen, die im Zusammenhang mit der Erbringung der gemeinwirtschaftlichen Leistung erzielt werden. Eine Prognose des Bedarfs an Ausgleichsleistungen hat jährlich im Voraus anhand des jeweiligen durch den Eigenbetrieb aufgestellten Wirtschaftsplans zu erfolgen. Führen Ereignisse im Laufe des Wirtschaftsjahres zu höheren als den im Wirtschaftsplan angesetzten Nettokosten, können diese ausgeglichen werden, soweit sie nach den Vorgaben dieses Betrauungsaktes ermittelt wurden.

Die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung wird in einem Jahresbericht nachgewiesen. Dieser kann auch durch die Übersendung des Jahresabschlusses erbracht werden.

In Ziffer 4 des Betrauungsbeschlusses werden die **Trennungsrechnung** und das **Verbot der Überkompensation** geregelt:

Der Eigenbetrieb ist verpflichtet, getrennte Konten für die betraute Gemeinwohlaufgabe und die Bereiche, die nicht als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse anerkannt werden, zu führen (Trennungsrechnung). Die Trennungsrechnung wird von dem Eigenbetrieb aus der Erfolgsplanung für das Planjahr und der zu prüfenden Gewinn- und Verlustrechnung für das abgeschlossene Geschäftsjahr abgeleitet und erstellt. In der Trennungsrechnung sind die den Gemeinwohlaufgaben

zuzurechnenden Aufwendungen und Erträge der einzelnen Tätigkeiten des Eigenbetriebs nach Abgrenzung von Rand- und Nebengeschäften, aperiodischen Posten, neutralen Aufwendungen, Saldierungen usw. auszuweisen. Die Trennungsrechnung wird vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar geprüft. Der Eigenbetrieb legt der Stadt den Prüfungsbericht zur vertraulichen Kenntnisnahme vor.

Der Eigenbetrieb ist verpflichtet, der Stadt spätestens nach Ablauf von drei Jahren ab dem Beginn der Betrauung und danach spätestens alle drei Jahre nachzuweisen, dass die Ausgleichsleistungen zu keiner Überkompensation geführt haben. Eine Überkompensation liegt vor, wenn etwaige von der Stadt gewährte Ausgleichsleistungen die Nettokosten der aus der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen übersteigen. Soweit eine Überkompensation in einem oder mehreren Bereichen eingetreten ist, hat die Stadt von dem Eigenbetrieb die jeweils überhöhte Ausgleichsleistung zurückzufordern. Zur Feststellung einer Überkompensation darf auch auf die Durchschnittswerte einer Mehrperiodenbetrachtung abgestellt werden. Beträgt die Überkompensation maximal 10 % der durchschnittlichen jährlichen Ausgleichssumme, darf dieser Betrag auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode angerechnet werden. Die Überkompensation ist bei der künftigen Berechnung der Ausgleichsleistung mindernd zu berücksichtigen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar zu erbringen und unverzüglich nach Erstellung der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Anstelle einer nachträglichen Überkompensationskontrolle kann der Eigenbetrieb auch durch die Einführung eines Mechanismus zur Verhinderung jeglicher Überkompensation vor der Leistungserbringung sowie eine nach Leistungserbringung durchgeführte Kontrolle eine fehlende Überkompensation nachweisen. In diesem Fall hat der Eigenbetrieb vor der Leistungserbringung eine wirtschaftliche Betrachtung der gewährten Vorteile und der auferlegten gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen, bei Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns, zu erstellen. Unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt marktkonformen Prämissen wird somit eine Überkompensation ausgeschlossen. Diese wirtschaftliche Betrachtung ist durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar zu erstellen oder zu überprüfen. Die nachfolgende Kontrolle, welche spätestens alle drei Jahre durchzuführen ist, kann sich in diesem Fall auch lediglich auf eine Überprüfung der zugrunde gelegten Prämissen beziehen. Haben sich die Prämissen nicht zugunsten des Eigenbetriebs verändert, ist damit sichergestellt, dass eine Überkompensation auch tatsächlich nicht erfolgt ist.

Der Eigenbetrieb WBR stellt die ihm übertragenen bzw. betrauten Gemeinwohlaufgaben in dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus sicher. Darüber hinaus ist der Eigenbetrieb nicht tätig. Somit fällt die in Ziffer 4 a) Satz 1 beschriebene Verpflichtung zur Trennungsrechnung weg.

8. Anhang

Der Anhang dient zur Erläuterung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung. Der Anhang ist in § 10 EigBVO i. V. m. §§ 284 und 285 HGB geregelt. Für die Darstellung im Anhang gilt § 285 Nr. 9 und 10 HGB mit der Maßgabe, dass die Angabe nach Nummer 9 über die vom Eigenbetrieb gewährten Leistungen für die Mitglieder der Betriebsleitung und des Betriebsausschusses sowie für sonstige für den Eigenbetrieb in leitender Funktion tätige Personen und nach Nummer 10 für die Mitglieder der Betriebsleitung und des Betriebsausschusses zu machen sind.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten Aufwandsentschädigungen für die Sitzungen vom Hauptamt der Stadt. Diese werden nach Stunden verrechnet und im Rahmen des Verwaltungskostenbeitrags an die WBR weitergegeben.

