
Schlussbericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2017

vom 06.06.2019

Nummer: 132/2019

Verteiler

- Oberbürgermeister Herr Zeidler
- Erster Bürgermeister Herr Miller
- Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Das Wichtigste in Kürze

- Der Wirtschaftsplan 2017 wurde am 30.01.2017 vom Gemeinderat beschlossen.
- Der Jahresabschluss 2017 lag dem Prüfungsamt ab 16.11.2018 vor.
- Es wurde eine externe Jahresabschlussprüfung durchgeführt. Dieser bestätigte die ordnungsgemäße Buchführung und Erstellung des Jahresabschlusses.
- Die Satzung wurde geändert. Der Hauptausschuss der Stadt Biberach übernimmt die Funktion des beratenden Betriebsausschusses (Drucksache 2017/120).
- Auf einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan konnte trotz Verschlechterung des Jahresergebnisses gegenüber dem Erfolgsplan um 20,65 % verzichtet werden, da das Jahresergebnis trotzdem positiv ist.
- Die Bilanzsumme 2017 betrug 18.600.177,85 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.255.652,56 € (7,24 %) vergrößert. Begründet ist dies u. a. durch die Baumaßnahmen in der Hochvogelstraße 50 und der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23.
- Das Anlagevermögen reduzierte sich aufgrund des Verkaufs der Wohnung in der Glockengasse 16 (Drucksache 2016/033).
- Insgesamt erreichten die liquiden Mittel zum 31.12.2017 einen Stand von 6.330.447,29 € (Vorjahr 6.082.326,45 €). Die Verzinsung bei Geldanlagen reduzierte sich nahezu auf 0,00 %.
- Das Eigenkapital stieg im Jahr 2017 auf 14.277.544,43 € (Vorjahr 13.915.098,61 €).
- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen auf 3.237.624,41 € (Vorjahr 2.761.466,86 €).
- Der Jahresüberschuss 2017 reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr auf 362.445,82 € (Vorjahr 494.570,64 €) und fiel auch gegenüber der Planung (456.750,00 €) deutlich geringer aus. Die Reduzierung ist vor allem auf die erhöhten Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit den Hochwasserschäden aus 2016 zurückzuführen. Der Jahresüberschuss soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden.

Prüfungsergebnis:

- **Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 ergab keine Beanstandungen und Erkenntnisse, die der Feststellung entgegenstehen.**
- **Der Jahresabschluss 2017 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.**

Inhalt

I. Vorbemerkungen	4
1. Prüfauftrag.....	4
2. Gegenstand und Umfang der Prüfung	4
3. Prüfungsunterlagen.....	4
4. Unterjährige Handlungen des Prüfungsamts.....	5
5. Externe Jahresabschlussprüfung.....	5
II. Rechtliche Grundlagen.....	5
1. Verwaltung und Verfassung.....	6
2. Wirtschaftsführung und Rechnungswesen.....	6
III. Prüfungsfeststellungen und -erläuterungen	6
1. Vorjahresabschluss (2016).....	6
2. Wirtschaftsplan 2017	7
2.1. Aufstellung und Genehmigung.....	7
2.2. Einhaltung (Vergleich Plan/Ist)	7
3. Buchführung und Belegprüfung.....	9
4. Jahresabschluss.....	9
4.1. Lagebericht	9
4.2. Bilanz.....	10
4.3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
IV. Prüfungsergebnis	17
V. Empfehlung an den Gemeinderat	18

I. Vorbemerkungen

1. Prüfauftrag

Für die örtliche Prüfung der Jahresabschlüsse von Eigenbetrieben einer Kommune (§ 96 Abs. 1 Nr. 3 Gemeindeordnung (GemO) Sondervermögen der Stadt) ist nach § 111 GemO das örtliche Prüfungsamt zuständig.

Nach § 110 Abs. 1 S. 1 GemO hat das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Die Frist konnte nicht eingehalten werden.

2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

Prüfgegenstand ist der Jahresabschluss im Sinne von § 16 Eigenbetriebesgesetz (EigBG), bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), dem Lagebericht und dem Anhang. Der Prüfungsumfang richtet sich nach § 110 Abs. 1 GemO i. V. m. §§ 13, 10 Abs. 2 und 3, §§ 11 und 12 Gemeindeprüfungsordnung (GemPro). Die Prüfung beschränkte sich nach § 3 Abs. 2 GemPro auf Stichproben. Zur Betrachtung des Rechnungsabschlusses 2017 wurde als Vergleich das Ergebnis des Jahresabschlusses 2016 herangezogen.

