STADT OSTFILDERN

Vorlage

028/2020

Rechnungsprüfung

Geschäftszeichen: 14-095.53
03.02.2020

Ältestenrat	20.04.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Umlauf-Gemeinderat	06.05.2020	öffentlich	Kenntnisnahme

Thema

Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO) - Umlaufvorlage -

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO).

Freybler
Rechnungsprüfungsamt

Erläuterungen

Gemäß § 111 Abs. 1 der Gemeindeordnung hat das Rechnungsprüfungsamt den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO) in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 zu prüfen.

Der Jahresabschluss ist daraufhin zu prüfen, ob

1. bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,

2. die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,

3. der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und

4. das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

Bei dieser Prüfung ist ein vorhandenes Ergebnis einer Jahresabschlussprüfung zu berücksichtigen. Daher wird auf den Prüfungsbericht (siehe Anlage 1) verwiesen. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt (vgl. Prüfungsbericht pdf-Seite 22).

Außerdem obliegen dem Rechnungsprüfungsamt die gemäß § 112 Abs. 1 vorgeschriebenen Prüfungen im Kassenbereich. Diese Prüfungen erfolgten im Rahmen der städtischen Prüfung (Einheitskasse).

Auf den Bericht über die Kassenprüfung (siehe Anlage 2) wird verwiesen. Bei der Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2016 gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz festzustellen und die Werkleitung zu entlasten.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:
Keine finanziellen Auswirkungen

	Kostenart bzw. Investition	**Einzahlungen/ Erträge in €**	**Auszahlungen/ Aufwendungen in €**
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- ☐ Haushaltsmittel
- ☐ Überplanmäßige Auszahlungen
- ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen
- ☐ Ermächtigungsrest
- ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen

EversheimStuible **Treuberater GmbH**

Prüfungsbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
und Lagebericht

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung
Ostfildern
(Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern),
Ostfildern

Nr.: 5037 vom 16.01.2020

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der PDF-Datei lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar des Prüfungsberichts handelt und nur der Prüfungsbericht in Papierform maßgeblich ist

INHALT:

		Seite
I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Grundsätzliche Feststellungen	3
1.	Lage des Unternehmens	3
1.1	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
2.	Unregelmäßigkeiten	5
III.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
1.	Gegenstand der Prüfung	6
2.	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	6
IV.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
1.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1.1	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
1.2	Jahresabschluss	10
1.3	Lagebericht	11
2.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
2.1	Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
2.2	Bewertungsgrundlagen	11
V.	Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse	13
1.	Vermögenslage	13
2.	Finanzlage	15
3.	Ertragslage	16
VI.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	17

ANLAGEN:

Bilanz zum 31. Dezember 2016	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anlage 2
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2016	Anlage 3
Lagebericht zum Jahresabschluss 31.12.2016	Anlage 4
Rechtliche Grundlagen	Anlage 5
Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 7

Anmerkung: Im Bericht können darstellungsbedingt Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben, usw.) vorkommen.

I. Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern zum 31. Dezember 2016 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

Die Stadt Ostfildern hat uns per E-Mail vom 16.10.2018 beauftragt, den Jahresabschluss des

Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern,
Ostfildern
(im Folgenden auch ”WVO“ oder ”Eigenbetrieb“ genannt)

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht freiwillig in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die WVO ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern. Sie erfüllt die in § 267 Abs 1 HGB bezeichneten Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft, hat jedoch nach §7 EigBVO BW ihren Jahresabschluss nach den Kriterien einer großen Kapitalgesellschaft aufzustellen. Eine Prüfungspflicht ergibt sicht hieraus nicht.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. unserer Berufssatzung entgegen.

Wir haben die Prüfung mit zeitlichen Unterbrechungen in den Monaten Januar bis Dezember 2019 in den Geschäftsräumen der WVO in Ostfildern durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 16.01.2020 schriftlich bestätigt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 5 dargestellt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 7 beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 01.01.2017 zu Grunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich das Unternehmen, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

II. Grundsätzliche Feststellungen

1. Lage des Unternehmens

1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zu Grunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie alle Unterlagen, wie wichtige Verträge, Protokolle und Berichterstattung an Gremien, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

1.1.1 Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebs

Hinsichtlich des Geschäftsverlaufs im Wirtschaftsjahr 2016 wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs dargestellt und Veränderungen werden erläutert. Insbesondere enthält der vorgelegte Lagebericht folgende Kernaussagen:

- Es fanden 7 Mieterwechsel im Geschäftsjahr statt. Die Mieterwechsel wurden zur Sanierung der Wohnungen genutzt.
- Der Leerstand betrug lediglich 8 Monate über alle Wohnungen.
- Die hohe Auslastungsquote, eine gute Zahlungsmoral und die Mietpreisanpassung aus 2014 haben dazu beigetragen, dass die Mieteinnahmen um 9.000 Euro über dem Vorjahresergebnis liegen.
- Der Jahresabschluss 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 293.058,96 EUR ab und liegt damit um mehr als 70.000 EUR über dem Ergebnis von 2015.

1.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebs

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Es wird immer schwieriger, Bauland für kostengünstiges Bauen zur Verfügung zu stellen.
- Auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind begrenzt. Insbesondere im Geschoßwohnungsbau ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entsprechend groß.
- Eine moderate Mietpreisentwicklung ist deshalb ein Garant dafür, sich gut in einem Randsegment zu behaupten und der sozialen Verantwortung als Teil der Stadt Ostfildern gerecht zu werden.

Sowohl die Darstellung der Lage des Eigenbetriebs als auch die Aussagen zum Fortbestand sowie zu Chancen und Risiken seiner künftigen Entwicklung decken sich mit dem Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und unseren Kenntnissen über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs.

2. Unregelmäßigkeiten

Wir weisen darauf hin, dass die Sechsmonatsfrist zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gemäß § 16 Abs. 2 EigBG nicht eingehalten wurde.

III. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

1. Gegenstand der Prüfung

Der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern unterliegt nach dem Eigenbetriebsgesetz keiner handelsrechtlichen Prüfungspflicht. Nach § 16 Abs. 2 EigBG BW muss der Bürgermeister bei Gemeinden mit einer örtlichen Prüfung den Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich der Prüfungseinrichtung zur örtlichen Prüfung (§ 111 der Gemeindeordnung) zuleiten. Die Prüfung erfolgt im Auftrag des örtlichen Rechnungsprüfungsamts.

Gegenstand der Abschlussprüfung sind die Buchführung, der nach den Vorschriften des § 16 EigBG i.V.m. §§ 7 ff EigBVO und den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht.

Die Betriebsleitung hat die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

2. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Die nachfolgende Darstellung und Beschreibung von Prüfungsumfang und Prüfungsvorgehen ist so angelegt, dass es dem Aufsichtsgremium möglich ist, daraus Konsequenzen für die eigene Überwachungsaufgabe zu ziehen.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Betriebsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Wir haben unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ausgerichtet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene haben wir anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse haben wir beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Soweit nach unserer Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit ausreichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnten wir unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit uns eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, haben wir neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Anlagevermögen;
- Umsatzerlöse und korrespondieren bezogene Leistungen;
- Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die zukunftsbezogenen Angaben im Lagebericht.

Auf die Einholung von Saldenbestätigungen im Bereich der Forderungen und Verbindlichkeiten sowie auf eine Rechtsanwaltsbestätigung haben wir aufgrund des weit zurückliegenden Bilanzstichtags verzichtet.

Die Darlehensstände wurden uns durch Kontoauszüge oder Bankmitteilungen bestätigt.

Um die Ordnungsmäßigkeit der Bilanzwerte zu gewährleisten, haben wir im Rahmen unserer Erstprüfung folgende ergänzende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Einsichtnahme in den Vorjahresabschluss sowie in den Bericht der örtlichen Prüfung des Rechnungsprüfungsamts.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns schriftlich im Rahmen einer Vollständigkeitserklärung am 16.01.2020 bestätigt, dass alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 berücksichtigt wurden, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsleitung hat ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben.

