

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2010
und des
Lageberichtes 2010
des
Immobilienbetriebs
der Stadt Riedstadt

Ausfertigung Nr.: 6/6

MRS GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
RATHAUSSTR. 9e - 64560 RIEDSTADT
TEL. 06158/1886350 - Fax. 06158/1886351
www.mrs-wp.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	4
B. Grundsätzliche Feststellungen	
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung	6
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
4. Aufgliederungen und Erläuterungen (der Posten des Jahresabschlusses)	16
III. Analyse der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage	
1. Vermögens- und Kapitalstruktur	17
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	21
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	23

Seite

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	
I. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	25
II. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	26
III. Wirtschaftliche Verhältnisse (Wirtschaftsplan)	27
F. Schlussbemerkung und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	29

Anlagenverzeichnis	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2010	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2010	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010	4
Erfolgsübersicht - nach Betriebszweigen - für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	5
Bestätigungsvermerk	6
Rechtliche Verhältnisse	7
Wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	8
Umfassende Aufgliederung und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses	9
a) Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2010	
b) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	10

A. Prüfungsauftrag

1 Der gesetzliche Vertreter des

Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt
64560 Riedstadt

(im Folgenden auch als „Betrieb“ bezeichnet)

- 2 erteilte uns den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 des Betriebs nach berufstüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.
- 3 Die Wahl zum Abschlussprüfer erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Dezember 2010.
- 4 Im Rahmen des uns erteilten Auftrages ist die Prüfung gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes (anwendbar aufgrund der Ausnahmegenehmigung nach § 133 HGO) i. V. m. § 316 ff HGB durchzuführen. Bei unserer Prüfung sind gemäß EigBGes auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten und dementsprechend die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen und hierüber zu berichten; wegen Einzelheiten siehe auch Abschnitt C und E des Berichtes.
- 5 Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.
- 6 Der Bericht enthält in Abschnitt B vorweg unsere Stellungnahme zur Beurteilung der Lage des Betriebs durch den gesetzlichen Vertreter.
- 7 Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

- 8 Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in den Anlagen 7 und 8 tabellarisch dargestellt. Auftragsgemäß haben wir dem Prüfungsbericht eine weitergehende Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beigelegt, die sich aus der Anlage 9 ergibt.

- 9 Maßgebend für die Durchführung des Auftrags und unserer Verantwortlichkeit für alle unsere Arbeiten sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002. Besondere auf Preisrecht und Steuerrecht gerichtete Prüfungen lagen nicht im Rahmen unseres Auftrags.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

- 10 Der gesetzliche Vertreter hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlage 1 bis 3) die wirtschaftliche Lage des Immobilienbetriebs beurteilt. Darüber hinaus werden weitere Beurteilungen und Stellungnahmen im Wirtschaftsplan niedergelegt.
- 11 Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Wir geben unsere Stellungnahme aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Betriebs ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben. Hierzu gehören kritische Würdigung der einzelnen Entwicklungen und der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen.
- 12 Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:
- Der Betrieb hat im Berichtsjahr seine Tätigkeit weitgehend gemäß Wirtschaftsplan durchgeführt. Die erzielten Einnahmen (brutto) von insgesamt TEUR 3.892 lagen um rd. 14,5 % (=TEUR 674) unter dem Erfolgsplan. Wesentliche Abweichungen zum Planansatz ergaben sich aus verminderten Mieten/Pachten aufgrund der Verpachtung des Riedsee-Geländes. Auch die Grundstücksverkäufe erreichten nicht die Planwerte. Trotz Rückgang der Kosten ist das Jahresergebnis um TEUR 123 schlechter ausgefallen als geplant.
 - Ab dem Jahr 2007 wird eine andere Kalkulation für die Mietpreisberechnung angewandt. So werden die Abschreibungen nicht mehr auf die Abteilungen der Stadtverwaltung umgelegt. Dies hat bei dem Immobilienbetrieb ein geplantes negatives Ergebnis verursacht. Aufgrund der eingeschränkten externen Tätigkeit des Immobilienbetriebs konnten selbst die Sondereffekte aus Grundstücksverkäufen das Ergebnis nicht ausgleichen.
 - Die Ausnahmegenehmigung zur Erstellung eines eigenständigen Jahresabschlusses für den Immobilienbetrieb ist zum 31.12.2010 ausgelaufen. Ab 2011 wird der Immobilienbetrieb wieder zurück in den städtischen Haushalt aufgenommen, da dieser nunmehr ebenfalls im doppischen System geführt wird.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden nachstehend im Abschnitt D. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

- 13 Die Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung sowie der künftigen Risiken ist grundsätzlich als realistisch einzuschätzen.

- 14 Unsere Prüfung hat in Bezug auf bereits getätigte Grundstücksankäufe und –verkäufe, im Rahmen der Grundstücksbevorratung, Anhaltspunkte für potentielle finanzielle Risiken ergeben. In der Vergangenheit wurden Kauf- und Verkaufverträge mit unterschiedlichen Bedingungen und Optionen abgeschlossen, aus denen Rückübertragungsverpflichtungen, Rückübertragungsberechtigungen bzw. Kaufpreisaufstockungen hervorgehen, sofern bestimmte Tatbestände zukünftig eintreten.
Bilanziell lassen sich diese Risiken nicht abbilden, da aufgrund der schwebenden Unwirksamkeit kein Ausweis möglich und somit keine Bewertung notwendig ist. Bezüglich der allgemeinen Risikobeurteilung halten wir jedoch einen allgemeinen Hinweis für angebracht.

- 15 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Betriebs, einschließlich der erläuterten Risiken der künftigen Entwicklung, unter Berücksichtigung der vorstehenden Textziffern plausibel und folgerichtig dargestellt. Die Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 16 Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und den Lagebericht 2010 auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.
- 17 Gemäß EigBGes sind auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten. In entsprechender Anwendung des § 53 HGrG haben wir ebenfalls die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft; über diese Prüfung haben wir im Abschnitt E gesondert berichtet.
- 18 Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags. Wir haben uns aber davon überzeugt, dass die Versicherungsprämien im Berichtsjahr regelmäßig bei Fälligkeit beglichen wurden.
- 19 Der gesetzliche Vertreter ist für die Buchführung und Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie den uns gegenüber gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Betriebsleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 20 Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde von dem Betrieb selbst erstellt.
- 21 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben.
- 22 Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 23 Zur Durchführung der Jahresabschlussprüfung haben wir gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes (Hessen) die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (vgl. §§ 316 ff HGB) sowie die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Prüfungsstandards beachtet. Bei der Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet und Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie zu den wirtschaftlichen Verhältnissen getroffen. Auf den Fragenkatalog in der Anlage 10 gemäß Prüfungsstandard IDW PS 720 wird hingewiesen.
- 24 Als Prüfungsunterlagen dienten uns der Jahresabschluss 2010, der Lagebericht, die Summen- und Saldenliste, die Buchhaltungsunterlagen und das gesamte Akten- und Schriftgut des Betriebs.
- 25 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der MRS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 30. Juli 2010 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2009, der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02. September 2010 unverändert festgestellt wurde.
- 26 Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – in den Monaten April bis Juni 2011 in den Geschäftsräumen des Betriebs in Riedstadt und unseren Büroräumen durchgeführt.
- 27 Die von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind von Frau Elke Brenneisen sowie weitere uns benannte Mitarbeiter bereitwillig erteilt worden.
- 28 Einzelheiten über Art, Umfang und Ergebnis der durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.
- 29 Die Prüfung haben wir problemorientiert so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildern der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen mussten.

- 30 Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Dabei wurde der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung getragen, um die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend prüfen zu können.
- 31 Im Zusammenhang mit dem problemorientierten Prüfungsansatz hatten wir zur Prüfung folgende Schwerpunkte gesetzt:
- Entwicklung des Anlagevermögens
 - Liefer- und Leistungsforderungen und -verbindlichkeiten
 - Bewertung und Vollständigkeit der Rückstellungen
 - Periodengerechte Abgrenzung der Aufwendungen und Erträge
- 32 Zur Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung haben wir die Richtigkeit der Überträge der Eröffnungsbilanzwerte aus dem geprüften Vorjahresabschluss geprüft.
- 33 Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Betriebs haben wir Belege, Schriften und sonstige Unterlagen eingesehen; hierzu gehören Verträge, Ausdrucke und Nachweise der Stadtkasse, sonstige Abrechnungen sowie Auszüge der Salden der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
- 34 Im Bereich des Anlagevermögens wurden die Anlagenzugänge sowie die Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand der Zu- und Abgänge anhand von Belegen und sonstigen Aufzeichnungen und Unterlagen im Rahmen umfangreicher Stichproben geprüft.
- 35 Die Überprüfung der periodengerechten Abgrenzung der Aufwendungen und Erträge wurde anhand von Buchführungsbelegen und Abrechnungen des Folgejahres vorgenommen.
- 36 Zu den weiteren geprüften Unterlagen gehörten ebenfalls die Niederschriften über die Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung, soweit diese für den Betrieb von Bedeutung waren.

- 37 Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unseren Prüfungen gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebs vermittelt und auch die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 38 Der gesetzliche Vertreter hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse und finanziellen Verpflichtungen bekannt gegeben worden sind.
- 39 Der gesetzliche Vertreter hat uns in dieser Erklärung auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Betriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB i. V. m. § 26 EigBGes erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 40 Die Geschäftsvorfälle des Betriebs werden nach den Grundsätzen der kaufmännischen doppelten Buchführung geführt. Die Eintragungen in den Sachbüchern sind durch ein übersichtlich geordnetes Belegwesen nachgewiesen.
- 41 Sämtliche Geschäftsvorfälle der Finanzbuchhaltung einschließlich der Kostenrechnung werden auf der eigenen EDV-Anlage mit dem Programm KHK Classic Line der Firma Sage Software, Frankfurt, abgewickelt.
- 42 Das Anlagevermögen wird in einem EDV-gestützten Anlagennachweis mit dem Programm KHK der Firma Classic Line, Frankfurt, geführt. Der Anlagenspiegel entspricht nicht dem Formblatt 4 der Formblattverordnung, in dem die Anschaffungswerte verzeichnet sind. Die Anschaffungswerte werden im KHK-Programm separat fortgeschrieben.
- 43 Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen der dem Betrieb zugeordneten Mitarbeiter obliegen dem Personalamt der Stadt. Diese stellt dem Betrieb monatlich eine EDV-Auswertung der Löhne und Gehälter als Buchungsgrundlage zur Verfügung.
- 44 Bücher und Aufzeichnungen des Immobilienbetriebs sind übersichtlich geführt. Die Unterlagen und Belege werden gesondert nach den Vorschriften des HGB aufbewahrt. Die stichprobenweise Überprüfung ergab, dass Kontobezeichnung und Inhalt übereinstimmen. Das Rechnungswesen ist nach den getroffenen Feststellungen ordnungsgemäß und beweiskräftig.
- 45 Ab dem Kalenderjahr 2006 wird der Immobilienbetrieb buchhalterisch als drei eigenständige Betriebe (Immobilien, Bäder und Campingplatz) geführt. Zur Erstellung des Jahresabschlusses sind diese Teilbetriebe wieder zusammengeführt worden. Die Ergebnisse dieser Teilbetriebe lassen sich unterjährig so besser abbilden. In der diesem Bericht beigefügten Anlage 5 werden im Rahmen der Ergebnisübersicht die drei Bereiche gesondert dargestellt.
- 46 Im Rahmen der Planungsrechnung erstellt der Betrieb gemäß HGO den Wirtschaftsplan sowie den fünfjährigen Finanzplan. Die Vorschriften der §§ 15 bis 19 des EigBGes (Hessen) wurden entsprechend beachtet.

- 47 Das Rechnungswesen umfasst die gesetzlich vorgeschriebenen Bestandteile. Es ist in der Lage, die zur wirtschaftlichen Führung des Betriebs erforderlichen Informationen zu liefern.
- 48 Die Organisation und das System des Rechnungswesens entsprechen den Erfordernissen des Betriebs sowie den Vorschriften des EigBGes.

2. Jahresabschluss

- 49 Der Betrieb ist nach den Rechtsvorschriften des EigBGes (Hessen) i. V. m. den Vorschriften des HGB als große Kapitalgesellschaft einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde gemäß § 22 EigBGes (Hessen) nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes aufgestellt.
- 50 Die Bilanz entspricht den Gliederungsvorschriften des § 266 HGB i. V. m. der derzeit gültigen Fassung der „Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Betriebe“ (Hessen). Außerdem wurde eine Erfolgsübersicht nach Formblatt 3 erstellt, da der Betrieb drei Betriebszweige aufweist.
- 51 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der über EDV geführten Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig entwickelt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB unter Beachtung der Erfordernisse von Formblatt 2 aufgestellt.
- 52 Gegenüber dem Vorjahr wurden keine wesentlichen Ausweisänderungen oder Anpassungen von Vorjahreszahlen vorgenommen. Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.
- 53 Die Vermögens- und Schuldposten sind ausreichend durch Ausdrücke, Niederschriften über körperliche Bestandsaufnahmen, Saldenzusammenstellungen und andere geeignete Unterlagen nachgewiesen und vollständig erfasst. Sie sind i. V. m. § 22 EigBGes unter Beachtung der für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung angesetzt. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten.

