

*Dipl. – Kfm. Roland Knoll
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Mannheim*

Bericht

über die Prüfung der

Abrechnungs- und Buchungsunterlagen

des treuhänderischen Entwicklungsträgers

GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH,

Hennigsdorf,

für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow

Abrechnungsjahr 2010

*5 Ausfertigungen
1. Ausfertigung*

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Auftrag	4
B. Auftragsdurchführung und verwendete Unterlagen	
I. Rechtliche Grundlagen	6
II. Beachtung von gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Entwicklungsträgervertrages	7
III. Verwendete Unterlagen	7
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
II. Aussage zur Finanzlage	10
E. Feststellungen zur Risikofrüherkennung	11
F. Prüfungsergebnisse	12
G. Bescheinigung	19

Anlagen

1. Gesamtübersicht der Einnahmen und Ausgaben des Treuhandkontos für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 (nach Wertdatum geordnet)
2. Übersicht der Einnahmen für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 (Kontenbezogene Einzeldarstellung)
3. Übersicht der Ausgaben für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 (Kontenbezogene Einzeldarstellung)
4. Abgrenzung von Einnahmen und Ausgaben zum 01.01.2010
5. Abgrenzung von Einnahmen und Ausgaben nach dem 31.12.2010
6. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften i.d.F. vom 01. Januar 2002

Auftrag

Von der Gemeinde Hoppegarten wurde ich zum Prüfer der

Abrechnungs- und Buchungsunterlagen des treuhänderischen Entwicklungsträgers GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Hennigsdorf, für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow

für das Abrechnungsjahr 2010 bestellt. Dem Auftrag liegt der Beschluss der Gemeindevertretung Hönow vom 11. Juni 2003 zugrunde und wird als Folgeauftrag der bereits in Vorjahren erteilten Beauftragungen angesehen. Die Beauftragung umfasst nicht die Beurteilung der fachlichen Qualifikation des Treuhänders bezüglich eingeleiteter bzw. umgesetzter Maßnahmen, sondern die Ordnungsmäßigkeit der finanziellen Abwicklung.

In Ausführung des mir vom Kämmerer der Gemeinde Hoppegarten (in Bezug auf das Berichtsjahr im Folgenden auch „Gemeinde“) mündlich erteilten Auftrages wurden

- die Buchungsunterlagen 2010 und
- die Kosten- / Finanzierungsübersicht für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2010 für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow

anhand der zugrunde liegenden Buchungsbelege, Vermerke, Schriftverkehr und erteilten Auskünfte, geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Abrechnungsunterlagen liegen in der Verantwortung der GKI Gesellschaft für kommunale Immobiliendienstleistungen mbH (im Folgenden auch „Treuhänder“ oder „GKI“). Meine Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Nachfolgend berichte ich über die Art und Umfang der Prüfung sowie deren Ergebnisse. Zu der von mir erteilten Bescheinigung verweise ich auf Abschnitt G.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von mir entsprechend den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) gegebenen Empfehlungen des Prüfungsstandards „Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen“ (IdW PS 450) erstellt.

Eine Darstellung der Überleitung zur Bilanzierung habe ich in den Anlagen 4 und 5 beigefügt.

Die Prüfungshandlungen wurden im Monat Juni 2011 durchgeführt und waren am 15. Juni 2011 abgeschlossen. Die Berichtsausfertigung erfolgte in meinem Büro. Mein Prüfungsbericht wird ausschließlich und ohne Einschränkungen dem Auftraggeber, der Gemeinde Hoppegarten, in dreifacher Originalausfertigung zur Verfügung gestellt.

Für die Durchführung meines Auftrages und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 (Anlage 6) maßgebend.

B. Auftragsdurchführung und verwendete Unterlagen

I. Rechtliche Grundlagen

Der heutige Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten (damals noch Gemeinde Hönow) hat am 22. Juni / 03. Juli 1992 mit der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (im Folgenden „LEG“) einen Entwicklungsträgervertrag über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 6 ff BauGG - MaßnG in einem zur damaligen Gemeinde Hönow gehörenden Gebiet (im Folgenden „Siedlungserweiterung Hönow“) geschlossen.

Mit Vereinbarung zur Projektübernahme zwischen der LEG und der GKI vom 19. Dezember 2001 hat der Übernehmer, die GKI, den Entwicklungsträgervertrag zwischen dem heutigen Ortsteil Hönow und der LEG mit Wirkung zum 01. Januar 2002 übernommen.

Mit Vereinbarung zwischen der damaligen Gemeinde Hönow, vertreten durch das Amt Hoppegarten, sowie der LEG (i.L.) und der GKI vom 18. April 2002 hat die Gemeinde einer befreienden Schuldübernahme zugestimmt.

Mit Vertragsergänzung vom 06. Juni 2005 wurde vereinbart, dass die GKI einen leistungsbezogenen Anteil bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages von 2,0% des Kaufpreises erhält, sofern der Grundstückskäufer oder Bauträger von der GKI geworben werden konnte.

Im Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2010 ergaben sich auskunftsgemäß keine vertraglichen Veränderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen bei den bestehenden Vereinbarungen.

II. Beachtung von gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Entwicklungsträgervertrages

Als Prüfer habe ich auch darüber zu berichten, ob bei Durchführung der Prüfung im Rahmen der Beauftragung Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt wurden, die schwerwiegende Verstöße gegen Gesetz oder Entwicklungsträgervertrag darstellen.

Bei der Durchführung der Prüfung habe ich keine berichtspflichtigen Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen Vorschriften zur Rechnungslegung bzw. Bestimmungen des Entwicklungsträgervertrages festgestellt.