IV. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Geschäftsprozesse werden buchhalterisch mit der Software PowerHaus erfasst. Die Software PowerHaus hat eine Schnittstelle zur Finanzbuchhaltungssoftware IBM Finanzwesen.

Die WVO greift auf die Ressourcen der Stadt Ostfildern zurück (insb. Stadtkasse, Finanzen, Personal, Bereich Recht und zum Teil auch Baubetreuung). Die Leistungen werden über Verwaltungskostenersätze an die WVO weiterbelastet.

Der Nachweis der Vermögens- und Schuldenposten zum Bilanzstichtag ist in der notwendigen Form erbracht worden. Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind in einer Anlagendatei einzeln erfasst, die Finanzanlagen sind durch Verträge belegt. Die Liefer- und Leistungsforderungen sind durch EDV-Saldenlisten nachgewiesen. Über die Bankguthaben liegen Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen der Kreditinstitute, über die Kassenbestände Kassenbücher vor. Lieferantenschulden, sonstige Schulden sowie Darlehensverbindlichkeiten und Rückstellungen sind durch Saldenlisten, Kontoauszüge, Verträge, Schriftwechsel, Gutachten und sonstige Nachweise belegt.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis unserer Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen der Satzung beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

Der Anhang enthält die nach §§ 284 bis 288 HGB geforderten gesetzlichen Pflichtangaben. Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB sowie finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB bestehen auskunftsgemäß nicht.

1.3 Lagebericht

Im Rahmen unserer Prüfung zur Gesetzeskonformität des Lageberichts haben wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB festgestellt, dass der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

2.2 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundlagen i.S.d. § 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB umfassen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren (Parameter, Annahmen und die Ausübung von Ermessensspielräumen).

Zu den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen geben wir folgende Erläuterungen:

- Die Saldenvorträge zum 01.01.2016 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31.12.2015, sodass der Grundsatz der Bilanzidentität (§ 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB) gewahrt ist.

- Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach dem zu Recht angewandten Grundsatz der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

- Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

- Der Grundsatz der Vorsicht (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB), der durch das Realisationsprinzip bzw. das Imparitätsprinzip definiert ist (Gewinne sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind, während alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden bzw. dem Geschäftsjahr zuzurechnen sind, berücksichtigt werden müssen, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind), wurde beachtet.

- Aufwendungen und Erträge wurden unabhängig von ihren Zahlungszeitpunkten im Jahresabschluss erfasst (§ 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB).

- Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten (Grundsatz der Bewertungsstetigkeit, § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB).

V. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

1. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht wurden die einzelnen Bilanzposten unter Fristigkeitsgesichtspunkten zu Hauptgruppen zusammengefasst. Der Jahresüberschuss ist dem Eigenkapital zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Strukturbilanzen:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Aktivseite						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	8.123	93,4	7.908	95,9	214	2,7
Langfristig gebundenes Vermögen	8.123	93,4	7.908	95,9	214	2,7
Kurzfristige Forderungen gegen Dritte	3	0,0	-27	-0,3	30	-,-
Flüssige Mittel	572	6,6	362	4,4	210	57,9
	8.698	100,0	8.244	100,0	454	5,5
Passivseite						
Eigenkapital	3.817	43,9	5.579	67,7	-1.761	-31,6
Darlehensverbindlichkeiten	3.363	38,7	1.903	23,1	1.459	76,7
Langfristige Mittel	7.180	82,5	7.482	90,8	-302	-4,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber						
- der Stadt Ostfildern	190	2,2	240	2,9	-50	-20,8
- Kreditinstituten	276	3,2	276	3,3	0	0,0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.052	12,1	246	3,0	806	-,-
	8.698	100,0	8.244	100,0	454	5,5

Es wird -,- ausgegeben, wenn die Veränderung 100% übersteigt oder -100% unterschreitet oder wenn kein rechnerischer Wert ermittelt werden kann.

Die Summe der **Strukturbilanz** hat sich um 454 TEuro erhöht. Dies hat sich insbesondere bei den Sachanlagen und den flüssigen Mitteln ausgewirkt. Auf der Passivseite schlug sich der Anstieg vor allem im kurzfristigen Bereich nieder. Das langfristig gebundene Vermögen stieg im Gegensatz zu den langfristigen Mitteln. Hierdurch hat sich die im Vorjahr ausgewiesene Unterdeckung in Höhe von 426 TEuro auf 943 TEuro erhöht.

Der Anstieg der **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** (+ 214 TEuro) ergibt sich als Saldo aus den Investitionen (363 TEuro), abzüglich der Abschreibungen (149 TEuro). Die Investitionen betrafen die Balkonanbauten an den Gebäuden der Geschwister-Scholl-Str. 13/15 sowie Stauffenbergstr. 24/26/28.

Bei den kurzfristigen Forderungen gegen Dritte handelt es sich um ausstehende Mieten. Im Vorjahr wurden Rückzahlungsansprüche aus der Nebenkostenabrechnung mit den Forderungen saldiert. Im laufenden Jahr sind diese als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist im Abschnitt "3. Finanzlage" in Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresgewinn (293 TEuro) erhöht. Im Wirtschaftsjahr wurden 1.300 TEuro Landessanierungsmittel zurückbezahlt, die die Kapitalzuschüsse gemindert haben. Da eine weitere Rückzahlung erwartet wird, wurde aus den Kapitalzuschüssen eine Rückstellung in Höhe von 754 TEuro gebildet. Die Eigenkapitalquote sank demnach von 67,7 % auf 43,9 %.

In den höheren Darlehensverbindlichkeiten ist die Neuaufnahme zweier Darlehen von insgesamt 1.735 TEuro abzüglich der vertraglichen Tilgungsleistungen enthalten. Die Darlehen wurden für den Balkonanbau sowie für die Rückzahlung der Landessanierungsmittel aufgenommen. Ausgewiesen wird unter diesem Posten der Teil der Darlehen, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ostfildern beinhalten ein internes Darlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus den Tilgungsbeträgen des Folgejahres.

Die übrigen kurzfristigen Schulden betreffen hauptsächlich die Rückstellungen für die Rückzahlung der Landessanierungsmittel (754 TEuro, Vorjahr: 0 TEuro), Barkautionen (134 TEuro; Vorjahr: 130 TEuro), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (121 TEuro, Vorjahr: 105 TEuro), Debitorische Kreditoren (32 TEuro, Vorjahr: 0 TEuro).

2. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel der WVO gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat DSR erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) entspricht.

		2016 TEuro	2015 TEuro
	Periodenergebnis	293	221
+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	149	149
+/-	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1	0
-/+	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29	-1
+/-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	53	17
+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	102	109
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	567	495
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-364	-2
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	-364	-2
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.735	0
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-326	-326
-	Rückzahlungen erhaltener Zuschüssen	-1.300	0
-	Gezahlte Zinsen	-102	-109
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	7	-435
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	210	58
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	362	304
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	572	362

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (+ 567 TEuro) und der Finanzierungstätigkeit (+ 7 TEuro) hat ausgereicht, den Mittelabfluss (- 364 TEuro) aus der Investitionstätigkeit auszugleichen. Darüber hinaus sind noch 210 TEuro zur Erhöhung des Finanzmittelfonds verblieben.

3. Ertragslage

Der Gesamterfolgsvergleich wurde aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden Vergleichsjahre abgeleitet. Dabei haben wir Erträge und Aufwendungen unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten teilweise zusammengefasst und umgestellt.

