

**Stadt Ditzingen
Rechnungsprüfungsamt**



**Bericht
über die örtliche Prüfung
des Jahresabschlusses 2017 des
Eigenbetriebs Städtische
Wohnungswirtschaft Ditzingen**

Inhaltsverzeichnis

1. ZWECK DES EIGENBETRIEBS	3
2. WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2.1. BILANZDATEN	3
2.2. MITARBEITER/-INNEN	4
3. PRÜFUNGSWESEN	4
3.1. JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG	4
3.2. ÖRTLICHE PRÜFUNG	4
3.3. PRÜFUNGSUNTERLAGEN	4
4. WIRTSCHAFTSFÜHRUNG.....	5
4.1. WIRTSCHAFTSPLAN 2017	5
4.2. STAMMKAPITAL	5
5. WESENTLICHE ERGEBNISSE DER PRÜFUNG	5
6. PRÜFUNGSFESTSTELLUNGEN.....	6
6.1. VORBEMERKUNG	6
6.2. ERGEBNIS 2016.....	6
6.3. NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNGEN FÜR FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG	6
6.4. GRUNDERWERB FÜR FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG	7
7. PRÜFUNGSERGEBNIS	7
8. SCHLUSSBEMERKUNG	7

1. Zweck des Eigenbetriebs

Rückwirkend zum 1.01.2016 wurde der Eigenbetrieb Städtische Wohnungswirtschaft gegründet.

Nach § 1 der Betriebssatzung ist Aufgabe der Städtischen Wohnungswirtschaft Ditzingen der Aufbau und Betrieb einer ausreichenden Anzahl von Sozialwohnungen, Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünften im Rahmen der durch den Gemeinderat gesetzten Vorgaben.

Organe des Eigenbetriebs sind nach § 2 der Betriebssatzung der Gemeinderat, der Betriebsausschuss, der Oberbürgermeister und die Betriebsleitung.

Die Betriebsleitung besteht aus zwei Betriebsleitern, zum Ersten Betriebsleiter wurde der Fachbedienstete für das Finanzwesen Herr Patrick Maier bestellt. Er ist zuständig für das Haushalts- Kassen- und Rechnungswesen des Eigenbetriebs. Zum weiteren Betriebsleiter ist der Amtsleiter für Liegenschaften und Gebäudemanagement Herr Karl Schill bestellt, der entsprechend für das technische und kaufmännische Gebäudemanagement des Eigenbetriebs zuständig ist.

2. Wirtschaftliche Grundlagen

2.1. Bilanzdaten

Nach der Bilanz zum 31. Dezember 2017 betragen

	€
Aktivseite	
– Anlagevermögen	4.955.556
– Umlaufvermögen	348.270
Passivseite	
– Eigenkapital	476.242
– Empfangene Ertragszuschüsse	0
– Rückstellungen	0
– Verbindlichkeiten	4.827.584
– Rechnungsabgrenzungsposten	0
Bilanzsumme	5.303.826

Nach der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) 2017 ergaben sich

	€
– Erträge von	72.290
– Aufwendungen von	326.812
ein Jahresverlust von	254.522

2.2. Mitarbeiter/-innen

Der Eigenbetrieb arbeitet ohne eigenes Personal. Soweit Dienstleistungen durch städtisches Personal erbracht werden, erfolgen entsprechende Verrechnungen des städtischen Haushalts gegenüber dem Eigenbetrieb in Form von Verwaltungskostenbeiträgen (VKB).

3. Prüfungswesen

3.1. Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss 2017 wurde am 11.06.2018 durch die Stadtkämmerei erstellt.

3.2. Örtliche Prüfung

Das Rechnungsprüfungsamt hat nach § 111 (1) GemO den Jahresabschluss des Eigenbetriebs vor der Feststellung durch den Gemeinderat aufgrund der Unterlagen der Stadt und des Eigenbetriebs in entsprechender Anwendung des § 110 (1) GemO zu prüfen.

Nach § 112 (1) GemO obliegt dem Rechnungsprüfungsamt bei den Eigenbetrieben ferner die laufende Prüfung der Kassenvorgänge, die Kassenüberwachung, insbesondere die Vornahme der Kassenprüfungen und die Prüfung des Nachweises der Vorräte und Vermögensgegenstände.

Darüber hinaus sind dem Rechnungsprüfungsamt die Prüfungsaufgaben nach § 112 (2) GemO (insbesondere die Prüfung der Organisation und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung) übertragen.

Überschlägig geprüft haben wir, die Nutzungsentschädigungen und den Grunderwerb für die Flüchtlingsbauten.

Die Prüfung erfolgte stichprobenweise, § 15 (1) Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO). Der sachlichen Prüfung wurde Vorrang eingeräumt, § 6 (1) GemPrO.

Prüfer/-in waren Frau Groben und Herr Knoblich.

3.3. Prüfungsunterlagen

Der Jahresabschluss 2017 ist bei uns am 12.06.2018 eingegangen.

4. Wirtschaftsführung

4.1. Wirtschaftsplan 2017

Der Wirtschaftsplan 2017 wurde wie folgt beschlossen und in Kraft gesetzt:

	Wirtschaftsplan
	€
1. im Erfolgsplan mit	
– Einnahmen	458.000
– Ausgaben	458.000
2. im Vermögensplan mit Einnahmen und Ausgaben von je	11.672.000
3. mit einem Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen	7.847.000
4. mit einem Gesamtbetrag an Verpflichtungsermächtigungen von	500.000

Der **Höchstbetrag der Kassenkredite** wird auf 1.000.000 € festgesetzt.

4.2. Stammkapital

Auf eine Ausstattung mit Stammkapital wurde verzichtet.

