

B e k a n n t g a b e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Finanzausschuss

Bericht über die Prüfung der Kassengeschäfte im Rahmen der Erfüllung des mit der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH geschlossenen Verwaltervertrages bezüglich der Wohnungen der Gemeinde Büddenstedt für die Jahre 2016 und 2017 sowie für das Jahr 2018

Gemäß § 127 Abs. 1 NKomVG in Verbindung mit § 2c des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992 werden die angefügten Kassenprüfungsberichte des Rechnungsprüfungsamtes vom 13.05. bis 15.05.2019 sowie vom 14.05.2019 und 15.05.2019 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Das Rechnungsprüfungsamt kommt in seiner Schlussbetrachtung zu der Feststellung, dass

- die Jahresrechnungen 2016 und 2017 ordnungsgemäß erstellt wurden,
- die Jahresrechnung 2018 ordnungsgemäß und nachvollziehbar aufgestellt wurde,
- der Zahlungsverkehr grundsätzlich dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß abgewickelt wird, die Einnahmen und Ausgaben rechtzeitig und vollständig eingezogen oder geleistet werden,
- die Buchführung ordnungsgemäß erfolgt,
- die erforderlichen Belege vorhanden sind,
- im Übrigen die Kassengeschäfte dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß und wirtschaftlich erledigt werden.

Eine Stellungnahme der Verwaltung ist nicht erforderlich.

Gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlage
Prüfungsberichte des Rechnungsprüfungsamtes



**Referat (R) Rechnungsprüfung
Landkreis Helmstedt**

**Bericht über die Prüfung der Kassengeschäfte
im Rahmen der Erfüllung des mit der Kreis-
Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
geschlossenen Verwaltervertrages bezüglich
der Wohnungen der Gemeinde Büddenstedt
für die Jahre 2016 und 2017**

Prüfer/in: Frau Beidokat

Prüfungsort: Verwaltung der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH

Prüfungstag: 13.05.2019 und 15.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	3
2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang.....	3
3. Kassenaufsicht.....	4
4. Personal	4
5. Zahlungsverkehr	4
6. Buchführung	4
7. Belege	4
8. Verwaltervergütung	5
9. Jahresabrechnung mit der Gemeinde Büddenstedt/Stadt Helmstedt	5
9.1 Jahresabrechnung 2016	5
9.2 Jahresabrechnung 2017	5
10. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung	6

Abkürzungsverzeichnis

Bz.	Berichtsziffer
GemHKVO	Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Gemeinden auf der Grundlage der kommunalen Doppik (Gemeindehaushalts- und -kassenverordnung)
KA	Kontoauszug
KomHKVO	Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen (Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung)
KWG	Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung (gültig bis 31.10.2011)
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (gültig ab 01.11.2011)
RPA	Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Helmstedt
VE	Verwaltungseinheit

1. Prüfungsauftrag

Nach § 127 NKomVG können Zahlungsanweisungs- und Bewirtschaftungsbefugnisse über bestimmte Haushaltspositionen und die Kassengeschäfte ganz oder zum Teil Dritten übertragen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die ordnungsgemäße Erledigung und die Prüfung nach den für Kommunen geltenden Vorschriften gewährleistet ist.

Die Gemeinde Büddenstedt hat der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH (KWG) durch Vertrag vom 15.12.1992 die Verwaltung ihrer Hausgrundstücke und Wohnungen übertragen. Die Verwalterbestellung verlängert sich nach § 1 jeweils um ein weiteres Jahr, wenn diese nicht bis zum 30.06. des laufenden Jahres gekündigt wird. Eine Kündigung ist bisher nicht erfolgt. Aufgrund der Fusion der Gemeinde Büddenstedt mit der Stadt Helmstedt zum 01.07.2017 ist nunmehr die Stadt Helmstedt als Rechtsnachfolgerin Vertragspartner der KWG.

In §§ 2b und 2c des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992 wurden die Kassenaufsicht und die Prüfungsrechte entsprechend dem seinerzeit geltenden § 99 NGO (jetzt: § 126 Abs. 5 NKomVG und § 127 NKomVG) ausdrücklich geregelt.

