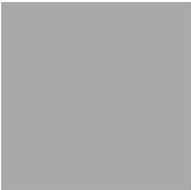


Anlage zu Kreistags-
drucksache
Nr. 230/2018



Schlussbericht

**Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017
des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft
Landkreis Böblingen**

Prüfung und Kommunalaufsicht
Böblingen, 12. November 2018

Inhalt

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Prüfungsauftrag	3
1.2	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft ab 01.01.2013	3
1.3	Betriebssatzung des Eigenbetriebs	3
1.4	Feststellung des Jahresabschlusses 2016	3
2.	WIRTSCHAFTSPLAN 2017	4
3.	BEMERKUNGEN ZUR JAHRESBILANZ	4
3.1	Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz	5
3.1.1	Anlagevermögen	5
3.1.2	Umlaufvermögen	6
3.1.3	Rechnungsabgrenzungsposten	6
3.2	Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz	6
3.2.1	Eigenkapital	6
3.2.2	Sonderposten	7
3.2.3	Rückstellungen	7
3.2.4	Verbindlichkeiten	7
3.2.5	Rechnungsabgrenzungsposten	8
3.3	Ergebnis der Prüfung der Bilanz	8
4.	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	8
4.1	Materialaufwand	9
4.2	Sonstige betriebliche Aufwendungen	9
4.3	Belegprüfung	9
4.4	Ergebnis der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung	9
4.5	Einhaltung des Wirtschaftsplans 2017	10
5.	MIETPRÜFUNG 2017	10
6.	AUFSTELLUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES DES EIGENBETRIEBS GEBÄUDEWIRTSCHAFT LANDKREIS BÖBLINGEN 2017	11
7.	FAZIT UND BESCHLUSSEMPFEHLUNG	11

1. Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag

Der Prüfungsauftrag der Prüfung und Kommunalaufsicht ergibt sich aus § 111 Gemeindeordnung (GemO) i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz (EigBG).

Geprüft haben Frau Sternbacher-Nickel und Herr Anselstetter.

1.2 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft ab 01.01.2013

Laut Kreistagsbeschluss vom 19.11.2012 wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen gegründet. Er verwaltet die Wohngebäude und sonstigen Liegenschaften des Landkreises. Dazu gehören

- die Wohngebäude und sonstigen Liegenschaften der Krankenhäuser Böblingen, Herrenberg und Leonberg
- weitere Wohngebäude
- sonstige, nicht der unmittelbaren Aufgabenerfüllung des Landkreises dienende Liegenschaften (u. a. Seniorenzentrum in Leonberg)

1.3 Betriebssatzung des Eigenbetriebs

Der Kreistag hat am 19.11.2012 die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen beschlossen. Sie ist am 01.01.2013 in Kraft getreten.

1.4 Feststellung des Jahresabschlusses 2016

Der Landrat hat den Jahresabschluss zunächst dem Verwaltungs- und Finanzausschuss zur Vorberatung und danach mit dem Ergebnis dieser Vorberatung dem Kreistag zur Feststellung zuzuleiten (§ 16 Abs. 3 EigBG). Dieser stellt den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres fest. Der Jahresabschluss 2016 ging bei der Prüfung erst Mitte November 2017 ein, sodass eine Prüfung des Abschlusses bis zur Sitzung des Kreistags im Dezember 2017 zeitlich nicht möglich war. Der Kreistag hat den Jahresabschluss daher am 12.03.2018 festgestellt.

2. Wirtschaftsplan 2017

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat den Wirtschaftsplan 2017 vorbereitet. Der Kreistag hat den Wirtschaftsplan am 12.12.2016 beschlossen. Das Regierungspräsidium bestätigte die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans mit Erlass vom 06.02.2017.

Für das Wirtschaftsjahr 2017 sieht der Wirtschaftsplan folgendes vor:

In den Erfolgsplänen

Erträge	5.281.000 €
Aufwendungen	3.735.000 €

In den Vermögensplänen

Einnahmen und Ausgaben in Höhe von jeweils	7.156.000 €
--	-------------

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie Verpflichtungsermächtigungen sind nicht eingeplant.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite beträgt 747.000 €.

3. Bemerkungen zur Jahresbilanz

Das Bilanzvolumen zum 31.12.2017 beträgt 14.650.867,32 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.439.499,65 € verringert.

