
Schlussbericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Biberach für das Jahr 2018

vom 07.09.2020

Nummer: 223/2020

Verteiler

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

Das Wichtigste in Kürze

- Der Wirtschaftsplan 2018 wurde am 29.01.2018 vom Gemeinderat beschlossen.
- Der Jahresabschluss 2018 lag dem Prüfungsamt ab 06.02.2020 vor.
- Auf einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan konnte verzichtet werden.
- Die Bilanzsumme 2018 betrug 19.797.118,65 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.196.940,80 € (6,44 %) vergrößert. Begründet ist dies u. a. durch die Baumaßnahmen in der Hochvogelstraße 50 (Fertigstellung November 2018) und der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23.
- Insgesamt erreichten die liquiden Mittel zum 31.12.2018 einen Stand von 6.371.316,37 € (Vorjahr 6.330.447,29 €). Die Verzinsung der Geldanlagen reduzierte sich auf durchschnittlich 0,02%.
- Das Eigenkapital stieg im Jahr 2018 auf 14.780.127,24 € (Vorjahr 14.277.544,43 €).
- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen auf 4.311.314,31 € (Vorjahr 3.237.624,41 €). Es wurde bei der L-Bank ein zinsloses Darlehen für den Neubau Hochvogelstraße 50 i. H. v. 1.156.380,00 € aufgenommen.
- Der Jahresüberschuss 2018 steigerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 507.191,46 € (Vorjahr 362.445,82 €) und fiel gegenüber der Planung (542.850,00 €) etwas geringer aus. Der Jahresüberschuss soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden.

Prüfungsergebnis:

- **Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 ergab keine Beanstandungen und Erkenntnisse, die der Feststellung entgegenstehen.**
- **Der Jahresabschluss 2018 für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach kann vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 16 EigBG). Über die Behandlung des Jahresüberschusses 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.....	4
5. Externe Jahresabschlussprüfung.....	5
6. Überörtliche Prüfung.....	5
II. Rechtliche Grundlagen	6
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	177

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 Prüfungsamt die Prüfung innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Die Frist konnte aufgrund des Wechsels der zuständigen Prüfungsamtsmitarbeiterin ins Ordnungsamt und der Mitarbeit im Coronavirus-Krisenstab nicht eingehalten werden.

2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

Prüfgegenstand ist der Jahresabschluss im Sinne von § 16 Eigenbetriebsgesetz (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 2018 wurde als Vergleich das Ergebnis des Jahresabschlusses 2017 herangezogen.

3. Prüfungsunterlagen

- Geschäftsbericht 2018
- Wirtschaftsplan mit Erfolgs- und Vermögensplan
- Rechnungen, Buchungsprotokolle, Kontoauszüge
- Aufstellungen/Anlagen zur Bilanz

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von den Mitarbeitern des Eigenbetriebs 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 50 der Bruno-Frey-Stiftung – Verwaltung des separaten Bankkontos und Anpassung der Dienstanweisung für die Sonderkasse des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft und zu Fragen des Vergaberechts zur Verfügung. Die Bauprüfung war bei den Maßnahmen in der Hochvogelstraße 50 + 54

und der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 prüfend und beratend tätig. Im Bereich Datenschutz wurde der Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages gem. Art. 28 DS GVO für die Datenverarbeitung der Daten der Obdachlosen zwischen dem Eigenbetrieb und dem städtischen Ordnungsamt begleitet.

Eine unvermutete Kassenprüfung der Sonderkasse sowie eine Prüfung über die Aufbewahrung sicherungsbedürftiger Gegenstände des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft fand am 20.12.2018 statt, vgl. Prüfbericht Nr. 352/2018 (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 7 Abs. 1 Nr. 1 Gem-PrO). Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Im Jahr 2018 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.

