

# Schlussbericht

Az: 095.53

Nummer: 2011/64

über die

## **Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2010**

**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 nach § 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 (2009)**

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2010 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2009 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 23.04.2007, 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 Eigenbetriebes. 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**

Nach § 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.

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 stichprobenweise Überprüfung von Skonto hat zu keinen Beanstandungen geführt. Rechnungen werden zeitnah überwiesen.

## **3. Wirtschaftsplan und Finanzplanung**

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

Der Wirtschaftsplan 2010 wurde am 21.12.2009 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2010 wurde mit Schreiben vom 22.12.2009 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.01.2010 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2010 bestätigt und hinsichtlich der Kreditermächtigungen in Höhe von 420.000 € genehmigt.

Zwei Änderungen zum Wirtschaftsplan 2010 wurden vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt. Mit Schreiben vom 18.03.2010 wurde der festgesetzte Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 495.000 € genehmigt. Mit Schreiben vom 20.07.2010 wurde der Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 150.000 € genehmigt.

## **4. Jahresabschluss**

### 4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss 2010 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2010 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 29. Juni 2011 übergeben.

#### 4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2010 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 2 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2009 zu Grunde gelegt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009	Differenz
Grundstücke und Gebäude	6.362.330,93 €	5.032.110,65 €	1.330.220,28 €
sonst. Vermögensgegenstände	2.103,66 €	3.719,66 €	-1.616,00 €
Anlagen im Bau	234.495,84 €	307.909,43 €	-73.413,59 €
Umlaufvermögen	358.694,20 €	388.464,00 €	-29.769,80 €
Forderungen	235.987,30 €	112.846,89 €	123.140,41 €
Flüssige Mittel	2.325.431,05 €	2.001.472,81 €	323.958,24 €
Rechnungsabgrenzungsposten	8.233,01 €	9.926,61 €	-1.693,60 €
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>9.527.275,99 €</b>	<b>7.856.450,05 €</b>	<b>1.670.825,94 €</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital			
- Kapitalrücklage	4.189.443,00 €	3.898.744,09 €	290.698,91 €
- Ergebnismrücklagen	2.016.036,13 €	1.488.574,66 €	527.461,47 €
- Jahresüberschuss	664.642,04 €	527.461,47 €	137.180,57 €
Rückstellungen	12.805,00 €	13.070,00 €	-265,00 €
Verbindlichkeiten			
- Banken (Darlehen)	2.001.583,39 €	1.312.146,35 €	689.437,04 €
- Sonstige	622.248,81 €	595.413,13 €	26.835,68 €
Rechnungsabgrenzungsposten	20.517,62 €	21.040,35 €	-522,73 €
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>9.527.275,99 €</b>	<b>7.856.450,05 €</b>	<b>1.670.825,94 €</b>

Bei den Grundstücken und Gebäuden ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2009 ein Zugang in Höhe von 1.330.220,28 €. Er setzt sich zusammen aus dem Wertzuwachs durch Modernisierungsmaßnahmen mit insgesamt 1.539.585,35 € abzüglich den Abschreibungen des Jahres 2010 mit 205.048,23 €, dem Verkauf Karl-Müller-Str. 27 und der Übertragung Hindenburgstraße 34.

Die Kapitalrücklage ist auf 4.189.433,00 Euro angewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von 290.698,91 €. Mit der Ergebnismrücklage in Höhe von 2.016.036,13 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 664.642,04 € beträgt der Bestand des Eigenkapitals 6.870.121,17 € mit Stand vom 31.12.2010.

Der Jahresüberschuss 2010 soll der Ergebnismrücklage zugeführt werden.

Bei den Rückstellungen handelt es sich ausschließlich um die Urlaubsrückstellung der Angestellten.