In einem Anlagennachweis als Bestandteil des Anhangs ist die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens einschließlich der Finanzanlagen darzustellen, § 10 Abs. 2 EigBVO. Der Anlagennachweis wurde ordnungsgemäß aufgestellt. Eine Übereinstimmung mit den Zahlen der Buchhaltung wurde nachgewiesen.

9. Lagebericht

Der Lagebericht hat die Funktion, die Daten des Jahresabschlusses zu verdichten und um weitere Informationen zu ergänzen, um die Beurteilung des Betriebes zu erleichtern bzw. zu ermöglichen. Die Erläuterungen müssen sachlich richtig und der Zielsetzung des Jahresberichts entsprechend hinreichend sein. Die in § 11 EigBVO und § 289 HGB geforderten Inhalte sind im Wesentlichen enthalten. Für den Eigenbetrieb WBR wird kein Risikomanagementsystem geführt. Der Eigenbetrieb wird durch ein monatliches Planungs- und Berichtswesen überwacht. Es wird sichergestellt, dass der Oberbürgermeister zeitnah über mögliche Risiken informiert werden kann. In diesem Bericht werden wesentliche Chancen und Risiken über die zukünftige Entwicklung dargestellt. Der Hauptadressat dieses Berichts ist der Gemeinderat, für den die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs transparent sein sollen.

10. Finanzlage

Die **Anlagenintensität** ermittelt den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen und misst gleichzeitig, wie viel des Gesamtkapitals im Anlagevermögen gebunden ist.

Kennzahl	Formel	Aussage über die...	Ergebnis 2017
Anlagenintensität	Anlagevermögen /	Vermögensstruktur	89%
	Gesamtvermögen*100		

Die **Eigenkapitalquote** ist eine Kennzahl, die das Eigenkapital zum Gesamtkapital ins Verhältnis setzt. Sie dient zur Beurteilung der finanziellen Stabilität und Unabhängigkeit eines Unternehmens, da allgemein davon ausgegangen wird, dass bei einem größeren Eigenkapitalanteil die finanzielle Stabilität und Unabhängigkeit eines Unternehmens höher sind.

Kennzahl	Formel	Aussage über die...	Ergebnis 2017
Eigenkapitalquote	Eigenkapital /	Kapitalkraft	27%
	Gesamtkapital*100		

Der **Cash-Flow** lässt erkennen, ob der Eigenbetrieb die erforderlichen Finanzmittel für nötige Investitionen, Kredittilgung oder Gewinnabführung aus eigener Kraft zur Verfügung stellen kann. Er gibt das aus der laufenden Betriebstätigkeit erwirtschaftete Zahlungsmittelreservoir an und ist damit eine wichtige Kennzahl für die Finanzkraft. Der Eigenbetrieb kann somit jährlich unter Zugrundelegung des bestehenden Verrechnungssatzes im Vermögensplan veranschlagte Ausgaben in Höhe des Cash-Flows tätigen, ohne in Liquiditätsschwierigkeiten zu kommen.

Für die Beurteilung der Kapitaleinstufungsfähigkeit ist der erweiterte Cash-Flow als Summe aus Gewinn, Abschreibungen und Zinsaufwendungen relevant. Er stellt den Betrag dar, der für die Eigenfinanzierung von Neuinvestitionen, Zinszahlungen und Tilgungszahlungen zur Verfügung steht und ist die Grundlage für die Ermittlung der Kapitaleinstufungsgrenze, die vor der Durchführung größerer Investitionen ermittelt werden sollte.

Der Cash Flow hat sich wie folgt entwickelt:

	Jahresergebnis	-18.200 €
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	152.385 €
+	Erhöhung Rückstellungen	0 €
-	Reduzierung Rückstellungen	0 €
=	Cash-Flow	134.185 €
+	Zinsaufwand	58.483 €
=	erweiterter Cash-Flow	192.668 €

Der Eigenbetrieb hat im Wirtschaftsjahr einen Cash-Flow in Höhe von 192.688 € erzielt.

Die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Investitionen lagen bei 3.642.822 €. Die tatsächlichen Ausgaben für Investitionen lagen bei insgesamt 2.403.492 €.

Ein Zuschussbedarf liegt vor.

11. Zusammenfassung

Das Rechnungsprüfungsamt kann nach seiner pflichtgemäßen Prüfung des Eigenbetriebs Wohnbau Rottenburg am Neckar bestätigen, dass die Buchprüfung und der Jahresabschluss den Vorgaben der GemO, des EigBG und des HGB entsprechen. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WBR.

Dem Betriebsausschuss WBR/ Gemeinderat kann die Feststellung des Jahresabschlusses gemäß § 16 Abs. 3 EigBG empfohlen werden.

Im Rahmen der Vorberatung ist dieser Bericht dem Betriebsausschuss der WBR und zur Feststellung dem Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar zuzuleiten. Die Entscheidung über die Ergebnisverwendung bleibt dem Gemeinderat vorbehalten.

Rottenburg am Neckar, 17.09.2018

Rechnungsprüfungsamt



Manuela Bühler