



Vorlage 2006

Rechnungsprüfung

Nr. 1

Geschäftszeichen: 14
09.01.2006

VA	18.01.2006	§ 2	nö	Beratung
GR	01.02.2006	§ 6	ö	Beschluss
		§		

Thema

Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2004 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern

gez.
Hage
Rechnungsprüfungsamt

Erläuterungen

Gemäß den §§ 100, 111 und 112 Gemeindeordnung wurde der Jahresabschluss 2004 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern daraufhin geprüft, ob

1. bei den Einnahmen und Ausgaben und bei der Vermögensverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
2. die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch richtig in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
3. die Wirtschaftspläne eingehalten und
4. das Vermögen und die Schulden richtig nachgewiesen worden sind.

Die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung sind in diesem Bericht dargelegt.

Im Gesamten ist die Kassen- und Haushaltsführung in guter Ordnung. Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2004 gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz festzustellen und die Werkleitung zu entlasten.

Aufgrund des Ergebnisses der Prüfung kann auf eine detaillierte Stellungnahme der Werkleitung des Eigenbetriebs verzichtet werden.

Bericht
über die
örtliche Prüfung des
Jahresabschlusses 2004
des
Städtischen Eigenbetriebs
Wohnungsverwaltung Ostfildern
- WVO -

Inhaltsverzeichnis	Seiten
1 Vorbemerkungen	3 - 7
1.1 Prüfungsauftrag und Auftragsdurchführung	
1.2 Rechtliche Grundlagen	
1.3 Vorjahresabschluss, bzw. vorausgegangene Prüfungen der Vorjahre	
1.4 Rechnungswesen	
1.5 Berichtspflicht	
1.6 Jahresabschluss	
1.7 Inventarprüfung	
2 Wirtschaftsplan 2004	7 - 11
2.1 Aufstellung des Wirtschaftsplans	
2.2 Erfolgsplan - Erfolgsrechnung	
2.3 Vermögensplan – Vermögensplanabrechnung	
2.4 Stellenplan - Stellenübersicht	
3 Übersicht Erfolgsrechnung	11 - 13
4 Cash Flow	14 - 15
5 Entwicklung der Bankverbindlichkeiten	15
6 Bilanzvergleiche und wirtschaftliche Lage - Vermögens- Kapitalstruktur	16 - 20
7 Feststellungsvermerk	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag und Auftragsdurchführung

Aufgrund der Vereinbarung vom 14.09.2000 zwischen den Städten Ostfildern und Esslingen am Neckar zur Übertragung der Betriebsprüfung gem. § 109 Abs. 1 GemO erhielten wir vom Rechnungsprüfungsamt Ostfildern erneut den Auftrag zur örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2004.

Die Prüfungshandlungen erfolgten in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 durch den Betriebsprüfer, Herrn Müller.

Im Wirtschaftsjahr erfolgten keine Sanierungsmaßnahmen an den einzelnen Mietobjekten.

Wir prüften nach den Bestimmungen der § 110, 111 und 112 GemO den Jahresabschluss bestehend aus der

- Gewinn – und Verlustrechnung
- Bilanz
- Lagebericht und Erläuterungen
- sowie Anlagennachweise
- und Darlehensaufstellung

daraufhin,

ob bei den Einnahmen und Ausgaben und bei der Vermögensverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist; die einzelnen Rechnungsbelege und – Beträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind.

In Stichproben wurden auch anhand einzelner Mietakten geprüft, inwieweit neben der Miete die Nebenkosten zur Abrechnung kommen. Es ergaben sich dabei keine Feststellungen, dass hierbei lückenhafte Weiterberechnungen bestehen könnten.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Wirtschaftspläne eingehalten und das Vermögen und die Schulden – Verbindlichkeiten – richtig nachgewiesen wurden. Eine von der Betriebsleitung unterschriebene Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss 2004 haben wir zu den Prüfungsakten genommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Städtische Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern – WVO – ist ein Eigenbetrieb gem. EigBG BW. Die Betriebssatzung vom 01.12.1993, vom Gemeinderat am 15.12.1993 beschlossen, findet Anwendung. Das Stammkapital beträgt 25.564,59 Euro.

Betriebsleiter des Eigenbetriebs ist Herr Gerhard Futterer, die Stellvertretung Herr Hartmut Maier.

Vorsitzender des Betriebsausschusses in den Berichtsjahren war Herr Oberbürgermeister Herbert Rösch.