Die Prüfung wurde durchgeführt von Kathrin Seitz. Die Prüfungsarbeiten wurden – mit Unterbrechungen – in der Zeit vom 25.03.2019 bis 23.05.2019 in den Büroräumen des Prüfungsamts durchgeführt.

3. Prüfungsunterlagen

- Geschäftsbericht 2017
- Wirtschaftsplan mit Erfolgs- und Vermögensplan
- Rechnungen, Buchungsprotokolle, Kontoauszüge
- Aufstellungen/Anlagen zur Bilanz
- Unterlagen zum Wohnungsverkauf Glockengasse 16

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von den Mitarbeitern des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft stets bereitwillig und zeitnah erbracht.

4. Unterjährige Handlungen des Prüfungsamts

Das Prüfungsamt stand insbesondere beratend und begleitend bei den Themen Übernahme der Wohnungsverwaltung für das Gebäude Hochvogelstraße 54 der Bruno-Frey-Stiftung, Erarbeitung der Dienstanweisung für die Sonderkasse des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft und zu Fragen des Vergaberechts zur Verfügung. Die Bauprüfung war bei den Maßnahmen in der Hochvogelstraße 54 und der Otto-Schlecht-Straße 2 prüfend und beratend tätig.

Eine unvermutete Kassenprüfung der Sonderkasse sowie eine Prüfung über die Aufbewahrung sicherungsbedürftiger Gegenstände des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft fand am 12.12.2017 statt, vgl. Prüfbericht Nr. 264/2017 (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 7 Abs. 1 Nr. 1 Gem-PrO). Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Im Jahr 2017 hat das Prüfungsamt der Stadt Biberach keine Schwerpunktprüfung im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft durchgeführt.

5. Externe Jahresabschlussprüfung

Seit der externen Prüfung des erstmaligen Jahresabschlusses im Jahr 2006 wurde dieser jährlich vom örtlichen Prüfungsamt geprüft. Im Jahr 2017 wurde wiederholt eine Prüfung durch einen selbständigen Bilanzbuchhalter veranlasst. Dieser bestätigte die ordnungsgemäße Buchführung und Erstellung des Jahresabschlusses. Lediglich in Einzelfällen wurden Hinweise zur Darstellung der Geschäftsvorfälle gegeben, die jedoch keine Auswirkungen auf das Gesamtergebnis haben.

II. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für Eigenbetriebe sind geregelt im EigBG. Für die Verwaltung gelten die §§ 4 – 11 und für die Wirtschaftsführung die §§ 12 – 17. Über § 18 EigBG werden diese Vorschriften ergänzt durch die Eigenbetriebsverordnung (EigBVO). Im Übrigen bilden die GemO und die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) die gesetzlichen Grundlagen für die Haushaltswirtschaft.

1. 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.

Im Jahr 2017 wurde eine Änderung der Betriebssatzung erforderlich. Aufgrund der Änderung der Hauptsatzung der Stadt Biberach, welche eine Vorberatung der Angelegenheiten des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft durch den Hauptausschuss vorsieht, musste die Betriebssatzung entsprechend angepasst werden. Die Betriebssatzung legt daher fest, dass der Hauptausschuss der Stadt Biberach die Funktion des beratenden Betriebsausschusses übernimmt. Die §§ 3 und 5 Abs. 6 der Betriebssatzung wurden entsprechend geändert und § 6a neu aufgenommen. Die Änderung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 beschlossen (Drucksacke-Nr. 2017/120).

2. Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

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), Buchführung mit Rechnungslegung und Sonderkasse. Die Sonderkasse wird vom Eigenbetrieb selbständig verwaltet und geführt.

III. Prüfungsfeststellungen und -erläuterungen

1. Vorjahresabschluss (2016)

Der Jahresabschluss 2016 (Drucksacke-Nr. 2018/018) wurde am 22.02.2018 vom Hauptausschuss nichtöffentlich beraten und in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2018 vom Gemeinderat festgestellt. Die Verwendung des Jahresüberschusses wurde beschlossen. Der Betriebsleitung wurde für das Jahr 2016 Entlastung erteilt (§ 16 EigBG). Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses nach § 16 Abs. 4 EigBG wurde am 14.03.2018 im örtlichen Mitteilungsblatt BIBERACH KOMMUNAL Nr. 14/2018 bekanntgegeben. Das Wirtschaftsjahr 2016 wurde somit nicht innerhalb der Jahresfrist nach § 16 Abs. 3 EigBG abgeschlossen.

