

Schlussbericht

Az: 095.53

Nummer: 76/2012

über die

Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2011

Verteiler:

- Oberbürgermeister zur Info
- Erster Bürgermeister Wersch
- Herrn Schulze, Liegenschaftsamt, zur Info
- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

I. Das Wichtigste in Kürze

- Der Jahresabschluss 2011 lag dem Rechnungsprüfungsamt ab 15. Mai 2012 vor.
- Die Frist zur Durchführung der örtlichen Prüfung beträgt vier Monate.
- Der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) über die überörtliche Prüfung lag zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.
- Der Wirtschaftsplan 2011 wurde am 20.12.2010 vom Gemeinderat beschlossen.
- Eine Änderung des Wirtschaftsplanes nach § 15 EigBG war im Jahr 2011 nicht nötig geworden.
- Bei den Grundstücken und Gebäuden ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2010 ein Zugang in Höhe von 492.376,15 €.
- Das Guthaben bei Kreditinstituten steigt auf 2.515.470,51 €.
- Das Eigenkapital steigt im Jahr 2011 auf 7.287.582,22 €.
- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steigen um rund 320.000 €.
- Der Jahresüberschuss 2011 in Höhe von 417.461,05 € soll der Ergebnismrücklage zugeführt werden.
- Die Personalkosten sind in 2011 in einem nachvollziehbaren Maß gestiegen.
- Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 ergab keine Prüfungsergebnisse und Erkenntnisse, die der Feststellung entgegenstehen.

- **Der Jahresabschluss 2011 für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach kann vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 16 EigBG). Über die Behandlung des Jahresgewinns ist zu beschließen.**

- **Die Entlastung der Betriebsleitung kann beschlossen werden.**

II. 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 (2010)

Der Jahresabschluss 2010 wurde in der Gemeinderatsitzung vom 26. September 2011 festgestellt. Die Verwendung des Jahresüberschusses wurde beschlossen. Die Betriebsleitung wurde entlastet (§ 16 EigBG).

Der Jahresabschluss wurde nach § 16 Abs. 4 EigBG ortsüblich bekanntgegeben.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2011 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2010 herangezogen.

4. Erstmalige Jahresabschlussprüfung für das Jahr 2006

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 Eigenbetriebes 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 von November 2011 bis Mitte März 2012. Der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt lag zum Zeitpunkt dieser Prüfung noch nicht vor.

6. Schwerpunktprüfung 2011

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Biberach hat im Jahr 2011 eine Schwerpunktprüfung im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft durchgeführt. Geprüft wurde der Umbau Waldseer Straße 45. Die Ergebnisse der Schwerpunktprüfung stehen der Feststellung des Jahresabschlusses 2011 nicht entgegen.

III. 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 Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach wurde am 19.12.2005 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 01.01.2006 in Kraft.

IV. 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 und 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 2011 wurde am 20.12.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Wirtschaftsplan 2011 wurde mit Schreiben vom 21.12.2010 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 25.01.2011 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2011 bestätigt und hinsichtlich der Kreditermächtigungen in Höhe von 600.000 € genehmigt.

Eine Änderung des Wirtschaftsplanes nach § 15 EigBG war im Jahr 2011 nicht nötig geworden.

4. Jahresabschluss

4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss 2011 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2011 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 15. Mai 2012 übergeben.