Dem Betriebsausschuss gehörten im Wirtschaftsjahr folgende Mitglieder des Gemeinderats an:

Mitglied

Maier, Kurt	Verlei, Hans-Joachim
Gehrung, Rose	Dr. Klein, Thomas
Kolm, Elfi	Schmidt, Werner
Otto, Siegfried	Sekler-Dengler, Stefanie
Vollmer, Heinz	Pick, Gerhard
Hartmann, Theo	Ulmer, Martin
Dr. Dinkelacker, Joachim	

In der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates am 15. September, nach den in 2004 erfolgten Kommunalwahlen, wurde der Verwaltungsausschuss wie folgt besetzt:

Kolm, Elfi	Otto, Siegfried
Gehrung, Rose	Simianer, Norbert
Hartmann, Theo	Verlei, Hans-Joachim
Dr. Dinkelacker, Joachim	Dr. Klein, Thomas
Schmidt, Werner	Kögler, Gerhard
Sekler-Dengler, Stefanie	Schick-Häberle, Margarete
Schanz, Regina	

Wichtige Verträge

Fernheizung

Wärmelieferungsvertrag zwischen der Stadt Ostfildern Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung und den Stadtwerken Esslingen am Neckar GmbH vom 29.08.1994 sowie Nachtragsvereinbarungen.

Stromlieferung

Allgemein für die Gemeinschaftsanlage der einzelnen Gebäude erfolgt der Strombezug über die EnBW Vertriebs- und Servicegesellschaft mbH.

Kabelanschluss

Mit der Firma RKS Telekom Südwest GmbH & Co KG besteht eine Versorgungsvereinbarung, die Installationen von Kabelanschlüssen, sowie die Einspeisung von Fernsehprogrammen in die Wohnlagen beinhaltet.

Versicherungsschutz

Folgende Versicherungen bestehen:

Versicherungsrisiko:

Gebäudeversicherung über die WGV – Sparkassenversicherung

Allgemeine Haftpflicht für Risiken aller Art bei der WGV

Für Arbeitsgeräte wie Rasenmäher-Traktor und Anhänger besteht ein Versicherungsschutz bei der WGV.

Für Hausmeistertätigkeiten besteht eine Versicherungsrechtliche Haftungsabdeckung über die Zentralen Dienste / Personal der Stadt Ostfildern bei der berufsgenossenschaftlichen Versicherung.

Im Rahmen der Abschlussprüfung wurde nicht untersucht, ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind.

Versicherungssumme:

Versicherungssumme + gleitender Neuwertfaktor.

unbeschränkt

1.3 Vorjahresabschluss, bzw. vorausgegangene Prüfungen der Vorjahre

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2003 durch den Gemeinderat erfolgte am 16.02.2005. Die Veröffentlichung erfolgte in der Stadtrundschau am 24.02.2005.

An 8 Werktagen, vom 01.03. bis 10.03.2005 erfolgte die öffentliche Auslegung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebs.

1.4 Rechnungswesen

Das seither verwendete Finanzbuchhaltungsprogramm PS / 2 – Software IBM Finanzbuchhaltung – Version 3.30 – Hausverwaltungsprogramm, wurde durch das neue Finanzbuchhaltungsprogramm „IBM Finanzwesen“ (Version 1.20, Musterstand 03/00) ersetzt. Dieses neue Finanzbuchhaltungsprogramm wurde Ende 2003 vom Eigenbetrieb WVO angeschafft und ab 01.01.2004 eingesetzt.

Ein Testat über eine vollzogene Programmprüfung durch die PWC Deutsche Revision vom 21.07.2004 liegt dem Eigenbetrieb vor.

Eine Freigabe des eingesetzten Programms erfolgte mit Verfügung durch den Oberbürgermeister am 21.11.2005.

1.5 Berichtspflicht

Die Betriebsleitung kam im Wirtschaftsjahr ihrer Pflicht zur Unterrichtung des Oberbürgermeisters und des Betriebsausschusses über die geschäftliche Entwicklung sowie des Vollzugs des Erfolgs- und Vermögensplans nach.

Dabei wurden die Bestimmungen der Betriebssatzung, § 4 Abs. 3 Betriebsleitung – halbjährliche Unterrichtungspflicht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen – und der Geschäftsordnung § 4 Wirtschaftsplan - Ausführung des Wirtschaftsplans - eingehalten.

Dem Betriebsausschuss wurde ein Halbjahresbericht vorgelegt. Im Rahmen eines gemeinsamen Controllingberichts aller Bereiche der Stadt erfolgte sowohl in der Sitzung des VA am 10.11.2004, als auch im Gemeinderat am 17.11.2004 eine Unterrichtung.

1.6 Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde mit Datum vom 19.09.2005 erstellt.

Dies ist außerhalb der nach § 16 Abs. 2 EigBG bestehenden Aufstellungsfrist, die mit 6 Monaten angegeben ist, nach Ende des Wirtschaftsjahres. Eine Ursache der verspäteten Fertigstellung liegt an der von der Ablesefirma für Heizkosten erst im August / September 2005 erbrachten Heizkosten- und Warmwasserabrechnungen.