6. Überörtliche Prüfung

Eine **überörtliche Prüfung der Finanzwirtschaft** durch die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) erfolgte im Jahr 2017 für die Wirtschaftsjahre 2011 bis 2015. Der Bericht der GPA vom 19.04.2018 über die überörtliche Finanzprüfung liegt vor. Die Stellungnahmen der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 16.10.2018 der GPA übersandt. Der Gemeinderat wurde mit Drucksache Nr. 2018/271 über die Finanzprüfung informiert. Das Abschlusschreiben des Regierungspräsidiums Tübingen über die überörtliche Finanzprüfung liegt derzeit noch nicht vor.

Die letzte **überörtliche Prüfung der Bauausgaben** durch die Gemeindeprüfungsanstalt erfolgte im Jahr 2015 für die Wirtschaftsjahre 2010 – 2014. Die öffentliche Behandlung im Gemeinderat erfolgte am 27.03.2017. Die Prüfung ist abgeschlossen. Für September 2020 ist die nächste Bauprüfung durch die GPA angekündigt.

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 Gemeindeordnung (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 Änderung der Betriebssatzung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 beschlossen (Drucksache-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 (2017)

Der Jahresabschluss 2017 (Drucksache-Nr. 2019/130) wurde am 01.07.2019 vom Hauptausschuss nichtöffentlich beraten und in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am

08.07.2019 vom Gemeinderat festgestellt. Die Verwendung des Jahresüberschusses wurde beschlossen. Der Betriebsleitung wurde für das Jahr 2017 Entlastung erteilt (§ 16 EigBG). Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses nach § 16 Abs. 4 EigBG wurde am 17.07.2019 im örtlichen Mitteilungsblatt BIBERACH KOMMUNAL Nr. 27/2019 bekanntgegeben. Das Wirtschaftsjahr 2017 wurde somit nicht innerhalb der Jahresfrist nach § 16 Abs. 3 EigBG abgeschlossen.

2. Wirtschaftsplan 2018

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 2018 wurde am 29.01.2018 (Drucksache-Nr. 2017/236) vom Gemeinderat beschlossen und dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans 2018 mit Schreiben vom 13.06.2018 bestätigt und die Kreditermächtigung i. H. v. 311.270,00 € genehmigt.

2.2. Einhaltung (Vergleich Plan/Ist)

	Abschluss 2018	Plansatz 2018	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Umsatzerlöse	1.847.933,30 €	1.903.000,00 €	-55.066,70 €	-2,89%
Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen	-28.765,72 €	-		
Sonstige betriebliche Erträge	48.648,12 €	127.250,00 €	-78.601,88 €	-61,77%
Zinserträge	1.360,25 €	4.000,00 €	-2.639,75 €	-65,99%
Erträge	1.869.175,95 €	2.034.250,00 €	-165.074,05 €	-8,11%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	644.304,18 €	754.000,00 €	-109.695,82 €	-14,55%
Personalaufwand	306.464,97 €	312.400,00 €	-5.935,03 €	-1,90%
Abschreibungen	329.904,18 €	348.000,00 €	-18.095,82 €	-5,20%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.128,57 €	56.000,00 €	6.128,57 €	10,94%
Zinsaufwand	1.214,01 €	3.500,00 €	-2.285,99 €	-65,31%
Sonstige Steuern	17.968,58 €	17.500,00 €	468,58 €	2,68%
Aufwendungen	1.361.984,49 €	1.491.400,00 €	-129.415,51 €	-8,68%
Jahresüberschuss	507.191,46 €	542.850,00 €	-35.658,54 €	-6,57%

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

- dem Erfolgsplan die **Umsatzerlöse** geringer und die **Sonstigen betrieblichen Erträge** deutlich niedriger ausfallen und
- dem Vermögensplan die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** den Planansatz deutlich unterschreiten.