4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2011 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 2 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2010 zu Grunde gelegt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.2011	31.12.2010	Differenz
Grundstücke und Gebäude	6.854.707,08 €	6.362.330,93 €	492.376,15 €
sonst. Vermögensgegenstände	2.353,66 €	2.103,66 €	250,00 €
Anlagen im Bau	463.285,60 €	234.495,84 €	228.789,76 €
Umlaufvermögen	340.534,77 €	358.694,20 €	-18.159,43 €
Forderungen	68.874,02 €	235.987,30 €	-167.113,28 €
Flüssige Mittel	2.515.470,51 €	2.325.431,05 €	190.039,46 €
Rechnungsabgrenzungsposten	8.858,16 €	8.233,01 €	625,15 €
Bilanzsumme Aktiva	10.254.083,80 €	9.527.275,99 €	726.807,81 €
Passiva			
Eigenkapital			
- Kapitalrücklage	4.189.443,00 €	4.189.443,00 €	0,00 €
- Ergebnismrücklagen	2.680.678,17 €	2.016.036,13 €	664.642,04 €
- Jahresüberschuss	417.461,05 €	664.642,04 €	-247.180,99 €
Rückstellungen	17.682,00 €	12.805,00 €	4.877,00 €
Verbindlichkeiten			
- Banken (Darlehen)	2.321.837,74 €	2.001.583,39 €	320.254,35 €
- Sonstige	601.931,85 €	622.248,81 €	-20.316,96 €
Rechnungsabgrenzungsposten	25.049,99 €	20.517,62 €	4.532,37 €
Bilanzsumme Passiva	10.254.083,80 €	9.527.275,99 €	726.807,81 €

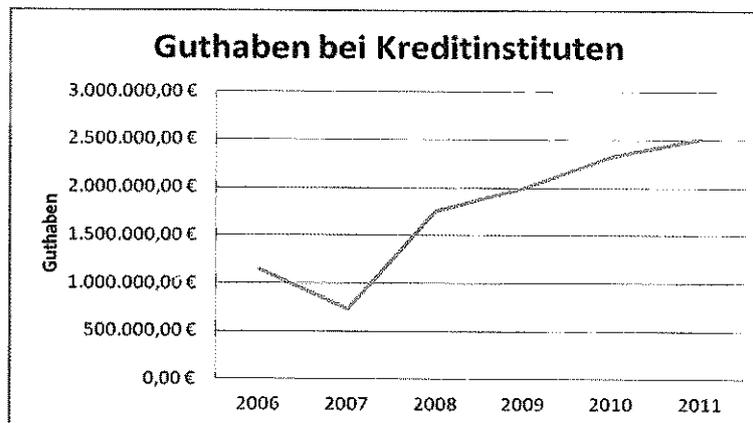
Bei den Grundstücken und Gebäuden ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2010 ein Zugang in Höhe von 492.376,15 €, welcher fast komplett auf die Übertragung Hindenburgstraße 34 und auf den Wertzuwachs durch die Modernisierungsmaßnahme Birkenendorfer Str. 80 zurückzuführen ist.

Die Kapitalrücklage ist auf einem Stand von 4.189.443,00 Euro verblieben. Mit der Ergebnismrücklage in Höhe von 2.680.678,17 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2011 in Höhe von 417.461,05 € beträgt der Bestand des Eigenkapitals 7.287.582,22 € mit Stand vom 31.12.2011.

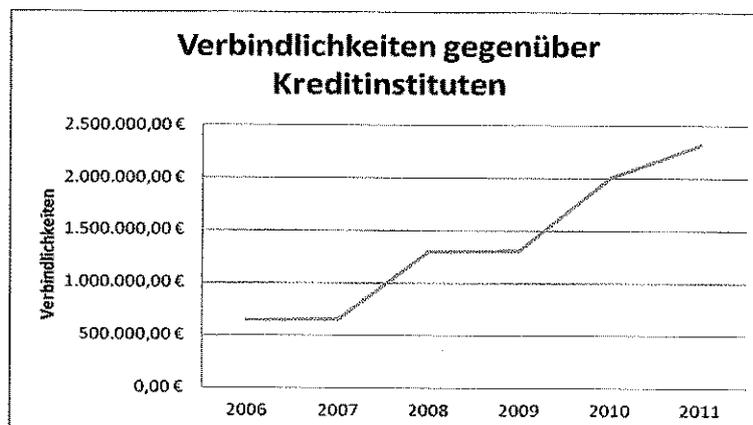
Der Jahresüberschuss 2011 soll der Ergebnismrücklage zugeführt werden.