Die Wertansätze und Bewertungsvorschriften für die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung gem. §§ 7-10 EigBVO wurden, soweit unsere Stichproben ergaben, beachtet.

Bestandsnachweise über das Anlagevermögen lagen im erforderlichen Umfang vor. Die weitere Fortführung auch aus dem Vorjahr wurde prüfend nachvollzogen.

Erträge und Aufwendungen sind zeitgerecht erfasst.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften - § 10 EigBVO und § 285 HGB – erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

1.7 Inventarprüfung

Bei Prüfung des letztjährigen Jahresabschlusses erlangten wir keine Kenntnis darüber, dass es in der Vergangenheit eine Überprüfung des Inventarbestandes durch das örtliche Rechnungsprüfungsamt gegeben hat. Auch für den Prüfungszeitraum des Wirtschaftsjahres 2004 trifft dies zu.

Wir empfehlen diese Prüfung auch in den Eigenbetrieben aufzugreifen, weil nach § 112 GemO Abs. 1 Ziffer 3 auch die Prüfung des Nachweises der Vorräte und Vermögensbestände bei der Gemeinde und ihrer Eigenbetriebe zum Aufgabenbereich des Rechnungsprüfungsamtes zählt.

2 Wirtschaftsplan 2004

2.1 Aufstellung des Wirtschaftsplans

Der Wirtschaftsplan wurde vom Gemeinderat am 10.03.2004 verspätet beschlossen. Auf § 14 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Ein Wirtschaftsplan ist vor Beginn eines Wirtschaftsjahres aufzustellen und zu beschließen.

2.2 Erfolgsplan - Erfolgsrechnung

Die Gegenüberstellung des Erfolgsplans gegenüber der Erfolgsrechnung zeigt, inwieweit die Planvorgaben eingehalten wurden.

	Erfolgsplan	Erfolgsrechnung	Verbesserung Verschlechterung
	2004	2004	
	€	€	+/- €
Aufwand	843.300,--	829.496,95	+ 13.803,05
Ertrag	<u>861.500,--</u>	<u>898.600,49</u>	+ 37.100,49
Gewinn + Verlust -	18.200,--	69.103,54	50.903,54

Wie im Lagebericht S. 3-4 ausführlich erläutert, gelang es der Betriebsleitung die Aufwendungen im Wirtschaftsjahr in Teilbereichen zu senken. Dies macht sich auch beim Vergleich der Gegenüberstellung des Erfolgsplans zur Erfolgsrechnung deutlich. Gleichfalls ergaben sich auf der Einnahmenseite Mehreinnahmen, bei den Positionen Miet- und Betriebskosten in Höhe von 32.500,-- € sowie bei den Zinserträgen in Höhe von 4.500,-- €.

Dadurch ergab sich im Wirtschaftsjahr auch keine Notwendigkeit eine Anpassung der Plandaten durch eine Wirtschaftsplanänderung anzustreben. In der nachfolgenden Gegenüberstellung der nach Gewinn- und Verlustrechnung aufbereiteten Zahlen werden die ergebniswirksam dazu beitragenden Zahlen und Abweichungen sichtbar.

Erfolgsplan - Erfolgsrechnung

	Plan Euro	2004	Verbesserung/Verschlechterung	
		Rechnung Euro	+ mehr	- weniger Euro
1. Umsatzerlöse				
a) Mieteinnahmen	645.000,00	673.817,09	+ 28.817,09	
b) Nebenkostenumlage	215.000,00	218.731,98	+ 3.731,98	
2. sonst. betriebl. Erträge				
davon Auflösung von Sonderposten	1.000,00	749,76	- 250,24	
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	500,00	5.301,66	+ 4.801,66	
Erlöse und Erträge gesamt	861.500,00	898.600,49	37.100,49	
	=====	=====	=====	
3. Aufwendungen bez. LuL				
Hausbewirtschaftung	190.000,00	184.268,80	+ 5.731,20	
Instandhaltung	90.000,00	90.994,73	- 994,73	
Aufwendungen für andere LuL	12.000,00	11.392,38	+ 607,62	
4. Personalaufwand	69.300,00	67.311,21	+ 1.988,79	
5. Abschreibungen	150.000,00	146.051,46	+ 3.948,54	
6. sonst. betriebl. Aufwendungen	8.000,00	9.782,84	- 1.782,84	
7. Erträge aus Finanzanlagen	0	0	0	
8. sonstige Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	309.000,00	304.218,63	+ 4.781,37	
9. sonstige Steuern	0	0	0	
10. Grundsteuer	15.000,00	15.476,90	- 476,90	
Aufwendungen gesamt	843.300,00	829.496,95	+ 13.803,05	
	=====	=====	=====	
vorl. Jahresverlust / Gewinn	+ 18.200,00	69.103,54		
außerordentl. Erträge	0	0		
außerordentl. Aufwendungen	0	0		
endgültiger Jahresverlust (-) / Gewinn (+)	+ 18.200,00	+ 69.103,54	+ 50.903,54	
Verbesserung (+)			+ 50.903,54	
Verschlechterung (-)				
gegenüber Plan				

Gegenüber dem Planansatz sind die Umsatzerlöse in der Erfolgsabrechnung gestiegen. Dabei spielte eine Rolle, dass bei einem Mietwechsel unverzüglich Anstrengungen erfolgten, eine rasche Neuvermietung zu erreichen.

