

Schlussbericht

Az: 095.53

über die

Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2008

Verteiler:

- Oberbürgermeister Fettback zur Info
- Erster Bürgermeister Wersch
- Bürgermeister Kuhlmann zur Info
- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

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 (2007)

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2008 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2007 herangezogen.

4. Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss für das Jahr 2006 wurde von einem Wirtschaftsprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Betriebsleitung wollte in den Jahren 2007 und 2008 weitere Prüfungen durch den Wirtschaftsprüfer durchführen lassen. Aus Sicht der Betriebsleitung sei die Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt mittelfristig ausreichend (Niederschrift Gemeinderatssitzung vom 23.4.2007, TOP 4). Entgegen der oben genannten Aussage wurde sowohl der Jahresabschluss 2007 als auch der Jahresabschluss 2008 nicht durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft.

Das Rechnungsprüfungsamt hat stichprobenweise die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht beurteilt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

- 3 -

Nach Beurteilung des Rechnungsprüfungsamtes entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie 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 nach Ansicht des Rechnungsprüfungsamtes ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der wirtschaftlichen und finanziellen Lage zutreffend dar.

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. Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach wurde 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,

...

- 4 -

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), eine eigene Buchführung mit Rechnungslegung und eine Sonderkasse des Eigenbetriebes. Diese Sonderkasse wird vom Eigenbetrieb selbständig verwaltet und geführt.

2. Buchführung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach führt sein Rechnungswesen seit der Auslagerung mit Hilfe des wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitungsprogramms WOWI c/s. Die Buchführung ist ordnungsgemäß und übersichtlich.

3. Wirtschaftsplan und Finanzplanung

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

Der Wirtschaftsplan 2008 wurde am 21.12.2007 und eine Änderung am 21.07.2008 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2008 wurde mit Schreiben vom 07.01.2008 und die Änderung des Wirtschaftsplanes 2008 mit Schreiben vom 22.07.2008 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 23.01.2008 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2008 bestätigt und hinsichtlich der Kreditermächtigungen in Höhe von 600.000 € und des Höchstbetrages der Kassenkredite mit 300.000 € genehmigt. Mit Schreiben vom 11.08.2008 bestätigt das Regierungspräsidium die Gesetzmäßigkeit der Änderung des Wirtschaftsplanes 2008 und genehmigt die auf 700.000 € erhöhte Kreditermächtigung mit dem Zusatz, dass für die unveränderten Kassenkredite (300.000 €) die Genehmigung vom 23.01.2008 weiterhin ihre Gültigkeit behält.

4. Jahresabschluss

4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss 2008 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2008 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 24. Juni 2009 übergeben.

...

- 5 -

4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2008 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 2 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2007 zu Grunde gelegt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2008 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.08	31.12.2007	Unterschied
Grundstücke und Gebäude	4.605.474,44	4.265.162,91 €	340.311,53 €
sonst. Vermögensgegenstände	4.612,44	7.291,50 €	-2.679,06 €
Anlagen im Bau	454.894,48	458.635,44 €	-3.740,96 €
Umlaufvermögen	406.357,27	389.139,51 €	17.217,76 €
Forderungen	90.040,90	259.529,87 €	-169.488,97 €
Flüssige Mittel	1.760.289,89	735.717,24 €	1.024.572,65 €
Rechnungsabgrenzungsposten	10.626,31	10.085,00 €	541,31 €
Bilanzsumme Aktiva	7.332.295,73 €	6.125.561,47 €	1.206.734,26 €
Passiva	31.12.08	31.12.2007	Unterschied
Eigenkapital			
- Kapitalrücklage	3.898.744,09	3.898.744,09 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen	979.200,18	586.135,16 €	393.065,02 €
- Jahresüberschuss	509.374,48	393.065,02 €	1.16.309,46 €
Rückstellungen	13.230,00	16.015,07 €	-2.785,07 €
Verbindlichkeiten			
- Banken (Darlehen)	1.297.705,26	653.351,79 €	644.353,47 €
- Sonstige	614.594,89	559.110,63 €	55.484,26 €
Rechnungsabgrenzungsposten	19.446,83	19.139,71 €	307,12 €
Bilanzsumme Passiva	7.332.295,73 €	6.125.561,47 €	1.206.734,26 €