- 54 Um einen klaren Einblick in das investierte Anlagevermögen und die Finanzierung über Landeszuschüsse zu gewähren, wurden die Zuschüsse nicht von den Anschaffungskosten abgesetzt, sondern als „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“ unter den Passiva getrennt ausgewiesen. Die Auflösung dieser Posten erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 EigBGes in Übereinstimmung mit den Abschreibungen auf diese Investitionen.
- 55 In dem von dem Immobilienbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.
- 56 Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt. Der dem Anhang beigefügte Anlagenachweis entspricht den Gliederungsvorschriften des Formblattes 4 zu § 25 Abs. 2 EigBGes.
- 57 Der Jahresabschluss entspricht damit, nach unseren Feststellungen, den gesetzlichen Vorschriften. Die Prüfung ergab keine berichtspflichtigen Beanstandungen.

3. Lagebericht

- 58 Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebs liefert.
- 59 Weiterhin hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB und § 26 EigBGes vollständig und zutreffend sind.
- 60 Der gesetzliche Vertreter hat über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind, berichtet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung waren abweichende Feststellungen nicht zu treffen.
- 61 Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht im Wesentlichen die vorgeschriebenen Angaben enthält und damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 62 Als Ergebnis unserer Beurteilung entsprechend § 321 Abs. 2 Satz 3 HGB ist festzustellen, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebs im Sinne der Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB vermittelt, wie er sich aus der Gesamtschau der einzelnen Bestandteile (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht und Erfolgsrechnung) vermittelt und damit den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 2 HGB entspricht.
- 63 In dem von dem Betrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert.
- 64 Änderungen in den Bewertungsgrundlagen (Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten sowie Ausnutzung von Ermessensspielräumen) oder sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebs, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 65 Entsprechend § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB werden nachfolgend die dem Jahresabschluss 2009 zugrunde gelegten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt:
- Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgten, soweit keine betriebsrechtlichen Vorgaben entgegenstehen, nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB.
 - Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter dem Grundsatz der Fortführung des Unternehmens (going-concern; gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB). Die Eingliederung des Betriebs in den städtischen Haushalt hat hierauf keine Auswirkung.
 - Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden werden einzeln bewertet (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

- Das Realisationsprinzip bzw. Imparitätsprinzip sowie der Grundsatz der Vorsicht werden beachtet (§ 253 Abs. 1 HGB).
- Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden planmäßig linear abgeschrieben (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).
- Die Bewertung der Zugänge von Vermögensgegenständen zu Herstellungskosten erfolgte in Höhe der Einzelkosten, sog. Teilkostenaktivierung (§ 255 Abs. 2 und 3 HGB).
- Vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt und der Grundsatz der vorsichtigen Bewertung (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) beachtet.

66 Änderungen der Bewertungsgrundlagen und der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB). § 22 EigBGes wurde beachtet. Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

67 Besondere sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die sich auf den Ansatz und/oder Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden auswirken und von der üblichen Gestaltung abweichen und damit geeignet sind, die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahresabschluss wesentlich zu beeinflussen, lagen nicht vor.

4. Aufgliederungen und Erläuterungen (der Posten des Jahresabschlusses)

68 Die in § 321 Abs. 2 Satz 5 HGB geforderte Aufgliederung von Abschlussposten kann den weiter gehenden umfassenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Anlage 9 entnommen werden.

Gleichwohl befinden sich detaillierte Erläuterungen und Aufgliederungen in zusammenfassender Form in dem folgenden Berichtsabschnitt III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

- 69 In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2010 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2009 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).
- 70 Zur Darstellung der Vermögensstruktur sind die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.
- 71 Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.
- 72 Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2010 und 2009.

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2009</u>		<u>Veränderung</u>
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<u>VERMÖGENSSTRUKTUR</u>					
I. Langfristig gebundenes Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Anlagewerte	39	0,1	3	0,0	36
Sachanlagen	53.642	93,8	57.435	98,6	-3.793
./. Investitionszuschüsse	- 782	-1,4	- 791	-1,4	-8
	<u>52.898</u>	<u>92,5</u>	<u>56.647</u>	<u>97,3</u>	<u>-3.749</u>

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2009</u>		<u>Veränderung</u>
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
II. Mittel-/Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Umlaufvermögen					
Vorräte	3.170	5,5	90	0,2	3.080
Liefer- und Leistungsforderungen	85	0,1	257	0,4	-172
Forderungen Stadt	972	1,7	1.154	2,0	183
Sonstige Forderungen	50	0,1	60	0,1	-10
Liquide Mittel	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>15</u>	<u>0,0</u>	<u>-15</u>
	<u>4.277</u>	<u>7,5</u>	<u>1.577</u>	<u>2,7</u>	<u>2.700</u>
Gesamtvermögen	<u>57.175</u>	<u>100,0</u>	<u>58.224</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.049</u>

- 73 Die bereinigte Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.049 auf TEUR 57.175 vermindert. Dabei hat sich das Anlagevermögen unter Berücksichtigung empfangener Investitionszuschüsse um TEUR 3.749 auf TEUR 52.898 vermindert. Durch Umgliederungen von Grundstücken zum Verkauf erhöhten sich die Vorräte um TEUR 3.080. Das übrige kurzfristig gebundene Vermögen (Umlaufvermögen) ist um TEUR 380 zurückgegangen.
- 74 Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden im Berichtsjahr Zuschüsse für die Stromtalwiesen und für den Erwerb einer Wasserrutsche für die Bäder zugeführt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für diese Investitionen sind im Anlagenbereich ungekürzt und die Zuschüsse hierzu als Passivposten ausgewiesen. Die in dem Sonderposten enthaltenen Zuschüsse werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 EigBGes entsprechend der angenommenen Nutzungsdauer der Investitionen parallel zur Abschreibung aufgelöst (siehe Anlage 9, Seite 11). Die vorgenommene Auflösung bzw. der Verbrauch betrug in 2010 TEUR 31.
- 75 Auf den Bilanzstichtag bezogen erfolgte die Finanzierung des um die empfangenen Ertrags- und Investitionszuschüsse verminderten Anlagevermögens zu 91,7 % (i. Vj. 86,8 %) durch langfristig verfügbares Kapital, der Rest durch mittel- und kurzfristiges Kapital. Die Finanzierung des kurzfristig gebundenen Vermögens erfolgte zinsfrei über das kurzfristig verfügbare Kapital.
- 76 Im Vorratsvermögen sind Grundstücke enthalten, die in Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

- 77 Die Liefer- und Leistungsforderungen von TEUR 85 beinhalten im Wesentlichen abgerechnete Forderungen aus der Vermietungstätigkeit als auch noch offene Kaufpreiszahlungen aus Grundstücksverkäufen.
- 78 Der ausgewiesene Forderungsbestand gegenüber der Stadt beinhaltet Rückgriffsansprüche aus den Pensionszusagen und Altersteilzeitverpflichtungen, aus Kassenkrediten und sonstigen Rückforderungsansprüchen (vgl. Anlage 9).

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<u>KAPITALSTRUKTUR</u>					
langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital					
Stammkapital	10.000	17,5	10.000	17,2	0
Rücklagen	41.054	71,8	41.054	70,5	0
Verlustvortrag	-2.095	-3,7	-1.841	-3,2	-254
Jahresergebnis	<u>-667</u>	<u>-1,2</u>	<u>-254</u>	<u>-0,4</u>	<u>-413</u>
	<u>48.292</u>	<u>84,5</u>	<u>48.959</u>	<u>84,1</u>	<u>-667</u>
Fremdkapital					
Rückstellungen f. Pensionen	<u>233</u>	<u>0,4</u>	<u>215</u>	<u>0,4</u>	<u>18</u>
	<u>48.525</u>	<u>84,9</u>	<u>49.174</u>	<u>84,5</u>	<u>-649</u>
Mittel-/Kurzfristig verfügbares Kapital					
Fremdkapital					
Rückstellungen	215	0,4	393	0,7	-177
Liefer- u. Leistungsverbindlichkeiten	34	0,1	327	0,6	-293
Verbindlichkeiten gg. Stadt	5.135	8,9	5.482	9,3	-347
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.266</u>	<u>5,7</u>	<u>2.847</u>	<u>4,9</u>	<u>418</u>
	<u>8.650</u>	<u>15,1</u>	<u>9.049</u>	<u>15,5</u>	<u>-399</u>
Gesamtkapital	<u>57.175</u>	<u>100,0</u>	<u>58.224</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.049</u>

- 79 Das Eigenkapital des Betriebs betrug zum Bilanzstichtag TEUR 48.292; es hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 667 vermindert, was dem Jahresergebnis 2010 entspricht.

- 80 Der relative Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 84,5 % (Vorjahr 84,1 %), aufgrund des stärkeren Rückgangs des Fremdkapitals. Die immer noch sehr gute Eigenkapitalausstattung bildet für den Betrieb eine solide Ausgangslage für in den kommenden Jahren durchzuführende Investitionen.
- 81 Dem langfristigen Kapital wurde die Pensionsrückstellung zugeordnet, da diese erfahrungsgemäß über längere Zeit dem Betrieb zur Verfügung steht, ohne zu Liquiditätsabflüssen zu führen. Die Zunahme in Höhe von TEUR 18 auf TEUR 233 basiert auf versicherungsmathematischen Berechnungen. Für Anwartschaften aus Zeiten der Zugehörigkeit zur Stadtverwaltung wurde ein aktiver Korrekturposten gebildet.
- 82 Das kurzfristig verfügbare Fremdkapital hat sich um TEUR 399 auf TEUR 8.650 verringert, relativ zur Bilanzsumme ist es um 0,4 % auf 15,1 % gesunken. Bis auf den Anstieg der Verbindlichkeiten aus der bilanziellen Behandlung der Betreuungsverträge über die Entwicklung der Baugebiete „Crumstadt und Erfelden (TEUR 419) sind die übrigen Fremdkapital-Positionen rückläufig.
- 83 Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich insgesamt um TEUR 177 vermindert. Im Wesentlichen ist dies verursacht durch geringere Instandhaltungsrückstellungen aufgrund gesetzlicher Restriktionen.

84 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die folgende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) erstellt.

	2010 TEUR	2009 TEUR
1. Jahresfehlbetrag	-667	-254
2. Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.174	1.139
3. Auflösung von Ertragszuschüssen	-0	-0
4. Auflösung von Investitionszuschüssen	-31	-25
	<u>476</u>	<u>860</u>
5. a) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	364	-448
b) Veränderung der Vorräte	-3.080	-2
6. Veränderung Rückstellungen	-159	114
7. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristigem Fremdkapital	-222	173
8. Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-412	-724
8a. Umgliederung von Anlagevermögen	2.878	0
9. Mittelfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-154</u>	<u>-26</u>
10. Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-39	0
11. Investitionen in Sachanlagen	-337	-1.187
12. Zuführung von Ertragszuschüssen	0	0
13. Einzahlungen von Investitionszuschüssen	23	199
14. Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	492	1.010
15. Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	<u>139</u>	<u>22</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	TEUR	TEUR
16. Veränderung Eigenkapital	0	0
17. Gewinnausschüttung an die Stadt	0	0
18. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (Erhöhung der Verbindlichkeiten an Stadt)	0	0
19. Auszahlung für die Tilgung von Krediten (Rückführung der Verbindlichkeiten an Stadt)	<u>0</u>	<u>0</u>
20. Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>
21. Finanzmittelbestand 01. Januar	15	19
22. Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	<u>-15</u>	<u>-4</u>
23. Finanzmittelbestand 31. Dezember	<u>0</u>	<u>15</u>

- 85 Aus dem Jahresfehlbetrag, zuzüglich der Abschreibungen auf Anlagevermögen und unter Berücksichtigung der nicht zahlungswirksamen Auflösungen von Investitionszuschüssen, erzielte der Betrieb einen positiven Cash-Flow in Höhe von TEUR 476.
- 86 Unter Berücksichtigung der Veränderungen bei den Vorräten und den Forderungen sowie der Erhöhung von Lieferverbindlichkeiten ergab sich zum Bilanzstichtag ein Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 154.
- 87 Die Investitionen im Anlagenbereich betrugen insgesamt TEUR 376. Unter Berücksichtigung der Zugänge aus Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 23 und der Veräußerungserlöse in Höhe von TEUR 492 ergab sich ein saldierter Mittelzufluss von TEUR 139.
- 88 Im Laufe des Geschäftsjahres wurden aus dem Gesamtbetrieb des Immobilienbetriebs zinslose Kassenkredite an die Stadtkasse gegeben. Die Abwicklung dieser Position im Rahmen der Kapitalflussrechnung erfolgt über die Forderungen.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

89 Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete der Betrieb insgesamt einen Jahresfehlbetrag von TEUR 667, der sich unter Gegenüberstellung des Vorjahres wie folgt zusammensetzt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Immobilienbetrieb	-625	-253
Bäderbetrieb	-46	-50
Campingplatz	4	49
	<u>-667</u>	<u>-254</u>

90 Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung gemäß Formblatt 2 zeigt für die beiden Geschäftsjahre 2010 und 2009 für den kumulierten Immobilienbetrieb nachfolgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen. Für die Aufschlüsselung der vorstehend genannten Bereiche verweisen wir auf Anlage 5.