2. Wirtschaftsplan 2017

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

2.1. Aufstellung und Genehmigung

Der Wirtschaftsplan 2017 wurde am 30.01.2017 (Drucksache-Nr. 2016/109) vom Gemeinderat beschlossen und dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Tübingen wies darauf hin, dass die veranschlagte Kreditsumme zu hoch sei und die Kreditobergrenze überschritten wird. Irrtümlicherweise war die Kreditsumme für die Neubauten Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 i. H. v. 4.900.000,00 € aus 2016 in 2017 erneut enthalten. Die Kreditsumme wurde daher entsprechend korrigiert und auf 823.000,00 € festgesetzt. Um die Kassenkredite genehmigungsfrei zu halten, wurden diese auf 1/5 der Erträge reduziert und auf 379.000,00 € festgesetzt. Diese Änderung wurde am 24.07.2017 (Drucksache-Nr. 2017/137) vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2017 mit Schreiben vom 25.08.2017 bestätigt und Kreditermächtigungen i. H. v. 823.000,00 € genehmigt.

2.2. Einhaltung (Vergleich Plan/Ist)

	Abschluss 2017	Plansatz 2017	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Umsatzerlöse	1.789.790,73 €	1.835.000,00 €	-45.209,27 €	-2,46 %
Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen	-12.116,94 €	-		
Sonstige betriebliche Erträge	162.376,48 €	48.250,00 €	114.126,48 €	236,53 %
Zinserträge	7.926,83 €	14.000,00 €	-6.073,17 €	-43,38 %
Erträge	1.947.977,10 €	1.897.250,00 €	50.727,10 €	2,67 %
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	924.240,43 €	739.000,00 €	185.240,43 €	25,07 %
Personalaufwand	260.806,72 €	281.500,00 €	-20.693,28 €	-7,35 %
Abschreibungen	325.344,29 €	333.000,00 €	-7.655,71 €	-2,30 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.736,47 €	56.000,00 €	-5.263,53 €	-9,40 %
Zinsaufwand	1.540,30 €	2.000,00 €	-459,70 €	-22,99 %
Sonstige Steuern	22.863,07 €	29.000,00 €	-6.136,93 €	-21,16 %
Aufwendungen	1.585.531,28 €	1.440.500,00 €	145.031,28 €	10,07 %
Jahresüberschuss	362.445,82 €	456.750,00 €	-94.304,18 €	-20,65 %

Bei einem Vergleich der Ist-Werte mit den Planzahlen fällt auf, dass

- im Erfolgsplan die sonstigen betrieblichen Erträge deutlich höher ausfallen und
- im Vermögensplan die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung den Planansatz übersteigen.

In 2017 ist dies überwiegend auf die Hochwasserschäden in 2016 zurückzuführen. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich um ungewisse Positionen wie Erstattungen für Vandalismusschäden, Kleinreparaturen oder Schadensfälle, welche dem Nutzerverhalten oder Naturkatastrophen zuzurechnen sind. Hier sind Versicherungserstattungen für die Hochwasserschäden im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 enthalten. Außerdem sind Tilgungszuschüsse der KfW-Bank für energieeffizientes Sanieren bzw. Bauen im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 und in der Otto-Schlecht-Straße 2 sowie der Buchgewinn des Wohngebäudeverkaufs für die Veränderung ausschlaggebend. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wurde der Planansatz der Instandhaltungskosten deutlich überschritten, da die Hochwasserschäden im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 und Fliederweg 15 aus 2016 noch behoben wurden.

Die Umsatzerlöse blieben etwas unter dem Planansatz. Die Verwaltungsgebühren für angemietete Wohnungen und die Betreuung der städtischen und hospitalischen Wohnungen wurden zum 01.01.2018 angepasst, da diese nicht mehr kostendeckend waren. Ebenso wurden Mieterhöhungen aufgrund der abgeschlossenen energetischen Sanierung im Sebastian-Kneipp-Weg veranlasst.

Im Übrigen entwickelten sich die Erträge und Aufwendungen im Rahmen der Planungen.