Die Prüfungspflicht für das RPA ergibt sich aus § 127 Abs. 1 NKomVG i.V.m. § 2c des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992, wonach die Prüfung der Kassengeschäfte für den Eigentümer durch dessen RPA zu erfolgen hat. Das RPA hatte zuletzt am 17.01.2017 eine Prüfung in den Räumlichkeiten der KWG durchgeführt¹. Besondere Feststellungen haben sich seinerzeit nicht ergeben.

2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang

Prüfungsgegenstand war die ordnungsgemäße Umsetzung der vertraglichen Pflichten nach dem Verwaltervertrag, insbesondere

- Prüfung der Kassengeschäfte
- Jahresabrechnung 2016
- Jahresabrechnung 2017
- Abrechnung der Verwaltervergütung

Es wurde eine stichprobenartige Prüfung der im Rahmen der Verwaltung der Hausgrundstücke und Garagen der Gemeinde Büddenstedt in den Jahren 2016 und 2017 angefallenen Einnahmen und Ausgaben vorgenommen.

Hinsichtlich der Einnahmen wurde die rechtzeitige Einziehung der festgesetzten Mietzahlungen nachvollzogen. Bezüglich der von der KWG geleisteten Ausgaben wurde stichprobenartig die Vollständigkeit der Belege geprüft und ebenso untersucht, ob die Zahlungen den Ausgaben für die Verwaltung der Wohnungen zuzuordnen waren. Nicht einbezogen in die Prüfung waren die Berechnungen zu den umlagefähigen Kosten und die Bewirtschaftungskosten, die im jeweiligen Jahresabschluss als Einzelnachweise für jede Liegenschaft gezeigt werden.

Die Jahresabrechnungen sind gem. § 2 des Vertrages nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres spätestens bis zum 31.07. des folgenden Jahres aufzustellen und dem Eigentümer vorzulegen. Im Zuge der Einführung der Doppik in den Kommunen ist mit dem RPA abgestimmt worden, die Jahresabrechnungen bereits bis zum 31.03. des Folgejahres zu erstellen². Eine diesbezügliche schriftliche Vertragsanpassung wurde nicht vorgenommen.

¹ vgl. Bericht vom 02.02.2017 über die am 17.01.2017 durchgeführte Prüfung

² vgl. Schreiben KWG vom 23.01.2012 an Gemeinde Büddenstedt

3. Kassenaufsicht

Nach § 126 Abs. 5 NKomVG i.V.m. § 40 Abs. 7 GemHKVO (neu: § 42 Abs. 7 KomHKVO) und § 2b des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992 obliegt dem Kassenaufsichtsbeamten der Gemeinde Büddenstedt bzw. Stadt Helmstedt die Aufsicht über die der KWG übertragenen Kassengeschäfte und somit das Kontrollrecht/die Kontrollpflicht.

Es ergaben sich folgende Feststellungen:

Der Kassenaufsichtsbeamte war am 15.12.2016 zur Prüfung vor Ort. Der Prüfungsumfang wurde in einem Protokoll dokumentiert. Feststellungen ergaben sich laut Protokoll nicht. Im Jahr 2017 wurde keine Prüfung durch den Kassenaufsichtsbeamten durchgeführt.

4. Personal

Im Prüfungszeitraum wurden die anfallenden Verwaltungsaufgaben im kaufmännischen Bereich von Frau Mußmann wahrgenommen.

5. Zahlungsverkehr

Der Zahlungsverkehr wurde über das speziell für die Verwaltung der Wohnungen der Gemeinde Büddenstedt bei der Aareal Bank AG in Hannover eingerichtete Konto (Konto-Nr. 8800100) abgewickelt.