	Erträge/Aufwendungen		Abweichung zum Vorjahr	
	2016	2015		
	TEuro	TEuro	TEuro	%
Umsatzerlöse	1.041	1.031	10	0,9
Materialaufwand	366	414	-48	-11,7
Rohertrag I	675	617	58	9,4
Sonstige betriebliche Erträge	1	2	-0	-13,3
Rohertrag II	676	618	58	9,3
Personalaufwand	100	108	-8	-7,5
Abschreibungen	149	149	0	0,0
Sonstige Steuern	16	16	0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	15	1	6,5
Betriebsbedingte Aufwendungen	281	288	-7	-2,5
Betriebsergebnis des Erfolgsvergleichs	395	330	65	19,6
Finanzergebnis	-102	-109	7	6,9
Jahresgewinn (+)	293	221	72	32,7

Die **Umsatzerlöse** setzen sich aus Mieteinnahmen in Höhe von 787 TEuro (Vorjahr: 778 TEuro) und Betriebs- und Heizkostenumlagen (254 TEuro, Vorjahr: 253 TEuro) zusammen.

Der Rückgang des **Materialaufwands** beruht vorwiegend auf niedrigeren Instandhaltungskosten (139 TEuro, Vorjahr: 199 TEuro) und im Gegenzug höhere Hausbewirtschaftungskosten (214 TEuro; Vorjahr: 205 TEuro).

Die übrigen Posten sind nahezu unverändert zum Vorjahr.

Durch den gestiegenen **Rohertrag II** und den niedrigeren **betriebsbedingten Aufwendungen** hat sich das Betriebsergebnis des Erfolgsvergleichs um 65 TEuro auf + 395 TEuro erhöht.

Als **Finanzergebnis** werden Darlehenszinsen ausgewiesen.

Nach einem Gewinn von 221 TEuro im Vorjahr stieg der Jahresgewinn im Berichtsjahr auf 293 TEuro.

VI. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 16. Januar 2020 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern, zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern, für das Wirtschaftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Schlussbemerkung

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Stuttgart, 16. Januar 2020

EversheimStuible Treuberater GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schnäbele	ppa. Hartmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1/Seite 1

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.108.096,71		7.889.702,37
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.481,39		18.390,24
		8.122.578,10	7.908.092,61
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		3.252,69	-26.673,76
II. Geldanlagen			
1. Termingelder	50.039,40		50.029,39
2. Bankguthaben	522.203,46		312.390,30
		572.242,86	362.419,69
		8.698.073,65	8.243.838,54

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Bilanz zum 31.12.2016

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalzuschüsse		2.572.944,58	4.627.444,58
III. Gewinn			
Jahresüberschüsse aus Vorjahren		901.400,60	680.799,85
Jahresgewinn		293.058,96	220.600,75
		3.817.404,14	5.578.845,18
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		765.120,61	10.620,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.638.350,64		2.179.119,04
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.612,70		129.851,01
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	121.366,09		105.402,70
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ostfildern	190.000,00		240.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.219,47		0,00
		4.115.548,90	2.654.372,75
		8.698.073,65	8.243.838,54

Anlage 2

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 (01.01.2016 bis 31.12.2016)

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.040.664,07	1.031.118,46
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.314,20	1.515,26
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	214.482,52		204.793,66
b) Instandhaltungskosten	139.102,23		199.381,28
c) Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	12.320,34		10.072,09
		365.905,09	414.247,03
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	76.525,35		83.115,79
b) Sozialabgaben	11.687,47		12.861,35
c) Altersversorgung	11.819,21		12.131,23
		100.032,03	108.108,37
5. Abschreibungen			
a) auf Gebäude	145.152,31		145.152,31
b) auf Sachanlagen	3.908,85		4.070,70
		149.061,16	149.223,01
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		15.851,71	14.889,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,38	84,43
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		101.754,96	109.313,25
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		309.395,70	236.937,49
10. Sonstige Steuern		16.336,74	16.336,74
11. Jahresgewinn		293.058,96	220.600,75

Anhang

zum **Jahresabschluss 2016** (§ 10 EigBVO)

Die Wohnungsverwaltung Ostfildern mit Sitz in Ostfildern ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern. Eine Eintragung im Handelsregister liegt nicht vor.

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in Verbindung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Er umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Wertansätze der Vorjahresbilanz wurden unverändert übernommen.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden im Rahmen der auch für steuerliche Zwecke anerkannten Grundsätze vorgenommen.

Der Abschreibung auf die Wohngebäude liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung über 4 bis 10 Jahre. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Geldbeschaffungskosten werden sofort im Wirtschaftsjahr als Aufwand verbucht.

Die Bilanzierung der Zugänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos bewertet worden. Abweichend vom Vorjahr sind die Überzahlungen und die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnung 2016 als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ein saldierter negativer Forderungsbetrag ausgewiesen.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden für die anstehende Rückzahlung von Landesmitteln in Höhe von 754 T€ gebildet.

Für die überörtliche Prüfung sind in ausreichender Höhe Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeitsspiegel:

31.12.2016 (31.12.2015)	Gesamt	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber	3.638.350,64	275.768,40	3.362.582,24	2.324.375,08
Kreditinstituten	(2.179.119,04)	(275.768,40)	(1.903.350,64)	(800.277,04)
Verbindlichkeiten gegenüber der	190.000,00	190.000,00	0,00	0,00
Stadt Ostfildern	(240.000,00)	240.000,00	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.612,70	133.612,70	0,00	0,00
	(129.851,01)	(129.851,01)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferung	121.366,09	121.366,09	0,00	0,00
und Leistung	(105.402,70)	(105.402,70)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	32.219,47	32.219,47	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Summe	4.115.548,90	752.966,66	3.362.582,24	2.324.375,08
	(2.654.372,75)	(751.022,11)	(1.903.350,64)	(800.277,04)

5.3 Organe der Wohnungsverwaltung Ostfildern und deren Mitglieder (§ 285 Nr. 10 HGB)

Organe des Betriebes sind der Gemeinderat, der Betriebsaussschuss, der Oberbürgermeister und die Betriebsleitung.

5.3.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat setzte sich am 31.12.2016 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Kolm, Elfi	Rückle Konrad
Simianer, Nobert	Deutsch, Axel
Sachs, Margitta	Rothluebbers, Catherine
Hartmann, Theo	Glohr, Rainer
Dr. Dinkelacker, Joachim	Stick, Marcel
Maier, Wolfgang	Hönschel-Gehrung, Petra
Raisch, Corina	Wieder, Rolf
Schmidt, Werner	Distel, Frank
Sekler-Dengler, Stefanie	Hüsson-Berenz, Thomas
Abele, Sonja	Eisinger, Silvia
Schick-Häberle, Margarete	Beck-Bazlen, Jürgen
Kleih, Jürgen	Werner, Oliver
Dr. Zwaschka, Jutta	Sauer, Reinhart

5.3.2 Betriebsausschuss

Der nach der Hauptsatzung der Stadt Ostfildern gebildete Verwaltungsausschuss ist zugleich Betriebsausschuss für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes (§ 3 Abs. 1 Betriebssatzung vom 29.07.2009). Die nachfolgenden Mitglieder des Gemeinderats sind zugleich Mitglied im Verwaltungsausschuss:

Kolm, Elfi	Sachs, Margitta
Simianer, Norbert	Wieder, Rolf
Hartmann, Theo	Maier, Wolfgang
Sekler-Dengler, Stefanie	Raisch, Corina
Schmidt, Werner	Hüsson-Berenz, Thomas
Schick-Häberle, Margarete	Werner, Oliver
Dr. Zwaschka, Jutta	

5.3.3 Oberbürgermeister

Oberbürgermeister der Stadt Ostfildern ist Herr Christof Bolay.

5.3.4 Betriebsleitung

Betriebsleiter:	Michael Striebeck
Stellvertretender Betriebsleiter:	Hartmut Maier

5.4 Leistungen der Wohnungsverwaltung Ostfildern (§ 285 Nr. 9 HGB) an seine Organe.

Für die Inanspruchnahme der Bereiche Finanzen, Personaldienste, Recht, Rechnungsprüfung sowie des technischen Gebäudemanagements erstattet der Betrieb anteilig Verwaltungskosten.

Pensionsrückstellungen werden beim Kommunalen Versorgungsverband gebildet.