Das Jahresergebnis fiel gegenüber dem Erfolgsplan aufgrund der hohen Aufwendungen rund 20 % geringer aus. § 15 Abs. 1 Nr. 1 EigBG regelt, dass ein **Nachtrag zum Wirtschaftsplan** erforderlich ist, wenn sich zeigt, dass trotz Ausnutzung von Sparmöglichkeiten das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird. Da keine generelle Erheblichkeitsgrenze für alle Eigenbetriebe vom Gesetzgeber definiert wird, ist diese individuell unter Berücksichtigung der Art des Eigenbetriebs und dessen wirtschaftlicher Lage festzulegen. Bei wirtschaftlichen Unternehmen, welche einen Ertrag für den Haushalt abwerfen sollen, erfordert dies einen eher niedrigen Prozentsatz. In Anlehnung an die GemO kann ab einem Prozentsatz von 10 – 15 % bereits generell aus Gründen der Haushaltsklarheit eine Erheblichkeit angenommen werden. Nach Rücksprache mit der GPA

konnte dieses Mal ein Verzicht auf einen Nachtrag erfolgen, da das Jahresergebnis trotz der höheren Aufwendungen (Instandhaltungskosten) immer noch weitaus positiv ist.

Um künftig die Beurteilung eines Nachtrags zu erleichtern, ist aus Sicht des Prüfungsamts eine generelle Erheblichkeitsgrenze für die Ziffer 1 des § 15 Abs. 1 EigBG in der Betriebsatzung zu regeln oder jährlich im Beschluss über den Wirtschaftsplan festzulegen (vgl. S. 195 in „Gesetz über die Eigenbetriebe der Gemeinden in Baden-Württemberg“ von Wolfgang Hafner). **Das Prüfungsamt empfiehlt eine jährliche Festlegung durch den Gemeinderat, so dass jährlich die wirtschaftliche Lage Berücksichtigung finden kann.** Um die Erheblichkeitsgrenze angemessen zu gestalten, ist die Festlegung eines Prozentsatzes (z. B. zwischen 10 – 20 %) oder eines absoluten Eurobetrages somit abhängig von der Höhe des geplanten Jahresergebnisses. Des Weiteren kann auch definiert werden, dass die Erheblichkeit gegeben ist, wenn das Jahresergebnis negativ wird.

3. Buchführung und Belegprüfung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach führt sein Rechnungswesen mit Hilfe des wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitungsprogramms Haufe wowinex. Die Buchführung ist ordnungsgemäß und ordentlich.

Die Belege des Bereichs der gemischtgenutzten Gebäude (Mandant 20) und des Hospitals zum Heiligen Geist (Mandant 50) wurden stichprobenweise gemäß § 3 Abs. 2 GemPrO geprüft. Die einzelnen Rechnungsbeträge wurden in vorschriftsmäßiger Weise sachlich und rechnerisch begründet und belegt. Auch die Überprüfung von Skonto fällt positiv aus. Das Zahlungsziel wurde im Großen und Ganzen eingehalten; lediglich in Einzelfällen kam es zu verspäteten Zahlungen, welche jedoch keine weiteren Folgen insbesondere Mahngebühren nach sich zogen. Bei der Prüfung wurde auch auf die richtige Zuordnung zu den Konten geachtet. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

4. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft wurde am 16.11.2018 dem örtlichen Prüfungsamt übergeben.

4.1. Lagebericht

Der Lagebericht (S. 5 ff Geschäftsbericht) entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Vorschriften des § 11 EigBVO i. V. m. § 289 HGB. Der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs sind in Übereinstimmung mit der Gesamtaussage des Jahresabschlusses

dargestellt. Der Risiko- und Prognosebericht kann bestätigt werden. Bestandgefährdende Risiken sind aufgrund der guten finanziellen Ausstattung des Eigenbetriebs nicht erkennbar.

Der Lagebericht sollte künftig um die weiteren Pflichtinhalte des § 11 EigBVO ergänzt werden. Hier wird insbesondere auf die Ziffern 4 (Entwicklung Rückstellungen), 5 (Umsatzerlöse) und 7 (Personalstatistik) verwiesen.

4.2. Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2017 ist im Geschäftsbericht auf Seite 17 dargestellt. Erläuterungen folgen auf den Seiten 22 ff. Die Bilanz zum 31.12.2017 weist (vereinfacht) nachfolgende Werte aus. Als Vergleich ist der Vorjahresabschluss zum 31.12.2016 zu Grunde gelegt.