Die **Umsatzerlöse** 2018 blieben etwas unter dem Planansatz. Die Verwaltungsgebühren für angemietete Wohnungen und die Betreuung der städtischen und hospitälischen Wohnungen wurden zum 01.01.2018 angepasst, da diese nicht mehr kostendeckend waren (vgl. S. 24 Geschäftsbericht). Ebenso wurden Mieterhöhungen bei 44 Wohnungen vorgenommen, da die Miete unterhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete lag (vgl. S. 10 Geschäftsbericht).

Die geringeren Erträge bei den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** beruhen im Wesentlichen darauf, dass die Tilgungszuschüsse nicht wie geplant für das Neubauvorhaben Hochvogelstraße 50 (90.000,00 €) und die Errichtung der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25 und 26 – 30 sowie Ritter-von-Essendorf-Straße 16 – 26 (rd. 39.000,00 €) eingegangen sind. Nach voraussichtlicher Fertigstellung im Jahr 2020 ist damit zu rechnen.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** liegen um über 100.000,00 € unter dem Planansatz. Dies resultiert daraus, dass die Betriebskosten einiges niedriger sind als geplant. Die Wasser-, Heiz- und Stromkosten sind teilweise verbrauchs- und witterungsabhängig, weshalb eine genaue Vorhersage des Verbrauchs schwierig ist. Die Betriebskosten blieben 69.883,69 € unter dem geplanten Ansatz. Die tatsächlichen Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung liegen 44.899,60 € unter dem Planansatz. Im Wirtschaftsplan sind für die Erneuerung der Heizungsanlage Memelstraße 5 Kosten i. H. v. 30.000,00 € eingeplant, dessen Umsetzung voraussichtlich in 2020 erfolgt.

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

Der **Jahresüberschuss** i. H. v. 507.191,46 € fiel gegenüber dem Erfolgsplan um 36.658,54 € 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 (10 – 15 % in Anlehnung an die GemO) verschlechtern wird. Ein Nachtrag zum Wirtschaftsplan war nicht erforderlich.

Zur Erleichterung der Beurteilung eines Nachtrags wurden im Schlussbericht 2017 ausführliche Erläuterungen wie auch eine Empfehlung des Prüfungsamtes zur künftigen Vorgehensweise (jährliche Festlegung der Erheblichkeitsgrenze durch den Gemeinderat - vgl. Schlussbericht 2018 – Seite 8/9) ausgeführt.

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 städtischen Gebäude (Mandant 10) und die der gemischtgenutzten Gebäude (Mandant 20) 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. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

4. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurde am 06.02.2020 dem örtlichen Prüfungsamt übergeben.

4.1. Lagebericht

Der Lagebericht (S. 5 ff Geschäftsbericht) entspricht 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 ist, wie im Schlussbericht 2017 angemerkt, um die weiteren Pflichtinhalte des § 11 EigBVO (Entwicklung Rückstellungen und Personalstatistik – vgl. S. 10 Geschäftsbericht) ergänzt worden. Die Entwicklung der Umsatzerlöse bzw. Mieten wurden bereits in der Vergangenheit ausführlich im Geschäftsbericht dargestellt, so dass keine weitere Darstellung notwendig ist.

4.2. Bilanz

Die Bilanz zum 31.12.2018 ist im Geschäftsbericht auf Seite 17 dargestellt. Erläuterungen folgen auf den Seiten 22 ff. Die Bilanz zum 31.12.2018 weist (vereinfacht) nachfolgende Werte aus. Als Vergleich ist der Vorjahresabschluss zum 31.12.2017 zu Grunde gelegt.