5.5 Belegschaft

Im Berichtsjahr wurden neben der Betriebsleitung zwei Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

5.6 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Ostfildern, den 5. September 2017

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016

Anschaffungs- u. Herstellkosten Wohngebäude

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2016	Bodenwert	Gebäudewert	Zugang Bodenwert	Zugang Gebäudewert	Um-buchungen	Endstand 31.12.2016
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Geschw.-Scholl-Str. 7/9	1.639.186,39	518.981,94	1.120.204,45	0,00	0,00	0,00	1.639.186,39
2.	Geschw.-Scholl-Str. 13/15	1.448.619,96	566.233,01	882.386,95	0,00	145.418,65	0,00	1.594.038,61
3.	Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	2.784.575,99	828.523,61	1.956.052,38	0,00	0,00	0,00	2.784.575,99
4.	Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	2.699.548,93	828.523,61	1.871.025,32	0,00	0,00	0,00	2.699.548,93
5.	Stauffenbergstr. 24/26/28	2.256.470,17	828.523,61	1.427.946,56	0,00	218.128,00	0,00	2.474.598,17
		10.828.401,44	3.570.785,78	7.257.615,66		363.546,65	0,00	11.191.948,09

Abschreibung

		Anfangs-stand 01.01.2016 Euro	Afa-satz %	Abschrei-bung 2016 Euro	aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2016 Euro	Restbuch-wert 31.12.2016 Euro	Restbuch wert 31.12.2015 Euro	Durchschnittl. Abschreibungs-satz	Durchschnitt. Restbuchwert
1.	Geschw.-Scholl-Str. 7/9	474.552,63	2,0	22.404,09	496.956,72	1.142.229,67	1.164.633,76	1,37%	69,68%
2.	Geschw.-Scholl-Str. 13/15	384.432,12	2,0	17.647,74	402.079,86	1.191.958,75	1.064.187,84	1,11%	74,78%
3.	Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	750.937,27	2,0	39.121,05	790.058,31	1.994.517,68	2.033.638,72	1,40%	71,63%
4.	Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	723.303,47	2,0	37.420,51	760.723,97	1.938.824,96	1.976.245,46	1,39%	71,82%
5.	Stauffenbergstr. 24/26/28	605.473,58	2,0	28.558,93	634.032,51	1.840.565,66	1.650.996,59	1,15%	74,38%
		2.938.699,07		145.152,31	3.083.851,38	8.108.096,71	7.889.702,37	1,30%	72,45%

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016

Anschaffungs- u. Herstellkosten Geschäftsausstattung

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnumr	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2016 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Um-buchungen Euro	Endstand 31.12.2016 Euro
1	Drucker	1147	261,80		261,80		0,00
2	Telefon	1174	575,96		575,96		0,00
3	PowerhausUpdate	1230	988,67		988,67		0,00
4	Monitor	2105	386,51				386,51
5	Notebook Hausmeister	2153	760,40				760,40
6	Drucker Hausmeister	2179	165,00				165,00
7	PC	4045	766,18				766,18
			3.904,52	0,00	1.826,43	-	2.078,09

Abschreibung Geschäftsausstattung

		Anfangs-stand 01.01.2016 Euro	Afa-satz	Abschrei-bung 2016 Euro	Abgang Umbuchungen 2016 Euro	aufgelaufende Abschreibungen 31.12.2016 Euro	Restbuch-wert 31.12.2016 Euro	Restbuch wert 31.12.2015 Euro	Durchschnittl .bschreibung satz	Durchschnitt. Restbuchwert
1	Drucker	261,80	25,00%	0,00	261,80	0,00	0,00	0,00		
2	Telefon	575,96	25,00%	0,00	575,96	0,00	0,00	0,00		
3	PowerhausUpdate	988,67	25,00%	0,00	988,67	0,00	0,00	0,00		
4	Monitor	362,35	25,00%	24,16		386,51	0,00	24,16	6,25%	0,00%
5	Notebook Hausmeister	697,03	25,00%	63,37		760,40	0,00	63,37	8,33%	0,00%
6	Drucker Hausmeister	147,81	25,00%	17,19		165,00	0,00	17,19	10,42%	0,00%
7	PC	383,09	25,00%	191,55		574,64	191,55	383,09	25,00%	25,00%
		3.416,73		296,27	1.826,43	1.886,56	191,53	487,80	14,26%	9,22%

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016

Anschaffungs- u. Herstellkosten
Maschinen und Geräte Hausmeister

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnummer	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2016 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Um-buchungen Euro	Endstand 31.12.2016 Euro
1	Rasentraktor	0293	23.907,10				23.907,10
2	Schleuderstreuer	0426	1.535,10				1.535,10
3	Frontkehrmaschine	0359	2.568,90				2.568,90
4	Multifunktionssäge	0368	99,99		99,99		0,00
5	Nassauger	0128	256,90		256,90		0,00
6	Bohrnmaschine	1063	384,38				384,38
7	Anhänger	38032	4.066,63				4.066,63
8	Laubsauger/Kleinger.	5373	1.992,00				1.992,00
			34.811,00	0,00	356,89	-	34.454,11

Abschreibung
Maschinen und Geräte Hausmeister

			Anfangs-stand 01.01.2016 Euro	Afa-satz	Abschrei-bung 2016 Euro	Abgang Umbuchungen 2016 Euro	aufgelaufende Abschreibungen 31.12.2016 Euro	Restbuch-wert 31.12.2016 Euro	Restbuch wert 31.12.2015 Euro	Durchschnittl. Abschreibungs-satz	Durchschnitt. Restbuchwert
1	Rasentraktor	0293	13143,55	10%	2.390,71		15.534,26	8.372,84	10.763,55	10,00%	35,02%
2	Schleuderstreuer	0426	780,34	10%	153,51		933,85	601,25	754,76	10,00%	39,17%
3	Frontkehrmaschine	0359	1370,08	10%	256,89		1.626,97	941,93	1.198,82	10,00%	36,67%
4	Multifunktionssäge	0368	99,99	20%	0,00	99,99	0,00	0,00	0,00		
5	Nassauger	0128	256,90	20%	0,00	256,90	0,00	0,00	0,00		
6	Bohrnmaschine	1063	377,97	20%	6,41		384,38	0,00	6,41	1,67%	0,00%
7	Anhänger	38032	813,33	10%	406,66		1.219,99	2.846,64	3.253,30	10,00%	70,00%
8	Laubsauger/Kleinger.	5373	66,40	20%	398,40		464,80	1.527,20	1.925,60	20,00%	76,67%
			16.908,56		3.612,58	356,89	20.164,25	14.289,86	17.902,44	10,49%	41,48%

Lagebericht

1. Allgemeines

Trotz verschiedener Krisenherde weltweit konnte die deutsche Wirtschaft 2016 auf ein sehr gutes Jahr zurückschauen. Sowohl die Exporte als auch die Konsumnachfrage der privaten Haushalte waren Träger eines stabilen Wachstums. In Folge sank ein weiteres Jahr die Zahl der Erwerbslosen und die Beschäftigungsquote legte weiter zu. Eine solche Entwicklung verlief jedoch nicht gleichmäßig innerhalb der 16 Bundesländer. Die bisher wirtschaftsstarken Länder und Regionen konnten ihre herausragenden Positionen stärken, die eher ländlich strukturierten Flächenländer hingegen konnten nicht Schritt halten.

Wie bereits in den Vorjahren führte dies zu einem noch höheren Druck auf die bereits sehr angespannten Wohnungsmärkte in diesen Regionen einhergehend mit stark steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohneigentum.
Erschwerend zu dieser Entwicklung kommt die Integration der in 2015 und in den Folgejahren aufgenommenen Flüchtlinge aus dem nahen und mittleren Osten sowie aus Nordafrika. All diese Personen hinreichend mit angemessenem Wohnraum zu versorgen wird zu einer Hauptaufgabe der Kommunen und ihrer Partner innerhalb der Wohnungswirtschaft.