Bei den Grundstücken ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2007 ein Zugang in Höhe von 340.311,53 €, der sich aus dem Wertzuwachs durch die Modernisierungsmaßnahme Hermann-Volz-Straße 31 mit 503.708,62 €, den Abschreibungen des Jahres 2008 mit 162.873,65 € sowie die Ausbuchung des Wertes für einen Grundstücksstreifen (Verkauf) am Laurenbühlweg mit 523,44 € 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 2007 in Höhe von 393.065,02 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2008 in Höhe von 509.374,48 € beträgt der Bestand des Eigenkapitals zum 31.12.2008 5.387.318,75 €.

- 6 -

Die flüssigen Mittel in Höhe von 1.760.289,89 € ergeben sich aus dem Bestand des Girokontos in Höhe von 4.289,89 € und den Festgeldkonten von insgesamt 1.756.000,00 €.

Durch die Darlehensfinanzierung der Modernisierungsmaßnahme Herman-Volz-Straße erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Kreditinstituten um 644.353,47 € auf 1.297.705,26 €; davon haben Darlehen in Höhe von 1.082.727,92 € noch eine Laufzeit über 5 Jahre.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus den von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (458.181,53 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 90.203,82 €.

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 2008 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2008	2007	2008	2007
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.465.652,71 €	1.437.550,35 €		
Bestandsverminderung noch nicht abgerechnete Betriebskosten	-1.583,89 €	-11.131,78 €		
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	45.363,73 €	37.132,10 €		
Zinserträge	67.253,68 €	34.333,68 €		
Hausbewirtschaftung			613.222,14 €	681.539,11 €
Personalaufwand			198.745,17 €	183.637,95 €
Abschreibungen			169.309,04 €	160.180,48 €
Betriebsaufwand			45.853,34 €	50.741,29 €
Zinsaufwand			24.070,50 €	3.733,30 €
Grundsteuer			16.611,56 €	24.937,20 €
Summe Einnahmen	1.576.686,23 €	1.497.884,35 €		
Summe Ausgaben			1.067.311,75 €	1.104.819,33 €
Jahresüberschuss (Einnahmen-Ausgaben)			509.374,48 €	393.065,02 €

- 7 -

Die Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem Bestand 2007 mit 406.618,89 € abzüglich den Betriebskosten 2007 mit 405.035,00 €. Die Betriebskosten 2008 entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich zusammen aus einem Tilgungszuschuss der KfW mit 25.000 €, Grundstücksverkäufen mit 5.911,56 € (Verkaufserlös 6.435,00 € abzüglich Restbuchwert für das Grundstück mit 523,44 €) und Kostenbeteiligungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und Kleinreparaturen mit 14.452,17 €.

Die abrechenbaren Betriebskosten sind mit 400.563,08 € (Vorjahr 367.456,83 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit insgesamt 212.060,63€ (Vorjahr 314.132,28 €) und in 2007 auch entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 598,43 € aufgeführt. Die durchgeführten Kleinreparaturen unterliegen nicht den Bestimmungen der VOB und wurden nach Bedarf frei vergeben. Der Rückgang der Aufwendungen gegenüber 2007 beruht im Wesentlichen auf geringere Energiekosten für Heizung (rd. - 70.000 €) und um rd. 48.000 € niedrigere Kosten für Kleinreparaturen sowie geringfügige Kostensteigerungen bei den übrigen Kostenstellen.

