

Vorlage Nr. 116/2014

Stadt  **Rottweil**

# **Schlussbericht**

des Rechnungsprüfungsamtes  
über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses

## **Eigenbetrieb Stadtbau**

für das Wirtschaftsjahr

**2013**

01.01. – 31.12.2013

Herausgeber:  
Stadtverwaltung Rottweil  
Rechnungsprüfungsamt  
Bruderschaftsgasse 2 - 4  
78628 Rottweil  
Tel (07 41) 4 94-2 23  
E-mail: [Andrea.Lepsch@rottweil.de](mailto:Andrea.Lepsch@rottweil.de)

## Inhaltsverzeichnis

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Grundlagen und Aufbau des Betriebs                                | 2  |
| 2.  | Prüfungsauftrag   | 3  |
| 3.  | Vorjahresrechnung   | 3  |
| 4.  | Überörtliche Prüfung  | 4  |
| 5.  | Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2013                            | 4  |
| 6.  | Jahresbilanz 2013   | 5  |
| 7.  | Gewinn- und Verlustrechnung                                       | 6  |
| 8.  | Vergleich Wirtschaftsplan - Rechnungsergebnis                     | 8  |
| 9.  | Prüftätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den EB Stadtbau 2013 | 8  |
| 10. | Abschließendes Prüfungsergebnis                                   | 10 |
| 11. | Feststellung  | 10 |

## 1. Grundlagen und Aufbau des Betriebs

Das wirtschaftliche Unternehmen Stadtbau wird als Eigenbetrieb (EB) im Sinne des § 102 GemO und nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg geführt. Die Anpassung der Betriebssatzung an das neue Recht ist erfolgt.

Der Eigenbetrieb Stadtbau benutzt die kaufmännische doppelte Buchführung. Für die Finanzbuchhaltung, den Zahlungsverkehr, die Miete, die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, Instandhaltung und Kontenbereich Steuern setzt der Eigenbetrieb Stadtbau das sogenannte GES-Programm der Firma Aareon Deutschland GmbH ein; das Programm selbst läuft im Rechenzentrum der Fa. Aareon. Der Eigenbetrieb Stadtbau hat mit der Firma Aareon Deutschland GmbH einen eigenen Lizenz- und Wartungsvertrag abgeschlossen.

Auf Anforderung hat die Aareon GmbH für das GES-Programm Testate der KPMG-Deutsche Treuhandgesellschaft vorgelegt, so dass das Rechnungsprüfungsamt gemäß § 114a Abs. 4 GemO nicht in eine eigene Prüfung eintreten brauchte. Die zwischenzeitlich erfolgten Updates sind allerdings nicht geprüft worden. Die Freigabe für die Anwendung des Programms durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Arnold liegt mit Verfügung vom 14.12.93 vor.

Die Lohnabrechnung erfolgt über die städt. Lohn- und Gehaltsstelle, die Kosten fordert die Stadt monatlich von der Stadtbau zurück.

Ab 01.01.94, also seit Beginn, führt der Eigenbetrieb Stadtbau eine Sonderkasse, die von der Stadtkasse getrennt ist.

Verwaltungsorgane des Eigenbetriebs Stadtbau waren bis 18.09.2004 der Gemeinderat, der Betriebsausschuss, der Oberbürgermeister und die Betriebsleitung. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.2004 und mit Wirkung ab 19.09.2004 wurden die Aufgaben des bisherigen Betriebsausschusses dem Kultur- Sozial- und Verwaltungsausschuss des Gemeinderats übertragen. Hauptsatzung und Betriebssatzung wurden entsprechend geändert.