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

Das Girokonto weist zum 31.12.2011 einen Bestand von 1.742,75 € auf - zusammen mit dem Geldmarktkonto und dem Bestand des flexiblen Sparbuchs ein guter Handlungsspielraum. Das Guthaben auf Festgeldkonten beläuft sich auf insgesamt 2.511.182,43 €. Die **Geldanlagen** liegen ausschließlich bei ortsansässigen Kreditinstituten. Die Verfügungsberechtigungen auf den eingerichteten Bankkonten sind für eine flüssige Abwicklung des Zahlungsverkehrs notwendig und sind nicht zu beanstanden. § 91 Abs. 2 der Gemeindeordnung wird Rechnung getragen.



Die **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten steigen um rund 320.000 €. Neue Darlehen waren nötig zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Hindenburgstraße 34, Birkendorfer Str. 80 und Memelstraße 5. Die Darlehen wurden zu einem Zinssatz von 1,75% von der KfW gewährt. Von allen Verbindlichkeiten von Kreditinstituten haben Darlehen in Höhe von 1.771.677,92 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren.



Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus den von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (471.470,05 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 115.367,80 €.

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 2011 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2011	2010	2011	2010
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettomieteinnahmen/ Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.538.080,11 €	1.500.301,17 €		
Bestandsminderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten	-42.891,30 €	-56.857,73 €		
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	48.416,74 €	436.734,85 €		
Zinserträge	55.417,26 €	42.190,34 €		
Hausbewirtschaftung			586.673,48 €	742.081,13 €
Personalaufwand			231.893,65 €	212.694,05 €
Abschreibungen			229.889,57 €	206.664,23 €
Betriebsaufwand			69.575,60 €	41.481,23 €
Zinsaufwand			38.614,43 €	30.208,50 €
Grundsteuer			24.915,03 €	24.597,45 €
Summe Einnahmen	1.599.022,81 €	1.922.368,63 €		
Summe Ausgaben			1.181.561,76 €	1.257.726,59 €
Jahresüberschuss Einnahmen abzügl. Ausgaben		417.461,05 €		

Die **Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten** ergibt sich aus dem Bestand 2010 mit 352.410,00 € abzüglich den Betriebskosten 2011 mit 332.570,00 €. Dem hinzuzurechnen sind die Kosten für die Ablesung und Abrechnung der Heizungen mit 23.051,30 €. Die Betriebskosten 2011 entsprechen dem voraussichtlich mit den Mietern abzurechnenden Betrag.

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

- einem Tilgungszuschuss der KfW mit 19.375,00 € (KfW-Effizienzhaus 100 wurde bei der Gebäudesanierung Hindenburgstr. 34 und Birkendorfer Str. 80 erreicht),
- Anlageverkäufen mit 0,00 €,
- Kostenbeteiligungen u. a. der Mieter für Kleinreparaturen und selbst verursachte Schäden (Vandalismus), Erstattungen von Versicherungen und Gebühren für Leistungsverzeichnisse mit 29.041,74 €.

Die **Betriebskosten** sind mit 313.478,60 € (Vorjahr 346.681,55 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungsmaßnahmen mit insgesamt 272.622,17 € (Vorjahr 395.360,63 €) und auch entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 572,71 € (Vorjahr 38,95 €) aufgeführt. Die **Personalkosten** sind in 2011 in einem nachvollziehbaren Maß gestiegen. Die Steigerung ist auf eine tarifliche Erhöhung der Löhne und Gehälter sowie auf Auszahlungen bei der leistungsorientierten Bezahlung zurückzuführen.

V. 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.

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

Der Jahresabschluss 2011 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.

VI. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2011 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 9. Juli 2012



Claudia Dobler
stv. Amtsleiterin