Das Girokonto weist zum 31.12.2010 einen Bestand von 2.345,09 € auf. Zusammen mit dem Geldmarktkonto mit einem Bestand von 168.536,20 € stellt das einen guten Handlungsspielraum dar. Das Guthaben auf Festgeldkonten beläuft sich auf insgesamt 2.323.085,96 €. Die Geldanlagen liegen ausschließlich bei ortsansässigen Kreditinstituten, was sehr zu begrüßen ist. Die Verfügungsberechtigungen auf den eingerichteten Bankkonten sind für eine flüssige Abwicklung des Zahlungsverkehrs notwendig und sind nicht zu beanstanden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steigen um rund 689.000 €. Neue Darlehen waren nötig zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Waldseer Str. 45, Hölderlinstr. 2-4 und Birkendorfer Str. 80. Die Darlehen wurden zu einem Zinssatz von 1,40 % bzw. 1,75% von der KfW gewährt. Von allen Verbindlichkeiten von Kreditinstituten haben Darlehen in Höhe von 1.464.901,49 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus den von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (469.614,43 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 133.503,75 €.

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 2010 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2010	2009	2010	2009
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/ Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.500.301,17 €	1.515.448,00 €		
Bestandsminderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten	-56.857,73 €	-40.213,60 €		
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	436.734,85 €	177.008,11 €		
Zinserträge	42.190,34 €	44.835,01 €		
Hausbewirtschaftung			742.081,13 €	699.900,69 €
Personalaufwand			212.694,05 €	207.985,61 €
Abschreibungen			206.664,23 €	176.512,72 €
Betriebsaufwand			41.481,23 €	40.510,43 €
Zinsaufwand			30.208,50 €	28.124,02 €
Grundsteuer			24.597,45 €	16.582,58 €
Summe Einnahmen	1.922.368,63 €	1.697.077,52 €		
Summe Ausgaben			1.257.726,59 €	1.169.616,05 €
Jahresüberschuss Einnahmen abzügl. Ausgaben		664.642,04 €		

Die **Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten** ergibt sich aus dem Bestand 2009 mit 386.770,00 € abzüglich den Betriebskosten 2010 mit 352.410,00 €. Dem hinzuzurechnen sind die Kosten für die Ablesung und Abrechnung der Heizungen mit 22.497,73 €. Die Betriebskosten 2010 entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

Der Posten **Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen** setzt sich zusammen aus

- einem Tilgungszuschuss der KfW mit 65.000,00 €,
- Anlageverkäufen mit 223.724,83 €,
- einem Instandhaltungskostenzuschuss der Stadt Biberach für die Hindenburgstr. 34 in Höhe von 130.000,00 €,
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über 265,00 €,
- Zahlungseingänge aus abgeschriebenen Forderungen über 642,36 € und
- Kostenbeteiligungen der Mieter für Kleinreparaturen und selbst verursachte Schäden (Vandalismus) mit 17.102,66 €.

Die **Betriebskosten** sind mit 346.681,55 € (Vorjahr 395.136,50 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungsmaßnahmen mit insgesamt 395.360,63 € (Vorjahr 300.028,08 €) und auch entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 38,95 € (Vorjahr 4.736,11 €) aufgeführt.

Die Dachsanierung Hindenburgstr. 34 wurde von der Stadt Biberach mit 130.000 € bezuschusst, was dem Rechnungsbetrag entsprach. Durch einen Wohnungsbrand in der Hans-

Rohrer-Str. 30 haben sich die Instandhaltungskosten ungeplant um knapp 39.000 € erhöht. Die Gebäudebrandversicherung hat den Schaden mittlerweile bezahlt.

Die **Personalkosten** sind in 2010 in einem nachvollziehbaren Maß gestiegen. Die Steigerung ist auf eine tarifliche Erhöhung der Löhne und Gehälter sowie auf Auszahlungen bei der leistungsorientierten Bezahlung zurückzuführen.

#### **IV. Zusammenfassung des Prüfergebnisses**

Bei den 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 acht Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 2.001.583,39 € zwischen 0,5 % und 2,5 % zu verzinsen.

Trotz umfangreicher Modernisierungen und daraus resultierenden Darlehensverpflichtungen ist die Liquidität des Wohnungswirtschaftsbetriebes auch die kommenden Jahre gewährleistet.

Der Jahresabschluss 2010 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.

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

## V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2010 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 31. August 2011

Gesehen:



Claudia Dobler



Hubert Fesseler, Amtsleiter