Nach der für den Eigenbetrieb Stadtbau gültigen Satzung ist es Aufgabe des Eigenbetriebes

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
- und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Dem Eigenbetrieb „Stadtbau“ wurden ab 01.08.2006 die Aufgaben nach dem Geschäftsverteilungsplan der Stadt im Bereich „Liegenschaften“ und „Bauverwaltung“ übertragen. Seit 01.10.2010 wurde der Bereich „Bauverwaltung“ wieder zurückgenommen und dafür der Bereich „Gebäudemanagement“ übertragen. Diese Aufgaben (Liegenschaften, Gebäudemanagement) werden als Auftragsangelegenheit für die Stadt erledigt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über den städtischen Haushalt.

## 2. Prüfungsauftrag

Rechtsgrundlage für die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch das Städt. Rechnungsprüfungsamt sind §§ 110 bis § 112 Abs. 1 GemO sowie § 9 GemPrO.

Durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.11.90 wurde dem Städtischen Rechnungsprüfungsamt die Prüfung der Vergaben nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO mit Wirkung zum 01.03.91 übertragen. Einzelheiten über die Vorgehensweise bei Ausschreibungen und Abschluss von Ingenieur- und Architekturverträgen wurden in der Amtsverfügung Nr. 311 vom 20.07.99 geregelt. Auch die weiteren Aufgaben des § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO wurden dem RPA übertragen.

Ab Ende 2004 gilt nun eine neue Amtsverfügung, die auf Grund der Bauprüfung anfangs 2004 in Teilen neu ausgearbeitet wurde.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil hat dem RPA die Unterlagen für die Prüfung der Jahresrechnung 2013 am 13. Mai 2014 zur Prüfung vorgelegt.

## 3. Vorjahresrechnung

Mit Schlussbericht vom 13.06.2013 hat das Städtische Rechnungsprüfungsamt die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012 abgeschlossen.

Der Jahresabschluss 2012 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.07.2013 festgestellt. Gleichzeitig wurde der Betriebsleitung Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2012 wurde am 20.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in der Zeit vom 22.07. bis 30.07.2013, beim Eigenbetrieb Stadtbau öffentlich ausgelegt worden.

#### 4. Überörtliche Prüfung

Die überörtliche Prüfung der **Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung** des EB Stadtbau für die Jahre 2008 bis 2012 erfolgte in der Zeit vom 24.10.2013 bis 31.01.2014. Der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt hierüber liegt noch nicht vor. Die Prüfung hat keine erheblichen Verstöße ergeben, deshalb wurde auf eine formelle Bekanntgabe der GPA im Rahmen einer GR-Sitzung verzichtet.

Die überörtliche Prüfung der **Bauausgaben** der Stadt Rottweil inklusive Eigenbetriebe für die Jahre 2005 bis 2008 erfolgte in der Zeit von November bis Dezember 2009 und wurde mit dem Prüfbericht der GPA vom 21.12.2009 abgeschlossen. Die Prüfung ergab keine wesentlichen Feststellungen und so hat das RP Freiburg mit Erlass vom 08.01.2010 die Bestätigung nach § 114, 5, S. 2 erteilt, dass die Prüfung keine erheblichen Verstöße ergeben hat.

Diese Prüfung ist mit der Bekanntgabe des wesentlichen Inhalts an den Gemeinderat erledigt, die Bekanntgabe erfolgte am 14.07.2010.

#### 5. Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2013

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2013 (Erfolgsplan und Vermögensplan) wurde im Kultur- Sozial- und Verwaltungsausschuss am 28.11.2012 vorberaten und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2012 verabschiedet.

Der Wirtschaftsplan 2013 sah Erträge von 1.235.200 € vor, denen Aufwendungen in Höhe von 1.176.200 € gegenüberstanden, so dass für 2013 mit einem Jahresgewinn von 59.000 € gerechnet wurde. Eine Verrechnung des Gewinns mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 39.000 € sollte dann zu einem Bilanzgewinn von 20.000 € führen.

Zur Finanzierung der Investitionsvorhaben war eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 1.020.000 € inklusiv der zeitweiligen Zwischenfinanzierung des Sanierungszuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils der Stadt vorgesehen.