So ergab sich, dass auch unter der Maßgabe vorläufig nicht benötigte (Geldmittel) Finanzmittel sicher und ertragbringend anzulegen (Sonstige Zinsen und Erträge = 5.301,66 €), bei den Erlösen eine Verbesserung gegenüber dem Erfolgsplan in Höhe von 37.100,49 € erzielt werden konnten.

Gleichfalls gelang es der Betriebsleitung die Aufwendungen auch gegenüber der Erfolgsplanung im Verlauf des Wirtschaftsjahres zu reduzieren. Eine daraus erreichte Verbesserung gegenüber der Erfolgsplanung ergibt sich mit 13.803,05 €, so dass insgesamt eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung mit + 50.903,54 € erreicht werden konnte. Eine Änderung des Wirtschaftsplanes war aus diesen Gründen im Verlauf des Wirtschaftsjahres nicht erforderlich.

2.3 Vermögensplan - Vermögensplanabrechnung

Im Verlauf der Prüfung der Unterlagen wurde mit dem Eigenbetrieb die bereits vorgelegte Vermögensplanabrechnung überarbeitet. Es ergibt sich nachfolgende endgültige Darstellung, welche für das Wirtschaftsjahr 2004 Gültigkeit hat:

Auf der Einnahmenseite der Vermögensplanabrechnung stellt sich der Jahresgewinn mit 69.103,54 €, gegenüber dem Vermögensplanansatz in Höhe von 18.200,-- € um 50.903,54 € verbessert dar.

Die Zuweisungen und Zuschüsse erhält der Eigenbetrieb aus der Fehlbelegungsabgabe. Hierfür waren nach vorsichtiger Einschätzung 15.000,-- € geplant.

Im Wirtschaftsjahr erfolgte eine Umschuldung in Höhe von 2.812.106,31 €.

Auf der Ausgabenseite wurden zunächst durch die Anschaffungen eines Rasenmähers, eines Staubsaugers und eines Personalcomputers Mittel in Höhe von 2.468,62 € aufgewendet.

Aufgrund der Umschuldung wurden Tilgungsbeträge für die Rückzahlung des abgelaufenen Darlehens in Höhe von 2.812.106,31 € sowie für die fortlaufende Tilgung bestehender Darlehen in Höhe von 532.174,12 € fällig. Diese Vorgänge stehen im Einklang mit § 87 GemO.

Vermögensplanabrechnung 2004

	Vermögensabrechnung	Vermögensplan
<u>I. FINANZIERUNGSMITTEL (EINNAHMEN)</u>	Euro	Euro
1. Zuführung zum Stammkapital		0,00
2. Zuführung zu Rücklagen		0,00
3. Jahresgewinn	69.103,54	18.200,00
4. Zuführung zu Sonderposten		0,00
5. Zuweisungen und Zuschüsse	22.491,40	15.000,00
6. Beiträge und ähnliche Entgelte		0,00
7. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	2.436,62	0,00
8. Kredite	2.812.106,31	2.812.106,00
9. Abschreibungen	146.051,46	150.000,00
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten		0,00
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	270.121,91	354.500,00
12. Finanzierungsmittel insgesamt	3.322.311,24	3.349.806,00
13. Finanzierungsfehlbetrag	24.437,81	0,00
<hr/>		
<u>II. FINANZIERUNGSMITTEL (AUSGABEN)</u>		
1. Sachanlagen und Immaterielle Anlagen	2.468,62	5.500,00
2. Finanzierungsanlagen		0,00
3. Rückzahlung Stammkapital		0,00
4. Entnahme Rücklagen		0,00
5. Jahresverlust		0,00
6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00
7. Auflösung Ertragszuschüsse		0,00
8. Entnahme langfristiger Rückstellungen		0,00
9. Tilgung von Krediten	3.344.280,43	3.344.106,00
10. Gewährung von Krediten		0,00
11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0,00	0,00
12. Finanzierungsbedarf insgesamt	3.346.749,05	3.349.606,00
13. Erübrigte Mittel/Finanzierungsüberhang	0,00	

2.4 Stellenplan - Stellenübersicht

Der Wirtschaftsplan enthält die nachrichtliche Benennung der Beamten, Angestellten und Arbeiter, die beim Eigenbetrieb beschäftigt werden.