Der Geldbestand entwickelte sich wie folgt:

01.01.2016	7.118,46 EUR	(KA 1 v. 04.01.16)
31.12.2016	7.696,19 EUR	(KA 63 v. 30.12.2016)
31.12.2017	8.535,25 EUR	(KA 65 v. 29.12.17)

Die Kontobewegungen wurden stichprobenhaft geprüft. Besondere Feststellungen ergaben sich nicht. Die Kontoauszüge lagen vollständig zur Prüfung vor.

6. Buchführung

Die Buchführung bei der KWG, welche gemäß Verwaltervertrag auch die kaufmännische Dienstleistung für die Gemeinde Büddenstedt wahrnimmt, erfolgte in den Prüfungsjahren 2016 und 2017 unverändert unter Zuhilfenahme eines für die Wohnungsverwaltung entwickelten Programms (GES) im Onlinebetrieb.

Das entsprechende Testat über die Zertifizierung des Buchhaltungssystems im Hinblick auf den IDW-Prüfungsstandard: Erteilung und Verwendung von Softwarebescheinigungen (IDW PS 880) datiert vom 15.05.2012. Die Informationssicherheit des Anbieters Aareon AG ist gemäß ISO/IEC 27001 zertifiziert. Es ergaben sich keine Feststellungen.

Darüber hinaus liegt für die Aareon AG ein Zertifikat „Dienstleister mit geprüftem Datenschutz-Management“ vom 01.08.2016 (gültig bis 01.08.2019) vor. Damit wird bescheinigt, dass der Zertifikatsinhaber bei den geprüften operativen Tätigkeiten und Verfahren wirksame Prozesse zum Schutz der personenbezogenen Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz und relevanter angrenzender Rechtsnormen etabliert.

7. Belege

Die Belege wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Die Belegablage erfolgte chronologisch unter Verwendung von fortlaufenden Belegnummern. Aus den Belegern lassen sich alle Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Liegenschaft nachvollziehbar zuordnen. Die stichprobenweise Prüfung der Belege hat keine Feststellungen ergeben.

8. Verwaltervergütung

Die KWG verwaltet derzeit 4 Wohneinheiten und 1 Garage für die Gemeinde Büddenstedt (Stand seit September 2015 unverändert).

Die Vergütung der KWG gemäß § 8 des Verwaltervertrages wurde zuletzt mit Schreiben vom 19.09.2014 angepasst und beträgt jährlich 270,00 EUR (vorher 245,00 EUR) je Wohn- und Gewerbeeinheit und 35,00 EUR (vorher 33,00 EUR) je Garage. Umsatzsteuer ist hierin nicht enthalten, sondern zusätzlich zu zahlen. Die Erhöhung trat mit Wirkung zum 01.10.2014 ein und war für die Jahre 2016 und 2017 noch gültig.

Die KWG hat die Verwaltervergütung entsprechend § 8 des Vertrages in vierteljährlichen Teilbeträgen an sich überwiesen, insgesamt 1.326,84 EUR, in der Jahresabrechnung 2016 und 2017 ausgewiesen unter der Position „Bewirtschaftungskosten“.

9. Jahresabrechnung mit der Gemeinde Büddenstedt/Stadt Helmstedt

9.1 Jahresabrechnung 2016

Die Jahresabrechnung für 2016 wurde am 16.03.2017 erstellt und der Gemeinde Büddenstedt übersandt. Der erwirtschaftete Überschuss im Jahr 2016 belief sich auf insgesamt 15.615,16 EUR (Vorjahr 13.563,36 EUR):

Mieterträge	24.591,95 EUR	(Vj. 28.263,10 EUR)
Bewirtschaftungskosten	7.657,90 EUR	(Vj. 7.612,87 EUR)
Umlagefähige Kosten	1.318,89 EUR	(Vj. 7.086,87 EUR)

Eine monatliche Überweisung der Netto-Kaltmieten, wie in § 7 des Verwaltervertrages vereinbart, wird nicht vorgenommen. Auf der Grundlage des jährlichen Liquiditätsplanes (§ 2 des Verwaltervertrages) werden Abschlagszahlungen geleistet. Auf dem Treuhandkonto ausgewiesene Guthabenbeträge, die 10.000,00 EUR überschreiten, werden regelmäßig abgerufen und der Gemeinde überwiesen.