	Abschluss 31.12.2017	Abschluss 31.12.2016	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
Grundstücke und Gebäude	9.643.070,41 €	9.970.279,21 €	-327.208,80 €	-3,28 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.389,79 €	5.699,32 €	1.690,47 €	29,66 %
Anlagen im Bau	1.719.321,12 €	765.223,74 €	954.097,38 €	124,68 %
Bauvorbereitungskosten	15.996,05 €	15.996,05 €	0,00 €	0,00 %
B. Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	369.000,00 €	353.000,00 €	16.000,00 €	4,53 %
Vorräte	7.796,19 €	5.593,19 €	2.203,00 €	39,39 %
Forderungen aus Vermietung	33.742,73 €	15.158,35 €	18.584,38 €	122,60 %
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	460.714,76 €	39.032,89 €	421.681,87 €	1.080,32 %
Sonstige Vermögensgegenstände	240,11 €	80.218,32 €	-79.978,21 €	-99,70 %
Guthaben Kreditinstitute	6.330.447,29 €	6.082.326,45 €	248.120,84 €	4,08 %
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.459,40 €	11.997,77 €	461,63 €	3,85 %
Bilanzsumme Aktiva	18.600.177,85 €	17.344.525,29 €	1.255.652,56 €	7,24 %

	Abschluss 31.12.2017	Abschluss 31.12.2016	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Passiva				
A. Eigenkapital				
Kapitalrücklage	7.975.413,00 €	7.975.413,00 €	0,00 €	0,00 %
Ergebnisrücklagen	5.939.685,61 €	5.445.114,97 €	494.570,64 €	9,08 %
Jahresüberschuss	362.445,82 €	494.570,64 €	-132.124,82 €	-26,72 %
B. Rückstellungen				
für Bauinstandhaltung	41.516,26 €	55.000,00 €	-13.483,74 €	-24,52 %
Sonstige	14.801,93 €	9.951,00 €	4.850,93 €	48,75 %
C. Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.237.624,41 €	2.761.466,86 €	476.157,55 €	17,24 %
Erhaltene Anzahlungen	492.150,92 €	482.496,79 €	9.654,13 €	2,00 %
aus Vermietung	16.373,68 €	24.536,53 €	-8.162,85 €	-33,27 %
aus Betreuungstätigkeit	7.755,22 €	5.712,75 €	2.042,47 €	35,75 %
aus Lieferungen und Leistungen	480.232,32 €	49.216,76 €	431.015,56 €	875,75 %
Sonstige	1.380,00 €	6.421,50 €	-5.041,50 €	-78,51 %
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	30.798,68 €	34.624,49 €	-3.825,81 €	-11,05 %
Bilanzsumme Passiva	18.600.177,85 €	17.344.525,29 €	1.255.652,56 €	7,24 %

Erläuterungen:

Aktivseite

A. Anlagevermögen

Im Bereich des Anlagevermögens ergibt sich bei den **Grundstücken und Gebäuden** gegenüber der Bilanz zum 31.12.2016 ein Rückgang i. H. v. 327.208,80 €. Der Rückgang ist auf den Verkauf der Wohnung in der Glockengasse 16 und die erhöhten Abschreibungen zurückzuführen.

Der Gemeinderat stimmte nach Vorberatung durch den Hauptausschuss mit Beschluss vom 06.10.2016 (Drucksache 2016/033) dem Verkauf der Wohnung zu. Eine Sanierung der Wohnung in der Glockengasse 16 war wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Ertragswert wurde vom Gutachterausschuss auf 27.700,00 € dotiert. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte aufgrund der guten Marktlage mit einem Richtwert i. H. v. 25.000,00 €. Durch die Ausschreibung konnte ein Verkaufspreis i. H. v. 32.100,00 € (höchstes Gebot) erzielt werden. Die Wohnung wurde nach Abzug der Rückbaukosten, welche der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft trug, letztlich zu einem Preis von 28.287,48 € verkauft. Es wurde somit ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Die **Anlagen im Bau** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 954.097,38 € erhöht. Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Hochvogelstraße 50 und der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 werden die Baukosten auf dieser Position geführt (vgl. S. 22 Geschäftsbericht). Nach Fertigstellung sind die Investitionskosten werterhöhend auf die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umzubuchen.