Die Erfordernisse des § 3 "Stellenübersicht" EigBVO sind erfüllt.

3. Übersicht Erfolgsrechnung

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich im Wirtschaftsjahr folgende Summen (gerundet):

Erfolgsrechnung	2002	2003	2004
	€	€	€
Umsatzerlöse			
Mieten	664.536	683.594	673.817
Nebenkosten	215.902	213.349	218.732
sonstige betrieblichen Erträge	886	577	750
	<u>881.324</u>	<u>897.520</u>	<u>893.299</u>
Betriebserträge	881.324	897.520	893.299
	=====	=====	=====
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	179.615	191.618	184.269
Instandhaltungskosten	91.539	88.150	90.995
Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	14.339	16.648	11.392
Personalaufwand	62.113	65.942	67.311
Abschreibungen	149.219	147.687	146.051
Zinsaufwendungen	389.010	359.330	304.219
betriebliche Aufwendungen einschl. Steuern	24.301	22.852	25.260
	<u>910.136</u>	<u>892.227</u>	<u>829.497</u>
Aufwendungen	910.136	892.227	829.497
Betriebsverlust / -gewinn	- 28.812	+ 5.293	+ 63.802
Kapitalerträge	28.070	14.725	5.302
außerordentliche Erträge	0	0	0
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Zwischenergebnis	- 742	+ 20.018	+ 69.104
Zuwendung durch Trägerin	0	0	0
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	- 742	+ 20.018	+ 69.104

Die Umsatzerlöse für Mieten im Berichtsjahr setzen sich einerseits aus der Kaltmiete für Wohnungen mit insgesamt	655.783,54 €
und andererseits aus der Stellplatzmiete für PKW-Stellplätze mit insgesamt	<u>18.033,55 €</u>
gesamt zusammen.	673.817,09 €

Gegenüber dem Vorjahr entwickelten sich diese Erlöse rückläufig mit rd. – 9.777,-- € = - 1,43 % auf 673.817,-- €

Diese Entwicklung ist auch mit den im Lagebericht geschilderten Mieterwechseln, welche unterjährig stattfanden, in Verbindung zu setzen.

Die an die Mieter umlegbaren Nebenkosten steigen gegenüber dem Vorjahr um rd. 5.383,-- € = 2,52 %. Die sonstigen betrieblichen Erträge, bestehend aus einem Anteil Personalkostenerstattung in Höhe von rd. 427,-- €, sowie 323,-- € für erhöhtes Parkentgelt steigen gegenüber dem Vorjahr um rd. 173,-- € = 29,98 % auf rd. 750,-- €

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahreswerten wie folgt entwickelt:

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2002	2003	2004
	€	€	€
Heizkosten	85.612,34	88.052,65	87.938,69
Wasser / Abwasser	42.194,94	47.666,18	45.724,35
Müllabfuhr	23.182,58	23.069,85	22.190,88
Stromkosten	1.084,65	1.587,59	1.915,18
Gartenpflege und Straßenreinigung	3.723,21	2.837,79	1.798,34
Sach- und Haftpflichtversicherung	7.739,70	7.821,56	11.364,33
Breitbandkabelgebühren	12.761,28	14.676,88	12.673,44
nicht umlagefähige Kosten	3.316,65	5.905,23	743,59

Die Instandhaltungskosten beinhalten Aufwendungen für allgemeine Malerarbeiten, Reparaturen zum Erhalt der allgemein zugänglichen Gemeinschaftsräume, Türen und Geländer; Reparaturen am Heizungs- und Warmwassersystem, Elektroarbeiten etc.

Innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung steigen die Beiträge bei der Sach- und Haftpflichtversicherung im Vergleich zum Vorjahr um 3.542,77 € auf 11.364,33 € an. Ursache hierfür ist, dass Beiträge für eine Versicherung bis einschließlich 2003 unter nicht umlagefähigen Kosten geführt wurden. Ab 2004 erfolgt die Verbuchung unter Sach- und Haftpflichtversicherung sowie die Umlegung in den Nebenkostenabrechnungen an die Mieter.

Die Aufwendungen für Geschäftsbesorgung enthalten Kostenersätze, welche der Eigenbetrieb an Bereiche wie Personaldienste, Finanzen (Stadtkämmerei), technisches Gebäudemanagement, Rechtsberatung und Prüfergebühren der GPA sowie der örtlichen Rechnungsprüfung entrichten muss. Diese Aufwendungen sind nicht abwälzbar.

Gegenüber dem Vorjahr gingen sie um rd. 5.256,-- € = 31,57 % zurück. Veränderungen innerhalb des Berichts der Personaldienste und weitere Einsparungen führten zur entsprechenden Senkung dieser Aufwendungen.