Im Jahr 2016 erfolgten am 22.03., 01.07. und 17.11. Abschlagszahlungen an die Gemeinde Büddenstedt i.H.v. jeweils 5.000,00 EUR. Das Bankkonto wies per 31.12.2016 ein Guthaben i.H.v. 7.696,19 EUR (Vorjahr 7.118,46 EUR) aus.

Die Entwicklung des Geldbestandes per 31.12.2016 wurde in der Jahresabrechnung nachvollziehbar dargestellt. Die Prüfung ergab keine Unstimmigkeiten.

9.2 Jahresabrechnung 2017

Die Jahresabrechnung für 2017 wurde am 03.04.2018 erstellt und der Stadt Helmstedt als Rechtsnachfolgerin übersandt. Der erwirtschaftete Überschuss im Jahr 2017 belief sich auf insgesamt 15.673,26 EUR (Vorjahr 15.615,16 EUR):

Mieterträge	19.784,81 EUR	(Vj. 24.591,95 EUR)
Bewirtschaftungskosten	3.027,57 EUR	(Vj. 7.657,90 EUR)
Umlagefähige Kosten	1.083,98 EUR	(Vj. 1.318,89 EUR)

Eine monatliche Überweisung der Netto-Kaltmieten, wie in § 7 des Verwaltervertrages vereinbart, wird nicht vorgenommen.

Im Jahr 2017 erfolgten am 27.03., 21.06. und 06.11. Abschlagszahlungen an die Gemeinde Büddenstedt i.H.v. jeweils 5.000,00 EUR. Das Bankkonto wies per 31.12.2017 ein Guthaben i.H.v. 8.535,25 EUR (Vorjahr 7.696,19 EUR) aus. Die Entwicklung des Geldbestandes per 31.12.2017 wurde in der Jahresabrechnung nachvollziehbar dargestellt. Die Prüfung ergab keine Unstimmigkeiten.

10. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Die durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass

- a) die Jahresabrechnungen 2016 und 2017 ordnungsgemäß erstellt wurden,
- b) der Zahlungsverkehr grundsätzlich dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß abgewickelt wird, die Einnahmen und Ausgaben rechtzeitig und vollständig eingezogen oder geleistet werden,
- c) die Buchführung ordnungsgemäß erfolgt,
- d) die erforderlichen Belege vorhanden sind,
- e) im Übrigen die Kassengeschäfte dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß und wirtschaftlich erledigt werden.

Helmstedt, den 29.05.2019
Referat (R) Rechnungsprüfung
Az.: 14 12 13



Beidokat
Prüferin



**Referat (R) Rechnungsprüfung
Landkreis Helmstedt**

**Bericht über die Prüfung der Kassengeschäfte
im Rahmen der Erfüllung des mit der Kreis-
Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
geschlossenen Verwaltervertrages bezüglich
der Wohnungen der Stadt Helmstedt (OT
Büddenstedt)**

für das Jahr 2018

Prüfer/in:	Frau Beidokat
Prüfungsort:	Verwaltung der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
Prüfungstag:	14.05.2019 und 15.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	3
2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang.....	3
3. Kassenaufsicht.....	4
4. Personal	4
5. Zahlungsverkehr	4
6. Buchführung	4
7. Belege	5
8. Verwaltervergütung	5
9. Jahresabrechnung mit der Stadt Helmstedt	5
9.1 Jahresabrechnung 2018	5
10. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung	6

Abkürzungsverzeichnis

Bz.	Berichtsziffer
GemHKVO	Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Gemeinden auf der Grundlage der kommunalen Doppik (Gemeindehaushalts- und -kassenverordnung)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer e. V.
KA	Kontoauszug
KomHKVO	Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen (Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung)
KWG	Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung (gültig bis 31.10.2011)
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (gültig ab 01.11.2011)
OT	Ortsteil
PS	Prüfungsstandards
RPA	Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Helmstedt
VE	Verwaltungseinheit

1. Prüfungsauftrag

Nach § 127 NKomVG können Zahlungsanweisungs- und Bewirtschaftungsbefugnisse über bestimmte Haushaltspositionen und die Kassengeschäfte ganz oder zum Teil Dritten übertragen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die ordnungsgemäße Erledigung und die Prüfung nach den für Kommunen geltenden Vorschriften gewährleistet ist.