	Abschluss 31.12.2018	Abschluss 31.12.2017	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.368,10 €	0,00 €	2.368,10 €	2368,10%
Grundstücke und Gebäude	11.647.556,84 €	9.643.070,41 €	2.004.486,43 €	20,79%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.468,19 €	7.389,79 €	-921,60 €	-12,47%
Anlagen im Bau	914.223,83 €	1.719.321,12 €	-805.097,29 €	-46,83%
Bauvorbereitungskosten	19.967,68 €	15.996,05 €	3.971,63 €	24,83%
B. Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	369.000,00 €	369.000,00 €	0,00 €	0,00%
Vorräte	7.571,17 €	7.796,19 €	-225,02 €	-2,89%
Forderungen aus Vermietung	45.745,92 €	33.742,73 €	12.003,19 €	35,57%
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	388.070,69 €	460.714,76 €	-72.644,07 €	-15,77%
Sonstige Vermögensgegenstände	13.622,35 €	240,11 €	13.382,24 €	5573,38%
Guthaben Kreditinstitute	6.371.316,37 €	6.330.447,29 €	40.869,08 €	0,65%
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	11.207,51 €	12.459,40 €	-1.251,89 €	-10,05%
Bilanzsumme Aktiva	19.797.118,65 €	18.600.177,85 €	1.196.940,80 €	6,44%

	Abschluss 31.12.2018	Abschluss 31.12.2017	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Passiva				
A. Eigenkapital				
Kapitalrücklage	7.970.804,35 €	7.975.413,00 €	-4.608,65 €	-0,06%
Ergebnisrücklagen	6.302.131,43 €	5.939.685,61 €	362.445,82 €	6,10%
Jahresüberschuss	507.191,46 €	362.445,82 €	144.745,64 €	39,94%
B. Rückstellungen				
für Bauinstandhaltung	0,00 €	41.516,26 €	-41.516,26 €	-100,00%
Sonstige	10.442,74 €	14.801,93 €	-4.359,19 €	-29,45%

	Abschluss 31.12.2018	Abschluss 31.12.2017	Veränderung in Euro	Verände- rung in %
C. Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	4.311.314,31 €	3.237.624,41 €	1.073.689,90 €	33,16%
Erhaltene Anzahlungen	499.397,05 €	492.150,92 €	7.246,13 €	1,47%
aus Vermietung	21.834,13 €	16.373,68 €	5.460,45 €	33,35%
aus Betreuungstätigkeit	142,61 €	7.755,22 €	-7.612,61 €	-98,16%
aus Lieferungen und Leistungen	140.808,10 €	480.232,32 €	-339.424,22 €	-70,68%
Sonstige	0,00 €	1.380,00 €	-1.380,00 €	-100,00%
D. Rechnungsabgrenzungsposten	33.052,47 €	30.798,68 €	2.253,79 €	7,32%
Bilanzsumme Passiva	19.797.118,65 €	18.600.177,85 €	1.196.940,80 €	6,44%

Erläuterungen:

Aktivseite

A. Anlagevermögen

Die **Immaterielle Vermögensgegenstände** haben sich aufgrund der Anschaffung weiterer Lizenzen für die immobilienwirtschaftliche Software „Haufe wowinex“ erhöht.

Die Bilanzsumme der **Grundstücke und Gebäude** erhöhten sich gegenüber der Bilanz zum 31.12.2017 um insgesamt 2.004.486,43 €. Diese Steigerung ergibt sich zum einen durch den Gebäude- und Grundstückszugang für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 (2.325.175,89 €) und die nachträglichen Erschließungskosten für die Bleicherstraße 80 (11.717,72 €). Der Abgang von 151 m² (4.608,65 €) der Grundstücksfläche Bleicherstraße 80 wurde dem Ausbau Vollmer-/Bleicherstraße zugeschlagen und nach Verrechnung der anteiligen Abschreibungen ergibt sich eine Bilanzsumme zum 31.12.2018 von insgesamt 11.647.556,84 €.

Die **Anlagen im Bau** haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Fertigstellung des Neubaus Hochvogelstraße 50 (Bezug 01.11.2018) um 805.097,29 € reduziert. Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 werden die Baukosten auf dieser Position buchhalterisch geführt (vgl. S. 22 Geschäftsbericht).