	Bilanz 31.12.2016	Bilanz 31.12.2017	Veränderung
Aktiva			
Anlagevermögen	11.700.600,07 €	6.919.355,50 €	- 4.781.244,57 €
Umlaufvermögen	4.382.258,34 €	7.730.671,84 €	+ 3.348.413,50 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.508,56 €	839,98 €	- 6.668,58 €
Summe Aktiva	16.090.366,97 €	14.650.867,32 €	- 1.439.499,65 €

Passiva			
Eigenkapital	6.716.622,62 €	9.699.359,98 €	+ 2.982.737,36 €
Sonderposten	985.577,00 €	549.704,00 €	- 435.873,00 €
Rückstellungen	0,00 €	50.000,00 €	+ 50.000,00 €
Verbindlichkeiten	8.318.549,04 €	4.334.408,33 €	- 3.984.140,71 €
Rechnungsabgrenzungs- posten	69.618,31 €	17.395,01 €	- 52.223,30 €
Summe Passiva	16.090.366,97 €	14.650.867,32 €	- 1.439.499,65 €

3.1 Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz

3.1.1 Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs beläuft sich zum 31.12.2017 auf 6.919.355 € und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.781.245 € (2016: 11.700.600 €).

Im Jahr 2017 hat der Eigenbetrieb Anlagenzugänge i.H.v. 886.591 € aktiviert. Dabei handelt es sich um

- den Kauf einer Eigentumswohnung in Sindelfingen im Wert von 295.773 €. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat den Wohnungskauf gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Betriebssatzung am 24.10.2017 beschlossen
- um neue Einbauküchen im Wert von insgesamt 65.521 €

Laut dem Vergabevermerk hat der Eigenbetrieb als Vergabeart für die Beschaffung der Einbauküchen die Freihändige Vergabe gewählt. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (VergabeVwV) können kommunale Auftraggeber abweichend von der VOB/A eine Freihändige Vergabe bis zu einem Auftragswert von 20.000 € ohne Umsatzsteuer durchführen. Sonstige Ausnahmetatbestände zur Wahl dieser Vergabeart sind aus den Vergabeunterlagen nicht erkennbar. Vor dem Ausschreibungsstart und der Wahl einer Vergabeart muss regelmäßig eine belastbare Auftragswertschätzung durchgeführt werden. Eine derartig durchgeführte Auftragswertschätzung hat der Eigenbetrieb in den Vergabeunterlagen nicht dokumentiert. Da Angebote von allen Bietern jedoch bereits bei einer Stückzahl von 10 Küchen stets über 20.000 € lagen und darüber hinaus bereits mit einem erweiterten Bedarf gerechnet wurde, hätte die

Auftragswertschätzung zwingend die Durchführung einer **beschränkten Ausschreibung** gemäß § 3 a Abs. 2 VOB/A ergeben müssen

- die Erweiterung der Klinikschule in der Elsa-Brandström-Str. Die Bilanzposition Anlagen im Bau weist 525.297 € an Anschaffungs- und Herstellungskosten aus

Die Abschreibungen auf Abgänge durch den Verkauf des Seniorenheims betragen 1.682.836 €.

Die Anlagenabgänge belaufen sich auf 6.674.923 €. Die Abgänge resultieren aus dem Verkauf des Seniorenzentrums in Leonberg im Jahr 2017.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 675.748 €.

3.1.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Einnahme aus dem Verkauf des Seniorenheims um 3.348.414 € und beträgt insgesamt 7.730.672 € (2016: 4.382.258 €). Es besteht hauptsächlich aus dem Bankguthaben zum 31.12.2017 i.H.v. 7.521.694 €. Zudem bestehen Forderungen aus Miet- und Pachtverhältnissen i.H.v. 190.797 € sowie Forderungen an den Krankenhausträger i.H.v. 270 €.

3.1.3 Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten i.H.v. 839 € (2016: 7.509 €) handelt es sich u. a. um Versicherungsbeiträge für das Jahr 2018, die der Eigenbetrieb in 2017 überwiesen hat, die jedoch erst im Jahr 2018 Aufwand darstellen und deshalb abgegrenzt werden müssen.

3.2 Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz

3.2.1 Eigenkapital

Zum 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital 9.699.360 € und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.982.737 € (2016: 6.716.623 €).

Beim Eigenkapital handelt es sich um Kapitalrücklagen i.H.v. 5.185.759 € und einen Gewinnvortrag i.H.v. 4.513.601 €.

Die Erhöhung des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr entspricht dem ausgewiesenen Jahresüberschuss 2017 in der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe unter Nr. 4).

3.2.2 Sonderposten

Im Jahr 2017 verringerte sich diese Bilanzposition durch die Auflösung von Sonderposten um 435.873 € und beträgt 549.704 € (2016: 985.577 €). Die Verringerung beruht insbesondere auf dem Abgang des Zuschusses für das Seniorenzentrum.

