


STADT BIBERACH

Rechnungsprüfungsamt

 STADT BIBERACH		
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft		z. Bearb. U
21. Okt. 2010		z. Erl.
		z. Sin.
z. d. A.	WW. ni. Vorg.	z. Kts.
Az.		g. R.
FK:		b. R.

Schlussbericht

Az: 095.53

über die

Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2009

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. mit §§ 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 (2008)

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2009 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2008 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 letzten Jahren keine weiteren Prüfungen durch den Wirtschaftsprüfer durchführen lassen. Aus Sicht der Betriebsleitung ist die Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt mittelfristig ausreichend (Niederschrift Gemeinderatssitzung vom 23.4.2007, TOP 4).

Das Rechnungsprüfungsamt hat stichprobenweise 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 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 Ei-

genbetriebes 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, 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 2009 wurde am 22.12.2008 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2009 wurde mit Schreiben vom 19.12.2008 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 20.01.2008 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2009 bestätigt und hinsichtlich der Kreditermächtigungen in Höhe von 400.000 € genehmigt.

4. Jahresabschluss

4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss 2009 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2009 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 2. Juli 2010 übergeben.

4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2009 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 2 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2008 zu Grunde gelegt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.2009	31.12.2008	Unterschied
Grundstücke und Gebäude	5.032.110,65 €	4.605.474,44 €	426.636,21 €
sonst. Vermögensgegenstände	3.719,66 €	4.612,44 €	-892,78 €
Anlagen im Bau	307.909,43 €	454.894,48 €	-146.985,05 €
Umlaufvermögen	112.846,89 €	90.040,90 €	22.805,99 €
Forderungen	388.464,00 €	406.357,27 €	-17.893,27 €
Flüssige Mittel	2.001.472,81 €	1.760.289,89 €	241.182,92 €
Rechnungsabgrenzungsposten	9.926,61 €	10.626,31 €	-699,70 €
Bilanzsumme Aktiva	7.856.450,05 €	7.332.295,73 €	524.154,32 €

Passiva	31.12.2009	31.12.2008	Unterschied
Eigenkapital			
- Kapitalrücklage	3.898.744,09 €	3.898.744,09 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen	1.488.574,66 €	979.200,18 €	509.374,48 €
- Jahresüberschuss	527.461,47 €	509.374,48 €	18.086,99 €
Rückstellungen	13.070,00 €	13.230,00 €	-160,00 €
Verbindlichkeiten			
- Banken (Darlehen)	1.312.146,35 €	1.297.705,26 €	14.441,09 €
- Sonstige	595.413,13 €	614.594,89 €	-19.181,76 €
Rechnungsabgrenzungsposten	21.040,35 €	19.446,83 €	1.593,52 €
Bilanzsumme Passiva	7.856.450,05 €	7.332.295,73 €	524.154,32 €

Bei den Grundstücken ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2008 ein Zugang in Höhe von 426.636,21 €, der sich aus dem Wertzuwachs durch die Modernisierungsmaßnahme mit 601.532,93 €, den Abschreibungen des Jahres 2009 mit 174.896,72 € zusammensetzt.

Weil die Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude Waldseer Straße 45 nicht bis zum 31.12.2009 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 2008 in Höhe von 509.374,48 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 527.461,47 € beträgt der Bestand des Eigenkapitals zum 31.12.2009 5.914.780,22 €.

Die flüssigen Mittel in Höhe von 2.001.472,81 € ergeben sich aus dem Bestand des Girokontos in Höhe von 2.865,31 € und den Festgeldkonten von insgesamt 1.998.607,50 €.

Durch die Darlehensrestfinanzierung der Modernisierungsmaßnahme Hermann-Volz-Straße 33-37 erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und Kreditinstituten um 45.000,00 €, reduziert um die Tilgungen in Höhe von 30.558,91 €, so dass sich ein Darlehenstand von 1.907.557,48 € zum 31.12.2009 ergibt; davon haben Darlehen in Höhe von 1.078.495,64 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus den von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (471.373,80 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 93.603,04 €.

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 2009 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2009	2008	2009	2008
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.515.448,00 €	1.465.652,71 €		
Bestandsverminderung noch nicht abgerechnete Betriebskosten	-40.213,60 €	-1.583,89 €		
Gebäudeverkäufe und Kosten-erstattungen	177.008,11 €	45.363,73 €		
Zinserträge	44.835,01 €	67.253,68 €		
Hausbewirtschaftung			699.900,69 €	613.222,14 €
Personalaufwand			207.985,61 €	198.745,17 €
Abschreibungen			176.512,72 €	169.309,04 €
Betriebsaufwand			40.510,43 €	45.353,34 €
Zinsaufwand			28.124,02 €	24.070,50 €
Grundsteuer			16.582,58 €	16.611,56 €
Summe Einnahmen	1.697.077,52 €		1.169.616,05 €	
Summe Ausgaben				1.067.311,75 €
Jahresüberschuss (Einnahmen-Ausgaben)			527.461,47 €	509.374,48 €

Die Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem Bestand 2008 mit 426.983,60 € abzüglich den Betriebskosten 2009 mit 386.770,00 €. Die Betriebskosten 2009 entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich zusammen aus einem Tilgungszuschuss der KfW mit 68.125,00 €, Grundstücksverkäufen mit 85.000,00 €, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über 160,00 €, Zahlungseingänge aus abgeschriebenen Forderungen über 370,00 € und Kostenbeteiligungen der Mieter für Kleinreparaturen und selbst verursachte Schäden mit 23.353,11 €.

Die Betriebskosten sind mit 395.136,50 € (Vorjahr 400.563,08 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungsmaßnahmen mit insgesamt 300.028,08 € (Vorjahr 212.060,63 €) und in 2009 auch entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 4.736,11 (Vorjahr 598,43) aufgeführt.

Die durchgeführten Kleinreparaturen unterliegen nicht den Bestimmungen der VOB. Im Jahr 2009 waren 2 Baumaßnahmen nach VOB auszuschreiben (Fassadeanstrich Ritter-von-Essendorf-Str. 16, 18-26, Hans-Rohrer-Str. 25 und energetische Maßnahmen Waldseer Straße 45) und dem jeweils billigsten Bieter zur Ausführung übertragen.

IV. Zusammenfassung des Prüfergebnisses

Für die stichprobenweise geprüften Einnahmen und Ausgaben lagen die Grundlagen wie z. B. 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 sind nicht zu beanstanden.

Zum Jahresende waren fünf Darlehen im Gesamtbetrag von 1.312.146,35 € zwischen 0,5 % und 2,5 % zu verzinsen. Das KfW-Darlehen für die energetische Sanierung in der Waldseer Straße 45 wurde auf Grund der Niedrigzinsphase bei den Sparguthaben in 2009 nicht abgerufen.

Der Jahresabschluss 2009 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach war nach § 111 der 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.

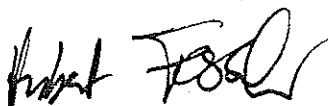
Die wirtschaftliche Lage der Wohnungswirtschaft ist trotz der umfangreich notwendigen Sanierungen im Wohnungsbestand und der niedrigen Durchschnittsmieten durch eine günstige Kapitalausstattung gekennzeichnet. Die langfristigen Vermögensanlagen sind günstig finanziert.

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

V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2009 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 20. Oktober 2010



Hubert Fessler