Die Position Bauvorbereitungskosten beinhaltet die Kosten für die Vor- und Bestandsuntersuchungen der Wohngebäude Theaterstraße 14 + 16, Ehinger Straße 20 und Hans-Rohrer-Straße 21 + 23.

B. Umlaufvermögen

Die **Forderungen aus Vermietung** sind um 12.003,19 € angestiegen; 9.810,00 € resultieren aus der allgemeinen Mieterhöhung bei 44 Wohnungen.

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** haben sich um 72.644,07 € reduziert. Dies resultiert überwiegend daraus, dass die Forderung gegenüber der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke gegenüber dem Vorjahr um 112.289,67 € auf 320.764,96 € gesunken ist. Weiterhin beinhaltet die Position Forderungen gegenüber der Stadt, dem Hospital zum Heiligen Geist und dem Abwasserzweckverband Riß.

Die Position **sonstige Vermögensgegenstände** hat sich von 240,11 € auf 13.622,35 € aufgrund der Abrechnungssalden für Gas, Wasser und Strom erhöht.

Zum 31.12.2018 beträgt das **Guthaben bei Kreditinstituten** insgesamt 6.371.316,37 € und liegt damit 40.869,08 € über dem Vorjahresstand. Das Guthaben setzt sich wie folgt zusammen:

- Girokonto: 100.537,29 € (0,00 % Verzinsung)
- Geldmarktkonto: 3.287.127,44 € (0,00 % Verzinsung seit 02.10.2017)
- flexibles Sparbuch: 2.621.307,50 € (0,05 % Verzinsung seit 01.07.2017)
- Zuwachssparen 1: 683,87 € (0,00 % Verzinsung seit 01.01.2018)
- Zuwachssparen 2: 361.660,27 € (0,01 % Verzinsung seit 30.09.2017)

Die Geldanlagen bestehen ausschließlich bei ortsansässigen Kreditinstituten; der Kreissparkasse und der Volksbank Biberach.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die Breitbandkabelgebühren und Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

Passivseite

A. Eigenkapital

Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.608,65 € reduziert. Diese Reduzierung stellt den Geldwert für die Abgabe von 151 m² des Grundstücks Bleicherstraße 80 für den Ausbau der Vollmer-/Bleicherstraße dar. Damit sinkt die Kapitalrücklage marginal zum 31.12.2018 um 0,06 % auf 7.970.804,35 €.

Mit der um den Jahresüberschuss 2017 erhöhten **Ergebnisrücklage** i. H. v. 5.939.685,01 € und dem noch zu beschließenden **Jahresüberschuss** 2018 i. H. v. 507.191,46 € erreicht der Stand des **Eigenkapitals** am 31.12.2018 eine Höhe von 14.780.127,24 € (Vorjahr 14.277.544,43 €). Das entspricht 74,7 % an der Bilanzsumme.

B. Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** haben sich durch die Entnahme der restlichen 41.516,26 € für die 2018 ausgeführte Flachdachsanierung in der Bleicherstraße 80 (Gesamtkosten 69.142,78 €) gegenüber dem Vorjahr auf 0,00 € reduziert.

Bei den **Sonstigen Rückstellungen** handelt es sich ausschließlich um die Urlaubsrückstellung der Angestellten i. H. v. 10.442,74 €, die sich gegenüber zum Vorjahr um 4.359,19 € reduziert haben.

Bei der Berechnungsmethode ist weiterhin die Individualberechnung zu empfehlen, da es sich um eine überschaubare Anzahl von Beschäftigten handelt. Als Divisor zur Bildung der Urlaubsrückstellung wurden pauschal 200 Arbeitstage bis 2017 angesetzt. Ab 2018 wurde die Berechnung auf Anraten des Prüfungsamtes entsprechend auf 220 Arbeitstage als Divisor (bisher 200 Tage) umgestellt. Zudem werden die nicht mehr benötigte Rückstellungen oder nicht benötigte Teilbeträge über das Konto „sonstige betriebliche Erträge“ ordnungsgemäß aufgelöst.

C. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** betragen zum 31.12.2018 insgesamt 4.973.496,20 €. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 737.979,65 € angestiegen. Verantwortlich dafür sind die Neuaufnahme eines Darlehens, die erhaltenen Anzahlungen von den Mietern für die abzurechnenden Betriebskosten und die Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich durch die Inanspruchnahme eines zinslosen Darlehens bei der L-Bank für den Neubau der Hochvogelstraße 50 i. H. v. 1.156.380,00 € auf 4.311.314,31 € erhöht. Davon haben Darlehen i. H. v. 3.768.937,51 € noch eine Laufzeit von über 5 Jahren (vgl. S. 23 Geschäftsbericht).

Für die Neubauten in der Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Str. 21 und 23 bestehen noch 4.102.401,91 € (2017: 1.379.552,53 €) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen (vgl. S. 39 Geschäftsbericht).

Die größten Anteile der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** entfallen u. a. auf die Personalkosten der Angestellten für den Eigenbetrieb für das 4. Quartal i. H. v. 90.486,24 € und die Baukosten für den Neubau Hochvogelstraße 50 i. H. v. 23.503,42 €.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** haben sich aufgrund allgemeiner Mietüberzahlungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Ordnungsamt auf 21.834,13 € erhöht.

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um die Mietvorauszahlungen für Januar 2019.

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 31.12.2018 nachfolgende Werte aus. Als Vergleich wurden die Vorjahreszahlen zum 31.12.2017 zu Grunde gelegt.

	Abschluss 31.12.2018	Abschluss 31.12.2017	Veränderung in Euro	Veränderung in %
Umsatzerlöse	1.847.933,30 €	1.789.790,73 €	58.142,57 €	3,25%
Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen	-28.765,72 €	-12.116,94 €	-16.648,78 €	137,40%
Sonstige betriebliche Erträge	48.648,12 €	162.376,48 €	-113.728,36 €	-70,04%
Zinserträge	1.360,25 €	7.926,83 €	-6.566,58 €	-82,84%
Erträge	1.869.175,95 €	1.947.977,10 €	-78.801,15 €	-4,05%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	644.304,18 €	924.240,43 €	-279.936,25 €	-30,29%
Personalaufwand	306.464,97 €	260.806,72 €	45.658,25 €	17,51%
Abschreibungen	329.904,18 €	325.344,29 €	4.559,89 €	1,40%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.128,57 €	50.736,47 €	11.392,10 €	22,45%
Zinsaufwand	1.214,01 €	1.540,30 €	-326,29 €	-21,18%
Sonstige Steuern	17.968,58 €	22.863,07 €	-4.894,49 €	-21,41%
Aufwendungen	1.361.984,49 €	1.585.531,28 €	-223.546,79 €	-14,10%
Jahresüberschuss	507.191,46 €	362.445,82 €	144.745,64 €	39,94%

Erläuterungen:

Erträge

Die **Umsatzerlöse** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 58.142,57 € gesteigert und betragen insgesamt 1.847.933,30 €.

Bei der **Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten i. H. v. 28.765,72 €. Der Wert ergibt sich aus dem Bestand 2017 mit 397.756,72 € abzüglich den abzurechnenden Betriebskosten 2018 mit 369.000,00 €.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet Tilgungszuschüsse der KfW-Bank für energieeffizientes Sanieren bzw. Bauen. Im Wirtschaftsplan 2018 sind 125.250,00 € Tilgungszuschüsse veranschlagt. Diese werden 2020 nach Fertigstellung des Neubaus Hochvogelstraße 50 sowie der Errichtung der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26 – 30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16 – 26 eingehen. Zudem sind Erträge aus der Auflösung von Urlaubsrückstellungen aus 2018 und für verschiedene Kostenbeteiligungen (Vandalismusschäden, Erstattung für Kleinreparaturen der Mieter, Versicherungserstattungen, etc.) enthalten. Bei den Kostenbeteiligungen entfällt in 2018 der größte Anteil auf Vandalismusschäden i. H. v. 25.112,75 €.

