



Schlussbericht

Az: 095.53

Nummer: 138/2013

über die

Prüfung der Jahresrechnung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2012

Verteiler:

- Oberbürgermeister Zeidler zur Info
- Erster Bürgermeister Wersch
- Liegenschaftsamt zur Info
- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

I. Das Wichtigste in Kürze

- Der Jahresabschluss 2012 lag dem Rechnungsprüfungsamt ab 24. Juni 2013 vor.
- Die Frist zur Durchführung der örtlichen Prüfung beträgt vier Monate.
- Der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) über die überörtliche Prüfung lag zum Prüfungszeitpunkt vor.
- Der Wirtschaftsplan 2012 wurde am 15.12.2011 vom Gemeinderat beschlossen.
- Eine Änderung des Wirtschaftsplanes nach § 15 EigBG war im Jahr 2012 nicht nötig geworden.
- Bei den Grundstücken und Gebäuden ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2011 ein Zugang in Höhe von 422.988,83 €.
- Das Guthaben bei Kreditinstituten sinkt auf 2.181.223,94 €.
- Das Eigenkapital steigt im Jahr 2012 auf 7.864.076,49 €.
- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinken um rund 480.000 €.
- Der Jahresüberschuss 2012 in Höhe von 576.494,27 € soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden.
- Die Personalkosten sind in 2012 in einem nachvollziehbaren Maß gestiegen.
- Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 ergab keine Prüfungsergebnisse und Erkenntnisse, die der Feststellung entgegenstehen.

- **Der Jahresabschluss 2012 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. m. §§ 5 - 8 GemPrO. Nach § 15 GemPrO wurden Schwerpunkte und Stichproben gebildet.

2. Prüfgegenstand

Prüfgegenstand ist der Jahresabschluss im Sinne von § 16 EigBG, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Lagebericht und dem Anhang.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wurde zum 01.01.2006 gegründet. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2012 wurden als Vergleichszahlen das Ergebnis des Jahresabschlusses 2011 herangezogen.

3. Vorjahresabschluss (2011)

Der Jahresabschluss 2011 wurde in der Gemeinderatsitzung vom 24. September 2012 festgestellt. Die Verwendung des Jahresüberschusses wurde beschlossen. Die Betriebsleitung wurde entlastet (§ 16 EigBG).

Der Jahresabschluss wurde nach § 16 Abs. 4 EigBG ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntgabe erfolgte im örtlichen Mitteilungsblatt BIBERACH KOMMUNAL am 2. Oktober 2012.

Das Wirtschaftsjahr 2011 ist somit innerhalb der Fristen nach § 16 Abs. 3 EigBG abgeschlossen worden.

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).

5. Überörtliche Prüfung

Eine überörtliche Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt erfolgte von November 2011 bis Mitte März 2012 für die Jahre 2005 - 2010. Es wurden hauptsächlich Empfehlungen ausgesprochen, die Organisation zu optimieren und für die Aufgaben der Sonderkasse eine Dienstanweisung zu erlassen. Zum Zeitpunkt der Prüfung stand die Antwort der GPA auf die Stellungnahmen bzw. der Vermerk über den Abschluss der überörtlichen Prüfung des Regierungspräsidiums noch aus.

6. Schwerpunktprüfung 2012

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Biberach hat im Jahr 2012 keine Schwerpunktprüfung im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft durchgeführt.

7. Kassenprüfung 2012

Eine Kassenprüfung der Sonderkasse sowie eine Prüfung über die Aufbewahrung sicherungsbedürftiger Gegenstände des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft fand am 27. Juli 2012 statt (§ 1 GemPrO). Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

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.

Bei stichprobenweise geprüften **Einnahme- und Ausgabebelege** 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.

Der **Gebäudeverkauf Viehmarktstraße 19** wurde anhand der vorliegenden Unterlagen geprüft. Die Unterlagen sind vollständig und übersichtlich abgelegt. Die Überprüfung hat zu keinen rechtlichen oder organisatorischen Beanstandungen geführt.

3. Wirtschaftsplan 2012

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

Der Wirtschaftsplan 2012 wurde am 15.12.2011 vom Gemeinderat beschlossen und mit Schreiben vom 16.12.2011 dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 19.01.2012 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2012 bestätigt und hinsichtlich der Kreditermächtigungen in Höhe von 440.000 € genehmigt.

Eine Änderung des Wirtschaftsplanes nach § 15 EigBG war im Jahr 2012 nicht nötig geworden. Die Ansätze im Wirtschaftsplan waren in 2012 auf Grund vorhandener Erfahrungswerte sorgfältig ermittelt.

4. Jahresabschluss

4.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss 2012 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zum 31.12.2012 wurde dem Rechnungsprüfungsamt am 24. Juni 2013 übergeben.