B. Umlaufvermögen

Bei den **Vorräten** handelt es sich ausschließlich um angeschaffte Pellets für die Heizungen der Wohnungen in der Hermann-Volz-Straße 33, 35, 37, Waldseer Straße 45, Hölderlinstraße 2 + 4, Otto-Schlecht-Straße 2 und im Laurenbühlweg 5 + 7. Die Vorräte sind mit den Anschaffungskosten angesetzt und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.203,00 € auf 7.796,19 € erhöht.

Die **Forderungen aus Vermietung** und **aus Betreuungstätigkeit** sind um 18.584,38 € bzw. 421.681,87 € angestiegen. Die enorme Erhöhung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit resultiert aus der Baubetreuung der Hochvogelstraße 54 gegenüber der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke (433.054,63 €). Weiterhin beinhaltet die Position Forderungen gegenüber der Stadt und dem Hospital zum Heiligen Geist.

Die Position **sonstige Vermögensgegenstände** hat sich von 80.218,32 € auf 240,11 € reduziert, da die Forderungen aus zu erstattenden Versicherungsleistungen aufgrund der Hochwasserschäden entfielen.

Zum 31.12.2017 beträgt das **Guthaben bei Kreditinstituten** insgesamt 6.330.447,29 € und liegt damit 248.120,84 € über dem Vorjahresstand. Das Guthaben setzt sich wie folgt zusammen:

- Girokonto: 65.014,37 € (0,00 % Verzinsung)
- Geldmarktkonto: 3.283.127,44 € (0,00 % Verzinsung seit 02.10.2017, davor 0,05 %)
- flexibles Sparbuch: 2.619.997,50 € (0,05 % Verzinsung seit 01.07.2017, davor 0,10 %)
- Zuwachssparen 1: 683,87 € (0,42 % Verzinsung)
- Zuwachssparen 2: 361.624,11 € (0,05 % Verzinsung seit 16.04.2017, davor 4,15 %)

Die Geldanlagen bestehen ausschließlich bei ortsansässigen Kreditinstituten; der Kreissparkasse und der Volksbank Biberach. Die Geldanlage „Zuwachssparen“ bei der Kreissparkasse Biberach wurde aufgrund des geringen Guthabens zum 31.12.2017 aufgelöst, daher bestehen nun lediglich noch die beiden bei der Volksbank Biberach. Eine Umschichtung des

Geldbetrages von Zuwachssparen 2 auf 1 ist nicht erforderlich, da sich die Verzinsung in 2018 dort auf 0,00 % reduziert hat.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die Breitbandkabelgebühren und Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

Passivseite

A. Eigenkapital

Die **Kapitalrücklage** beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 7.975.413,00 €. Mit der um den Jahresüberschuss 2016 erhöhten **Ergebnisrücklage** i. H. v. 5.445.114,97 € und dem noch zu beschließenden **Jahresüberschuss** 2017 i. H. v. 362.445,82 € erreicht der Stand des **Eigenkapitals** am 31.12.2017 eine Höhe von 14.277.544,43 € (Vorjahr 13.915.098,61 €).

B. Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** haben sich aufgrund der Entnahmen für die Dachsanierung in der Bleicherstraße 80 und der Sanierung der Gasthermen in der Kapuzinerstraße 6 gegenüber dem Vorjahr um 13.483,74 € reduziert. Die Bilanz weist zum 31.12.2017 einen Stand i. H. v. 41.516,26 € aus.

Bei den **Sonstigen Rückstellungen** handelt es sich ausschließlich um die Urlaubsrückstellung der Angestellten i. H. v. 14.801,93 €. Im Gegensatz zum Vorjahr fällt sie 4.850,93 € höher aus. Diese Erhöhung wurde auf das entsprechende Sachkonto nachgebucht, da die Urlaubsrückstellung aus 2016 nicht aufgelöst wurde. Die Inanspruchnahmen sind künftig direkt gegen die Rückstellung zu buchen. Nicht mehr benötigte Rückstellungen oder nicht benötigte Teilbeträge sind über das Konto „sonstige betriebliche Erträge“ aufzulösen.

Bei der Berechnungsmethode ist weiterhin die Individualberechnung zu empfehlen, da es sich um eine überschaubare Anzahl von Beschäftigten handelt. Als Bemessungsgrundlage für die Höhe der Rückstellung wurden das Bruttoarbeitsentgelt zuzüglich der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung herangezogen. Es sind zusätzlich das anteilige Weihnachtsgeld sowie - falls gegeben - bereits feststehende Änderungen wie Tarifierhöhungen oder Veränderungen der Arbeitszeit zu berücksichtigen. Als Divisor zur Bildung der Urlaubsrückstellung wurden pauschal 200 Arbeitstage angesetzt. Hier sind jedoch die tatsächlichen Arbeitstage nach Abzug von Urlaubstagen und zu erwartenden Ausfallzeiten heranzuziehen.