Wie die Betriebsleitung in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ausführt, konnten bei den Personalkosten die anteiligen Aufwendungen des Hausmeisters auf die Nebenkosten umgelegt werden. Weiterhin konnten auch die Aufwendungen der Grundsteuer soweit abgewälzt werden – Seite 17 Abschnitt 5.2 „Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung“ Jahresabschluss 2004.

Auch gelang es im Zuge der Umschuldung ein Darlehen mit günstigen Zinskonditionen zu erhalten. Dies wirkte sich erheblich in Bezug auf die Aufwendungen für Zinsen aus. Diese sanken im Vergleich zum Vorjahr um 55.111,-- € = 15,34 % auf 304.219,-- €.

Die Betriebserträge mit	893.299 €
übersteigen die betrieblichen Aufwendungen mit	<u>829.497 €</u>

so dass ein betrieblicher Gewinn in Höhe von verbleibt.	63.802 €
---	----------

Durch Kapitalerträge – Zinsen – aus im Verlauf des Jahres getätigten Geldanlagen – Festgeld – erwirtschaftete der Betrieb Zinserträge in Höhe von	<u>5.302 €</u>
---	----------------

welche letztendlich einen Jahresgewinn in Höhe von ermöglichen.	69.104 € =====
---	-------------------

Die Kapitalerträge sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dies begründet sich damit, dass die kurzfristig anlegbare Geldmenge aufgrund der Tilgungs- und Zinsleistungen, die der Eigenbetrieb erbringt, von Jahr zu Jahr geringer wird.

4 Cash Flow (Finanzierungsüberschuss)

In der nachfolgenden Darstellung des direkten und des indirekten Verfahrens der Cash Flow Rechnung wird die Maßgröße für das Innenfinanzierungspotential aufgezeigt. Sie berücksichtigt ausschließlich Zahlungsgleiche Größen.

Dies sind tatsächliche Zahlungsvorgänge, die von einem Betrieb im Laufe des Wirtschaftsjahres geleistet und vereinnahmt wurden.

Die zahlungsungleichen Aufwendungen werden von der Buchhaltung ermittelt und beinhalten aufgrund bestehender Wertermittlungsgrundlagen berechnete zahlungsungleiche Größen, so beispielsweise als zahlungsungleichen Aufwand „Abschreibungen“.

direkte Cash Flow Ermittlung

	2003	2004
	€	€
<u>Zahlungsgleiche Erträge:</u>		
Umsatzerlöse	896.943	892.549
sonst. betriebl. Erträge	577	750
sonst. Zinsen und ähnliche Erträge	14.725	5.301
außerordentliche Erträge	0	0
 <u>- zahlungsgleiche Aufwendungen</u>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	296.416	286.656
Personalaufwand	65.942	67.311
sonstige betrieblichen Aufwendungen	8.235	9.783
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	359.330	304.219
außerordentliche Aufwendungen	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
sonstige Steuern	<u>14.617</u>	<u>15.477</u>
 = Cash Flow	 + 167.705 =====	 + 215.154 =====

indirekte Cash Flow Ermittlung

	2003	2004
	€	€
Verlust -) / Jahresüberschuss +)	+ 20.018	+ 69.103
+ Zahlungsungleiche Aufwendungen Abschreibungen	147.687	146.051
	<u>0</u>	<u>0</u>
- Zahlungsungleiche Erträge		
 = Cash Flow	 167.705 =====	 215.154 =====

Gegenüber den beiden Vorjahren 2002 + 148.477 €, 2003 + 167.705 € verbessert sich der Cashflow = Überschuss nach Abzug aller Unkosten weiterhin im Wirtschaftsjahr auf 215.154 €

Trotz des Rückgangs von Umsatzerlösen im Vergleich zum Vorjahr gelang es, vor allem durch Kostensenkungen mit einem positiven Ergebnis abzuschließen. Dies führt dazu, dass sich auch der Wert der Cash Flowrechnung gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert.

5 Entwicklung der Bankverbindlichkeiten

Der Eigenbetrieb weist in seiner Bilanz zum 31.12.2004 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5.821.807,72 Euro aus und belegt die einzelnen bestehenden Kreditverträge auf Seite 19 der Erläuterungen zum Jahresabschluss.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vollzog sich im Berichtsjahr wie folgt:

Darlehensstand am 31.12.2003	6.353.981,40 €
Tilgungsleistung in 2004	- 3.344.279,43 €
Aufnahme eines Darlehens – Umschuldung -	<u>2.812.106,00 €</u>
Darlehensstand am 31.12.2004	5.821.807,72 €

Ein Darlehen der Braunschweiger – Hannoverschen – Hypobank mit einem Zinssatz in Höhe von 6,06 % wurde im Berichtsjahr zur Rückzahlung fällig. Der Eigenbetrieb schuldete in ein Darlehen der Dexia Hypobank mit einem Zinssatz in Höhe von 4,94 % um. Dies trägt neben der laufenden Tilgung auch dazu bei, die Aufwendungen für Zinsen weiter zu senken.