91

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Änderung</u>
Umsatzerlöse	1.710	1.926	-215
Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.182</u>	<u>2.548</u>	<u>-366</u>
<u>Betriebserträge insgesamt</u>	<u>3.892</u>	<u>4.474</u>	<u>-581</u>
Personalaufwand	1.229	1.313	-84
Abschreibungen	1.174	1.139	35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.851</u>	<u>1.873</u>	<u>-22</u>
	<u>4.254</u>	<u>4.325</u>	<u>-71</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>-362</u>	<u>149</u>	<u>-511</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>295</u>	<u>393</u>	<u>-97</u>
<u>Finanzergebnis</u>	<u>-295</u>	<u>-393</u>	<u>-97</u>
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Steuern	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>
<u>Jahresfehlbetrag</u>	<u>-667</u>	<u>-254</u>	<u>-413</u>

- 92 Der Immobilienbetrieb hat gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 413 schlechteres Ergebnis erwirtschaftet. Dies ist insbesondere verursacht durch geringere Mieten und Pachten und den geringeren realisierten Veräußerungsgewinnen. Der Rückgang der Betriebsaufwendungen konnte den Minderertrag nicht ausgleichen.
- 93 Aufgrund der geänderten Kalkulation der Kostenmiete ab dem Kalenderjahr 2007 ist ein negatives Ergebnis geplant worden.

E. Feststellungen aus Erweiterung des Prüfungsauftrags

94 Über das Ergebnis von Erweiterungen des Prüfungsauftrags, die sich aus § 14 der Satzung und in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 2 EigBGes (Hessen) i. V. m. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG ergeben und sich nicht unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht beziehen, berichten wir in diesem Berichtsabschnitt.

I. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

95 Nach den Vorschriften des § 91 Abs. 2 AktG hat der „Vorstand“ geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, um Entwicklungen, die den Fortbestand der „Gesellschaft“ gefährden, frühzeitig zu erkennen.

96 Entsprechend hat der Betrieb aufgrund seiner in § 22 Satz 2 Betriebsgesetz hervorgehobenen Stellung als große Kapitalgesellschaft (im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB) ein Risikofrüherkennungssystem einzurichten.

97 Ein institutionalisiertes Risikofrüherkennungssystem ist nicht vorhanden.

98 Im kaufmännischen Bereich findet die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Betriebs durch die Betriebsleitung auf der Grundlage der laufenden Rechnungslegung, von Jahresabschlüssen mit Lageberichten sowie Planungsrechnungen statt. Darüber hinaus sind die Mitarbeiter gehalten, erkannte Risiken den Vorgesetzten zu melden.

99 Die Prüfung eines entsprechenden Überwachungssystems war jedoch nicht Gegenstand unserer Prüfung (vgl. § 317 Abs. 4 HGB) und wird dementsprechend nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen.

100 Betriebliche Risiken sind durch geeignete Versicherungen abgedeckt. Die Angemessenheit der Versicherungen wird erklärungsgemäß regelmäßig überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine Beurteilung der Art und Angemessenheit war nicht Gegenstand unserer Prüfung.

II. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

- 101 Nach § 27 Abs. 2 Satz 2 EigBGes haben wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse geprüft, insbesondere, ob die Geschäfte des Betriebs mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften geführt worden sind. Für die Prüfung haben wir den vom Institut für Wirtschaftsprüfer nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG“ beachtet (IDW PS 720).
- 102 Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Kommunal- wie auch des Handelsrechts, geführt worden sind.
- 103 Die erforderlichen Feststellungen haben wir in der Anlage 10 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.
- 104 Weiter gehende Untersuchungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und der sparsamen Wirtschaftsführung des Betriebes lagen nicht im Rahmen unseres Auftrags.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse (Wirtschaftsplan)

- 105 Der Betrieb hat entsprechend § 15 ff. EigBGes (Hessen) einen Wirtschaftsplan erstellt und uns im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zur Prüfung vorgelegt.
- 106 Der Wirtschaftsplan enthält die gesetzlich geforderten Bestandteile: Erfolgsplan, Investitionsplan, Vermögensplan, Finanzplan und Stellenplan.
- 107 Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2010 aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.
- 108 Nachfolgend sind ausgewählte Werte laut Gewinn- und Verlustrechnung den Planansätzen laut Erfolgsplan im Einzelnen gegenübergestellt:

	<u>Wi-Plan</u> 2010	<u>GuV</u> 2010	<u>Abweichung/</u> <u>Ergebniswirkung</u>
<u>Einnahmen</u>			
Mieten/Pachten	1.925	1.710	-215
Zuschüsse/Kostenerstattungen	1.992	1.756	-236
<u>Betriebliche Aufwendungen:</u>			
Personalaufwand	-1.263	-1.229	34
Reparaturen/Instandhaltung	-644	-508	136
Energie, Verbrauchsmaterialien	-613	-598	15
Grundbesitzabgaben	-111	-86	25
Fremdleistungen	-531	-462	69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-399	-295	104
<u>Gewinn aus</u> <u>Grundstücksverkäufen</u>	460	412	-48
<u>Ergebnis</u>	-544	-667	-123

- 109 Das erwirtschaftete Ergebnis lag um TEUR 123 unter dem im Erfolgsplan 2010 veranschlagten Ergebnis.
- 110 Das schlechtere Ergebnis ist aus der vorstehenden Abweichungsanalyse wie folgt zu begründen: Der Rückgang der Einnahmen konnte durch die reduzierten betrieblichen Aufwendungen nicht ausgeglichen werden. Auch die geplanten Grundstücksverkäufe konnten nicht vollständig am Markt umgesetzt werden. Insgesamt wurde ein Gewinn in Höhe von TEUR 412 realisiert.
- 111 Aufgrund der relativ kurzfristigen Verpachtung des Riedsees an die Riedsee GmbH stimmt die Planung der Erlöse und auch der Aufwendungen diesbezüglich nicht. Ferner sind noch Sondereffekte wie Rechtsanwaltskosten und Schadenersatzzahlungen zu verzeichnen gewesen. Im Übrigen bleibt festzustellen, dass die Planungen des laufenden Geschäftsverkehrs eingehalten und somit eine nachhaltige Grundlage für das Wirtschaften des Immobilienbetriebs darstellt.

F. Schlussbemerkung und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

112 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Immobilienbetrieb der Stadt Riedstadt für den als Anlage 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und dem in Anlage 4 wiedergegebenen Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Leitung des Betriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften des § 27 Abs. 2 EigBGes (Hessen) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Betriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht, überwiegend auf der Basis von Stichproben, beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters des Betriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Riedstadt, den 20. Juli 2011

MRS GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

gez. Schuhknecht

MICHAEL SCHUHKNECHT
WIRTSCHAFTSPRÜFER

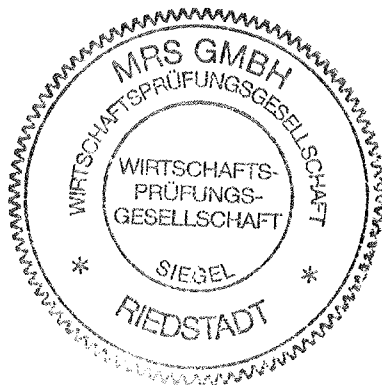
Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).


Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts, in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Riedstadt, den 20. Juli 2011

MRS GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT




MICHAEL SCHUHKNECHT
WIRTSCHAFTSPRÜFER

Anlagen

**Immobilienbetrieb der Stadt Riedstadt
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2010**

Bilanz zum 31. Dezember 2010

	EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
AKTIVA			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		38.709,49	2.929,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	50.444.991,02		53.868.857,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.577.779,99		1.589.637,93
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.252.526,24		1.438.428,19
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.074,48		146.612,41
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	193.263,41	53.641.634,54	390.986,79
B. UMLAUFVERMÖGEN		3.170.297,35	90.235,73
I. Vorräte			
Grundstücksbevorratung			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	85.158,06		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit			
von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)			
2. Forderungen an die Stadt Riedstadt	971.554,77		
- davon mit einer Restlaufzeit			
von mehr als einem Jahr: EUR 403.513,10 (Vorjahr: TEUR 313)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	49.550,37	1.106.263,20	1.432.659,84
- davon mit einer Restlaufzeit			
von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		0,00	15.480,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		455,90	38.441,27
		<u>57.957.360,48</u>	<u>59.014.268,48</u>
PASSIVA			
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital	10.000.000,00		10.000.000,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklagen	41.054.306,31		41.054.306,31
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag des Vorjahres	-2.094.912,89		-1.841.076,24
2. Jahresfehlbetrag	-667.407,99	48.291.985,43	-253.836,65
		<u>782.407,54</u>	<u>790.506,91</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN			
	232.731,00		214.942,00
	<u>215.239,36</u>	<u>447.970,36</u>	<u>392.507,68</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen			
2. Sonstige Rückstellungen			
	33.777,15		327.463,75
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr: EUR 33.777,15 (Vorjahr: TEUR 327)			
von mehr als fünf Jahren: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Riedstadt	5.135.331,54		5.482.092,30
- davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr: EUR 51.202,84 (Vorjahr: TEUR 267)			
von mehr als fünf Jahren: EUR 5.084,128,70 (Vorjahr: TEUR 5,215)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon mit einer Restlaufzeit			
bis zu einem Jahr: EUR 136.143,39 (Vorjahr: TEUR 108)			
von mehr als fünf Jahren: EUR 2.520.048,23 (Vorjahr: TEUR 2.125)			
- davon aus Steuern: EUR 36.028,12 (Vorjahr: TEUR 6)			
	3.265.868,46	8.434.997,15	2.839.736,39
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	7.624,03
		<u>57.957.360,48</u>	<u>59.014.268,48</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	EUR	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse		1.709.859,97	1.925.273,90
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
3. Gesamtleistung		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.182.395,19	2.548.454,39
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	935.479,79		999.126,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>293.584,27</u>	1.229.064,06	314.157,20
- davon für Altersversorgung EUR 87.771,14 (Vorjahr: TEUR 92)			
4. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.174.291,88	1.138.856,05
- davon gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 0,00			
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.851.361,31</u>	<u>1.873.024,36</u>
		-362.462,09	148.564,30
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>295.135,03</u>	<u>392.609,04</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-657.597,12</u>	<u>-244.044,74</u>
8. außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
9. Sonstige Steuern		<u>9.810,87</u>	<u>9.791,91</u>
10. Jahresfehlbetrag		-667.407,99	-253.836,65
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-2.094.912,89	-1.841.076,24
12. Bilanzverlust		<u><u>-2.762.320,88</u></u>	<u><u>-2.094.912,89</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2010
des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Bilanzierung und Bewertung wurden nach den allgemeinen Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften nach den §§ 264 bis 283 HGB vorgenommen. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden orientieren sich grundsätzlich an den steuerrechtlichen Bestimmungen.

Über die angewandten Bewertungsmethoden berichten wir wie folgt.

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit den um die planmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Abschreibungen erfolgten entsprechend ihrer Nutzungsdauer nach der linearen Methode in betriebsnotwendigem Umfang. Bei der Bemessung der Nutzungsdauer wurde auf die betrieblichen Erfahrungen abgestellt. Geringwertige Anlagegüter wurden sofort aufwandswirksam abgeschrieben.

2. Umlaufvermögen

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Erkennbare Ausfallrisiken bestehen nicht.

Die flüssigen Mittel werden regelmäßig mit dem Nennwert angesetzt.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet, soweit Ausgaben Aufwand künftiger Geschäftsjahre darstellen.

4. Kapital / Sonderposten

In Höhe des Anlagevermögens zum 1. Januar 2003 wurden Stammkapital, allgemeine Rücklagen und Verbindlichkeiten an die Stadt Riedstadt gebildet. Die Verbindlichkeiten errechneten sich an dem Fremdkapitalanteil der Stadt.

Für erhaltene Investitionszuschüsse vom Land zur Errichtung der neuen Feuerwehrgerätehäuser, Investitionen für das Rathaus in Crumstadt und den Anbau Kindertagesstätte Kinderinsel Wolfskehlen wurden Sonderposten gebildet gemäß Eigenbetriebsgesetz.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet, soweit Einnahmen Ertrag künftiger Geschäftsjahre darstellen.

8. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebs der Stadt wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

1. Anlagevermögen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abgang		Umbuchungen		Stand am 31.12.2010		kumulierte Abschreibungen		Abgänge		Stand am 31.12.2010		Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand am 01.01.2010	Zugang	Abgang	EUR	EUR	EUR	EUR	Stand am 01.01.2010	Zugang	EUR	EUR	EUR	EUR	Stand am 31.12.2010	EUR	EUR	Durchschnittlicher AFA	Rest-%
I. Immaterielles Vermögen																		
Konzessionen, Lizenzen u.ä.	32.252,62	0,00	0	39.000,00	0	39.000,00	71.252,62	29.323,40	3.219,73	0,00	32.543,13	36.709,49	2.929,22	33,33	18,66			
II. Sachanlagen																		
1. Unbebaute Grundstücke + Grundst. mit Substanzverzehr																		
S02100	18.494.501,66	108.876,18	2.596.308,75	0,00	16.005.069,11	66.870,17	23.155,83	0,00	90.026,00	15.915.043,11	18.427.631,51	14.820,00	2.929,22	33,33	18,66			
S02150	14.820	3.090,15	0	0,00	17.910,15	0	0,00	0,00	0,00	17.910,15	14.820,00	0						
S02150	16.245.456,15	105.786	2.598.309	0,00	13.752.933,43	0	0,00	0,00	0,00	13.752.933,43	16.245.456,15	0						
S02250	2.234.225,53	0	0	0,00	2.234.225,53	66870,17	23.155,83	0,00	90.026,00	2.144.199,53	2.167.355,36	0						
2. Grundstücke mit Bauten																		
S02300	40.810.218,98	54.323,12	138.604,92	58.489,68	40.784.426,96	5.366.993,49	885.971,86	486,40	6.254.478,95	34.529.947,91	35.441.225,49	0						
S02300	27.742.785,52	54.323,12	0	22.480,96	27.819.589,60	5.238.666,60	848.335,28	0,00	6.087.001,88	21.732.587,72	22.504.118,92	0						
S02350	12.388.951,97	0,00	135.900,00	0,00	12.253.051,97	0	0,00	0,00	0,00	12.253.051,97	12.388.951,97	0						
S02400	52.955,30	0	0	0,00	52.955,30	9.770,78	3.782,59	0,00	13.553,37	39.401,93	43.184,52	0						
S02700	38.352,99	0	0	0,00	38.352,99	10.023,41	2.398,41	0,00	12.421,82	25.931,17	28.329,58	0						
S02800	587.173,20	0	2.705	36.008,72	620.477,00	110.532,70	31.455,58	486,40	141.501,88	478.975,12	476.640,50	0						
3. Grundstücke mit Wohnbauten																		
S02310	1.660.330,19	0,00	0,00	0,00	1.660.330,19	70.692,26	11.858,54	0,00	82.550,80	1.577.779,39	1.569.637,93	0						
S02310	442.830,19	0	0	0,00	442.830,19	70.692,26	11.858,54	0,00	82.550,80	360.279,39	372.137,93	0						
S02360	1.217.500,00	0	0	0,00	1.217.500,00	0	0	0,00	0,00	1.217.500,00	1.217.500,00	0						
4. Maschinen + maschinelle Anl.																		
S02900	2.737.690,61	10.732	11.479	0,00	2.736.943,47	1.296.262,42	195.154,82	10.000,00	1.484.417,23	1.252.526,24	1.438.428,19	0						
S02900	2.510.038,90	10.732,02	11.479,15	0,00	2.509.291,77	1.222.167,06	180.616,62	10.000,00	1.392.783,68	1.116.508,09	1.287.871,84	0						
S04200	227.651,70	0	0	0,00	227.651,70	77.095,35	14.538,20	0,00	91.633,55	136.018,15	150.556,35	0						
5. Betriebs- + Geschäftsausstattung																		
S05200	352.763,22	86.462,06	142.003,82	0,00	297.221,46	206.150,81	54.931,10	136.994,93	124.146,98	173.074,48	146.612,41	0						
S05200	22.868,08	0,00	0	0,00	22.868,08	6.217,39	4.293,24	0,00	10.510,63	12.357,45	16.650,69	0						
S06200	3.494,71	0	0	0,00	3.494,71	3.493,71	0,00	0,00	3.493,71	1,00	1,00	0						
S06500	14.069,43	0	3.199	0,00	10.890,02	11.782,35	581,96	3.196,41	9.167,90	1.722,12	2.307,08	0						
S06700	53.957,21	54.560,18	45.655,02	24.785,29	87.647,66	41.901,13	13.431,68	41.335,96	13.996,85	73.650,81	12056,08	0						
S06900	258.353,79	31.902	93.149	-24.785,29	172.320,99	142.756,23	36.624,22	92.402,56	86.977,89	85.343,10	115.597,56	0						
6. Anzahlungen + Anlagen im Bau																		
S06900	64.055.504,68	260.393,38	2.890.396,64	58.489,68	61.483.991,09	7.011.969,15	1.171.072,15	147.421,33	8.035.619,96	53.448.371,13	57.043.535,53	0						
Summe	390.986,79	137.966,14	238.199,84	-97.489,68	193.263,41	0	0	0,00	0	193.263,41	390.986,79	0						
Summe	64.478.744,08	398.359,52	3.128.596,48	0,00	61.748.507,12	7.041.292,54	1.174.291,88	147.421,33	8.068.163,09	53.680.344,03	57.437.451,54	0						

2. Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 85.158,06 (Vorjahr: € 256.644,71) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den Forderungen gegenüber der Stadt Riedstadt in Höhe von € 971.554,77 (Vorjahr: € 1.204.315,52) sind Beträge in Höhe € 405.513,10 (Vorjahr: € 312.915,52) mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren enthalten. Die Forderungen an die Stadt Riedstadt resultieren aus übernommenen Verpflichtungen des Immobilienbetriebs, für die die Stadt Riedstadt weiterhin einsteht (für Beamtenpensionen € 105.619 und Altersteilzeit € 30.110) sowie einen Rückforderungsanspruch in Höhe von € 177.195,53.

3. Kapital / Sonderposten

Das Stammkapital von € 10.000.000 hat sich im Jahre 2010 nicht verändert.

Die Rücklagen betragen zum 31.12.2010 € 41.054.306,31.

Für erhaltene Investitionszuschüsse vom Land für die Dorferneuerung Crumstadt, die Feuerwehrgeräthäuser und den Anbau Kindertagesstätte Kinderinsel Wolfskehlen wurde ein Sonderposten in Höhe von € 782.407,54 (Vorjahr € 790.506,91) gemäß Eigenbetriebsgesetz gebildet.

4. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2010
	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	214.942,00	0	0	17.789,00	232.731,00
Rückständiger Urlaub	19.747,79	1.994,19		2.040,89	19.794,49
noch nicht abgerechnete Überstunden	7.258,48	745,31		770,29	7.283,46
Altersteilzeitverpflichtung	107.364,00	21.850,00			85.514,00
Ausstehende Rechnungen	7.573,41	5.913,54	1.659,87	15.542,41	15.542,41
Abschluss- und Prüfungskosten	22.718,00	22.605,41	112,59	12.825,00	12.825,00
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	227.846,00	136.856,75	60.589,25	43.880,00	74.280,00
	607.449,68	189.965,20	62.361,71	92.847,59	447.970,36

5. Verbindlichkeiten

Die Angaben über die Restlaufzeiten, Umfang und Art der Besicherung der Verbindlichkeiten zeigt folgende Übersicht:

	31.12.2009	31.12.2010	davon mit einer Restlaufzeit		
			bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0
aus Lieferungen u. Leistungen	327.463,75	33.777,15	33.777,15	0	0
gegenüber Stadt Riedstadt	5.482.092,30	5.135.331,54	51.202,84	0	5.084.128,70
sonstige	2.839.738,39	3.709.085,46	136.236,13	600.000,00	2.972.849,33
	8.649.294,44	8.878.194,15	221.216,12	600.000,00	8.056.978,03

Die geplante Tilgung an die Stadt konnte im Jahr 2010 im vollen Umfang erfolgen.

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Wesentliche Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB liegen nicht vor.

III. SONSTIGE ANGABEN1. Organe und Vertretungsbefugnis

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Stadtverordnetenversammlung das Organ des Immobilienbetriebs.

2. Zahl der Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres 2010 waren im Durchschnitt 26,73 Arbeitnehmer (davon 15,52 im Reinigungsdienst) und 1,25 Beamte beschäftigt. Zusätzlich wurden 6 Personen (keine Stellen) als Aushilfen in der Badesaison beschäftigt.

3. Verwendung des Ergebnisses

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen:

Den Jahresverlust des Immobilienbetriebes allgemein in Höhe von € 625.249,17 auf neue Rechnung vorzutragen.

Den Jahresverlust des Bäderbetriebes in Höhe von € 46.626,13 auf neue Rechnung vorzutragen.

Den Jahresgewinn des Campingplatzbetriebes in Höhe von € 4.467,31 auf neue Rechnung vorzutragen.

Riedstadt, den 30.6.2011



Werner Amend, Bürgermeister

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010
des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt

1. ALLGEMEINES

Bei dem Immobilienbetrieb handelt es sich um eine eigenbetriebsähnlich geführte, kosten-rechnende und budgetverantwortliche Einrichtung mit kaufmännischer Buchführung. Der Immobilienbetrieb ist ein rechtlich unselbständiger Teil der Stadt Riedstadt. Er ist wie ein Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit mit Sonderrechnungen gemäß § 115 Abs. 1 Nr. 3 HGO außerhalb des städtischen Haushalts zu führen. Der Zweite Teil des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) ist für Wirtschaftsführung und Rechnungswesen entsprechend anzuwenden.

Die Ausnahmegenehmigung zur Erprobung neuer Steuerungsmodelle gemäß § 133 HGO wurde vom Hessischen Ministerium des Innern und für Sport bis zum 31.12.2010 verlängert. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. November 2002 wurde der Immobilienbetrieb mit Wirkung zum 1. Januar 2003 gebildet.

Gegenstand des Immobilienbetriebs sind das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Immobilienmanagement, die Bäderverwaltung, die Bauunterhaltung, die An- und Vermietung von Immobilien sowie die Sportstättenverwaltung.

Das Jahr 2010 ist das achte Wirtschaftsjahr des Immobilienbetriebs mit kaufmännisch eingerichtetem Rechnungswesen. Neben der Finanzbuchhaltung ist eine Kostenrechnung implementiert. Beide Rechnungssysteme werden zeitnah geführt.

Es wurde ein Jahresverlust von T€ 667 ermittelt.

Bei den Zugängen im Laufe des Geschäftsjahres handelt es sich im Wesentlichen um die Investitionen für die Dachkonstruktion (f. Photovoltaik), Tische und Stühle Bürgerhaus Wolfskehlen, Hauswasseranschluss Grillhütte Crumstadt, die Freiflächengestaltung Heimatmuseum Erfelden, Sportgeräte Sportplatz Goddelau und den Erwerb von Grundstücken für die Bodenbevorratung Erfelden.

Der Bestand Anlagen im Bau setzt sich wie folgt zusammen:

Anbau Museum in Erfelden	€ 89.999,98
Anbau Schiedsrichterraum Sportplatz Erfelden	€ 4.006,86
Büchnerscheune	€ 45.000,00
Umgangswegen Sportplatz Goddelau	€ 92,25
Kanalanschluss Trauerhalle Crumstadt	€ 21.310,00
Entwässerung Kerweplatz Crumstadt	€ 24.600,00

Das bilanzielle Eigenkapital des Immobilienbetriebs hat sich im Laufe des Berichtsjahres von € 48.959.393,42 (Stand 31. Dezember 2009) auf € 48.291.985,43 (Stand 31. Dezember 2010) reduziert. Die so ermittelte Eigenkapitalquote auf den 31. Dezember 2010 beträgt 83,37 % (zum 31. Dezember 2009: 82,96 %).

Die Geschäfts- und Wohngebäude des Immobilienbetriebes waren im Wesentlichen vermietet. Der Ausnutzungsgrad des Bäderbetriebes sowie die Einnahmen orientierten sich an der Wetterlage des Geschäftsjahres.

Der Riedsee wurde zum 01.04.2010 verpachtet.

2. TARIFBEDINGUNGEN

Die Verrechnungssätze für die Abrechnung der vom Immobilienbetrieb erbrachten Leistungen wurden anhand der Ist-Zahlen aus den Vorjahren geplant. Dabei wurden für die Objekte Kostenmieten und Nebenkosten ermittelt und entsprechend der qm-Nutzung auf die einzelnen Nutzer verteilt. Die Abschreibungen wurden nicht in die Kostenmieten eingerechnet. Aus den nicht erwirtschafteten Abschreibungen ergibt sich ein geplanter Verlust.

Zum Ende des Berichtsjahres erfolgte eine Nebenkostenabrechnung.

3. STATISTISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE DATEN

Ausgehend von den Planannahmen des Wirtschaftsplans 2010 sowie der zugrunde liegenden Kostenrechnung zeigt ein Vergleich mit den tatsächlich im Geschäftsjahr 2010 erbrachten Leistungen nachfolgendes Bild:

[Angaben in T€]	Erträge		Aufwendungen		Ergebnis	
2010	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan
Rathäuser	-336,67	-323,78	602,66	571,53	265,99	247,75
Bücherei	-4,76	-5,10	5,91	8,13	1,15	3,03
Wohnhäuser	-80,81	-81,60	47,60	44,13	-33,21	-37,47
soziale Einrichtungen	-24,14	-25,09	29,24	59,10	5,10	34,01
Kitas und Schulkindbetr.	-592,11	-581,87	782,58	788,42	190,47	206,55
Jugendhäuser	-23,09	-20,44	31,48	32,84	8,40	12,40
Bürgerhäuser	-62,84	-51,31	162,06	139,98	99,22	88,67
Heimtmuseen	-54,88	-56,23	112,64	109,81	57,75	53,58
Feuerwehrgeräte- gerätekäuser	-79,35	-82,40	246,71	273,24	167,36	190,84
Trauerhallen	-68,91	-65,86	94,17	100,01	25,26	34,15
Sonstige Gebäude	-5,02	-5,02	5,60	14,50	0,59	9,48
Sporthallen	-29,52	-30,83	497,03	577,23	467,51	546,40
Sportplätze	-29,54	-35,84	492,74	469,76	463,20	433,92
DLRG-Gebäude	-2,80	-3,49	12,54	13,53	9,73	10,04
Grillhütten	-1,57	-2,05	16,01	18,04	14,44	15,99
Verwaltungs- und Reini- gungsdienst	-37,39	-15,41	541,04	543,59	503,65	528,18
Lebensmittelmarkt	-0,05	0,00	4,53	4,17	4,47	4,17
gemietete Objekte	-4,07	-3,55	38,15	37,11	34,08	33,56
Gebäude mit vertr. Ver- pflichtung	-0,69	-1,80	29,12	33,43	28,43	31,63
Kleingärten	-2,22	-2,22	4,61	6,40	2,40	4,18
Märkte, Standplätze	-6,95	-8,00	4,24	4,85	-2,72	-3,15
unbebautes Grundver- mögen	-144,84	-174,50	195,78	258,02	50,94	83,52
allgemein (Verkaufserlöse etc.)	-572,74	-726,00	78,23	240,00	-494,50	-486,00
Zuschuss	-1.244,44	-1.527,42	0,00	0,00	-1.244,44	-1.527,42
Zw. Summe	-3.409,42	-3.829,81	4.034,67	4.347,82	625,25	518,01
Budget Schwimmbäder	-530,01	-645,10	576,64	710,69	46,63	65,59
Budget Campingplatz	-32,72	-171,80	28,26	132,41	-4,47	-39,39
Summe	-3.972,15	-4.646,71	4.639,56	5.190,92	667,41	544,21

4. ERTRAGSLAGE IM GESCHÄFTSJAHR 2010

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplante Ertragsentwicklung gemäß Wirtschaftsplan 2010 sowie das tatsächliche Ergebnis gemäß Jahresabschluss 2010.

	Wirt.-Plan		GuV		Abweichtig.		Immobilienbetrieb allgemein		Wirt.-Plan		GuV		Abweichtig.		Bäderbetrieb		Wirt.-Plan		GuV		Abweichtig.		Campingplatz		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Einnahmen	-1.924,75	-1.679,83	244,92		-1.534,92	-1.516,11	18,81		-218,03	-131,28	86,75		-171,80	-32,44	139,36										
Zuschüsse und Kostenerstattungen	-1.992,84	-1.696,70	296,14		-1.568,89	-1.307,52	261,37		-423,95	-389,00	34,95		0,00	-0,17	-0,17										
sonstige Erträge (Anl. Verkäufe etc.)	-729,12	-596,19	132,93		-726,00	-585,78	140,22		-3,12	-10,30	-7,18		0,00	-0,11	-0,11										
Summe Erträge	-4.646,71	-3.972,72	673,99		-3.829,81	-3.409,42	420,39		-645,10	-530,58	114,52		-171,80	-32,72	139,08										
Personalausgaben	963,10	933,11	-29,99		755,81	777,26	21,45		174,01	153,52	-20,49		33,28	2,34	-30,94										
Soziale Abgaben und Altersversorgung	299,71	295,95	-3,76		247,67	254,50	6,83		41,63	38,08	-3,55		10,41	3,38	-7,03										
Abschreibungen	1.183,25	1.174,29	-8,96		1.084,11	1.081,81	-2,30		84,85	81,47	-3,38		14,29	11,01	-3,28										
Zinsen	398,65	295,14	-103,51		390,96	287,45	-103,51		7,69	7,69	0,00		0,00	0,00	0,00										
Instandhaltung Gesamt	644,00	507,76	-136,24		558,45	444,51	-113,94		76,55	62,76	-13,79		9,00	0,49	-8,51										
Miete	38,03	38,23	0,20		36,93	37,17	0,24		1,10	1,07	-0,03		0,00	0,00	0,00										
Bewirtschaftung	612,68	598,33	-14,35		539,43	559,21	19,78		46,45	37,70	-8,75		26,80	1,42	-25,38										
Grundbesitzabgaben	111,59	85,58	-26,01		77,14	75,37	-1,77		17,58	9,51	-8,07		16,87	0,69	-16,18										
Versicherungen und Beiträge	46,50	46,71	0,21		45,21	45,92	0,71		1,04	0,76	-0,28		0,25	0,03	-0,22										
Fremdleistungen (einschl. Bauhof)	531,21	461,70	-69,51		287,64	294,50	6,86		230,87	160,66	-70,21		12,70	6,54	-6,16										
Kfz. Kosten	7,32	6,86	-0,46		5,10	5,35	0,25		2,22	1,51	-0,71		0,00	0,00	0,00										
Sonstige Sachkosten	41,32	30,79	-10,53		16,34	12,31	-4,03		18,52	17,91	-0,61		6,46	0,58	-5,88										
Rechts- und Beratungskosten	22,38	26,67	4,29		12,00	22,55	10,55		8,18	2,35	-5,83		2,20	1,77	-0,43										
Gezahlte Zuschüsse	43,48	43,46	-0,02		43,48	43,46	-0,02		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00										
Bestandsveränderungen	240,00	79,90	-160,10		240,00	78,23	-161,77		0,00	1,65	1,65		0,00	0,01	0,01										
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00										
Außergewöhnliche Erträge	0,00	0,57	0,57		0,00	0,00	0,00		0,00	0,57	0,57		0,00	0,00	0,00										
Sonstige Aufwendungen	7,70	15,08	7,38		7,55	15,08	7,53		0,00	0,00	0,00		0,15	0,00	-0,15										
Summe Aufwand	5.190,92	4.640,13	-550,79		4.347,82	4.034,67	-313,15		710,69	577,20	-133,49		132,41	28,26	-104,15										
Bilanzgewinn/-verlust	544,21	667,41	123,20		518,01	625,25	107,24		65,59	46,63	-18,96		-39,39	-4,47	34,92										

5. PERSONAL

Entsprechend der Stellenübersicht des Immobilienbetriebs waren im Geschäftsjahr 2010 im Durchschnitt 26,73 Arbeitnehmer (davon 15,52 im Reinigungsdienst) und 1,25 Beamte beschäftigt. Zusätzlich wurden 6 Personen (keine Stellen) als Aushilfen für die Badesaison beschäftigt.


6. AUSBLICK AUF DAS KOMMENDE GESCHÄFTSJAHR

Die Ausnahmegenehmigung den Immobilienbetrieb als Sondervermögen mit Sonderrechnung außerhalb des Haushaltes zu führen ist zum 31.12.2010 erloschen.

Die Buchhaltung des Immobilienbetriebes wird daher zum 01.01.2011 in den Haushalt der Stadt zurückgeführt. Im Rahmen des Projektes wurden neue Kostenstellen und neue Produkte gebildet.

Die Planung der Zahlen für 2011 wurde nach dem bisherigen System erstellt und dann in den Haushalt der Stadt umgesetzt. Die Kosten werden ab 2011 direkt auf den entsprechenden Produkten gebucht.

Riedstadt, den 30.6.2011


Werner Amend, Bürgermeister

Erfolgsübersicht nach Betriebszweigen
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Gesamt EUR	Immobilien EUR	Bäder EUR	Camping EUR
AUFWENDUNGEN				
1. Löhne und Gehälter	935.479,79	777.257,29	153.517,57	4.704,93
2. Soziale Abgaben	194.995,93	166.729,52	27.259,27	1.007,14
3. Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	98.588,34	87.771,14	10.817,20	0,00
4. Abschreibungen	1.174.291,88	1.081.808,05	81.470,12	11.013,71
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	295.135,03	287.445,03	7.690,00	0,00
6. Steuern	9.810,87	9.396,65	270,68	143,54
7. Andere betriebliche Aufwendungen				
a) laut Gewinn- u. Verlustrechnung	1.857.351,31	1.550.353,15	295.611,14	11.387,02
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Summe der Aufwendungen	<u>4.565.653,15</u>	<u>3.960.760,83</u>	<u>576.635,98</u>	<u>28.256,34</u>
ERTRÄGE				
9. Betriebserträge				
a) aus Lieferungen und Leistungen	2.011.059,97	1.847.343,91	131.278,69	32.437,37
b) aus Lieferungen an Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Zuschüsse und Kostenerstattungen	1.608.861,60	1.239.976,60	368.885,00	0,00
d) Sonstige betriebliche Erträge	278.323,59	248.191,15	29.846,16	286,28
10. Betriebserträge insgesamt	<u>3.898.245,16</u>	<u>3.335.511,66</u>	<u>530.009,85</u>	<u>32.723,65</u>
11. Betriebsergebnis	-667.407,99	-625.249,17	-46.626,13	4.467,31
12. Finanzerträge	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Unternehmensergebnis				
(+ = Jahresgewinn, - = Jahresverlust)	<u>-667.407,99</u>	<u>-625.249,17</u>	<u>-46.626,13</u>	<u>4.467,31</u>

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Leitung des Immobilienbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Immobilienbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften des § 27 Abs. 2 EigBGes (Hessen) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Immobilienbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Immobilienbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

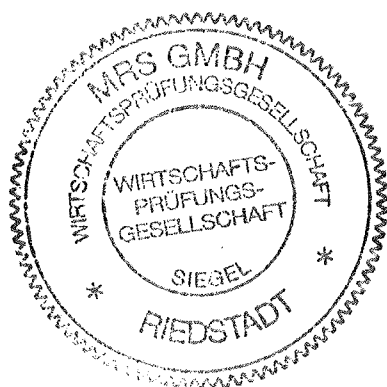
Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht, überwiegend auf der Basis von Stichproben, beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Leitung des Immobilienbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Immobilienbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Immobilienbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Riedstadt, den 20. Juli 2011



MRS GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS-GESELLSCHAFT


MICHAEL SCHUHKNECHT
WIRTSCHAFTSPRÜFER

Rechtliche Verhältnisse

Bezeichnung	Immobilienbetrieb der Stadt Riedstadt
Rechtsform	rechtlich unselbständige eigenbetriebsähnliche Einrichtung
Gründung	Entsprechend der Ausnahmegenehmigung des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Erprobung neuer Steuerungsmodelle gem. § 133 HGO vom 12.07.2002 wurde der Immobilienbetrieb zum 01.01.2003 gebildet.
Sitz	Riedstadt
Satzung	Eine eigenständige Satzung wurde nicht eingerichtet.
Geschäftszweck	Zweck des Immobilienbetriebs ist die Unterhaltung und Verwaltung des städtischen Immobilienvermögens.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 10.000.000,00

Organe des Eigenbetriebs Der Immobilienbetrieb ist ein nichtselbständiger Teil der Stadt Riedstadt und verfügt über keine eigenen Organe, sondern wird von den zuständigen Organen der Stadt vertreten. Die Organe sind dementsprechend:

Stadtverordnetenversammlung
Magistrat
Bürgermeister

Jahresabschluss In der Stadtverordnetenversammlung vom 02. September 2010 wurde beschlossen:

1. Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009, nebst Lagebericht, wird festgestellt.
2. Der zum 31. Dezember 2009 ausgewiesene Jahresfehlbetrag von EUR 253.836,65 wird dem Verlustvortrag aus Vorjahren zugeschlagen und auf neue Rechnung vorgetragen.

Wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

I. Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand des Immobilienbetriebs sind das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Immobilienmanagement, die Bäderverwaltung, die Bauunterhaltung, die An- und Vermietung von Immobilien sowie die Sportstättenverwaltung

Die Umsatzerlöse des Immobilienbetriebs werden nicht durch marktübliche Transaktionen bestimmt, sondern resultieren aus der kostendeckenden Vermietung und Verpachtung des Immobilienvermögens der Stadt Riedstadt an deren Ämter und anderen Eigenbetrieben der Stadt sowie der Bäder und Sportstättenverwaltung.

Mit Beschluss des Wirtschaftsplans 2007 wurden ab dem Geschäftsjahr 2007 die Abschreibungen aus Investitionen bis 2006 nicht mehr in die Kostenmiete einbezogen.

II. Steuerliche Verhältnisse

1. Umsatzsteuer

Eine separate steuerliche Erfassung erfolgt als unselbständige Einrichtung der Gemeinde nicht. Die steuerbaren und steuerpflichtigen Umsätze werden im Rahmen einer konsolidierten Umsatzsteuererklärung der Stadt Riedstadt erklärt.

2. Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer

Der Immobilienbetrieb unterhält derzeit keinen Betrieb gewerblicher Art, der steuerpflichtige Gewinne erwirtschaftet. Von einer Erklärung der Verlustbereiche wurde bislang abgesehen.

Aufgliederung und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses

Vorbemerkung

Die einzelnen Posten der als Anlagen 1 und 2 diesem Bericht beigefügten Bilanz zum 31. Dezember 2010 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 werden nachfolgend aufgliedert und soweit erforderlich erläutert. Die Zahlen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 sind in Klammern vermerkt.

a) Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	53.680.344,03
	(31.12.2009 EUR	57.437.451,54)

Das Anlagevermögen setzt sich zusammen aus:

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	38.709,49	2.929,22
II. Sachanlagen	53.641.634,54	57.434.522,32
	53.680.344,03	57.437.451,54

Die Zusammensetzung und Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände, der Sachanlagen und der Finanzanlagen ist dem Anlagennachweis (Anlage 3, Seite 3) zu entnehmen.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	EUR	38.709,49
	(31.12.2009 EUR)	2.929,22)

Der Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

	2010 EUR	2009 EUR
Anschaffungswerte zum 01. Januar	26.980,92	26.980,92
+ Zugänge	39.000,00	0,00
Anschaffungswerte zum 31. Dezember	65.980,92	32.252,62
./. Abschreibungen		
aufgelaufen zum 31. Dezember	32.543,13	29.323,40
Restbuchwerte zum 31. Dezember	<u>38.709,49</u>	<u>2.929,22</u>

Der Ausweis betrifft insbesondere EDV-Software. Der Zugang 2010 betrifft einen Zuschuss zur Flutlichtanlage Wolfskehlen, der als immaterieller Wert behandelt und abgeschrieben wird.

Die planmäßigen Abschreibungen auf den Bilanzposten betragen in 2010 TEUR 3.

II. Sachanlagen	EUR	53.641.634,54
	(31.12.2009 EUR	57.434.522,32)

Der Bestand setzt sich zusammen aus:

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
1. unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Substanzverzehr	15.897.132,96	18.412.811,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	34.547.858,06	35.456.045,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.577.779,39	1.589.637,93
4. technische Anlagen und Maschinen	1.252.526,24	1.438.428,19
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.074,48	146.612,41
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	193.263,41	390.986,79
	<u>53.641.634,54</u>	<u>57.434.522,32</u>

zu 1. – 5.:

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens sind aus dem Anlagennachweis (Anlage 3, Seite 3) zu entnehmen. Der Anlagennachweis ist ordnungsgemäß aus dem über EDV geführten Anlagevermögen entwickelt und stimmt mit dem Bilanzausweis überein.

Die Bewertung der Zugänge erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Aktiviert wurden bei Fremdlieferungen und -leistungen die Rechnungspreise zuzüglich Nebenkosten, vermindert um Rabatte und Skonti.

Lediglich die von der Stadt per 31.12.2006 übertragenen Grundstücke wurden zu pauschalen Werten erfasst. Grundlage hierfür sind die Vorgaben und Erleichterungen zur Bewertung von Vermögen im Rahmen der Eröffnungsbilanz von Kommunen für Zwecke der Umstellung der kameralen Buchhaltung hin zur kaufmännischen Buchhaltung.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.171 (i. Vj. TEUR 1.136). Die Abschreibungen wurden nach der linearen Methode ermittelt. Eine detaillierte Übersicht über die Abschreibungen enthält die Anlage 3 Seite 3.

Im Berichtsjahr wurden die Grundstücke der Baugebiete Crumstadt und Erfelden in die Vorräte umgebucht.

zu 6.: Die geleisteten Anzahlungen und die Anlagen im Bau haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2010 TEUR	Zugang TEUR	Abgang (Umbuchung) TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR
Büchnerscheune	0,00	45.000,00	0,00	45.000,00
Überdachung Bürgerhaus	4.185,64	29.664,26	33.849,90	0,00
Anbau Museum Erfelden	89.999,98	0,00	0,00	89.999,98
Freifläche Museum Erfelden	15.000,00	1.276,39	16.276,39	0,00
Kanalanschluss Trauerhalle Crumstadt	0,00	21.310,00	0,00	21.310,00
Entwässerung Kerweplatz Crumstadt	0,00	24.600,00	0,00	24.600,00
Anbau Schiedsrichterraum Erfelden	3.957,88	48,98	0,00	4.006,86
Umgangswege Sportplatz Goddelau	0,00	92,25	0,00	92,25
Flutlichtanlage Sportplatz Wolfskehlen	39.000,00	0,00	39.000,00	0,00
Vorlaufkosten Baugebiet Im Sand	238.199,84	0,00	238.199,84	0,00
Herstellung Ausweichparkplatz	643,45	7.610,87	0,00	8.254,32
	<u>390.986,79</u>	<u>129.602,75</u>	<u>327.326,13</u>	<u>193.263,41</u>

Die Bewertung der Anlagen im Bau erfolgte nach denselben Grundsätzen wie die fertigen Sachanlagen.

Vor der Auftragsvergabe werden von mehreren Unternehmen Angebote eingeholt. Über die Auftragsvergabe entscheidet die Betriebsleitung nach den Vorgaben des Wirtschaftsplans.

Mit der Firma Terramag GmbH wurde ein Betreuungsvertrag über die Entwicklung der Baugebietes „Crumstadt Im Sand 1. BA“ geschlossen. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen tritt Terramag lediglich als Treuhänder auf, so dass sowohl die Bestände an Grundstücken und Forderungen als auch die Verbindlichkeiten weiterhin bei dem Immobilienbetrieb auszuweisen sind.

Die Grundstücke selbst wurden zusammen mit den bislang angefallenen Erschließungskosten mit dem Jahresabschluss 2010 in die Vorräte umgebucht.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

<u>Grundstücke</u>	<u>EUR</u>	<u>3.170.297,35</u>
	(31.12.2009 EUR	90.235,73)

Der ausgewiesene Bestand betrifft unbebaute Grundstücke, die nicht in der Absicht der langfristigen Vermögensanlage erworben wurden. Vielmehr werden Grundstücke für Zwecke einer späteren Weiterveräußerung, im Rahmen von hoheitlichen Baulandumlegungen der Stadt, erworben.

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Im Berichtsjahr wurde Bauland mit einem Gewinn von TEUR 418 verkauft.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>EUR</u>	<u>85.158,06</u>
	(31.12.2009 EUR	256.644,71)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0)		

Die Forderungen größer EUR 5.000,00 setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2010</u> <u>EUR</u>
Grundstücksverkäufe, Riedstadt	25.205,00
Riedsee GmbH, Riedstadt	25.922,56
Fretter, Riedstadt	12.179,08
Baugenossenschaft Ried eG, Groß-Gerau	9.939,79
Huxel, Riedstadt	6.363,34
sonstige	5.548,29
	<u>85.158,06</u>

Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennwert. Die Forderungen sind durch eine Offene-Posten-Liste zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Die Forderungen setzen sich im Wesentlichen aus Anforderungen der Geldleistungen aus vereinfachten Umlegungsverfahren und offenen Mieteinnahmen/Nebenkosten zusammen.

Forderungsausfälle sind nicht zu verzeichnen. Bis zur Bilanzerstellung waren sämtliche Forderungen ausgeglichen und die Forderungen somit voll werthaltig. Eine Wertberichtigung für ein allgemeines Ausfallrisiko war mithin nicht notwendig.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

EUR	971.554,77
(31.12.2009 EUR	1.154.235,52)

- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als einem Jahr: EUR 403.513,10 (Vorjahr TEUR 313)

Der Bestand ermittelt sich wie folgt:

	<u>31.12.2010</u> EUR	<u>31.12.2009</u> EUR
2.1 Forderungen gegen die Stadt	971.554,77	1.152.515,52
2.2 Forderungen gegen den Bauhof	<u>0,00</u>	<u>1.720,00</u>
	<u><u>971.554,77</u></u>	<u><u>1.154.235,52</u></u>

Auf einen separaten Ausweis bzw. Aufgliederung der Forderungen gegen die Stadt wurde an dieser Stelle verzichtet.

In den Forderungen sind auch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

3. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	49.550,37
	(31.12.2009 EUR	21.779,61)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.600 (Vorjahr TEUR 2,6)		

Der Bilanzausweis ergibt sich aus folgenden Ansprüchen:

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
debitorische Kreditoren	5.330,75	1.123,51
Vorschüsse/Darlehen Mitarbeiter	3.470,00	3.430,00
Darlehen sonstige	2.600,00	2.600,00
Umsatzsteuer	38.149,62	14.626,10
Durchlaufende Posten	0,00	0,00
	<u>49.550,37</u>	<u>21.779,61</u>

Das Darlehen an einen ehemaligen Mieter besteht unverändert fort.

Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

**III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,
 Guthaben bei Kreditinstituten und
 Schecks**

	<u>EUR</u>	<u>0,00</u>
(31.12.2009	EUR	15.480,10)

Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2010</u> EUR	<u>31.12.2009</u> EUR
Kreissparkasse Groß-Gerau		
Konto-Nr.: 7131006	0,00	7.120,97
Konto-Nr.: 16009813	0,00	3.330,98
Konto-Nr.: 16009821	0,00	5.028,15
	<u>0,00</u>	<u>15.480,10</u>

Seit 2006 unterhält jeder Teilbetrieb ein eigenes Bankkonto. Die Bankbestände stimmen mit den Kontoauszügen zum 31. Dezember 2010 überein. Zum Jahresende 2010 wurden die Konten wegen der Wiedereingliederung in den städtischen Haushalt aufgelöst.

Die Zinsen und Kontogebühren sind periodengerecht abgegrenzt.

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	<u>EUR</u>	<u>455,90</u>
(31.12.2009	EUR	38.441,27)

Der Posten beinhaltet die anteilig für 2011 vorausbezahlten Aufwendungen für Kfz-Versicherungen, Kfz-Steuern und Software-Support. Weitere Abgrenzungen waren nicht vorzunehmen.

PASSIVSEITE

A. EIGENKAPITAL

I. Stammkapital	<u>EUR</u>	10.000.000,00
(31.12.2009	EUR	10.000.000,00)

Das Stammkapital ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

II. Rücklagen

<u>Allgemeine Rücklage</u>	<u>EUR</u>	41.054.306,31
(31.12.2009	EUR	41.054.306,31)

Der Bilanzposten entwickelte sich in 2010 wie folgt:

	EUR
Stand 01.01.2010	41.054.306,31
Einlage der Stadt / Übernahme SoPo	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2010	<u>41.054.306,31</u>

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen in den Rücklagen.

III. Bilanzverlust	<u>EUR</u>	-2.762.320,78
(31.12.2009	EUR	-2.094.912,89)

Der Bilanzposten weist die kumulierten Jahresergebnisse aus und entwickelte sich in 2010 wie folgt:

	EUR
Verlustvortrag aus Vorjahr	- 2.094.912,89
Jahresergebnis 2010	<u>- 667.407,89</u>
	<u>- 2.762.320,78</u>

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse des vollständigen Verlustvortrags aufgestellt.

**B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONS-
 ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN**

EUR 782.407,54
 (31.12.2009 EUR 790.506,91)

Der Ausweis betrifft Landeszuschüsse zur Errichtung von zwei Feuerwehrgerätehäusern in Leeheim und Wolfskehlen und ab dem Jahr 2007 für die Dorferneuerung Crumstadt, die nach der Fertigstellung über die Nutzungsdauer der Anlagen/Gebäude aufgelöst wird. Darüber hinaus erhielt der Immobilienbetrieb Zuschüsse vom Schwimmbadsanierungsverein, der RWE AG und von der Fraport AG.

	Stand am 01.01.2010 EUR	Zuführung EUR	Auflösung EUR	Stand am 31.12.2010 EUR
FFW Wolfskehlen	208.568,20	0,00	7.029,60	201.538,60
Kita Wolfskehlen	171.976,74	0,00	6.069,77	165.906,97
FFW Leeheim	270.457,50	0,00	9.272,00	261.185,50
Außenanl. Crumstadt	38.944,00	2.140,00	2.204,00	38.880,00
Rathaus Crumstadt	77.383,47	0,00	2.939,00	74.444,47
Schwimmbad Crumstadt	23.177,00	0,00	3.125,00	20.052,00
Wasserrutsche	0,00	500,00	100,00	400,00
Stromtalwiesen	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
	790.506,91	22.640,00	30.739,37	782.407,54

C. RÜCKSTELLUNGEN

EUR **447.970,26**
 (31.12.2009 EUR 607.449,68)

Die Rückstellungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
1. Rückstellungen für Pensionen	232.731,00	214.942,00
2. sonstige Rückstellungen	215.239,26	392.507,68
	447.970,26	607.449,68

Zu 1.: Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt. Für den Anteil der unverfallbaren Anwartschaften aus Dienstzeiten vor Eintritt in den Immobilienbetrieb wurden Rückgriffsansprüche gegen die Stadt in Höhe von EUR 105.619,00 aktiviert.