Der Finanzplan 2012 bis 2016 enthielt Ausgabenansätze sowie die erhofften Zuweisungen, die sich aus der ab 2012 geplanten Aufnahme des Gebiets „Omsdorfer Hang“ in ein Stadtentwicklungsförderprogramm ergaben. Außerdem war eine Generalsanierung des Gebäudes Hochwaldstraße 15 geplant. Dafür waren Finanzierungsmittel in Höhe von 500.000 € für 2013 und 190.000 € als Verpflichtungsermächtigung für 2014 vorgesehen.

## 6. Jahresbilanz 2013

Die Bilanzsumme des Eigenbetriebs Stadtbau hat sich im 5-Jahreszeitraum wie folgt entwickelt:

|      | Gesamtbilanzsumme | Bilanzsumme Anlagevermögen |
|------|-------------------|----------------------------|
| Jahr | in T €            | in T €                     |
| 2009 | 15.960            | 13.895                     |
| 2010 | 14.642            | 13.648                     |
| 2011 | 13.959            | 13.105                     |
| 2012 | 13.656            | 12.613                     |
| 2013 | 13.891            | 12.941                     |

Die Gesamtbilanzsumme des Jahres 2013 ist im Vergleich zu 2012 um 235.000 € gestiegen. Dies ist auf die Baumaßnahme „Omsdorfer Hang“ zurückzuführen.

### 6.1 Aktiva

Die Aktivseite, die aus dem Anlagevermögen, dem Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten besteht, hat sich bezüglich des Anlagevermögens und als Unterpunkt der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wie folgt im 5-Jahreszeitraum entwickelt:

|      | Anlagevermögen insgesamt | Grundstücke mit Wohnbauten |
|------|--------------------------|----------------------------|
| Jahr | in T €                   | in T €                     |
| 2009 | 13.895                   | 13.873                     |
| 2010 | 13.648                   | 13.620                     |
| 2011 | 13.105                   | 13.074                     |
| 2012 | 12.613                   | 12.554                     |
| 2013 | 12.941                   | 12.903                     |

Der Kassenbestand hat sich 2013 von 727.447 € auf 602.451 € verschlechtert, wobei in dieser Summe ein Bausparguthaben in Höhe von rd. 165.000 € enthalten ist (Vj. 134.000 €).

## 6.2 Passiva

Das Eigenkapital mit 5,04 Mio. € zum 01.01. hat sich um den Jahresüberschuss und den Verlustvortrag auf 5,02 Mio. € verschlechtert. Die Verbindlichkeiten bei Banken mit 5,468 Mio. € sind gegenüber dem Vorjahresstand (5,452 Mio. €) gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 36,13 (Vorjahr 36,91 %) und befindet sich somit im Landesdurchschnitt.

Anhand der folgenden Tabelle ist die Höhe der Kredite von Banken im 5-Jahreszeitraum nachgezeichnet:

|      | Bankkredite | bezahlte Zinsen |
|------|-------------|-----------------|
| Jahr | in Euro     | in Euro         |
| 2009 | 7.757.844   | 366.685         |
| 2010 | 6.444.891   | 323.825         |
| 2011 | 5.771.557   | 304.641         |
| 2012 | 5.452.153   | 290.214         |
| 2013 | 5.468.184   | 271.425         |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wieder leicht um rd. 16.000 € gestiegen.

## 7. Gewinn- und Verlustrechnung

In die Gewinn- und Verlustrechnung der Stadtbau fließen die Ergebnisse aus zwei Geschäftsbereichen ein: Zum einen die klassische Wohnungsverwaltung mit Erlösen aus Mieteinnahmen und Aufwendungen für den Wohnungsbestand und zum anderen Einnahmen aus Verkäufen aus dem Bestand, wobei dieser Bereich abnimmt und 2010 auf 0 € sank. Im Wirtschaftsjahr 2011 wurde in diesem Geschäftsbereich nochmals ein Erlös von 305.000 € erzielt. Da keine Wohnungen mehr zu verkaufen sind, ist im Wirtschaftsjahr 2013 auch kein Erlös in diesem Geschäftsbereich erzielt worden.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr mit 1,203 Mio. € (Vj. 1,246 Mio. €) um 43.000 € zurückgegangen, an Aufwendungen hierfür mussten rd. 356.000 € (Vj. 324.000 €) bezahlt werden.