Die Gemeinde Büddenstedt hat der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH (KWG) durch Vertrag vom 15.12.1992 die Verwaltung ihrer Hausgrundstücke und Wohnungen übertragen. Die Verwalterbestellung verlängert sich nach § 1 jeweils um ein weiteres Jahr, wenn diese nicht bis zum 30.06. des laufenden Jahres gekündigt wird. Eine Kündigung ist bisher nicht erfolgt. Aufgrund der Fusion der Gemeinde Büddenstedt mit der Stadt Helmstedt zum 01.07.2017 ist nunmehr die Stadt Helmstedt als Rechtsnachfolgerin Vertragspartner der KWG.

In §§ 2b und 2c des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992 wurden die Kassenaufsicht und die Prüfungsrechte entsprechend dem seinerzeit geltenden § 99 NGO (jetzt: § 126 Abs. 5 NKomVG und § 127 NKomVG) ausdrücklich geregelt.

Die Prüfungspflicht für das RPA ergibt sich aus § 127 Abs. 1 NKomVG i.V.m. § 2c des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992, wonach die Prüfung der Kassengeschäfte für den Eigentümer durch dessen RPA zu erfolgen hat. Das RPA hatte zuletzt am 17.01.2017 eine Prüfung in den Räumlichkeiten der KWG durchgeführt¹. Besondere Feststellungen haben sich seinerzeit nicht ergeben.

2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang

Prüfungsgegenstand war die ordnungsgemäße Umsetzung der vertraglichen Pflichten nach dem Verwaltervertrag, insbesondere

- Prüfung der Kassengeschäfte
- Jahresabrechnung 2018
- Abrechnung der Verwaltervergütung

Es wurde eine stichprobenartige Prüfung der im Rahmen der Verwaltung der Hausgrundstücke und Garagen der Gemeinde Büddenstedt im Jahr 2018 angefallenen Einnahmen und Ausgaben vorgenommen.

Hinsichtlich der Einnahmen wurde die rechtzeitige Einziehung der festgesetzten Mietzahlungen nachvollzogen. Bezüglich der von der KWG geleisteten Ausgaben wurde stichprobenartig die Vollständigkeit der Belege geprüft und ebenso untersucht, ob die Zahlungen den Ausgaben für die Verwaltung der Wohnungen zuzuordnen waren. Nicht einbezogen in die Prüfung waren die Berechnungen zu den umlagefähigen Kosten und die Bewirtschaftungskosten, die im jeweiligen Jahresabschluss als Einzelnachweise für jede Liegenschaft gezeigt werden.

Die Jahresabrechnungen sind gem. § 2 des Vertrages nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres spätestens bis zum 31.07. des folgenden Jahres aufzustellen und dem Eigentümer vorzulegen. Im Zuge der Einführung der Doppik in den Kommunen ist mit dem RPA abgestimmt worden, die Jahresabrechnungen bereits bis zum 31.03. des Folgejahres zu erstellen². Eine diesbezügliche schriftliche Vertragsanpassung wurde nicht vorgenommen.

¹ vgl. Bericht vom 02.02.2017 über die am 17.01.2017 durchgeführte Prüfung

² vgl. Schreiben KWG vom 23.01.2012 an Gemeinde Büddenstedt

3. Kassenaufsicht

Nach § 126 Abs. 5 NKomVG i.V.m. § 42 Abs. 7 KomHKVO und § 2b des 1. Änderungsvertrages vom 10.01./07.03.1996 zum Vertrag vom 15.12.1992 obliegt dem Kassenaufsichtsbeamten der Gemeinde Büddenstedt bzw. der Stadt Helmstedt die Aufsicht über die der KWG übertragenen Kassengeschäfte und somit das Kontrollrecht/die Kontrollpflicht.