Die **Zinserträge** sind mit 1.360,25 € um einiges geringer als im Vorjahr (7.926,83 €). Die Durchschnittverzinsung liegt 2018 bei 0,02 % (Vorjahr 0,41 %).

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 279.936,25 € geringer aus und betragen insgesamt 644.304,18 €. Der Planansatz 2018 wurde um 109.695,82 € unterschritten (vgl. S. 28 ff Geschäftsbericht 2018).

Die **Instandhaltungskosten** i. H. v. 255.100,40 € beinhalten neben den laufenden Reparaturen die Flachdachsanierung Bleicherstraße 80 (Restbetrag nach Rückstellungsauflösung). Die hohe Differenz von 285.636,31 € zu 2017 beruht darauf, dass im Vorjahr die Abwicklung der Hochwasserschäden aus dem Jahr 2016 erfolgte. Für die Erneuerung der Heizungsanlage Memelstraße 5 sind 30.000,00 € im Wirtschaftsplan 2018 veranschlagt, die Umsetzung erfolgt voraussichtlich 2020.

Die **Betriebskosten** betragen 380.116,31 € und liegen 69.883,69 € unter dem Planansatz für 2018. Eine genaue Aufstellung der Kosten befindet sich auf S. 28 des Geschäftsberichtes.

Der um 45.097,77 € höhere **Personalaufwand** gegenüber dem Vorjahr ist einerseits auf die tarifgebundene Erhöhung zum 01.03.2018 zurückzuführen. Zudem wurde ab 01.01.2018 ein technischer Mitarbeiter eingestellt, um die geplanten Neubauten und energetischen Sanierungen in den kommenden Jahren umsetzen zu können.

Die Erhöhung der **Abschreibungen** gegenüber dem Vorjahr ist auf die Fertigstellung des Neubaus Hochvogelstraße 50 und dessen 2monatigen Abschreibung zurückzuführen. Die Abschreibungen wurden ordnungsgemäß vorgenommen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beruhen die gegenüber 2017 gestiegenen Kosten i. H. v. 11.392,10 € hauptsächlich auf den Prüfungskosten der Gemeindeprüfungsanstalt BW, den Kosten der externen Jahresabschlussprüfung durch einen selbständigen Bilanzbuchhalter sowie auf höhere EDV-Betreuungskosten durch höhere Wartungskosten für die zugekauften Lizenzen (vgl. S. 34 Geschäftsbericht).

Die Position **Zinsaufwand** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.214,01 €.

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. Der geringere Betrag gegenüber dem Vorjahr i. H. v. 4.894,49 € ist durch die Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer von 250 % auf 200 % begründet.

Der **Jahresüberschuss** i. H. v. 507.191,46 € (Vorjahr 362.445,82 €) soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden. Trotz geringerer Erträge als im Wirtschaftsplan veranlagt, fiel der Überschuss gegenüber dem Vorjahr um 144.745,64 € höher aus, da die Aufwendungen deutlich unter der Planung liegen. Der für 2018 geplante Jahresüberschuss i. H. v. 542.850,00 € wurde nicht erreicht.

IV. Prüfungsergebnis

Der Jahresabschluss 2018 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 2018 ergab keine Beanstandungen, die der Feststellung des Jahresabschlusses entgegenstehen.

V. Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Jahresabschluss 2018 für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach kann vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 16 EigBG).
2. Über die Behandlung des Jahresüberschusses ist zu beschließen.
3. Die Entlastung der Betriebsleitung kann beschlossen werden (§ 16 EigBG).



Renate Werner
Amtsleiterin