



STADT BIBERACH

Rechnungsprüfungsamt

Stadt Biberach an de. RIF		DS
DEZENTRAL		Wersch
28. SEP. 2007		z. Beorb.
z. d. A.		
Az:		
FK:		
		g.R.
		b.R.

Schlussbericht

Az: 095.53

über die

Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2006

Verteiler:

- Oberbürgermeister Fettback zur Info
- Erster Bürgermeister Wersch
- Bürgermeister Ogertschnig zur Info
- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

I. Vorbemerkungen

1. Prüfauftrag

Für die örtliche Prüfung der Jahresabschlüsse von wirtschaftlichen Unternehmen ist gemäß § 111 GemO das örtliche Rechnungsprüfungsamt zuständig. Der Prüfungsumfang richtet sich, in entsprechender Anwendung, nach § 110 GemO i. V. m. §§ 5 - 8 GemPrO.

Mit der Prüfung der Jahresrechnung wurde außerdem die Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT - beauftragt.

2. Prüfgegenstand

Prüfgegenstand ist der Jahresabschluss im Sinne von § 16 EigBG, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und dem Lagebericht. Der Jahresabschluss ist im Erläuterungsbericht dargestellt.

Es wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT keine Prüfung vorgenommen, ob die Verbuchung der einzelnen Einnahmen und Ausgaben den Bestimmungen des Gemeindehaushaltsrechts entsprechen. Dies wurde vom Rechnungsprüfungsamt bei der ergänzenden Prüfung berücksichtigt.

3. Vorjahresabschluss (2005)

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Ein Vergleich mit dem Abschluss des Vorjahres ist daher nicht möglich. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses wurde jedoch, als Vergleichszahlen, das Ergebnis der Eröffnungsbilanz herangezogen.

4. Jahresabschlussprüfung

Die Prüfung durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen

der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Sie hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach der Beurteilung der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes.

Damit wird die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses auf der Grundlage der vorgenommenen Buchungen bescheinigt und folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungswirtschaft Biberach (WWB) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 318 HGB 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 durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstel-

lung 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, ermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 14. Februar 2007

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wibusch

Wirtschaftsprüfer

Beck

Wirtschaftsprüfer

5. Überörtliche Prüfung

Eine überörtliche Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt erfolgte noch nicht.

II. Rechtliche Grundlagen, Verwaltung und Verfassung

1. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen sind geregelt im Eigenbetriebsgesetz und zwar für die Wirtschaftsführung in den §§ 12 - 17 und für die Verwaltung in den §§ 4 - 11. Diese gelten jeweils für wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Ergänzt werden diese Vorschriften durch die Eigenbetriebsverordnung.

2. Verwaltung und Verfassung

Gemäß § 3 Abs. 2 EigBG muss der Gemeinderat für jeden Eigenbetrieb eine Betriebsatzung erlassen. Für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde diese am 19.12.2005 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 01.01.2006 in Kraft.

III. Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

1. Vermögen und Kreditwirtschaft

Der Eigenbetrieb ist nach § 96 Abs. 1 Nr. 3 GemO i. V. m. § 12 Abs. 1 EigBG finanzwirtschaftlich als Sondervermögen auszuweisen, das für sich zu verwalten und nachzuweisen ist. Rechtlich gehört der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach zum Vermögen der Stadt, d. h. unter anderem haftet die Stadt unbegrenzt für die Schulden des Eigenbetriebes. Verwaltungsmäßig wird das Vermögen des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt abgegrenzt durch eine eigene Planung (Wirtschaftsplan), eigene Buchführung mit Rechnungslegung und eine Sonderkasse des Eigenbetriebes. Diese Sonderkasse wird vom Eigenbetrieb selber verwaltet und geführt.

2. Buchführung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach führt sein Rechnungswesen seit der Auslagerung mit Hilfe des wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitungsprogramms WOWI c/s.

3. Wirtschaftsplan und Finanzplanung

Der Wirtschaftsplan ist für jedes Jahr vor dessen Beginn aufzustellen. Er besteht aus dem Erfolgs- und dem Vermögensplan.

Der Wirtschaftsplan 2006 wurde am 19.12.2005 vom Gemeinderat beschlossen. Da der Eigenbetrieb zum 01.01.2006 neu gegründet wurde, wurden in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2005 zudem die Betriebsatzung und die vorläufige Eröffnungsbilanz beschlossen. Die endgültige Eröffnungsbilanz wurde vom Gemeinderat am 21.12.2006 beschlossen.

Vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wurde der Wirtschaftsplan 2006 irrtümlich erst mit dem Wirtschaftsplan 2007 (mit Schreiben vom 14.03. 2007) dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Eine Bestätigung der Gesetzmäßigkeit durch das Regierungspräsidium für den Wirtschaftsplan 2006 erfolgte daher nicht mehr.

4. Jahresabschluss

4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2006 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 19. März 2007 und der Prüfungsbericht der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH am 2. Mai 2007 übergeben.

Die Bilanz zum 31.12.2006 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 6 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden, wie bereits erwähnt, die Positionen aus der endgültigen Eröffnungsbilanz zum 01.01.2006 zu Grunde gelegt.