Es ergaben sich folgende Feststellungen:

Durch den Kassenaufsichtsbeamten der Stadt Helmstedt als Rechtsnachfolgerin wurde im Berichtsjahr 2018 die gesetzlich vorgeschriebene Kassenaufsicht nicht wahrgenommen. Gem. Pkt. 3.2 der DA zu § 43 KomHKVO vom 31.08.2018 obliegt diese der Fachbereichsleitung Finanzverwaltung.

Gemäß § 42 Abs. 7 KomHKVO wird die Zahlungsabwicklung mindestens einmal jährlich unvermutet geprüft. Die Kassenaufsicht umfasst u. a. die laufende Überwachung der Zahlungsabwicklung, unvermutete Kassenprüfungen sowie mindestens stichprobenweise die Kontrolle des Geschäftsganges einer Kasse.

Die Vornahme der regelmäßigen und unvermuteten Kassenprüfungen durch das Rechnungsprüfungsamt gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 4 NKomVG erfolgt unbeschadet der Vorschriften über die Kassenaufsicht. Sie gelten demnach nur als Hilfsmaßnahmen der Kassenaufsicht und befreien den Kassenaufsichtsbeamten nicht von der ihm gemäß § 126 Abs. 5 NKomVG i. V. m. § 42 Abs. 7 KomHKVO obliegenden Verantwortung.

4. Personal

Im Prüfungszeitraum wurden die anfallenden Verwaltungsaufgaben im kaufmännischen Bereich von Frau Mußmann wahrgenommen.

5. Zahlungsverkehr

Der Zahlungsverkehr wurde über das speziell für die Verwaltung der Wohnungen der Gemeinde Büddenstedt bei der Aareal Bank AG in Hannover eingerichtete Konto (Konto-Nr. 8800100) abgewickelt.

Der Geldbestand entwickelte sich wie folgt:

01.01.2016	7.118,46 EUR	(KA 1 v. 04.01.2016)
31.12.2016	7.696,19 EUR	(KA 63 v. 30.12.2016)
31.12.2017	8.535,25 EUR	(KA 65 v. 29.12.2017)

Die Kontobewegungen wurden stichprobenhaft geprüft. Die Kontoauszüge lagen vollständig zur Prüfung vor.

6. Buchführung

Die Abwicklung der Buchführung bei der KWG, welche gemäß Verwaltervertrag auch die kaufmännische Dienstleistung für die Gemeinde Büddenstedt, jetzt Stadt Helmstedt, wahrnimmt, erfolgt seit Januar 2018 unter Zuhilfenahme der ERP-Software für die Wohnungswirtschaft Aareon Wodis Sigma.

Durch die PWC wurde eine Softwareprüfung gemäß des IDW Prüfungsstandards IDW PS 880 durchgeführt. Die Bescheinigung liegt mit Datum vom 27. Juli 2017 für das Produkt Wodis Sigma Release 8.0 vor. Es wird bescheinigt, dass die Software bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht.

Darüber hinaus liegt für die Aareon AG ein Zertifikat „Dienstleister mit geprüftem Datenschutz-Management“ vom 01.08.2016 (gültig bis 01.08.2019) vor. Damit wird bescheinigt, dass der Zertifikatsinhaber bei den geprüften operativen Tätigkeiten und Verfahren wirksame Prozesse zum Schutz der personenbezogenen Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz und relevanter angrenzender Rechtsnormen etabliert.

7. Belege

Die Belege wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Die Belegablage erfolgte chronologisch unter Verwendung von fortlaufenden Belegnummern. Aus den Belegen lassen sich alle Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Liegenschaft nachvollziehbar zuordnen. Die stichprobenweise Prüfung der Belege hat keine Feststellungen ergeben.