Das Ergebnis ändert sich 2012 zu 2013 wie folgt:

|  | 2012          | 2013           |
|--|---------------|----------------|
| Rohertrag                                | 944.000       | 870.200        |
| - Personalausgaben                       | 180.500       | 197.200        |
| - Abschreibungen                         | 306.100       | 321.600        |
| - sonst. Betriebl. Aufwendungen          | 88.100        | 75.200         |
| - saldierte Zinsen                       | 287.000       | 268.300        |
| Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit | 82.300        | 7.900          |
| - sonstige Steuern                       | 29.900        | 29.000         |
| Jahresüberschuss/-verlust                | <b>52.400</b> | <b>-21.100</b> |

Der Verlustvortrag aus 2012 in Höhe von rd. 59.600 € ergibt mit dem Verlust aus 2013 mit 21.100 € den Bilanzverlust in Höhe von rd. **80.700 €**.

## 8. Vergleich Wirtschaftsplan – Rechnungsergebnis

### 8.1 Gewinn- und Verlustrechnung

| FPO             | Bezeichnung                            | Plan             | Ist              | Differenz     |
|-----------------|--|------------------|------------------|---------------|
| 50110           | Sollmieten/Umlagen                     | 1.205.700        | 1.202.561        | -3.139        |
| 50120           | Verkauf von Grundstücken - netto       | 0                | 0                | 0             |
| 50130           | Erlös aus Betreuungstätigkeit          | 24.200           | 19.353           | -4.847        |
| 50140           | Erlöse aus and. Lieferungen/Leistungen | 1.300            | 188              | -1.112        |
| 50400           | Sonstige betriebl. Erträge             | 1.000            | 1.638            | 638           |
| 51100           | Zinsen aus Guthaben                    | 3.000            | 3.142            | 142           |
|                 | <b>Zwischensumme (Mehreinnahmen)</b>   | <b>1.235.200</b> | <b>1.226.882</b> | <b>-8.318</b> |
|                 |  |                  |                  |               |
| 50510           | Aufwendungen Hausbewirtschaftung       | 325.300          | 355.619          | 30.319        |
| 50520           | Aufwendungen f. Verkaufsgrundstücke    | 0                | 880              | 880           |
| 50530           | Fremdkosten f. Verwaltungsbetreuung    | 2.000            | 1.581            | -419          |
| 50610-<br>50630 | Löhne und Gehälter                     | 166.600          | 197.184          | 30.584        |
| 50700           | Abschreibungen                         | 307.200          | 321.603          | 14.403        |
| 50800           | Sonstige Aufwendungen                  | 73.500           | 75.189           | 1.689         |
| 51300           | Zinsen                                 | 272.000          | 271.425          | -575          |
| 52000           | Steuern                                | 29.600           | 29.075           | -525          |
|                 | <b>Zwischensumme (Mehrausgaben)</b>    | <b>1.176.200</b> | <b>1.252.556</b> | <b>76.356</b> |

Größere Planabweichungen liegen nur bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und bei den Aufwendungen für Löhne und Gehälter vor. Sie setzen sich aus mehreren kleineren Abweichungen zusammen, die im Jahresabschluss des Eigenbetriebs Stadtbau erläutert werden