Die Sonderposten aus Fördermitteln nach dem Krankenhausfinanzierungsgesetz (KHG) und aus Zuweisungen der öffentlichen Hand werden in Höhe der Abschreibungen, die auf die mit diesen Mitteln finanzierten Anlagegüter entfallen, aufgelöst.

3.2.3 Rückstellungen

Zum 31.12.2017 bestehen Rückstellungen i.H.v. 50.000 € (2016: 0 €), da mit Nachzahlungen für Wasser, Strom und Zentrale Dienste gerechnet wird.

3.2.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Eigenbetriebs verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3.984.141 € und belaufen sich zum 31.12.2017 auf 4.334.408 € (2016: 8.318.549 €). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.080.092 €
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.254.316 €
• Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis	0 €
• Sonstige Verbindlichkeiten	0 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen aufgrund der erfolgten Tilgung um 1.203.869 € ab. Der Eigenbetrieb hat ein Darlehen aus dem Bereich der sonstigen Liegenschaften im Jahr 2017 vollständig getilgt. Neue Kredite hat der Eigenbetrieb nicht aufgenommen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 698.382 € erhöht. Die Verbindlichkeiten bestehen u. a. aus Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (u. a. Reparaturleistungen).

Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis bestehen nicht (2016: 3.476.286 €).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2017 nicht (2016: 2.368 €).

3.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Rechnungsabgrenzungsposten um 52.223 € verringert und beträgt 17.395 € (2016: 69.618 €). Dabei handelt es sich um Mietvorauszahlungen für das Jahr 2018.

3.3 Ergebnis der Prüfung der Bilanz

Der Eigenbetrieb hat die Bilanzbewegungen im Jahresabschluss erläutert. Sie sind nachvollziehbar. Die Prüfung hat die einzelnen Bilanzpositionen stichprobenweise geprüft. Fragen, die sich bei der Prüfung ergaben, konnten im Gespräch mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen geklärt werden. Es gab keine Beanstandungen.

4. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahr 2017 weist einen **Jahresüberschuss i.H.v. 2.982.737,36 €** aus (2016: 339.608,44 €).

Die Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.850.962 € erhöht und belaufen sich auf 7.419.913 € (2016: 4.568.951 €).

Die Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 207.833 € erhöht und belaufen sich auf 4.437.176 € (2016: 4.229.343 €).

Das Ergebnis je Sparte beträgt

	2016	2017
Wohnbereich Böblingen	+57.664,90 €	-988,90 €
Wohnbereich Leonberg	+276.409,90 €	+56.544,69 €
Wohnbereich Herrenberg	-26.373,66 €	-225.655,83 €
Gesamtergebnis Wohnbereich	+ 307.701,14 €	-170.100,04 €
Sonstige Liegenschaften	+31.907,30 €	+3.152.837,40 €
Gesamtergebnis Eigenbetrieb	+339.608,44 €	+2.982.737,36 €

Der Jahresüberschuss ergibt sich hauptsächlich aus den Erträgen aus dem Verkauf des Seniorenzentrums.

Für den Jahresüberschuss des Wohnbereichs Leonberg und der sonstigen Liegenschaften i.H.v. 3.209.382 € hat der Eigenbetrieb einen Gewinnvortrag gebildet. Für den Verlust der Wohnbereiche Böblingen und Herrenberg i.H.v. 226.645 € hat der Eigenbetrieb einen Verlustvortrag gebildet.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Betriebssatzung entscheidet der Kreistag über die Verwendung des Jahresüberschusses. Daher muss der Kreistag die Bildung des Gewinn- und Verlustvortrags bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 beschließen.

Die Prüfung hat folgende Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung stichprobenweise geprüft:

4.1 Materialaufwand

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 76.977 € verringert und beträgt 1.207.198 € (2016: 1.284.175 €). Er umfasst u. a. Aufwendungen für Wasser, Strom und Brennstoffe sowie Aufwendungen für Haushaltsverbrauchs- mittel, technischen Sachbedarf und Fremdreinigung.

4.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich zum 31.12.2017 auf 2.390.581 € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 436.450 € erhöht (2016: 1.954.131 €). Sie beinhalten u. a. Aufwendungen für Leistungen des Landkreises für den Eigenbetrieb (651.067 €) und Provisionsaufwendungen durch den Verkauf des Seniorenzentrums (303.450 €).

4.3 Belegprüfung

Bei der stichprobenweisen Belegprüfung gab es keine Beanstandungen.