Zu 2. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2010 EUR	Verbrauch/ Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2010 EUR
a) Urlaub	19.747,79	19.447,82	19.494,52	19.794,49
b) Überstunden	7.258,48	6.989,66	7.014,64	7.283,46
c) Altersteilzeit	107.364,00	21.850,00	0,00	85.514,00
d) ausstehende Rechnungen	7.573,41	5.913,54	15.542,41	15.542,41
		1.659,87 A		
e) Abschluss- u. Prüfungskosten	22.718,00	22.605,41	12.825,00	12.825,00
		112,59 A		
f) unterlassene Aufwendungen für Sanierung und Instandhaltung	227.846,00	136.856,75	43.880,00	74.280,00
		60.589,25 A		
	392.507,68	213.663,18	98.756,57	215.239,36
		62.361,71 A		

Zu a) Urlaub

Die Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen wurde auf der Grundlage der durchschnittlichen Tagessätze für Löhne und Gehälter, der Sozialversicherungsbeiträge, der Beiträge zur Zusatzversorgungskasse sowie der Resturlaubstage zum Bilanzstichtag ermittelt.

Zu b) Überstunden

Die Rückstellung wurde für am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Überstunden analog den Urlaubsverpflichtungen gebildet.

Zu c) Altersteilzeit

Für nachlaufende Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch zu erwartenden Altersteilzeitverträgen wurden Rückstellungen gebildet. Der Rückstellungsbetrag wurde durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt.

Zu d) ausstehende Rechnungen

Für bereits in Auftrag gegebene Leistungen wurde entsprechend den Auftragsunterlagen eine Rückstellung für am Bilanzstichtag noch nicht eingegangene Rechnungen gebildet.

Zu e) Abschluss- u. Prüfungskosten

Die Rückstellung betrifft Aufwendungen für Jahresabschlussarbeiten, Steuererklärungen und Abschlussprüfung.

Zu f) unterlassene Aufwendungen für Sanierung und Instandhaltung

Die Rückstellung für unterlassene Aufwendungen für Sanierung und Instandhaltung betrifft neben den in 2010 bereits in Auftrag gegebenen Erhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten auch die aus dem Sanierungsplan/Wirtschaftsplan für 2011 geplanten Sanierungsarbeiten, soweit diese bis Ende März 2011 realisiert wurden.

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR 33.777,15
	(31.12.2009 EUR 327.463,75)
<ul style="list-style-type: none"> - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 33.777,15 (Vorjahr TEUR 327) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0) 	

Die Zusammensetzung zum Bilanzstichtag ergibt sich wie folgt:

	<u>31.12.2010</u> EUR	<u>31.12.2009</u> EUR
Reinhardt, Riedstadt	5.513,67	0,00
Eprimo, Neu Isenburg	5.239,04	9.193,42
Becker, Riedstadt	0,00	147.640,00
Müller, Riedstadt	0,00	100.000,00
Knöss, Riedstadt	0,00	12.849,92
Richter, Biebesheim	0,00	8.901,98
Übrige (Einzelfälle unter EUR 5.000,00)	23.024,44	48.878,43
	<u>33.777,15</u>	<u>327.463,75</u>

Die Verbindlichkeiten sind durch eine Offene-Posten-Liste zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Sie sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie sind bis zum Tag der Berichterstellung mit Ausnahme der in der Position „Übrige“ enthaltenen Sicherheitseinbehalte bezahlt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Bauhof werden als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (vgl. Seite 15) ausgewiesen.

2. Verbindlichkeiten gegenüber
verbundenen Unternehmen

EUR 5.135.331,54
(31.12.2009 EUR 5.482.092,30)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr EUR 51.202,84 (Vorjahr TEUR 267)
- davon mit einer Restlaufzeit
von mehr als fünf Jahren EUR 5.084.128,70 (Vorjahr TEUR 5.215)

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
2.1 Verb. gg. Stadt	5.135.331,54	5.365.752,03
2.2 Verb. gg. Bauhof	0,00	82.210,77
2.3 Verb. gg. Stadtwerke	0,00	34.129,50
	5.135.331,54	5.482.092,30

Hierin enthalten sind sowohl Verrechnungs- als auch Darlehenskonten.

Die Verrechnungskonten (Debitoren- sowie Kreditorenkontokorrent) dienen der Verrechnung verschiedener Positionen zwischen Stadt und Immobilienbetrieb, insbesondere im Bereich der Personalkosten.

Das Darlehenskonto betrifft den ursprünglich fremdfinanzierten Anteil des auf den Immobilienbetrieb übertragenen Sachanlagevermögens abzüglich bereits an die Stadt geleisteter Tilgungen.

Das Darlehenskonto entwickelte sich wie folgt:

	EUR
Stand 01.01.2010	5.215.104,87
Zugang aus Übertragungen	3.663,83
anteiliger Investitionszuschuss	-2.140,00
Tilgungen	- 132.500,00
Stand 31.12.2010	5.084.128,70

3. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	3.265.888,46
	(31.12.2009 EUR	2.839.738,39)
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 136.143,39 (Vorjahr TEUR 108)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren EUR 2.520.048,23 (Vorjahr TEUR 2.125,07)		

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2010</u> EUR	<u>31.12.2009</u> EUR
Verbindlichkeit Treuhandkonto	1.887.499,45	1.431.362,29
Darlehen Fa. Schumann	884.357,59	996.415,89
Zinsen Fa. Schumann	248.191,19	197.646,16
Darlehen Reinheimer	200.000,00	203.500,00
Erhaltene Kautionen	2.264,00	2.409,00
kreditorische Debitoren	208,01	454,60
Durchlaufende Posten	0,00	1.876,44
Umsatzsteuer	35.935,38	6.074,01
Sicherheitseinbehalte	7.432,84	0,00
	<u>3.265.888,46</u>	<u>2.839.738,39</u>

Mit der Firma Terramag GmbH wurde ein Betreuungsvertrag über die Entwicklung der Baugebietes „Crumstadt Im Sand 1. BA“ geschlossen. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen tritt Terramag lediglich als Treuhänder auf, so dass sowohl die Bestände an Grundstücken und Forderungen als auch die Verbindlichkeiten weiterhin bei dem Immobilienbetrieb auszuweisen sind.

Die Firma Schuhmann hat dem Immobilienbetrieb ein verzinsliches Darlehen zum Ankauf von Kiesabbaufäche gewährt. Die Rückzahlung erfolgt entsprechend der geförderten monatlichen Kiesmenge. Die errechneten Zinsen werden nachrangig bedient. Ab dem Jahr 2008 werden zu dem Darlehen auch die kumulierten Zinsen in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf von Kiesabbaufäche wurde mit Herrn Reinheimer bezüglich einer Teilkaufpreisrate eine Darlehensvereinbarung geschlossen.

E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	0,00
(31.12.2009 EUR		7.624,03)

Der Posten beinhaltet im Voraus vereinnahmte Pachten für 2010.

**b) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010**

1. Umsatzerlöse	EUR	1.709.859,97
	(2009 EUR	1.925.273,90)

Die Umsatzerlöse ergeben sich durch:

	<u>2010</u> EUR	<u>2009</u> EUR
Pachten	146.456,21	187.075,72
Pachten Kurzzeitcamper	0,00	12.377,36
Pacht Kiesabbau	113.296,43	99.016,06
Ackerpacht	18.013,26	18.164,12
Mieteinnahmen Wohnungen	96.514,42	95.165,53
Mieteinnahmen Garagen	7.278,18	8.793,27
Mieteinnahmen	408.134,51	413.235,00
Betriebskostenerstattungen	856.441,50	851.690,79
Eintrittsgelder	63.725,46	194.689,52
Parkgebühren	0,00	45.066,53
	<u>1.709.859,97</u>	<u>1.925.273,90</u>

2. Sonstige betriebliche Erträge

EUR 2.182.395,19
(2009 EUR 2.548.454,39)

Diese Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2010</u> EUR	<u>2009</u> EUR
Zuschüsse Stadt Riedstadt	1.582.957,00	1.730.833,00
Kostenerstattungen	25.904,60	25.564,60
Erlöse aus Anlagenverkäufen	492.063,01	1.010.322,15
Anlagenabgang Restbuchwert (bei Buchgewinn)	-79.895,13	-286.344,91
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	62.361,71	4.508,42
Erträge aus der Auflösung von Rücklagen	30.739,37	23.467,86
Periodenfremde Erträge	11.028,77	6.979,93
Übrige	57.235,86	33.123,34
	<u>2.182.395,19</u>	<u>2.548.454,39</u>

3. Personalaufwand

EUR 1.229.064,06
(2009 EUR 1.313.283,58)

Der Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2010</u> EUR	<u>2009</u> EUR
a) Löhne und Gehälter		
Löhne/Gehälter	807.959,20	796.053,86
Leistungsentgelt	13.361,25	10.142,18
Beamtenbezüge	61.666,00	101.963,70
Aushilfslöhne	52.421,66	83.555,34
Veränderung RSt für Urlaub und Überstunden	71,68	7.411,30
	<u>935.479,79</u>	<u>999.126,38</u>

	<u>2010</u> EUR	<u>2009</u> EUR
b) Soziale Abgaben		
Sozialversicherung	172.615,80	168.069,10
Berufsgenossenschaft	12.701,16	11.966,45
Aufwendungen für Altersversorgung	83.582,81	97.673,65
Pensionsaufwendungen	17.789,00	33.742,00
Übrige	6.895,50	2.706,00
	<u>293.584,27</u>	<u>314.157,20</u>
	<u>1.229.064,06</u>	<u>1.313.283,58</u>

Bezüglich der Personalentwicklung verweisen wir auf die Angaben in Anlage 4 Seite 6.

Die sozialen Abgaben betragen insgesamt 31,38 % (Vorjahr 31,45 %) der Lohn- und Gehaltsaufwendungen.

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

EUR 1.174.291,88
(2009 EUR 1.138.856,05)

Die Entwicklung für die einzelnen Bereiche des Anlagevermögens ist der Anlage 3, Seite 3, zu entnehmen.

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB lagen im Berichtsjahr nicht vor.

**5. Sonstige betriebliche
Aufwendungen**

EUR 1.851.361,31
(2009 EUR 1.873.856,05)

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Unterhaltung von Gebäuden und Außenanlagen	493.851,34	439.758,62
Mieten	31.274,31	31.297,94
Energiekosten und Verbrauchsmaterialien	608.395,55	646.739,91
Grundbesitzabgaben	75.697,05	101.794,28
Versicherungen und Beiträge	49.482,46	44.699,08
Fremdleistungen	448.322,48	476.015,09
Rechts- und Beratungskosten	26.666,13	42.146,24
Gezahlte Zuschüsse	43.459,78	43.459,78
Kraftfahrzeugkosten	6.387,34	8.943,12
Schadenersatz	25.000,00	0,00
Allgemeine Sachkosten	42.824,87	39.001,99
	<u>1.851.361,31</u>	<u>1.873.856,05</u>

6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	295.135,03
	(2009 EUR	392.609,04)

Unter Verwendung der bei der Umstellung des Immobilienbetriebs der Stadt Riedstadt auf die kaufmännische Buchführung (einschließlich der nachfolgenden Übertragungen) ermittelten Relation von Eigen- und Fremdfinanzierung des vorhandenen Anlagevermögens, sowie des mittleren Zinssatzes für die anteiligen Fremdmittel wurde ein Planzins ermittelt. Auf dieser Grundlage wurden die Zinsen für 2009 im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebs und im Haushaltsplan der Stadt festgesetzt.

Darüber hinaus entstehen aus den vorfinanzierten Grundstückserwerben für den Kiesabbau Zinsaufwendungen, die entsprechend dem separat geführten Verrechnungskonto nach der Zinsstaffelmethode berechnet werden.

7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR	-657.597,12
	(2009 EUR	-244.044,74)

Im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden die unter den Positionen 1 bis 6 ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen saldiert ausgewiesen.

8. Außerordentliche Aufwendungen	EUR	0,00
	(2009 EUR	0,00)

9. Sonstige Steuern	EUR	9.810,87
	(2009 EUR	9.791,91)

Der Steueraufwand betrifft die laufende Kfz-Steuer sowie die Grundsteuer.

10. Jahresfehlbetrag	EUR	-667.407,99
	(2009 EUR	-253.836,65)

Der Jahresfehlbetrag ergibt sich aus den Betriebszweigen:

	2010 EUR	2009 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
Immobilien	-625.249,17	-252.849,22
Bäder	-46.626,13	-50.269,18
Camping	4.467,31	49.281,75
	<u><u>-667.407,99</u></u>	<u><u>-253.836,65</u></u>

Zur Entwicklung der kumulierten Ergebnisse (Bilanzverlust) siehe Seite 11. Eine Erfolgsübersicht nach Betriebszweigen befindet sich in der Anlage 5.

**Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen 2010
(Prüfungsfeststellung gemäß § 53 HGrG)**

Die nachstehende Zusammenstellung entspricht dem Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG in der Fassung vom 06.10.2006).

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens?