4.2 Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2012 ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 18 ff dargestellt. Als Vergleichszahlen für das Vorjahr ist der Jahresabschluss zum 31.12.2011 zu Grunde gelegt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

Aktiva	31.12.2012	31.12.2011	Differenz
Grundstücke und Gebäude	7.277.695,91 €	6.854.707,08 €	422.988,83 €
sonst. Vermögensgegenstände	4.198,03 €	2.353,66 €	1.844,37 €
Anlagen im Bau	393.204,27 €	463.285,60 €	-70.081,33 €
Umlaufvermögen	354.210,41 €	340.534,77 €	13.675,64 €
Forderungen	141.454,46 €	68.874,02 €	72.580,44 €
Flüssige Mittel	2.181.223,94 €	2.515.470,51 €	-334.246,57 €
Rechnungsabgrenzungsposten	9.121,59 €	8.858,16 €	263,43 €
Bilanzsumme Aktiva	10.361.108,61 €	10.254.083,80 €	107.024,81 €
Passiva			
Eigenkapital			
- Kapitalrücklage	4.189.443,00 €	4.189.443,00 €	0,00 €
- Ergebnisrücklagen	3.098.139,22 €	2.680.678,17 €	417.461,05 €
- Jahresüberschuss	576.494,27 €	417.461,05 €	159.033,22 €
Rückstellungen	19.899,00 €	17.682,00 €	2.217,00 €
Verbindlichkeiten			
- Banken (Darlehen)	1.841.880,58 €	2.321.837,74 €	-479.957,16 €
- Sonstige	606.500,52 €	601.931,85 €	4.568,67 €
Rechnungsabgrenzungsposten	28.752,02 €	25.049,99 €	3.702,03 €
Bilanzsumme Passiva	10.361.108,61 €	10.254.083,80 €	107.024,81 €

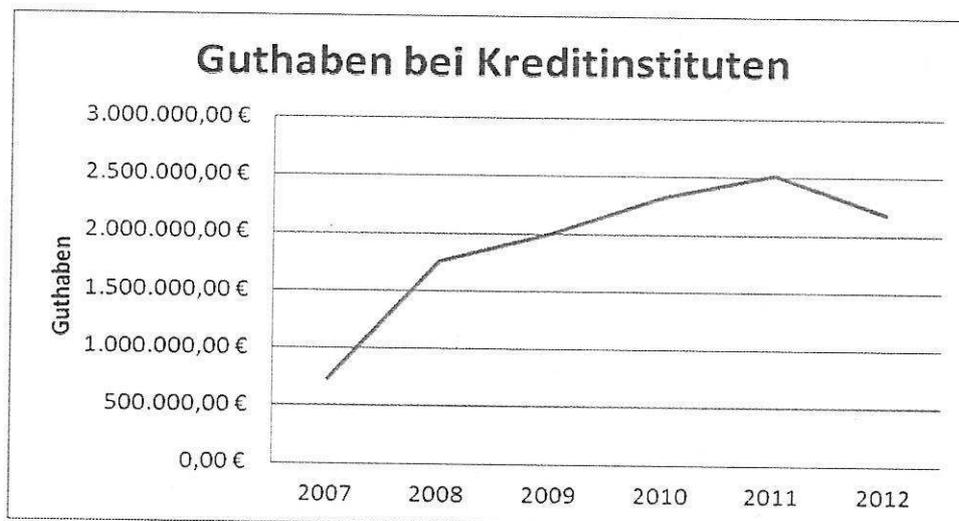
Bei den **Grundstücken und Gebäuden** ergibt sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2011 ein Zugang in Höhe von 422.988,83 €. Der Zugang ist u. a. zurückzuführen auf den Wertzuwachs durch die Modernisierungsmaßnahme Memelstraße 5. Im Laufe des Jahres wurde das Grundstück mit Gebäude Viehmarktstr. 19 verkauft und ist in der Bilanz abgegangen.

Die Kapitalrücklage ist auf einem Stand von 4.189.443,00 Euro verblieben. Mit der Ergebnisrücklage in Höhe von 3.098.139,22 € und dem noch zu beschließenden Jahresüberschuss 2012 in Höhe von 576.494,27 € beträgt der Bestand des **Eigenkapitals** 7.864.076,49 € mit Stand vom 31.12.2012.

Der **Jahresüberschuss 2012** soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden.

Bei den **Rückstellungen** handelt es sich ausschließlich um die Urlaubs- und LOB-Rückstellung der Angestellten. Sie steigt auf 19.899,00 €.

