

# Schlussbericht

Az: 095.53

über die

## Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2007

**Verteiler:**

- Oberbürgermeister Fettback zur Info
- Erster Bürgermeister Wersch
- Bürgermeister Kuhlmann 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.

## 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.

## 3. Vorjahresabschluss (2006)

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 2007 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2006 herangezogen.

## 4. Jahresabschlussprüfung

Eine Prüfung des Jahresabschlusses 2007 nach § 318 HGB durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist nicht erfolgt. Damit liegt eine Bestätigung, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt, nicht vor. Das Rechnungsprüfungsamt kann eine derartige Bestätigung nicht abgeben, da das Personal des Amtes über keine einem Wirtschaftsprüfer entsprechende Qualifikation verfügt.

Im Rahmen der Möglichkeiten des Rechnungsprüfungsamtes wurden anhand von Stichproben die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht beurteilt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach Beurteilung des Rechnungsprüfungsamtes entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beurteilung nicht die entsprechende Bestätigung durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ersetzt.

## **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 Betriebssatzung 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 2007 wurde am 21.12.2006 und eine Änderung am 19.11.2007 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2007 wurde mit Schreiben vom 14.03. 2007 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 18.04.2007 hat das Regierungspräsidium Tübingen den Wirtschaftsplan 2007 hinsichtlich des Höchstbetrages der Kassenkredite mit 300.000 € genehmigt mit dem Zusatz, dass der Wirtschaftsplan darüber hinaus keine genehmigungspflichtigen Teile enthält.

## 4. Jahresabschluss

### 4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2007 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 26. Juni 2008 übergeben.

Die Bilanz zum 31.12.2007 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 6 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2006 zu Grunde gelegt.

### 4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31. Dezember 2007 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.2007	31.12.2006	Unterschied
Grundstücke und Gebäude	4.265.162,91 €	4.418.551,45 €	-153.388,54 €
sonst. Vermögensgegenstände	7.291,50 €	11.633,00 €	-4.341,50 €
Anlagen im Bau	458.635,44 €	0,00 €	458.635,44 €
Umlaufvermögen	389.139,51 €	380.159,62 €	8.979,89 €
Forderungen	259.529,87 €	53.596,74 €	205.933,13 €
Flüssige Mittel	735.717,24 €	1.149.658,96 €	-413.941,72 €
Rechnungsabgrenzungsposten	10.085,00 €	7.000,24 €	3.084,76 €
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>6.125.561,47 €</b>	<b>6.020.600,01 €</b>	<b>104.961,46 €</b>
Passiva	31.12.2007	31.12.2006	Unterschied
<b>Eigenkapital</b>			
- Kapitalrücklage	3.898.744,09 €	3.898.744,09 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen	586.135,16 €	0,00 €	586.135,16 €
- Jahresüberschuss	393.065,02 €	586.135,16 €	-193.070,14 €
Rückstellungen	16.015,07 €	32.972,34 €	-16.957,27 €
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- Banken (Darlehen)	653.351,79 €	643.995,33 €	9.356,46 €
- Sonstige	559.110,63 €	837.335,31 €	-278.224,68 €
Rechnungsabgrenzungsposten	19.139,71 €	21.417,78 €	-2.278,07 €
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>6.125.561,47 €</b>	<b>6.020.600,01 €</b>	<b>104.961,46 €</b>

Bei den Grundstücken ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2006 ein Abgang mit 153.388,54 €, der sich aus den Abschreibungen des Jahres 2007 mit 153.235,66 € sowie die Ausbuchung des Grundstückswertes für das Grundstück Weberberggasse 25 mit 152,88 € durch dessen Verkauf zusammensetzt.

Weil die Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude Hermann-Volz-Straße 31 nicht bis zum 31.12.2007 abgeschlossen werden konnten, waren die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Aufwendungen in der Bilanz unter „Anlagen im Bau“ auszuweisen.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 3.898.744,09 €. Mit der Einstellung des Jahresüberschusses 2006 mit 586.131,16 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2007 mit 393.065,02 € beträgt das Eigenkapital zum Stand 31.12.2007 nun 4.877.944.,27 €.

Durch die Rückzahlung eines Darlehens und die Aufnahme eines neuen Darlehens ergibt sich bei den Verbindlichkeiten (Banken/Darlehen) in der Summe eine Erhöhung um 9.356,46 € auf 653.351,79 €; davon haben Darlehen i. H. v. 585.063,68 € noch eine Laufzeit über 5 Jahre.

Die flüssigen Mittel ergeben sich aus dem Bestand des Girokontos mit 5.717,24 € und den Festgeldkonten mit insgesamt 730.000,00 €.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (439.778,91 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen mit 101.203,82 €.

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 2007 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2006	2007	2006	2007
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.035.370,93 €	1.437.550,35 €		
Bestandsverminderung noch nicht abgerechnete Betriebskosten	376.552,62 €	-11.131,78 €		
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	201.815,86 €	37.132,10 €		
Zinserträge	19.865,91 €	34.333,68 €		
Hausbewirtschaftung			568.571,90 €	681.589,11 €
Personalaufwand			186.495,27 €	183.637,95 €
Abschreibungen			169.320,29 €	160.180,48 €
Betriebsaufwand			82.364,37 €	50.741,29 €
Zinsaufwand			16.258,70 €	3.733,30 €
Grundsteuer			24.459,63 €	24.937,20 €
Summe Einnahmen	1.633.605,32 €	1.497.884,35 €		
Summe Ausgaben			1.047.470,16 €	1.104.819,33 €
Jahresüberschuss (Einnahmen-Ausgaben)			586.135,16 €	393.065,02 €

Die Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem Bestand 2006 mit 396.850,91 € abzüglich den Betriebskosten 2007 mit 385.719,13 €. Die Betriebskosten 2007 entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

Die abrechenbaren Betriebskosten sind mit 367.456,83 € (Vorjahr 338.479,36 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit insgesamt 314.132,28 € (Vorjahr 228.255,23 €) und in 2007 auch entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 1.837,31 € aufgeführt.

Die durchgeführten Kleinreparaturen unterliegen nicht den Bestimmungen der VOB. Im Jahr 2007 wurden 2 Baumaßnahmen nach VOB auszuschreiben (Heizung Uhlandstraße und energetische Maßnahmen Hermann-Volz-Straße) und dem jeweils billigsten Bieter zur Ausführung übertragen. Bei den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen mit 25.386,00 € war der Restbuchwert für das Grundstück mit 152,88 € abzusetzen.

Die Abschreibungen setzen sich aus immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Programm) mit 5.816,42 €, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 331,48 €, Wohnbauten mit 153.235,66 € und den geringwertigen Wirtschaftsgütern mit 796,84 € 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 2007 nicht vorgenommen.

Der Jahresabschluss 2007 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.

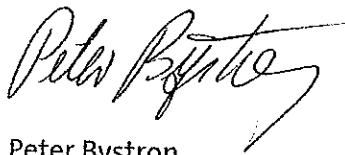
Es ergaben sich keine Verstöße, die der Feststellung des Jahresabschlusses entgegenstehen.



## V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2007 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 10. November 2008



Peter Bystron