Die Abschreibungen setzen sich aus immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Programm) mit 5.816,42 €, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 405,82 €, Wohnbauten mit 162.873,65 € und den geringwertigen Wirtschaftsgütern mit 213,07 € zusammen.

Die Zinsausgaben sind durch Darlehensaufnahmen für die Modernisierungsmaßnahme in der Hermann-Volz-Straße entsprechend gestiegen.

4.4 Abweichungen zum Wirtschaftsplan

Bei den Kostenstellen Personalausgaben, Abschreibungen und Zinsaufwendungen ergaben sich im Jahr 2008 gegenüber dem Wirtschaftsplan 2008 Mehrausgaben von 23.745,17 € bzw. 4.309,04 € und 741,67 €. Die Mehrausgaben sind durch Wenigerausgaben bei anderen Kostenstellen gedeckt. Die Jahresrechnung 2008 weist entsprechend nachstehender Aufstellung gegenüber dem Wirtschaftsplan 2008 Mehreinnahmen in Höhe von 104.686,23 € und Wenigerausgaben in Höhe von 102.688,25 € aus.

...

- 8 -

Einnahmen			
	Ergebnis	Plan	Unterschied
Umsatzerlöse	1.465.652,71 €	1.451.000,00 €	14.652,71 €
Unfertige Leistungen	-1.583,89 €		-1.583,89 €
sonst. betr. Erträge	45.363,73 €	1.000,00 €	44.363,73 €
Zinserträge	67.253,68 €	20.000,00 €	47.253,68 €
Summe Erträge	1.576.686,23 €	1.472.000,00 €	104.686,23 €

Ausgaben			
	Ergebnis	Plan	Unterschied
Hausbewirtschaftung	613.222,14 €	709.000,00 €	-95.777,86 €
Löhne	198.745,17 €	175.000,00 €	23.745,17 €
Abschreibungen	169.309,04 €	165.000,00 €	4.309,04 €
sonst. betr. Aufwändur	45.353,34 €	70.000,00 €	-24.646,66 €
Finanzanlagen	8.328,83 €	10.000,00 €	-1.671,17 €
Zinsaufwendungen	15.741,67 €	15.000,00 €	741,67 €
	16.611,56 €	26.000,00 €	-9.388,44 €
Summe Ausgaben	1.067.311,75 €	1.170.000,00 €	-102.688,25 €

Der geplante Jahresüberschuss 2008 mit 302.000,00 € erhöht sich hierdurch um 207.374,48 € auf den in der Gewinn- und Verlustrechnung 2008 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 509.374,48 €. Insgesamt gesehen wurden die Vorgaben des Wirtschaftsplanes 2008 eingehalten.

IV. Zusammenfassung des Prüfergebnisses

Für die stichprobenweise geprüften Einnahmen und Ausgaben lagen die Grundlagen wie z. B. (Miet-) Verträge, Aufträge oder Rechnungen vor. Die Sollstellungen und die damit verbundenen 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.

Gegenüber 3 Mietern wurden im Kalenderjahr 2008 Niederschlagungen von Forderungen in Höhe von 8.328,83 € vorgenommen. 2 Mieter sind mit unbekannter Adresse ins Ausland verzogen, einer hat Privatinsolvenz beantragt. Die Forderungen wurden buchhalterisch ausgebucht, werden aber weiter überwacht und gegebenenfalls verfolgt. Diese Vorgehensweise entspricht dem allgemeinem Verwaltungshandeln und ist nicht zu beanstanden.

- 9 -

Der Jahresabschluss 2008 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.

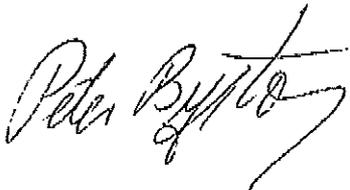
Es ergaben sich keine Verstöße, die der Feststellung des Jahresabschlusses entgegenstehen.

V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2008 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 4. September 2009

gesehen:



Peter Bystron



Claudia Pfisterer, Amtsleiterin