Wurden 2015 noch der Bau von Flüchtlingsunterkünften staatlich gefördert, wurde nun diese Förderung in Baden-Württemberg mit dem allgemeinen Wohnungsbauprogramm des Landes zusammen gelegt. Das Volumen für den sozialen Wohnungsbau wurde somit mehr als verdoppelt.

Trotz dieser Programme fehlt es jedoch an kostengünstigem Bauland. Auch immer weiter steigende Anforderungen an Standards sind ursächlich für extrem gestiegene Gestehungskosten von Wohnungen.

Auch in Ostfildern kann diese Entwicklung mit verfolgt werden. Im Scharnhauser Park werden derzeit die letzten Baufelder bebaut. Trotz dieser regen Bautätigkeit fehlen bezahlbare Mietwohnungen, insbesondere für Familien mit geringem Einkommen. Als kommunaler Vermieter hat die Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO) hier eine soziale Verantwortung.

2. Veränderungen im Geschäftsjahr

Im Berichtsjahr gab es nach 9 Mieterwechseln im Vorjahr 7 Auszüge und Neuvermietungen. Somit war 2016 ein gutes Jahr hinsichtlich der Fluktuation. Der Mieterwechsel wurde genutzt, um dringend notwendige Sanierungsarbeiten in den Wohnungen durchzuführen. Der Standard der Wohnungen konnte somit weiter verbessert werden. Da die Wohnungen zügig wieder belegt werden konnten, betrug der Leerstand lediglich 8 Monate über alle Wohnungen. Die hohe Auslastungsquote, eine gute Zahlungsmoral und die Mietpreisanpassung aus 2014 haben dazu beigetragen, dass die Mieteinnahmen um 9.000 € über dem Vorjahresergebnis liegen.

Der Jahresabschluss 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 293.058,96 € und liegt somit mehr als 70.000 € über dem Ergebnis von 2015. Nicht nur die Mehreinnahmen bei der Miete haben zu diesem guten Jahresabschluss beigetragen, sondern auch geringere Aufwendungen. Die veranschlagten Mittel für die Gebäudeunterhaltung wurden bewusst um ca. 60.000 € nicht ausgeschöpft. Für die Finanzierung der Balkonanbauten wurde lediglich ein Kredit von 350.000 € über ein L-Bank-Darlehen aufgenommen. Die restliche Finanzierung von ca. 50.000 € erfolgt nun über die geringeren Ausgaben bei der Gebäudeunterhaltung, welche wiederum über den besseren Jahresüberschuss zur Finanzierung zur Verfügung stehen.

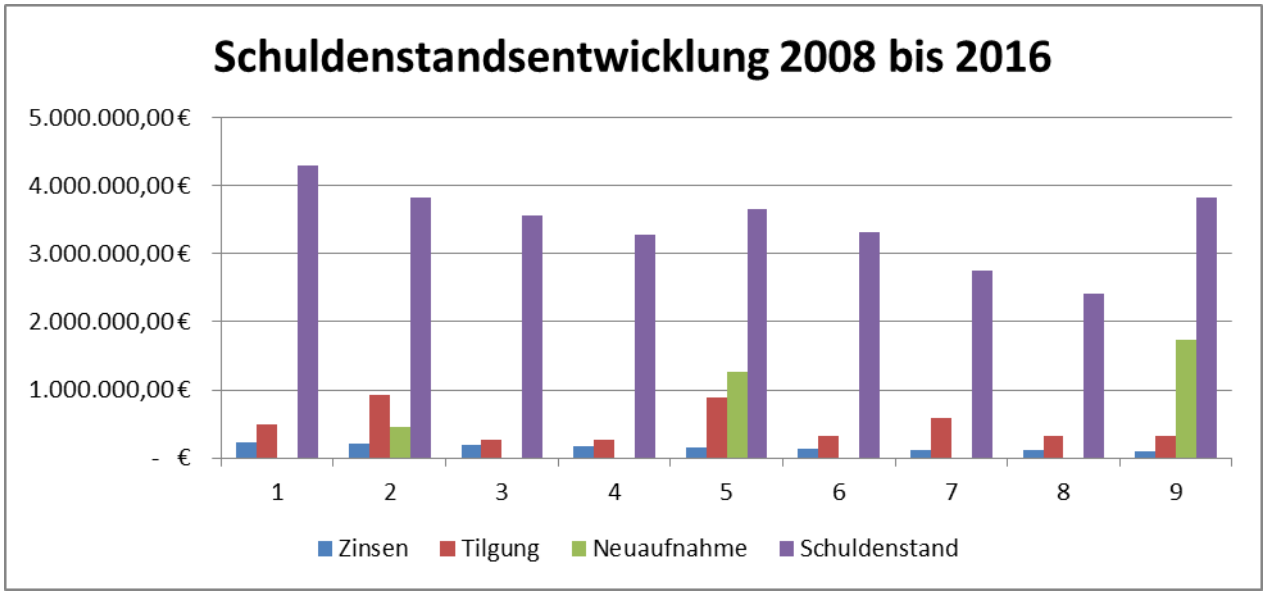
Erstmals seit über 15 Jahren wurden neue Darlehen aufgenommen. Wie bereits zuvor erwähnt, wurden die Balkonanbauten größtenteils kreditfinanziert. Des Weiteren musste die Rückzahlung der Fördergelder am Kapitalmarkt beschafft werden. Nach Abzug der ordentlichen Tilgung steigt die Verschuldung mehr als 50 % auf ca. 3,8 Mio €. Trotz einer durchweg guten Liquidität reichten die Zinsen aus Geldanlagen nicht aus, um die hinterlegten Barkautionen entsprechend zu verzinsen. Die wesentlichen Abweichungen der Jahresüberschussrechnung gegenüber den Planansätzen kann der Seite 11 entnommen werden. Die wichtigsten betrieblichen Kennzahlen sind auf Seite 12 abgedruckt.

Durch die Aktivierung der Ausgaben für die Balkonanbauten hat sich das Bilanzvolumen erstmals nach Jahren wieder um ca. 400.000 € erhöht. Die Guthaben auf den beiden Girokonten betrugen ca. 520.000 €. Dazu kommen noch 50.000 € auf einem Geldmarktkonto. Insgesamt haben sich die liquiden Mittel von 362.419,69 € im Vorjahr auf 572.242,86 € verbessert.

Das interne Darlehen wurde vereinbarungsgemäß um weitere 50.000 € getilgt, sodass die Darlehensrestschuld noch 190.000 € beträgt. Durch die Darlehensaufnahmen und die Umbuchung der zurückzuzahlenden Landeszuschüsse in Höhe von 754 T€ vom Eigenkapital in die Rückstellungen hat sich die Eigenkapitalquote drastisch um mehr als 20 % reduziert und beträgt zum Jahresende nur noch 43,9 Prozent.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden gut 325.000 € für die Schuldentilgung aufgewendet. Der Schuldenstand zum Jahresende beträgt nun 3.828.350 €. Allerdings wird dieser durch die weitere Rückzahlung der Fördergelder in den Folgejahren nochmals um 750.000 € steigen.

Im nachfolgenden Schaubild ist die Entwicklung des Schuldenstandes seit 2008 dargestellt.



Die Betriebsleitung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

3. Risiken und Chancen

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind derzeit nicht zu erkennen. Jedoch musste aufgrund der erhaltenen Fördergelder aus dem Landessanierungsprogramm für den Scharnhauser Park eine erste Zahlung in Höhe von 1.300.000 € an die SEG zurückgezahlt werden. Nach derzeitigem Stand der Abrechnung sind von der Wohnungsverwaltung weitere 750.000 € an Fördergelder zurückzuzahlen. Eine entsprechende Kreditermächtigung ist im Wirtschaftsplan 2018 einzustellen. Aufgrund der sehr günstigen Zinsen und langfristigen Zinsbindung wird die Ertragslage des Betriebs dadurch zwar geschwächt, trotzdem müsste es möglich sein, auch bei einer entsprechend geringeren Eigenkapitalausstattung noch ein ordentliches Ergebnis zu erwirtschaften.