6 Bilanzvergleiche

	2003 T€	%	2004 T€	%
Aktiva				
Anlagevermögen				
Sach- und Finanzanlagen	9.599	95,20	9.456	97,80
Umlaufvermögen				
Forderungen aus Vermietung	3	0,03	3	0,03
Forderungen einschließlich Abgrenzungen	0	0	0	0
Geldmittel	481	4,77	210	2,17
Bilanzsumme	10.083	100	9.669	100
Passiva				
Eigenkapital	3.621	35,91	3.712	38,39
Rückstellungen	6	0,06	9	0,09
Fremdkapital				
langfristig	5.822	57,74	5.290	54,71
kurzfristig	582	5,77	658	6,81
Rechnungsabgrenzung	52	0,52	0	0
Bilanzsumme	10.083	100	9.669	100

Das Anlagevermögen nimmt aufgrund des durch Abschreibungen bestehenden Werteverzehrs in der Folge weiter ab. Gemessen an der Bilanzsumme umfasst das Anlagevermögen mit 9.456 T€ rd. 97,80 % Anteil.

Im Berichtsjahr beschränkten sich Anschaffungen des Eigenbetriebs im beweglichen Bereich des Anlagevermögens auf Beschaffungen wie den Erwerb eines Rasenmähers, eines Personalcomputers sowie eines Staubsaugers. Die seit 01.01.2004 steuerlich in Kraft getretenen Regeln der Abschreibungsvorschriften auch bei beweglichen Anlagegütern eine Abschreibung nur für volle Monate – pro rata temporis – zu berechnen wurde beachtet.

Die Forderungen gegenüber Mietern bleiben unverändert in Höhe von 3 T€ im Vergleich zum Vorjahreswert bestehen.

Die in der Bilanz unter B. Umlaufvermögen aktivierte Geldanlagen in Höhe von 210.482,08 € setzen sich zusammen aus Termingelder in Höhe von 100.000,-- €, die zum Bilanzstichtag bei der Hypovereinsbank zu einem Zinssatz von 1,89 % angelegt waren und Bankguthaben in Höhe von 110.482,08 €

Im Verlauf des Wirtschaftsjahres wurden freie Finanzmittel immer wieder sicher und ertragbringend angelegt, wie die Einsichtnahme in die Finanzbuchhaltungsunterlagen ergab. Hinsichtlich der möglichen Zinssätze wurden Angebote eingeholt und der Finanzmarkt beobachtet.

Die Bestände bei den einzelnen Banken (zusammengeführt unter „Bankguthaben“ mit **110.482,08 €**) setzten sich wie folgt zusammen:

Konto Kreissparkasse am 31.12.2004 mit	49.015,74 €
Konto Volksbank am 31.12.2004 mit	61.316,34 €
Zuzüglich des für die Handvorschusskasse bestehenden Vorschuss in Höhe von	150,00 €

Auf der Passivseite ist das Stammkapital am Bilanzstichtag nach wie vor unverändert mit 25.564,59 € passiviert.

Gegenüber dem Vorjahr wachsen die insgesamt passivierten Kapitalzuschüsse durch die Vereinnahmung der Fehlbelegungsabgabe um 22.491,40 € weiter an. Mit der sparsamen Bewirtschaftung sowie dem Umstand auf der Einnahmenseite der Erfolgsrechnung die Umsatzerlöse weitgehend den Vorjahreswerten zu erhalten, gelingt es der Betriebsleitung den bilanzmäßig vorgetragenen Verlust aus Vorjahren in Höhe von – 932.296,11 € mit dem im Wirtschaftsjahr erwirtschafteten Gewinn in Höhe von 69.103,54 € auf

- 863.192,57 €

weiter abzubauen.

In das neue Wirtschaftsjahr ist dann ein Verlustvortrag in Höhe von – 863.192,57 € vorzutragen.

Das Eigenkapital beläuft sich somit auf + 3.712.349,42 € (Vj. 3.620.754,48 €). Die Rückstellungen sind mit 8.978,77 € (Vj. 6.542,15 €) passiviert. Wie in den Erläuterungen ausgeführt ist, beinhalten sie Beträge für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (Honorarkosten, Umbau Heizungsanlage Stauffenbergstraße).

Für Aufwendungen wie Rechnungsprüfung, GPA – Kosten – überörtliche Prüfung, welche erst zeitversetzt nach dem abgeschlossenen Wirtschaftsjahr erfolgt und auch danach erst tatsächlich zur Abrechnung kommt, werden keine periodenbezogene Aufwendungen als Rückstellung passiviert, wie die Einsichtnahme in die Finanzbuchhaltungsunterlagen ergab.