Aus Vereinfachungsgründen können gemäß der gängigen Praxis 220 Arbeitstage (ca. 250 Arbeitstage pro Jahr bei Vollzeitbeschäftigung abzgl. 30 Urlaubstage) angesetzt werden. Die Angelegenheit wurde mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft besprochen. Dieser wird die Berechnung der Rückstellung in erläuterter Weise umstellen und die Rückstellungen ordnungsgemäß buchen.

C. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** betragen zum 31.12.2017 insgesamt 4.235.516,55 €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 905.665,36 € angestiegen. Verantwortlich dafür sind Erhöhungen bei den Kreditinstituten, den erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten, der Betreuungstätigkeit und den Lieferungen und Leistungen.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben Darlehen i. H. v. 2.717.879,79 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren (vgl. S. 23 Geschäftsbericht).

Die größten Anteile der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** entfallen auf offene Rechnungen für Baukosten und Instandhaltung i. H. v. 259.251,35 € und sächliche Verwaltungs- und Personalkosten für den Eigenbetrieb für das 2. bis 4. Quartal i. H. v. 199.316,66 €. Hinzu kommen die von den Mietern bezahlten Vorausleistungen auf die Betriebskosten i. H. v. 19.675,87 € sowie Garantieleistungen i. H. v. 1.988,44 €.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** und die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich dagegen reduziert.

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um die Mietvorauszahlungen für Januar 2018.

4.3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die GuV ist im Geschäftsbericht auf Seite 18 abgebildet. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen folgen auf den Seiten 24 ff. Die GuV weist (vereinfacht) zum 31.12.2017 nachfolgende Werte aus. Als Vergleich wurden die Vorjahreszahlen zum 31.12.2016 zu Grunde gelegt.

	Abschluss 31.12.2017	Abschluss 31.12.2016	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Umsatzerlöse	1.789.790,73 €	1.681.101,88 €	108.688,85 €	6,47 %
Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen	-12.116,94 €	-29.236,57 €	17.119,63 €	-58,56 %
Sonstige betriebliche Erträge	162.376,48 €	181.759,25 €	-19.382,77 €	-10,66 %
Zinserträge	7.926,83 €	20.234,03 €	-12.307,20 €	-60,82 %
Erträge	1.947.977,10 €	1.853.858,59 €	94.118,51 €	5,08 %
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	924.240,43 €	740.247,02 €	183.993,41 €	24,86 %
Personalaufwand	260.806,72 €	237.050,57 €	23.756,15 €	10,02 %
Abschreibungen	325.344,29 €	299.277,67 €	26.066,62 €	8,71 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.736,47 €	60.323,90 €	-9.587,43 €	-15,89 %
Zinsaufwand	1.540,30 €	1.271,84 €	268,46 €	21,11 %
Sonstige Steuern	22.863,07 €	21.116,95 €	1.746,12 €	8,27 %
Aufwendungen	1.585.531,28 €	1.359.287,95 €	226.243,33 €	16,64 %
Jahresüberschuss	362.445,82 €	494.570,64 €	-132.124,82 €	-26,72 %

Erläuterungen:

Erträge

Die **Umsatzerlöse** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 108.688,85 € gesteigert und betragen insgesamt 1.789.790,73 €.

Bei der **Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten i. H. v. 12.116,94 €. Der Wert ergibt sich aus dem Bestand 2016 mit 381.116,94 € abzüglich den abzurechnenden Betriebskosten 2017 mit 369.000,00 €.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet Tilgungszuschüsse der KfW-Bank für energieeffizientes Sanieren bzw. Bauen im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 und in der Otto-Schlecht-Straße 2 i. H. v. insgesamt 46.250,00 €. Hinzu kommt der Buchgewinn des Wohngebäudeverkaufs i. H. v. 25.679,89 €, Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen i. H. v. 962,56 € sowie verschiedene Kostenbeteiligungen (Vandalismusschäden, Erstattung für Kleinreparaturen der Mieter, etc.) i. H. v. insgesamt 89.484,03 €. Bei den Kostenbeteiligungen entfällt in 2017 der größte Anteil auf Versicherungserstattungen aus den Hochwasserschäden in 2016 für das Objekt Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17.