4. Ausblick

Der Scharnhauser Park hat sich in der Region als ein Standort mit hoher Wohnqualität etabliert. Derzeit werden die letzten Baufelder im Park bebaut oder überplant. Die Aufsiedlung des Scharnhauser Park wird in absehbarer Zeit abgeschlossen. Über den Flächennutzungsplan stehen keine größeren zusammenhängende Baugebiete zur Verfügung. Somit wird es immer schwieriger Bauland für kostengünstiges Bauen zur Verfügung zu stellen. Auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind begrenzt. Insbesondere im Geschoßwohnungsbau ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entsprechend groß. Eine moderate Mietpreisentwicklung ist deshalb ein Garant dafür, sich gut in einem Randsegment zu behaupten und der sozialen Verantwortung als Teil der Stadt Ostfildern gerecht zu werden.

5. Änderungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Bestand

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Änderungen bei den Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vorgenommen.

6. Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der Anlage

Über Jahre hinweg lag die Fluktuation bei der Wohnungsverwaltung deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnanlagen. Als Zielgröße haben wir uns eine Wechselquote von 10 Prozent vorgegeben. Mit 7 beendeten Mietverhältnissen waren wir genau in diesem Zielkorridor. Auch für 2017 zeichnet sich ab, dass diese Vorgabe erneut eingehalten werden könnte.

7. Anlagen im Bau, geplante Bauvorhaben

In Geschäftsjahr konnten die fehlenden Balkone an 40 Wohneinheiten erstellt werden. Die Abrechnung dieser Maßnahme erfolgte im Frühjahr 2017 zu den veranschlagten Kosten.

8. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

	Anfangsstand	Zugänge	Entnahmen/Umbuchung	Endstand
Stammkapital				
Lfd. Jahr	50 T€	0	0	50 T€
Vorjahr	50 T€	0	0	50 T€
Kapitalzuschüsse				
Lfd. Jahr	4.627 T€	0 T€	2.054	2.573 T€
Vorjahr	4.627 T€	0 T€	0	4.627 T€
Überschussrücklage				
Lfd. Jahr	901 T€	293 T€	0 T€	1.194 T€
Vorjahr	681 T€	220 T€	0 T€	901 T€
Insgesamt lfd. Jahr	5.578 T€	293 T€	2.054 T€	3.817 T€
Rückstellungen				
Lfd. Jahr				
– Überörtliche Prüfung	11 T€	0	0	11 T€
– Rückzahlung Landesmittel	0 T€	0	754 T€	754 T€
Insgesamt lfd. Jahr	11 T€	0	754 T€	765 T€

9. Umsatzerlöse

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Nettomieteinnahmen	787 T€	778 T€	9 T€	1,2
Durchschnittsmiete pro m²/Monat	6,04 €	6,01 €	0,03 €	0,5
Anzahl der Wohnungen	104	104	0	0
Davon durchschnittl. vermietet	103	103	0	0
Wohnfläche ins. in m²	10.907	10.907	0	0
Davon durchschnittl. vermietet in m²	10.841	10.785	56	0,5

10. Personalaufwand

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Löhne/Gehälter	76 T€	83 T€	-7 T€	-8,5
Sozialabgaben	12 T€	13 T€	-1 T€	-7,7
Aufwendung für Unterstützung	12 T€	12 T€	0 T€	0,0
Gesamtaufwand	100 T€	108 T€	-8 T€	-7,4
Mitarbeiterzahl				
Beamte	0,2	0,2	0,0	0
Beschäftigte	1,8	1,8	0,0	0
Insgesamt	2,0	2,0	0	0

Ostfildern, den 5. September 2017

Rechtliche Grundlagen

A. Allgemeines

Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Ostildern
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 29.07.2009
Bezeichnung	Wohnungsverwaltung Ostfildern
Sitz	Ostfildern
Handelsregister	keine Eintragung
Gegenstand	Der Eigenbetrieb verwaltet die Wohnungen der Stadt im Scharnhauser Park und betreibt alle diesen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	50.000,00 Euro
Organe	Betriebsleitung Betriebsausschuss Gemeinderat
Betriebsleitung	Michael Striebeck, Betriebsleiter, Hartmut Maier (stellvertretender Betriebsleiter)
Betriebsausschuss	Die Mitglieder des Betriebsausschusses werden namentlich im Anhang zum Jahresabschluss genannt.

B. Wichtige Verträge/Vereinbarungen

Verträge von wesentlicher Bedeutung

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 Süwag Vertrieb AG.

Kabelanschluss

- Mit der Firmal Kabel Baden Württemberg (unitymedia) besteht eine Versorgungsvereinbarung, die Installationen von Kabelanschlüssen sowie die Einspeisung von Fernsehprogrammen in die Wohnanlagen beinhaltet.

C. Prüfungen anderer Stellen

Es erfolgte die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch das städtische Rechnungsprüfungsamt. Der Bericht datiert vom 11.08.2016.

D. Vorjahresabschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzug am 05.10.2016 den Jahresabschluss zum 31.12.2015 festgestellt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 220.600,75 wird in die Überschussrücklage eingestellt. Die Bekanntmachung der Feststellung erfolgte in der Stadt Rundschau vom 20.10.2016.

Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
I. Sachanlagen	8.122.578,10	7.908.092,61

Die immateriellen Vermögensgegenstände, die Sachanlagen und die Finanzanlagen werden in einer ordnungsgemäß gegliederten Anlagendatei nachgewiesen. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 3 dargestellt.

Im Folgenden besprechen wir die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen gemeinsam.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.108.096,71	7.889.702,37

Durch die Balkonanbauten an den Gebäuden Geschwister-Scholl-Str. 13/15 sowie Stauffenbergstr. 24/26/28 wurden bestandserhöhende Investitionen im Berichtsjahr durchgeführt. Aus dieser Maßnahme wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 363.546,65 aktiviert.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.481,39	18.390,24

Unter diesem Posten sind überwiegend Maschinen und Geräte für die Hausmeister ausgewiesen.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Forderungen aus Vermietung	3.252,69	-26.673,76
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	0,00	0,00)

Die Forderungen aus Vermietung betrugen zum Jahresende 3.252,69 Euro. Dem standen zum Jahresende Überzahlungen in Höhe von 14.023,10 Euro gegenüber. Aus der Betriebskostenabrechnung 2016 sind 18.196,37 Euro an die Mieter zurückzuzahlen. Abweichend vom Vorjahr sind die Überzahlungen und die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnung 2016 als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ein saldierter negativer Forderungsbetrag ausgewiesen.

II. Geldanlagen

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Termingelder	50.039,40	50.029,39

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
2. Bankguthaben	522.203,46	312.390,30
Im Einzelnen:	Euro	Euro
Kassenbestand	150,00	150,00
Kreissparkasse Esslingen	406.130,72	163.029,78
Volksbank Ostfildern	115.922,74	149.210,52
	522.203,46	312.390,30

Passivseite

A. Eigenkapital

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
I. Stammkapital	50.000,00	50.000,00

Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt gemäß § 5 der Betriebssatzung 50.000,00 Euro.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
II. Kapitalzuschüsse	2.572.944,58	4.627.444,58
Im Einzelnen:	Euro	Euro
Landessanierungsmittel	1.156.985,68	3.211.485,68
Fehlbelegungsabgabe	520.022,14	520.022,14
Landeswohnungsbauprogramm	895.936,76	895.936,76
	2.572.944,58	4.627.444,58

Durch die Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme Scharnhauser Park mussten anteilig Kapitalzuschüsse aus den Landessanierungsmitteln zurückgezahlt werden. Eine erste Rückzahlung in Höhe von 1.300.000 Euro erfolgte im Geschäftsjahr. Es wird mit einer weiteren Rückzahlung in Höhe von 754.500 Euro gerechnet, für die eine Umbuchung in die sonstigen Rückstellungen erfolgt ist. Dadurch reduziert sich der Kapitalzuschuss von 3.211.485,68 Euro auf 1.156.985,68 Euro.