4.4 Ergebnis der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Prüfung hat die einzelnen Positionen stichprobenweise geprüft. Fragen, die sich bei der Prüfung ergaben, konnten im Gespräch mit den Sachbearbeiterinnen geklärt werden. Es gab keine Beanstandungen.

4.5 Einhaltung des Wirtschaftsplans 2017

Die Erträge im Jahr 2017 übersteigen den Planansatz um 2.138.913 €. Grund dafür ist, dass die Erträge aus dem Verkauf des Seniorenzentrums Leonberg wesentlich höher ausfielen als geplant (Planansatz: 6,5 Mio. €).

Die Aufwendungen im Jahr 2017 übersteigen den Planansatz um 702.176 €. Die höheren Aufwendungen beruhen u. a. auf höheren Aufwendungen für Wasser, Energie und Brennstoffe, Nachzahlungen von Energiekosten aus dem Jahr 2016 und Aufwendungen für die Verkaufsprovision aus dem Verkauf des Seniorenheims, die nicht eingeplant war (Planansatz: 3.735.000 €).

5. Mietprüfung 2017

Die Prüfung hat in den Jahren 2015 und 2017 die Vermietung von Wohnungen, Appartements und Zimmern der Wohngebäude der Krankenhäuser jeweils einschließlich der Abrechnung der Miet-, Mietnebenkosten/Betriebskosten geprüft. Die Prüfung hat verschiedene Missetände festgestellt, die dem Amt Gebäudewirtschaft in Form von Prüfberichten mitgeteilt wurden:

- Die letzte Mietzinserhöhung fand im Jahr 2014 statt (der Mietzins hätte mit Veröffentlichung der neuen Mietspiegel im Jahr 2016 angepasst werden können)
- Mietneben-/Betriebskosten werden nicht vollständig und umfassend auf die Mieter umgelegt
- Die bestehenden Nutzungsvereinbarungen wurden noch nicht auf Mietverträge umgestellt
- Bei den Nutzungsvereinbarungen erfolgt keine verursachungsgerechte Umlage der Nebenkosten, sondern Abrechnung von Nebenkostenpauschalen
- Die Nebenkostenpauschalen wurden nicht an die tatsächlich angefallenen Betriebskosten angepasst
- Rund 20% der Wohneinheiten sind aufgrund von dringendem Sanierungsbedarf nicht vermietet

Im Jahr 2016 betragen die Erträge aus Vermietung inklusive Nebenkosten 4.547.454 €. Im Jahr 2017 sanken sie erheblich ab auf 3.896.960 €.

Aufgrund der aufgeführten Missetände und den daraus resultierenden Mietausfällen bzw. geringeren Erträgen ergibt sich im Jahresabschluss 2017 insbesondere im Wohnbereich Herrenberg ein großer Verlust (siehe Kapitel 4).

6. Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen 2017

Der Jahresabschluss datiert vom 25.04.2018. Nach § 4 Abs. 2 Krankenhaus-Buchführungsverordnung (KHBV) soll der Jahresabschluss innerhalb von 4 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres aufgestellt werden. Die Frist wurde eingehalten.

7. Fazit und Beschlussempfehlung

- Der Jahresabschluss 2016 wurde nicht fristgerecht festgestellt
- Der Eigenbetrieb hat den Wirtschaftsplan ordnungsgemäß aufgestellt; das Regierungspräsidium hat die Gesetzmäßigkeit bestätigt. Die Erträge übersteigen den Planansatz im Wirtschaftsplan, da die Erträge aus dem Verkauf des Seniorenzentrums höher als geplant ausfielen.
Die Abweichungen der Aufwendungen des Jahresergebnisses von den Planansätzen ergeben sich hauptsächlich aus höheren Aufwendungen für Wasser, Energie- und Brennstoffe
- Die Prüfung der Bilanz ergab, dass die Freihändige Vergabe bei der Beschaffung von Küchen i.H.v. rd. 66.000 € nicht vorschriftsmäßig war. Im Übrigen gab es keine Beanstandungen
- Bei der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung gab es keine Beanstandungen
- Der Eigenbetrieb hat den Jahresabschluss 2017 fristgerecht aufgestellt
- Die Prüfung hat bei der Mietprüfung der Wohngebäude der Krankenhäuser verschiedene Missstände festgestellt

Die Prüfung und Kommunalaufsicht empfiehlt dem Kreistag, den **Jahresabschluss 2017** des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen gemäß § 16 Abs. 3 EigBG **festzustellen** und dabei **über die Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen** sowie die **Betriebsleitung** für das Wirtschaftsjahr 2017 zu **entlasten**.

Böblingen, den 12.11.2018



Hettler