## 8.2 Vermögensplan

| Finanzierungsmittel (Einnahmen) | Planung     | Abrechnung  |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Jahresgewinn                    | 20.000 €    | 52.400 €    |
| Zuschüsse                       | 630.000 €   | 432.433 €   |
| Kreditaufnahmen                 | 1.020.000 € | 550.000 €   |
| Abschreibungen                  | 307.000 €   | 321.603 €   |
| Erübrigte Mittel aus Vorjahren  | 480.000 €   | 480.000 €   |
| Summen                          | 2.457.000 € | 1.836.436 € |

| Finanzierungsbedarf (Ausgaben)     | Planung     | Abrechnung |
|------------------------------------|-------------|------------|
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.000 €     | 552 €      |
| Projekt Omsdorfer Hang             | 1.009.000 € |            |
| Hochwaldstraße 15                  | 500.000 €   | - €        |
| Bausparrate                        | 30.000 €    | 30.000 €   |
| Tilgung von Krediten               | 913.000 €   | 277.758 €  |
| Summen:                            | 2.457.000 € | 308.310 €  |

## 9. Prüfungstätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den Eigenbetrieb Stadtbau 2013

### 9.1 Verwaltungsbereich

#### 9.1.1 Kassenprüfung, Prüfung der Jahresrechnung

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 10.07.2013 die jährlich vorgeschriebene unvermutete Kassenprüfung beim EB Stadtbau durchgeführt. Dem Eigenbetrieb konnte eine ordnungsgemäße Kassenführung bestätigt werden.

Im Juni 2013 erfolgte die Prüfung der Jahresrechnung 2012 mit Erstellung des Schlussberichts.

### 9.2 Baubereich

Die Bautätigkeit des Eigenbetriebs umfasste im Geschäftsjahr 2013 überwiegend den Omsdorfer Hang 3 und Omsdorfer Hang 5 und verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen.

Die dem RPA vorgelegten Rechnungen hatten ein Volumen von insgesamt ca. 992.074,84 € (Vj. 68.848,76 €). Darin enthalten sind alle Unterhaltungsmaßnahmen, sowie Handwerkerrechnungen für die Gebäude Omsdorfer Hang 3/5.

### **9.2.1 Ausschreibungs- und Vergabeprüfung**

Im Jahr 2013 wurden im Verantwortungsbereich der Stadtbau 17 beschränkte Ausschreibung und 3 öffentliche Ausschreibungen durchgeführt. Die Vergabesumme der beschränkten Ausschreibungen lag bei 911.883,23 € und öffentlichen Ausschreibung bei 564.128,13 €. Über freihändige Vergaben erhält das RPA in der Regel keine Benachrichtigung.

### **9.2.2 Nachtragsprüfungen**

Im Rahmen der Nachtragsprüfungen wurden keine Mängel festgestellt.

### **9.2.3 Baubegleitende Prüfung**

Baubegleitende Prüfungen wurden im Berichtszeitraum nicht durchgeführt. Bei den durchgeführten Stichprobenprüfungen von Schlussrechnungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

### **9.2.4 Schlussrechnungen**

Bei den vorgelegten Schlussrechnungen wurde nichts beanstandet.

### **9.2.5 Ingenieur- und Architektenleistungen**

Im Berichtszeitraum wurden vier Architektenverträge abgeschlossen. Die Vertragsentwürfe wurden dem Rechnungsprüfungsamt rechtzeitig vorgelegt.

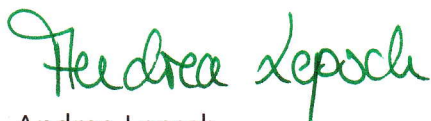
## 10. Abschließendes Prüfungsergebnis

Die Prüfung durch das Städtische Rechnungsprüfungsamt nach § 111 GemO hat keine Anhaltspunkte ergeben, die der Feststellung des von der Betriebsleitung aufgestellten Jahresabschlusses entgegenstehen.

## 11. Feststellung

Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt daher, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen, die Jahresrechnung 2013 des Eigenbetriebs Stadtbau festzustellen und die vom Eigenbetrieb Stadtbau vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Rottweil, den 20. Juni 2014



Andrea Lepsch  
Leiterin Rechnungsprüfungsamt