III. Gewinn

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Jahresüberschüsse aus Vorjahren	901.400,60	680.799,85

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Jahresgewinn	293.058,96	220.600,75

B. Rückstellungen

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
Sonstige Rückstellungen	765.120,61	10.620,61
Im Einzelnen:	Euro	Euro
zu erstattende Landesmittel	754.500,00	0,00
Rückstellung für Prüfungskosten	10.620,61	10.620,61
	765.120,61	10.620,61

Für voraussichtlich zurückzuzahlende Landesmittel wurden 754.500,00 Euro und für die überörtliche Prüfung in den Vorjahren eine ausreichend hohe Rückstellung gebildet. Darüber hinaus wurden keine weiteren Rückstellungen gebildet.

C. Verbindlichkeiten

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.638.350,64	2.179.119,04
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	275.768,40	275.768,40)

Zur Finanzierung der Balkonanbauten sowie der Rückzahlung der Landessanierungsmittel wurden 2016 zwei neue Darlehen aufgenommen.

Entwicklung der Darlehen:	2016 Euro	2015 Euro
Stand 01.01.	2.179.119,04	2.454.887,44
Zugang	1.735.000,00	0,00
Planmäßige Tilgung	-275.768,40	-275.768,40
Stand 31.12.	3.638.350,64	2.179.119,04

Die Darlehensstände zum Bilanzstichtag sind durch Kontoauszüge nachgewiesen.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.612,70	129.851,01
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	133.612,70	129.851,01)

Bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung handelt es sich um hinterlegte Barkautionen.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	121.366,09	105.402,70

In Wesentlichen gliedern sich der Posten auf in Personal-, Verwaltungs- und Sachkostenerstattung an die Stadt Ostfildern in Höhe von 28.039,93 Euro, auf Wärmebezugs- und Wasserabrechnungen mit 24.265,94 Euro, Abrechnungen des Wärmedienstleisters mit 8.593,47 Euro sowie auf Handwerker- und sonstige Rechnungen für Leistungen über 60.466,75 Euro, welche in 2016 erbracht wurden, die Rechnungsstellung allerdings in 2017 erfolgte.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ostfildern	190.000,00	240.000,00

Es handelt sich um ein internes Darlehen der Stadt Ostfildern.

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.219,47	0,00
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	32.219,47	0,00)
(davon aus Steuern:	0,00	0,00)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00	0,00)
Im Einzelnen:	Euro	Euro
Kreditorische Debitoren	32.219,47	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	2016 Euro	2015 Euro
a) Mieteinnahmen	786.879,93	778.370,06

	2016 Euro	2015 Euro
Nettomieteinnahmen	761.279,93	753.030,06
Mieteinnahmen KFZ-Stellplätze und Garagen	25.600,00	25.340,00
	786.879,93	778.370,06

	2016 Euro	2015 Euro
b) Betriebs- u. Heizkostenumlagen	253.784,14	252.748,40

	2016 Euro	2015 Euro
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.314,20	1.515,26

3. Materialaufwand

	2016 Euro	2015 Euro
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	214.482,52	204.793,66

Im Einzelnen:	2016 Euro	2015 Euro
Heizkosten	97.075,42	92.677,96
Wasser- u. Abwassergebühren	58.610,91	51.497,49
Kosten der Müllabfuhr	16.263,26	15.142,86
Breitbandkabelkosten	16.174,08	15.425,28
Sach- u. Haftpflichtversicherungen	16.034,68	14.366,38
Niederschlagswassergebühren	3.573,38	3.203,72
Andere Betriebskosten	2.778,05	2.789,95
Kosten der Beleuchtung	2.498,58	2.171,29
Gartenpflege u. Straßenreinigung	1.375,39	6.586,39
nichtumlagef. Betriebskosten	98,77	932,34
	214.482,52	204.793,66

	2016 Euro	2015 Euro
b) Instandhaltungskosten	139.102,23	199.381,28

Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr lediglich 139.102,23 Euro ausgegeben und lagen somit um mehr als 60.000 € unter der Planung. Ein Teil dieser Einsparung wird für die Finanzierung der Balkonanbauten benötigt, da deren Kosten um ca. 50.000 € über der Kreditaufnahme liegen.

	2016 Euro	2015 Euro
c) Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	12.320,34	10.072,09

Im Einzelnen:

	2016 Euro	2015 Euro
Kostenersatz Personalamt	7.670,04	4.849,39
Rechtsanwaltskosten	150,30	722,70
Rechnungsprüfungskosten	4.500,00	4.500,00
	12.320,34	10.072,09

4. Personalaufwand

	2016 Euro	2015 Euro
a) Löhne und Gehälter	76.525,35	83.115,79

	2016 Euro	2015 Euro
b) Sozialabgaben	11.687,47	12.861,35

	2016 Euro	2015 Euro
c) Altersversorgung	11.819,21	12.131,23

	2016 Euro	2015 Euro
Altersversorgung	6.253,95	6.664,75
Unterstützungen	5.565,26	5.466,48
	11.819,21	12.131,23

5. Abschreibungen

	2016 Euro	2015 Euro
a) auf Gebäude	145.152,31	145.152,31

	2016 Euro	2015 Euro
b) auf Sachanlagen	3.908,85	4.070,70

	2016 Euro	2015 Euro
Abschreibungen Maschinen	3.612,58	3.372,94
Abschreibungen Büroeinrichtung	296,27	697,76
	3.908,85	4.070,70

	2016 Euro	2015 Euro
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.851,71	14.889,00

Zusammensetzung:	2016 Euro	2015 Euro
sachl. Verwaltungsaufwand	15.311,71	14.889,00
Fortbildung	540,00	0,00
	15.851,71	14.889,00

	2016 Euro	2015 Euro
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22,38	84,43

	2016 Euro	2015 Euro
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	101.754,96	109.313,25

Im Einzelnen:	2016 Euro	2015 Euro
Zinsen an Kreditinstitute	101.153,75	109.313,25
Kontokorrentzinsen	601,21	0,00
	101.754,96	109.313,25

	2016 Euro	2015 Euro
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	309.395,70	236.937,49

	2016 Euro	2015 Euro
10. Sonstige Steuern	16.336,74	16.336,74

Im Einzelnen:	2016 Euro	2015 Euro
Grundsteuer	16.336,74	16.336,74

	2016 Euro	2015 Euro
11. Jahresgewinn	293.058,96	220.600,75

DokID: 552055 NM0MAH0

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Lizenziert für/Licensed to: EversheimStuible Treuberater GmbH | 4334382 | 348

DokID: 552055 NM0MAH0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizenziert für/Licensed to: EversheimStuible Treuberater GmbH | 4334382 | 348

IV. Prüfung der Kassen

1. Grundlagen der Kassenprüfung

Dem Rechnungsprüfungsamt obliegt nach § 112 Abs. 1 GemO die **laufende Prüfung der Kassenvorgänge** bei der Gemeinde und bei den Eigenbetrieben zur Vorbereitung der Prüfung der Jahresabschlüsse, sowie die **Kassenüberwachung**, insbesondere die Vornahme der Kassenprüfungen bei den Kassen der Gemeinde und Eigenbetriebe. 299

Das Rechnungsprüfungsamt legt nach pflichtgemäßem Ermessen selbst fest, wie intensiv es die dauernde Überwachung der Kasse vornimmt und wie zahlreich die Kassenprüfungen durchgeführt werden. 300

Immer wieder wird in den Fachkreisen diskutiert, inwieweit es sinnvoll ist, Kassenanordnungen vor ihrem Vollzug von der örtlichen Rechnungsprüfung prüfen zu lassen (sog. **Visa-Kontrolle**). Nach unserer Einschätzung bindet eine derartige fortlaufende Belegprüfung nicht unerhebliche Prüferkapazitäten, außerdem besteht die Gefahr der Verminderung der Sorgfalt der unterzeichnenden Personen („Das RPA prüft ja eh."). Die Visa-Prüfung macht in begründeten Ausnahmefällen mit zeitlicher Begrenzung Sinn, wenn sich etwa vorhandene Verdachtsmomente oder bei Einführung einer neuen Regelung Anfangsfehler dadurch leichter und rascher aufklären lassen. 301