Das langfristige Fremdkapital unter C 1. „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ baut sich durch kontinuierlich geleistete Tilgungsleistungen weiter ab. Wir verweisen dazu auch auf unsere Ausführungen auf Seite 15 unter Abschnitt 5 „Entwicklung der Bankverbindlichkeiten“ dieses Berichts.

Die Verbindlichkeiten aus der Vermietung unter C 4 der Bilanz passiviert, umfassen hinterlegte Mietkautionen.

Die zum Bilanzstichtag passivierten kurzfristigen Verbindlichkeiten unter C 5 aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 66.258,93 € umfassen Handwerker- sowie sonstige Lieferungsabrechnungen, welche zum Stichtag noch nicht zur Zahlung fällig gestellt waren, aber zumindest in das Berichts- und Wirtschaftsjahr aufwandsmäßig und periodenbezogen zuzurechnen sind.

In dem nachfolgenden Schaubild – Seite 19 – haben wir die Bilanz nach der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs aufbereitet und zeigen die Entwicklung in einem 3-Jahreszeitraum auf. Dazu erfolgt eine Aufteilung in eine Vermögens- und Kapitalstruktur.

Daraus lässt sich erkennbar ablesen, wie sich einerseits die Vermögensstruktur innerhalb der Bilanz auf diesen Zeitraum abbildet, andererseits zeigt sich innerhalb der Kapitalstruktur, wie sich anteilmäßig die Positionen Eigenkapital : Fremdkapital zugunsten des Eigenkapitals ausbilden.

Finanziert ist das Gesamtvermögen im Berichtsjahr mit einem Eigenkapitalanteil in Höhe von 38,39 % sowie mit einem Fremdkapitalanteil von 61,61 %.

Bilanz nach wirtschaftlicher Lage

	31.12.2002		31.12.2003		31.12.2004	
	€	%	€	%	€	%
A. Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	9.744.808,41	92,02	9.599.509,81	95,2	9.456.331,26	97,79
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungs- posten	845.244,06	7,98	483.538,99	4,8	213.417,08	2,21
	0,00		0,00	0	0	
Gesamtvermögen	10.590.052,47	100	10.083.048,80	100	9.669.748,34	100
B. Kapitalstruktur						
Eigenkapital	3.586.330,43	33,87	3.620.754,48	35,91	3.712.349,42	38,39
Stammkapital	25.564,59		25.564,59		25.564,59	
Kapitalzuschüsse	4.513.080,11		4.527.486,00		4.549.977,40	
Verluste der Vorjahre	- 951.571,79		- 952.314,27		- 932.296,11	
Jahresverlust / Gewinn	- 742,48		20.018,16		69.103,54	
Fremdkapital	7.003.722,04	66,13	6.462.294,32	64,09	5.957.398,92	61,61
Rückstellungen	17.940,18		6.542,15		8.978,77	
Verbindlichkeiten	6.924.280,42		6.403.864,29		5.947.366,13	
passive Rechnungs- abrenzung	61.501,44		51.887,88		1.054,02	
Gesamtkapital	10.590.052,46		10.083.048,80	100	9.669.748,34	100,00

Die Geldmittel, gebunden im Umlaufvermögen, verringern sich. Der Eigenbetrieb hat seither u.a. durch nachhaltige Sparbemühungen und vorhandenen erübrigten Mitteln aus Vorjahren – Finanzmittel – die laufenden Zins- und Tilgungsleistungen decken können.

Die Übersicht zeigt aber auch, dass das Umlaufvermögen (Geldanlagen) durch die Erfüllung der ordentlichen Kredittilgungsleistungen weiter abnimmt.

Wir haben darauf bereits in unseren vergangenen Prüfungsberichten aufmerksam gemacht.

Darstellungen im Lagebericht

Soweit von uns geprüft, steht der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Auch bezüglich der Darstellung der zukünftigen Entwicklung hält er einer Plausibilitätsprüfung stand.

Bei zu erwartenden stagnierenden Mieten ist es umso wichtiger, das Augenmerk auf die Ausgabenseite zu richten und eine noch bessere Mieterbindung zu erreichen.

7 Feststellungsvermerk

Nach Prüfung des Jahresabschlusses 2004 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern erteilt das Rechnungsprüfungsamt Esslingen folgenden Feststellungsvermerk:

Die örtliche Prüfung ergab keine Anhaltspunkte, die der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2004 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern – WVO – gem. § 16 Abs. 3 EigBG und der Entlastung der Betriebsleitung für 2004 entgegenstehen.

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen soweit von uns geprüft, den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebssatzung. Die Vollständigkeitserklärung der Betriebsleitung hat vorgelegen.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt ein zutreffendes Bild der Ertrags- und Vermögenslage des Eigenbetriebs.

Esslingen am Neckar, den 7. Dezember 2005

Rechnungsprüfungsamt

Kupka