Ein eigener Geschäftsverteilungsplan für den Immobilienbetrieb existiert nicht. Die Geschäftsführung erfolgt gemäß Eigenbetriebsgesetz durch die Stadtverordnetenversammlung, vertreten durch den Magistrat und dieser durch den amtierenden Bürgermeister. Die operative Geschäftsführung wird aufgrund bisheriger Übung im technischen Bereich durch den Leiter des Immobilienbetriebs, die operative kaufmännische Geschäftsführung durch den Leiter des Immobilienbetriebs in Verbindung mit der Buchhaltung wahrgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt u. a. die Verwendung des Jahresergebnisses und die Wahl des Abschlussprüfers.

Eine Betriebskommission ist nicht gebildet und auch nicht notwendig.

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

Der Magistrat tagt in der Regel im Rhythmus von zwei Wochen, die Stadtverordnetenversammlung im Durchschnitt 8-mal pro Kalenderjahr.

Niederschriften von Sitzungen dazu wurden gefertigt und haben uns vorgelegen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Absatz 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Auskunftsgemäß sind die Mitglieder der Geschäft-/Betriebsleitung in keinen weiteren Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütungen der Organmitglieder werden außerhalb des Immobilienbetriebs gewährt. Eine entsprechende Anhangangabe ist daher nicht möglich.

II. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Für die Stadt Riedstadt liegt insgesamt ein Geschäftsverteilungsplan vor. Für den Immobilienbetrieb selbst existiert kein zusätzlicher Plan. Aufgrund der überschaubaren Größe des Immobilienbetriebs decken diese Regelungen auf Stadtebene die Bedürfnisse des Immobilienbetriebs ab.

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

Die Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wurde.

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

Eigenständige Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden nicht ergriffen. Der Magistrat hat jedoch beschlossen, die Verwaltungsvorschriften zur Korruptionsbekämpfung in der Landesverwaltung entsprechend auf eigenes Personal anzuwenden. Somit gelten diese Vorschriften auch für den Immobilienbetrieb.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklungen, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Bei Auftragsvergaben werden die eigenen Vergaberichtlinien der Stadt Riedstadt für die Vergabe von Leistungen (VOL) und Bauleistungen (VOB) beachtet. Durch die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes wird ein Entscheidungsrahmen vorgegeben. Für den Bereich der Personalbeschaffung gelten ebenfalls die Richtlinien der Stadt Riedstadt. Bei unserer Prüfung konnten wir keine Verstöße gegen diese Regelungen feststellen.

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

Alle Originalverträge werden bei den einzelnen zuständigen Mitarbeitern gebäudebezogen verwaltet.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Die Betriebsleitung erstellt gemäß § 15 Eigenbetriebsgesetz einen Wirtschaftsplan. Er beinhaltet eine Erfolgs-, Investitions-, Finanz- und Personalplanung.

Beim Vermögens-, Finanz- und Erfolgsplan und beträgt der Planungshorizont ein Jahr, beim Investitionsplan fünf Jahre.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen zur Finanzbuchhaltung (Erträge, Aufwendungen, Investitionen etc.), Kostenrechnung (Kostenstellen, Kostenarten, Stundensätze, Einzelaufträge, Daueraufträge etc.) und Auftragsabwicklung (Abrechnungsstand etc.) werden regelmäßig in vierteljährlichen Abständen durch Plan-Ist-Analysen untersucht. Mittels der vierteljährlichen Berichte werden die Geschäftsleitung, die Mitarbeiter, die Finanzverwaltung und der Bürgermeister informiert.

Planabweichungen können somit frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Im Berichtsjahr wurden jedoch lediglich zwei Quartalsberichte angefertigt.

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Immobilienbetriebs.

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

Der Immobilienbetrieb verfügt über eigene Konten bei der Kreissparkasse Groß-Gerau. Die Ein- und Auszahlungen werden überwiegend über diese Konten abgewickelt. Die laufende Liquiditätskontrolle ist durch die tägliche Buchhaltung gewährleistet.

Der Aufbau eines gesonderten Liquiditätsmanagements ist nicht notwendig. Kurzfristiger Mittelüberschuss bzw. -bedarf wird über die Stadtkasse im Rahmen von kurzfristigen Kassenkrediten ausgeglichen.

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

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Ausführungen unter Punkt d).

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mieten/Pachten und Nebenkosten für die dauerhaft an interne Nutzer vermieteten Objekte werden mit Erstellung des Erfolgsplanes errechnet und im Haushalt der Stadt als Ausgaben beschlossen. Die Zahlungen erfolgen monatlich und werden von der Buchhaltung laufend überwacht.

Die Mieten/Pachten und Nebenkosten für die dauerhaft an externe Nutzer vermieteten Objekte werden anhand der Mietverträge am Jahresanfang als Forderung eingebucht. Ausgenommen sind die Mieten für die reinen Wohngebäude, die von der Baugenossenschaft Ried eG verwaltet werden. Hier erfolgt eine Jahres-Verwalterabrechnung.

Kurzfristige Vermietungen werden separat in Rechnung gestellt und zeitnah erfasst. Die Mahnungen erfolgen manuell nach Hinweis der Überfälligkeit durch das eingesetzte System.

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

Das eingerichtete Controlling mit dem Wirtschaftsplan, dem Rechnungswesen mit Kostenrechnung und den vierteljährlichen Plan-Ist-Analysen (Reporte) mit Einzelfallanalysen entspricht den Anforderungen des Immobilienbetriebs.

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

Es bestehen keine Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen i. S. d. HGB.

- a) Hat die Geschäftsführung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ein Risikofrüherkennungssystem im eigentlichen Sinne existiert nicht. Die Mitarbeiter sind jedoch gehalten bestandsgefährdende Risiken unverzüglich zu melden.

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

Die Maßnahmen erscheinen angesichts der Betriebsgröße ausreichend und geeignet.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine Dokumentation ist nicht erfolgt.

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

Ein solches System ist derzeit nicht vorhanden.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte,
Optionen und Derivate

- a) Hat die Geschäftsführung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt?

Im Bereich der Stadtverwaltung und dem Immobilienbetrieb wird bewusst auf die Durchführung von Termingeschäften und den Einsatz von Optionen und Derivaten verzichtet.

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

Vgl. die Ausführungen zu a).

- c) Hat die Geschäftsleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf die Erfassung, Beurteilung, Bewertung und Kontrolle der Geschäfte?

Vgl. die Ausführungen zu a).

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

Vgl. die Ausführungen zu a).

- e) Hat die Geschäftsleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Vgl. die Ausführungen zu a).

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

Vgl. die Ausführungen zu a).

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine interne Revision besteht nicht, allerdings finden Prüfungen Dritter statt, wie z. B. durch den Fachbereich Revision des Kreises Groß-Gerau und durch Wirtschaftsprüfer.

Aufgrund der Unternehmensgröße ist eine interne Revision auch unüblich.

- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision im Unternehmen? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. die Ausführungen zu a).

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. die Ausführungen zu a).

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

Vgl. die Ausführungen zu a).

- e) Hat die interne Revision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt, und um welche handelt es sich?

Vgl. die Ausführungen zu a).

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision gezogen, und wie kontrolliert die interne Revision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. die Ausführungen zu a).

III. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisungen und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt wurde.

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

Im Wirtschaftsjahr wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

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

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass Zustimmungsbedürftige Maßnahmen nicht durch ähnliche, nicht zustimmungsbedürftige Maßnahmen oder Teilmaßnahmen umgangen wurden.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften stehen oder dass notwendige Einwilligungen und Genehmigungen fehlten sowie anderweitige Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung verletzt wurden.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Investitionsmaßnahmen werden regelmäßig vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit sowie Finanzierbarkeit und Risiken und auch Erfordernis geprüft. Allerdings ist die reine Rentabilitätsbetrachtung einer Maßnahme durch gesetzliche Vorschriften im Rahmen der zugewiesenen hoheitlichen Aufgaben begrenzt.

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

Durch vorgenommene beschränkte und öffentliche Ausschreibungen lagen zu den Investitionsmaßnahmen ausreichend Unterlagen vor, um über die Angemessenheit des Preises zu befinden.

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

Die Überwachung von Investitionen erfolgt im Laufe des Baufortschritts durch Soll-Ist-Vergleiche mit den Planansätzen der Investitionspläne sowohl im Rahmen der Vierteljahres-Reporte als auch im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplans.

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

Die Abwicklung von Investitionsmaßnahmen erfolgt sowohl durch den Immobilienbetrieb (Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) als auch über die Stadt (bei Neubauten). Der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte über nennenswerte Planabweichungen ergeben.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen die stadteigenen Vergaberegelungen lagen uns nicht vor.

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

Konkurrenzangebote wurden regelmäßig eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Es erfolgt normalerweise eine regelmäßige vierteljährliche schriftliche Berichterstattung zwischen dem Immobilienbetrieb und dem Magistrat bzw. dem Bürgermeister. Im Berichtsjahr erfolgten lediglich zwei Berichterstattungen.

Daneben erfolgen Informationen, sofern entsprechender Bedarf zur Vorbereitung von Entscheidungen der Überwachungsorgane besteht. Bei grundsätzlichen Entscheidungen werden stets schriftliche Berichte verfasst und entsprechende Vorschläge für Tagesordnungspunkte oder Beschlussvorlagen gefertigt.

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

Die unterjährigen Berichte vermitteln einen Einblick in die wirtschaftliche Lage des Immobilienbetriebs.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen vor, und wurde hierüber berichtet?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Stadtverordnetenversammlung nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet wurde.

Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

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

Berichte, die über das vorstehend beschriebene Maß hinausgehen, bzw. auf besonderen Wunsch erstellt wurden lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Über unzureichende Berichterstattung lagen uns keine Hinweise vor.

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

Eine D&O-Versicherung (Directors & Officers bzw. Geschäftsführungsversicherung) liegt für den Immobilienbetrieb nicht vor.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür geliefert, dass Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden bzw. gegeben sind.

IV. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nach unseren Erkenntnissen besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Der Immobilienbetrieb unterhält als solcher kein Lager für Bestände im herkömmlichen Sinne. Branchenbezogen wären hierunter Heizölbestände zu erfassen. Da überwiegend mit Gas geheizt wird, entfällt auf das Heizöl ein zu vernachlässigender Wert, der nicht bilanziert ist. Die als Vorräte ausgewiesenen Grundstücke zum Weiterverkauf wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Bezüglich der Vermögens- und Kapitalstruktur verweisen wir auf unsere Ausführungen auf den Seiten 20 ff. des Abschlussberichtes. Bezüglich der Finanzierung verweisen wir auf die Ausführungen im Wirtschaftsplan.

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

Es liegt keine Konzernstruktur vor, die zu beurteilen wäre.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Berichtsjahr erhielt die Stadt Investitionszuschüsse der Fraport AG zur Erhaltung der Stromtalwiesen in Höhe von TEUR 20 als auch einen Zuschuss der RWE AG zum Erwerb einer Wasserrutsche für die Schwimmbäder in Höhe von TUER 0,5, die entsprechend dem zugehörigen Anlagevermögen, beim Immobilienbetrieb bilanziert / passiviert wurden.

Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden, ergaben sich nicht.

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

Aufgrund des Eigenkapitals, der vorhandenen Rücklagen einschließlich des Bilanzverlustes besteht eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme.

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

Der geplante und auch realisierte Verlust soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

V. Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität / Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis ergibt sich aus den Bereichen Immobilienbetrieb, Bäderbetrieb und Campingbetrieb - vgl. hierzu Anlage 5 des Prüfungsberichtes.

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

Wie in dem Vorjahr ist das Jahresergebnis aufgrund der veränderten Kostenmiete wesentlich negativ geprägt. Gegenüber dem Vorjahr blieben die Gewinne aus Grundstücksverkäufen um rd. TEUR 312 zurück.

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

Unsere Prüfung ergab keine Hinweise, dass die Leistungsbeziehungen zwischen dem Immobilienbetrieb und der Stadt nicht zu angemessenen Konditionen erfolgten.

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

Vereinbarungen über eine Konzessionsabgabe bestehen nicht.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Seit 2007 werden die Mieten und Zuschüsse der Stadt neu berechnet. Durch die Nichtberücksichtigung von Abschreibungen aus Investitionen vor 2007 wurde bereits im Wirtschaftsplan ein Verlust in Höhe von TEUR 544 geplant, der mit TEUR 667 um TEUR 123 höher ausfiel.

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

Da das Ergebnis im Wesentlichen vorgegeben war, wurden keine Maßnahmen zur Verlustbegrenzung ergriffen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Immobilienbetrieb unterhält sämtliche unbebaute und bebaute Grundstücke der Stadt Riedstadt. Diese werden teilweise an fremde Dritte, überwiegend jedoch an die Stadtverwaltung „vermietet“. Da die Abschreibungen aus Investitionen bis 2006 nicht mehr in die Kostenmieten bzw. den Zuschuss eingerechnet werden, entsteht in dieser Höhe ein partielles negatives Ergebnis

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

Da die Verluste in dieser Größenordnung eingeplant wurden, wurden bis zum Berichtstag auch keine Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage eingeleitet.