Die Kassenüberwachung soll durch Vornahme von **unvermuteten Kassenprüfungen** sowie beim Wechsel des Kassenverwalters vorgenommen werden. Der Umfang der Kassenprüfung ist dabei sehr vielfältig. So ist nicht nur eine Kassenbestandsaufnahme zu machen, bei der der Kassen-Ist-Bestand mit dem Kassen-Soll-Bestand abzugleichen ist. Es ist auch festzustellen, ob der Zahlungsverkehr ordnungsgemäß abgewickelt wird, die Bücher ordnungsgemäß geführt werden, Belege vorhanden sind, Kassenmittel ordnungsgemäß bewirtschaftet werden oder auch ob die verwahrten Wertgegenstände und andere verwaltete Gegenstände vorhanden und ordnungsgemäß aufbewahrt werden. 302

Neben der Prüfung der Gemeindekasse (Hauptkasse) sind auch bei den Zahlstellen und Handvorschüssen unvermutete Kassenprüfungen vorzusehen. Im Prüfungsjahr 2016 wurde ein Schwerpunkt auf die **Prüfung von Zahlstellen und Handvorschüssen** gelegt. Es wurden 28 Zahlstellen und Handvorschusskassen unvermutet geprüft. Die Ergebnisse werden in Kapitel 4 dargestellt. 303

2. Dienstanweisung Stadtkasse

304 Die Dienstanweisung (DA) für die Stadtkasse, welche am 01.12.2016 in Kraft trat, wurde im Laufe des Kalenderjahres 2017 von der Finanzverwaltung **überarbeitet**.

305 Das Rechnungsprüfungsamt wurde hierzu im Vorfeld einbezogen und wirkte beratend mit. Wir gaben Anregungen und wirkten mit unserer Expertise unterstützend mit.

306 Wesentliche Veränderung neben den üblichen Aktualisierungen, war die Überprüfung und Vervollständigung der bei den Banken **eingerichteten Geschäftskonten**. Insbesondere die Konten der Treffpunkte, der Tagespflege und der Leitstelle für ältere Menschen wurden in der Übersicht ergänzt.

307 Ferner wurden die **Aufgabenbeschreibungen** des Kassenverwalters, des stellvertretenden Kassenverwalters, des Vollstreckungsbediensteten sowie der weiteren Bediensteten der Stadtkasse an die notwendigen Gegebenheiten angepasst.

308 Die überarbeitete Dienstanweisung für die Stadtkasse trat am 01.01.2018 in Kraft.

3. Unvermutete Kassenprüfung

309 Die unvermutete Kassenprüfung fand am 19.12.2016 von 14:10 Uhr bis 15:20 Uhr in den Räumen der Stadtkasse, Klosterhof 6, Nellingen, 73760 Ostfildern statt. Neben den beiden Prüfern waren die stellvertretende Kassenverwalterin und zeitweise ein weiterer Beschäftigter der Stadtkasse anwesend.

310 Bei Beginn der Prüfung wurde festgestellt, dass die Stadtkasse Ostfildern noch **andere** Geschäfte als die der Stadt Ostfildern ausführt. Dabei handelt es sich um die **Kassengeschäfte** der Eigenbetriebe Hallenbäder Ostfildern, Stadtwerke Ostfildern, Wohnungsverwaltung Ostfildern sowie Gymnasialer Schulverband Ostfilder. Die Kassengeschäfte werden als **Einheitskasse** geführt.

311 Es erfolgte eine **Kassenbestandsaufnahme**. Im Tagesabschluss werden die Kassenbestände nach den einzelnen Konten aufgeführt. Neben der Barkasse werden verschiedene Girokonten, Geldmarktkonten, Festgelder und Bausparguthaben geführt.

312 Das **Bargeld** wurde **sicher im Tresor aufbewahrt**. Nach dem Öffnen desselbigen konnte folgender **Bestandsnachweis** geführt werden:

3 Scheine zu je	100 Euro	300,00 Euro
40 Scheine zu je	50 Euro	2.000,00 Euro
53 Scheine zu je	20 Euro	1.060,00 Euro
55 Scheine zu je	10 Euro	550,00 Euro
71 Scheine zu je	5 Euro	355,00 Euro
157 Münzen zu je	2 Euro	314,00 Euro
110 Münzen zu je	1 Euro	110,00 Euro
69 Münzen zu je	50 Cent	34,50 Euro
151 Münzen zu je	20 Cent	30,20 Euro
128 Münzen zu je	10 Cent	12,80 Euro

99 Münzen zu je	5 Cent	4,95 Euro
131 Münzen zu je	2 Cent	2,62 Euro
91 Münzen zu je	1 Cent	0,91 Euro

In Summe war an **Bargeld** somit **4.774,98 Euro** vorhanden (tatsächlicher **Istbestand**). Das Bargeld wurde nach der Bestandsaufnahme sofort wieder in den Tresor eingeschlossen. Der festgestellte Betrag wurde auch auf dem Abschlussblatt der Stadtkasse vom 16.12.2016 und dem Tagesabschluss vom 16.12.2016 ausgewiesen (buchmäßiger **Sollbestand**). 313

Im Verlauf der Prüfung wurde geprüft, ob der im Kassenbestandsausweis geführte Kassenbestand der einzelnen Konten auch tatsächlich vorhanden ist. Hierzu wurden **bankbegründende Unterlagen** wie Kontoauszüge, Sparbücher sowie Nachweise über Festgeldanlagen stichprobenweise eingesehen. 314

Die Ein- und Auszahlungen der Stadtkasse werden über ein **Datenträgeraustauschverfahren** (DTA) mit den Sparkassen und Banken abgewickelt. Insgesamt werden 33 Positionen an **Schwebeposten** in einer separaten Liste aufgeführt. Schwebeposten sind Auszahlungen, die buchungsmäßig bereits erfasst sind, jedoch im Kontenbestand der Banken und Sparkassen noch nicht abgebildet werden. Beispielsweise, weil eine Auszahlung mittels DTA erst zur Bank weitergegeben wurde oder fällige Lastschriften bereits buchhalterisch erfasst sind. Die banktechnische Abwicklung erfolgt in den nächsten Tagen. Dies wird durch separate Listen überwacht. 315

Die **Anlage der Festgelder** erfolgte schwerpunktmäßig im kurz- und mittelfristigen Bereich. Allerdings ist die aktuelle Zinssituation mit 0,05 %, bei für 3 Monate fest angelegten 2,7 Mio. EUR, nicht sehr befriedigend. 316

Die Stadtkasse verwahrt **keine Kreditkarten**. 317

Postsendungen an die Gemeindekasse werden zentral bei der Abteilung Finanzen im Vorzimmer geöffnet und an die Stadtkasse weitergeleitet. Nach Einschätzung der Stadtkasse hat sich dieses Verfahren aufgrund der Vielzahl der erteilten SEPA-Mandate bewährt. 318

Im Rahmen der Prüfung wurde von der stellvertretenden Kassenverwalterin angesprochen, dass Sie heute **eine fehlende Übernahme in den Bestandsausweis für das Jahr 2017** entdeckt hat. Eine Festgeldanlage wird nicht mehr im Bestand für 2017 geführt. Zur **Klärung** wurde ein Ticket **beim Rechenzentrum** eröffnet. Im Nachgang wurde uns mitgeteilt, dass dieses Konto nicht nach 2017 übernommen wurde, da im Jahr 2016 keinerlei Buchungen auf diesem Konto stattgefunden haben. Das Rechenzentrum hat die fehlende Übernahme mittlerweile nachgeholt. 319