Die **Zinserträge** sind mit 7.926,83 € um einiges geringer als im Vorjahr. Der Grund liegt in der Mitte April reduzierten Verzinsung von 4,15 % auf lediglich noch 0,05 % bei der Geldanlage „Zuwachssparen 2“ der Volksbank Biberach. Die Zinserträge machen inzwischen nur noch 0,41 % der gesamten Erträge aus.

Aufwendungen

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind die Betriebskosten, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Vertriebskosten für die Vermietung enthalten. Sie fallen gegenüber dem Vorjahr um 183.993,41 € höher aus und betragen insgesamt 924.240,43 €.

Die Erhöhung ist vor allem auf den Anstieg bei den **Instandhaltungskosten** zurückzuführen. Hier wurden gegenüber dem Vorjahr 166.238,26 € mehr investiert. Die größten Anteile entfallen auf Aufträge in den Gewerken Heizung/Sanitär/Flaschner, Maler/Stuckateur und Elektriker. Neben den laufenden Reparaturen wurden noch die Hochwasserschäden im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 und Fliederweg 15 mit rund 100.700,00 € abgewickelt, was den deutlichen Anstieg der Instandhaltungskosten verursacht. Die Schäden wurden jedoch zu großen Teilen von der Gebäudeversicherung übernommen. Die Ersätze der Gebäudeversicherungen wurden korrekt auf dem Ertragskonto „sonstige betriebliche Erträge“ verbucht.

Des Weiteren sind die **Betriebskosten** um 17.523,27 € angestiegen. Hier liegen die größten Anstiege bei den

- Wasser- und Abwassergebühren, was geändertem Nutzerverhalten geschuldet ist,
- der Gartenpflege, welche zu immer größeren Teilen fremdvergeben werden muss, da die Hauswarte in den Wohnanlagen altersbedingt ausscheiden und
- der verpflichtenden Durchführung der Legionellenuntersuchung, die in 2017 nach 2-jähriger Pause wieder fällig war.

Der um 23.756,15 € höhere **Personalaufwand** gegenüber dem Vorjahr ist u. a. auf die tarifgebundene 2,35 %ige Erhöhung zum 01.02.2017 zurückzuführen. Zudem war die Auszubildende nach Abschluss der Ausbildung zwei weitere Monate beim Eigenbetrieb beschäftigt.

Die Erhöhung der **Abschreibungen** gegenüber dem Vorjahr ist auf die Baukosten der energetischen Sanierung in der Siebenbürgenstraße 40 und den Neubau in der Otto-Schlecht-Straße 2 zurückzuführen. Die Abschreibungen wurden ordnungsgemäß vorgenommen.

Der im Vergleich zum Vorjahr verminderte Betrag i. H. v. 9.587,43 € bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beruht auf den Umstellungskosten zur Software Haufe wowinex, die in 2016 einmalig anfielen, und den geringeren EDV-Betreuungskosten.

Die Position **Zinsaufwand** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.540,30 €. Ausschlaggebend hierfür ist eine in 2017 vorgenommene außerplanmäßige Darlehenstilgung für den Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 i. H. v. 61.250,00 €.

Die Position **Sonstige Steuern** betrifft die Grundsteuer, welche in der Wohnungswirtschaft größtenteils ein durchlaufender Posten ist, da die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr i. H. v. 1.746,12 € ist durch den Neubau in der Otto-Schlecht-Straße 2 begründet.

Der **Jahresüberschuss** i. H. v. 362.445,82 € (Vorjahr 494.570,64 €) soll der Ergebnismücklage zugeführt werden. Trotz Steigerung der Erträge, fiel der Überschuss gegenüber dem Vorjahr geringer aus, da die Aufwendungen deutlich angestiegen sind.

IV. Prüfungsergebnis

Der Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach war nach § 111 Abs. 1 i. V. m. § 110 Abs. 1 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 Prüfung des Jahresabschlusses 2017 ergab keine Beanstandungen, die der Feststellung des Jahresabschlusses entgegenstehen.

V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2017 für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach kann vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 16 EigBG).
2. Über die Behandlung des Jahresgewinns ist zu beschließen.
3. Die Entlastung der Betriebsleitung kann beschlossen werden (§ 16 EigBG).

Kathrin Seitz

Kathrin Seitz

Renate Werner

Renate Werner
Amtsleiterin