8. Verwaltervergütung

Die KWG verwaltet derzeit 4 Wohneinheiten und 1 Garage für den OT Büddenstedt (Stand seit September 2015 unverändert).

Die Vergütung der KWG gemäß § 8 des Verwaltervertrages wurde zuletzt mit Schreiben vom 19.09.2014 angepasst und beträgt jährlich 270,00 EUR (vorher 245,00 EUR) je Wohn- und Gewerbeeinheit und 35,00 EUR (vorher 33,00 EUR) je Garage. Umsatzsteuer ist hierin nicht enthalten, sondern zusätzlich zu zahlen. Die Erhöhung trat mit Wirkung zum 01.10.2014 ein und war auch für das Jahr 2018 noch gültig.

Die KWG hat die Verwaltervergütung entsprechend § 8 des Vertrages in vierteljährlichen Teilbeträgen an sich überwiesen, insgesamt 1.326,84 EUR, in der Jahresabrechnung 2018 ausgewiesen unter der Position „Nicht umlagefähige Kosten“.

9. Jahresabrechnung mit der Stadt Helmstedt

9.1 Jahresabrechnung 2018

Die Jahresabrechnung für 2018 wurde am 10.04.2019 erstellt und der Stadt Helmstedt übersandt. Der erwirtschaftete Überschuss im Jahr 2018 belief sich auf insgesamt 13.971,43 EUR (Vorjahr 15.673,26 EUR):

Mieterträge	20.095,94 EUR	(Vj. 19.784,81 EUR)
Bewirtschaftungskosten	5.313,80 EUR	(Vj. 3.027,57 EUR)
Umlagefähige Kosten	753,51 EUR	(Vj. 1.083,98 EUR)
Kontoführungsgebühren	57,20 EUR	

Erlösschmälerungen wegen Leerstandes waren im Jahr 2018 nicht zu verzeichnen. Eine monatliche Überweisung der Netto-Kaltmieten, wie in § 7 des Verwaltervertrages vereinbart, wird nicht vorgenommen. Auf der Grundlage des jährlichen Liquiditätsplanes (§ 2 des Verwaltervertrages) werden Abschlagszahlungen geleistet. Auf dem Treuhandkonto ausgewiesene Guthabenbeträge, die 10.000,00 EUR überschreiten, werden regelmäßig abgerufen und der Stadt überwiesen.

Im Jahr 2018 erfolgten am 03.04., 01.08. und 01.11. Abschlagszahlungen an die Stadt Helmstedt i.H.v. jeweils 5.000,00 EUR. Das Bankkonto wies per 31.12.2018 ein Guthaben i.H.v. 7.478,78 EUR (Vorjahr 7.118,46 EUR) aus.

Die Entwicklung des Geldbestandes per 31.12.2018 wurde in der Jahresabrechnung nachvollziehbar dargestellt. Die Prüfung ergab keine Unstimmigkeiten.

Es ergaben sich folgende Empfehlungen:

Die vertragliche Regelung des § 7 des Verwaltervertrages hinsichtlich der monatlichen Übertragung der Nettokaltmieten wird nicht praktiziert. Da auf Grundlage der Liquiditätsplanung unterjährige Abschlagszahlungen an die Stadt vorgenommen werden, erübrigt sich die Regelung des § 7. Eine Änderung des Verwaltervertrages sollte in Erwägung gezogen werden.

10. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Die durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass

- a) die Jahresabrechnung ordnungsgemäß und nachvollziehbar aufgestellt wurde,
- b) der Zahlungsverkehr grundsätzlich dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß abgewickelt wird, die Einnahmen und Ausgaben rechtzeitig und vollständig eingezogen oder geleistet werden,
- c) die Buchführung ordnungsgemäß erfolgt,
- d) die erforderlichen Belege vorhanden sind,
- e) im Übrigen die Kassengeschäfte dem Vertrag entsprechend ordnungsgemäß und wirtschaftlich erledigt werden.

Helmstedt, den 29.05.2019
Referat (R) Rechnungsprüfung
Az.: 14 12 13



Beidokat
Prüferin