5. Wesentliche Ergebnisse der Prüfung

- Die Gebührenkalkulation „Nutzungsentschädigung für Flüchtlingsunterbringung“ ist so nicht korrekt und nicht vollständig. Bei einer Gebührenkalkulation mit Ist-Personen oder Soll-Personen mit Abschlag ist über die dann höhere Nutzungsentschädigung mit deutlich höheren Einnahmen zu rechnen. Hinzu kommen nicht vollständig berücksichtigte Ausgaben; vgl. Nr. 6.3..
- Bescheide über die Nutzungsentschädigung werden von den Nutzern oftmals nicht (gleich) an die entsprechenden Stellen weitergegeben, wodurch es zu weiteren wesentlichen Einnahmeausfällen kommt; vgl. Nr. 6.3..

6. Prüfungsfeststellungen

6.1. Vorbemerkung

Unsere Prüfung wurde durch die Städtische Wohnungswirtschaft Ditzingen gut unterstützt.

6.2. Ergebnis 2016

Die Städtische Wohnungswirtschaft weist für 2017 einen Verlust über insgesamt 254.522 € aus.

Nach § 16 (3) Sz. 1 EigBG hat der Gemeinderat den Jahresabschluss festzustellen und dabei über die Behandlung des Jahresverlustes von insgesamt 254.522 € aus 2017 zu beschließen.

6.3. Nutzungsentschädigungen für Flüchtlingsunterbringung

Für die Unterbringung von Flüchtlingen werden Nutzungsentschädigungen erhoben. Diese betragen seit 1.07.2018 190 €/Person/Monat (vgl. Vorlage FKS2018/064 vom 10.04.2018) und liegen damit 40 € über dem in 2017 geltenden Tarif. Grundlage hierfür ist eine Neukalkulation eines Unternehmens im April 2018 (Stand 31.12.2017).

Zur neuen Gebührenkalkulation:

a.) Die Gebührenkalkulation ist so nicht korrekt

Wir stellten fest, dass die Gebührenkalkulation Vollbelegung ansetzt und damit bei den Bestandsgebäuden Ist-Ausgaben ins Verhältnis zu Soll-Personen setzt. Das ist so nicht korrekt.

Bei Ansetzung von Ist-Personen oder Soll-Personen mit Abschlag ergibt sich ein deutlich höherer Tarif der auch zu deutlich höheren Einnahmen führen würde.

Zum Vergleich sei angemerkt, dass die Stadt Stuttgart für die Nutzer 389 €/Person/Monat verlangt und damit mehr als das Doppelte (bei deutlich weniger Wohnfläche) über denen in Ditzingen liegt. Die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt aber liegen in Stuttgart und Ditzingen nah beieinander.

b.) Die Gebührenkalkulation ist nicht vollständig

Hinzu kommt, dass die Gebührenkalkulation nicht vollständig ist. Bei der Gebührenkalkulation sind bspw. die gesamten Personalausgaben mit rd. 54.000 € viel zu niedrig bemessen, Bauhofleistungen nicht berücksichtigt worden (in 22 von 25 Gebäuden betragen dies 0 €), Nebenkosten nicht in voller Höhe weitergegeben worden usw.

Eine vollständige Berücksichtigung dieser Ausgaben erhöht den Tarif noch weiter.

Wir bitten deshalb diese Gebührenkalkulation umgehend zu korrigieren.

Vollständige Vereinnahmung der Nutzungsentschädigungen

Wir stellten weiter fest, dass einige Nutzer aktuell keine Nutzungsentschädigung bezahlen; ggf. würde hierfür aber Landratsamt/Rentenservice die Kosten erstatten. Wir baten deshalb -z.B. mittels der Integrationsbeauftragten- um Meldung bei Landratsamt/Job Center/Rentenservice, damit nicht noch weitere Einnahmeausfälle verbucht werden müssen.

Ferner wurde von den Nutzern auch die Erhöhung der Nutzungsentschädigung oftmals nicht an die beteiligten Stellen weitergegeben. Auch in diesen Fällen baten wir die Nutzer um entsprechende Meldung.

Der Eigenbetrieb hat diese Schwachstellen aufgegriffen und Verbesserungen zugesagt.

6.4. Grunderwerb für Flüchtlingsunterbringung

In 2017 erwarb der Eigenbetrieb zwei Gebäude für die Flüchtlingsunterbringung. Zum einen die Mercedesstraße 8/1 in Hirschlanden und zum anderen das Gebäude Gutenbergstraße 4 in Heimerdingen. Der Kauf der Mercedesstraße erfolgte entsprechend dem vom Gutachterausschuss festgesetzten Wert. Der Kauf der Gutenbergstraße rd. 50.000 € über dem vom Gutachterausschuss festgesetzten Wert. Das Land war nur bereit zu diesem Preis an die Stadt zu verkaufen; vgl. FKS2017/117.

7. Prüfungsergebnis

Aufgrund der - stichprobenweise durchgeführten - örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2017 des Eigenbetriebs Städtische Wasserversorgung Ditzingen wird festgestellt, dass

- ⇒ bei den Umsatzerlösen und sonstigen Einnahmen und Ausgaben und bei der Vermögensverwaltung nach Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- ⇒ die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- ⇒ der Wirtschaftsplan prinzipiell eingehalten worden ist,
- ⇒ das Vermögen und die Schulden richtig nachgewiesen worden sind,
- ⇒ der Jahresverlust 254.522 € in 2017 beträgt.

8. Schlussbemerkung

Die örtliche Prüfung ergab keine Anhaltspunkte, die der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 des Eigenbetriebs Städtische Wohnungswirtschaft Ditzingen gem. § 16 Abs. 3 EigBG und der Entlastung der Betriebsleitung für 2017 entgegenstehen.

Ditzingen, 23. August 2018
Rechnungsprüfungsamt

Stefan Knoblich