4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31. Dezember 2006 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	Aktiva	Passiva
Grundstücke und Gebäude	4.418.551,45 €	
sonst. Vermögensgegenstände	11.633,00 €	
Umlaufvermögen	380.159,62 €	
Forderungen	53.596,74 €	
Flüssige Mittel	1.149.658,96 €	
Rechnungsabgrenzungsposten	7.000,24 €	
Eigenkapital		
- Kapitalrücklage		3.898.744,09 €
- Jahresüberschuss		586.135,16 €
Rückstellungen		32.972,34 €
Verbindlichkeiten		
- Banken (Darlehen)		643.995,33 €
- Sonstige		837.335,31 €
Rechnungsabgrenzungsposten		21.417,78 €
Bilanzsumme	6.020.600,01 €	6.020.600,01 €

Bei den Grundstücken ergibt sich gegenüber der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2006 ein Abgang i. H. v. 193.255,08 €, der sich aus den Abschreibungen des Jahres 2006 (163.255,08 €) sowie die Ausbuchung des Grundstückswertes für das Grundstück Zeppelinring 21 (30.000 €) durch dessen Verkauf zusammensetzt.

Die Kapitalrücklage ist unverändert.

Durch die Rückzahlung eines Darlehens ergibt sich bei den Verbindlichkeiten (Banken/ Darlehen) ein Rückgang um 69.067,11 € auf 643.995,33 €; davon haben Darlehen i. H. v. 567.656,75 € noch eine Laufzeit über 5 Jahre.

Die flüssigen Mittel ergeben sich aus dem Bestand des Girokontos mit 299.658,96 € und den Festgeldkonten mit insgesamt 850.000,00 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (423.251,54 €) sowie aus den voraussichtlich an die e.wa riss zu zahlenden Beträge für Strom-, Gas- und Wasserlieferungen (282.287,22 €). Der an die e.wa riss zu zahlende Betrag entspricht dem voraussichtlichen Jahresbetrag, da im Jahr 2006 von dieser keine Abschlagszahlungen festgesetzt und angefordert wurden. Eine Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern kann erst im Wirtschaftsjahr 2007 vorgenommen werden, da die Abrechnungen der Leistungen durch die entsprechenden Unternehmen verfahrensbedingt erst im Jahr 2007 vorliegen.

Die übrigen in der Bilanz ausgewiesenen Posten stellen den dort nach bilanzrechtlichen Gesichtspunkten auszuweisenden Geschäftsverlauf zutreffend dar.

4.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2006 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	Einnahmen	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.035.370,93 €	
noch nicht abgerechnete Betriebskosten	376.552,62 €	
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	201.815,86 €	
Zinserträge	19.865,91 €	
Hausbewirtschaftung		568.571,90 €
Personalaufwand		186.495,27 €
Abschreibungen		169.320,29 €
Betriebsaufwand		82.364,37 €
Zinsaufwand		16.258,70 €
Grundsteuer		24.459,63 €
Summe Einnahmen	<u>1.633.605,32 €</u>	
Summe Ausgaben		<u>1.047.470,16 €</u>
Jahresüberschuss (Einnahmen-Ausgaben)	<u>586.135,16 €</u>	

Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

Die abrechenbaren Betriebskosten (338.479,36 €) sind bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen als Instandhaltungsmaßnahmen mit insgesamt 228.255,23 € und Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 1.837,31 € aufgeführt.

Die durchgeführten Kleinreparaturen unterliegen nicht den Bestimmungen der VOB. Baumaßnahmen, die nach VOB auszuschreiben gewesen wären, wurden nicht durchgeführt. Bei den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen mit 219.237,50 € waren die Restbuchwerte der Grundstücke mit 30.000,00 € abzusetzen.

Die Abschreibungen setzen sich aus immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Programm) mit 5.816,42 €, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 248,79 € und Wohnbauten mit 163.255,08 € zusammen.

IV. Zusammenfassung des Prüfergebnisses

Für alle Einnahmen und Ausgaben lagen die Grundlagen wie z. B. (Miet-) Verträge, Aufträge oder Rechnungen vor. Die Sollstellungen und damit die Verbuchungen sind auf der Basis geprüfter Rechnungen oder Nachweise erfolgt. Die Verfügungsberechtigungen auf den eingerichteten Bankkonten sind für eine flüssige Abwicklung des Zahlungsverkehrs notwendig und nicht zu beanstanden.

Niederschlagungen oder Erlässe von Forderungen gegenüber den Mietern oder Dritten wurden im Kalenderjahr 2006 nicht vorgenommen

Wie bereits erwähnt wurde die Jahresrechnung 2006 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT bereits geprüft, so dass sich die Prüfung des Rechnungsprüfungsamtes im wesentlichen auf die Bereiche beschränkte, die nicht Gegenstand der Überprüfung durch HABITAT waren.

Der Jahresabschluss 2006 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach war nach § 111 GemO daraufhin zu prüfen, ob

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

Es ergaben sich keine Verstöße, die der Feststellung des Jahresabschlusses entgegenstehen.

V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2006 für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach kann vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 16 EigBG). Über die Behandlung des Jahresgewinns ist zu beschließen.
2. Die Entlastung der Betriebsleitung kann beschlossen werden (§ 16 EigBG).

Biberach, den 25. September 2007


Alexander Geiger