Das Girokonto weist zum 31.12.2012 einen Bestand von 3.763,68 € aus - zusammen mit dem Geldmarktkonto und dem Bestand des flexiblen Sparbuchs ein guter Handlungsspielraum. Das Guthaben auf Festgeldkonten beläuft sich auf insgesamt 1.988.927,98 €. 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 sinken um rund 480.000 €. Zwei Darlehen aus früheren Jahren mit Zinssätzen von 2,35 % bzw. 2,5 % wurden im Laufe des Jahres außerordentlich vollständig getilgt. Neue Darlehen waren nötig zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Laurenbühlweg 5 und Laurenbühlweg 7 und nochmals 70.000,00 € für die Sanierung Memelstraße 5. Die Darlehen wurden zu einem Zinssatz von 0,58 % bzw. 1,75 % von der KfW gewährt. Von allen Verbindlichkeiten von Kreditinstituten haben Darlehen in Höhe von 1.381.412,89 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren.



Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen überwiegend aus den von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebs- und Heizkosten (470.816,66 €) sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 118.767,31 €.

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 2012 weist (vereinfacht) folgende Werte aus:

	2012	2011	2012	2011
	Einnahmen	Einnahmen	Ausgaben	Ausgaben
Nettoeinnahmen/Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.606.346,94 €	1.538.080,11 €		
Bestandsminderung noch nicht abgerechneter Betriebskosten	-11.189,96 €	-42.891,30 €		
Gebäudeverkäufe und Kostenerstattungen	124.569,90 €	48.416,74 €		
Zinserträge	65.935,94 €	55.417,26 €		
Hausbewirtschaftung			593.871,35 €	586.673,48 €
Personalaufwand			250.947,04 €	231.893,65 €
Abschreibungen			255.870,81 €	229.889,57 €
Betriebsaufwand			45.386,28 €	69.575,60 €
Zinsaufwand			37.366,87 €	38.614,43 €
Grundsteuer			25.726,20 €	24.915,03 €
Summe Einnahmen	1.785.662,82 €	1.599.022,81 €		
Summe Ausgaben			1.209.168,55 €	1.181.561,76 €
Jahresüberschuss		576.494,27 €		

Die **Bestandsverminderung bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten** ergibt sich aus dem Bestand 2011 mit 332.570,00 € abzüglich den abzurechnenden Betriebskosten 2012 mit 349.400,00 €. Dem hinzuzurechnen sind die Kosten für die Ablesung und Abrechnung der Heizungen und nachträglich berechnete Abwassergebühren in Höhe von 28.019,96 €.

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

- einem Tilgungszuschuss der KfW mit 60.000,00 € (KfW-Effizienzhaus 70 wurde bei der Gebäudesanierung Memelstraße 5 erreicht),
- Anlageverkauf Viehmarktstraße 19 mit einem Buchgewinn von 46.639,53 €,
- Kostenbeteiligungen u. a. der Mieter für Kleinreparaturen und selbst verursachte Schäden (Vandalismus), Erstattungen von Versicherungen und Gebühren für Leistungsverzeichnisse mit 13.036,40 €,
- Konzessionsabgabe (ab 2012) für den vereinbarten Netznutzungsrabatt mit der e.wa-Netze für Strom und Gas in Höhe von 4.893,97 €.

Die **Betriebskosten** sind mit 340.215,94 € (Vorjahr 313.478,60 €) bei den Ausgaben für die Hausbewirtschaftung enthalten. Weiter sind dort sog. Kleinreparaturen sowie Instandhaltungsmaßnahmen mit insgesamt 252.234,28 € (Vorjahr 272.622,17 €) und entstandene Kosten für Miet- und Räumungsklagen mit 1.421,13 € (Vorjahr 572,71 €) aufgeführt.

Die **Personalkosten** sind in 2012 in einem nachvollziehbaren Maß gestiegen. Die Steigerung ist einerseits auf die tarifliche Erhöhung der Löhne und Gehälter zurückzuführen. Andererseits entstanden zusätzliche Aufwendungen für eine halbtags angestellte Mitarbeiterin zur Unterstützung des technischen Leiters für die Durchführung der energetischen Sanierung des hospitalischen Gebäudes Görlitzweg 15. Diese Aufwendungen werden über die Einnahmen für die Betreuungstätigkeit wieder ausgeglichen. Diese Stelle ist befristet bis 31.12.2013.

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 Wohnungswirtschaft hat im Jahr 2012 Konsequenzen aus der Niedrigzinsphase gezogen und die zwei am höchsten verzinsten Darlehen komplett getilgt.

Der Jahresabschluss 2012 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach war nach § 111 der GemO daraufhin zu prüfen, ob

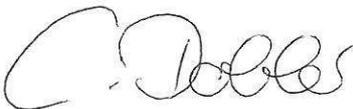
- bei den Erträgen und Aufwendungen und bei der Vermögensverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- 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 2012 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 13. September 2013



Claudia Dobler
stv. Amtsleiterin