Zu den Feststellungen meiner Prüfung verweise ich weiter auf den Abschnitt F.

III. Verwendete Unterlagen

Der Prüfung zugrunde gelegt wurde die Berichterstattung der GKI an die Gemeinde, bestehend aus Zusammenstellungen zu

- Einnahmen und Ausgaben Treuhandkonto
- Nachweis der Einnahmen
- Nachweis der Ausgaben
- Objektbezogene Umsätze.

Zur Verfügung gestellte Unterlagen waren weiterhin insbesondere:

- die Bankauszüge bei der DKB Deutsche Kreditbank AG, Niederlassung Potsdam, für den Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2010:
 - für das Treuhandkonto, Konto-Nummer 441394,
 - für das Festgeld- bzw. Termingeldkonto, Nr.: 2120244542,
 - sowie das sogenannte Tilgungskonto, Nr.: 2120229899.
- Bankauszüge der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), für den Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2010

- für das Darlehenskonto Nr. 1600 12951 sowie das Nachfolgekonto
- Konto-Nr.: 1600 17050.

- Buchungsbelege für den Berichtszeitraum (Nr.: 1/1 bis 112/3),
- Vermerke über gemeinsame Sitzungen mit der Gemeinde (Nr. 1 vom 06. Januar bis Nr. 30 vom 17. November 2010),
- Akten, Schriftverkehr und sonstige Aufzeichnungen im Zusammenhang mit der Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow für das Berichtsjahr 2010.

Auskünfte erteilten Herr Parnitzke, Geschäftsführer der GKI, sowie die von ihm benannten Personen.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Im Rahmen des mir erteilten Auftrages waren die vorgelegten Abrechnungs- und Buchungsunterlagen des treuhänderischen Entwicklungsträger GKI für das Jahr 2010 Gegenstand meiner Prüfung. Im Einzelnen wurden die hierzu erforderlichen Arbeiten als Vollprüfung durchgeführt, d.h. sämtliche relevanten Geschäftsvorfälle wurden in die Prüfung einbezogen. Dies betraf, soweit erforderlich, insbesondere:

- die Einholung der Zustimmung vor Auftragsvergabe durch die Gemeinde,
- die Einholung der Zustimmung zur Entnahme aus dem Treuhandvermögen,
- die erforderlichen Prüfungen der Rechnungen durch die dafür vorgesehenen zuständigen bzw. beauftragten Bereiche (z.B. Planungsbüro),
- die ordnungsgemäße Freigabe von Zahlungen durch die zuständigen Bereiche der GKI.

Die Gleichbehandlung von Sachverhalten bzw. die ordnungsgemäße Zuordnung der Belege zu der Kosten- / Finanzierungsübersicht (objektbezogene Umsätze) wurde stichprobenweise überprüft.

Im Rahmen der Prüfung wurde ferner geprüft, ob die GKI geeignete Maßnahmen getroffen hat, dass Entwicklungen, die die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden und ich habe mich davon überzeugt, dass das eingerichtete System seine Aufgaben erfüllen kann (Hinweis: Risikofrüherkennung).

Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des mir erteilten Prüfungsauftrages.

Ich habe die Prüfung im Juni 2011 durchgeführt und am 15. Juni 2011 abgeschlossen.

Als Prüfungsunterlagen dienten mir die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Soweit ich im Rahmen der o.g. Stichprobenprüfungen eine Einzelfallprüfung für erforderlich hielt, habe ich diese überwiegend durch eine Plausibilitätsbeurteilung oder durch stichprobenweise Überprüfung von Geschäftsvorfällen vorgenommen. Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinen Akten dokumentiert.

Von der GKI sind mir alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht worden. Zudem hat die GKI mir in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass die Abrechnungs- und Buchführungsunterlagen sämtliche Einnahmen und Ausgaben des Geschäftsjahres 2010 enthalten.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Grundlage der Prüfung war das Rechnungswesen und die daraus abgeleiteten Abrechnungs- und Buchungsunterlagen einschließlich der geführten Bankkonten für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow.

Die GKI führt die Geschäftsvorfälle in einem eigenständigen, geschlossenen Buchführungskreis. Die Buchführung wird zeitnah geführt und ist beweiskräftig. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und berücksichtigt nach meiner Einschätzung die abrechnungstechnischen Erfordernisse. Die Belege werden ordnungsgemäß angefertigt und aufbewahrt. Das Belegwesen ist geordnet und nachvollziehbar abgelegt. Erfasst werden ausschließlich Zahlungsströme, d.h. die auf Bankkonten erfolgten Einnahmen bzw. über diese getätigten Ausgaben. Eine Kasse für Bar - Bewegungen besteht nicht.

Meine Prüfung ergab die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der vorhandenen Rechnungslegung entsprechend den getroffenen Vereinbarungen. Die Verfahrensabläufe in der Buchhaltung geben unter organisatorischen Gesichtspunkten keinen Anlass zu Beanstandungen.

Die Abrechnungs- und Buchungsunterlagen einschließlich der Liquiditätsplanung vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bezogen auf die Einnahmen und Ausgaben der Maßnahme ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage.

II. Aussage zur Finanzlage

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte für den Berichtszeitraum 2010 aus vorhanden Guthaben und laufenden Einnahmen aus Kaufpreiszahlungen für veräußerte Grundstücke sowie sonstigen Einnahmen.

Die Liquiditätssituation des Berichtszeitraumes war durchgängig positiv, so dass die Zahlungsfähigkeit zur Bedienung fälliger Verpflichtungen jederzeit gegeben war. Zudem hat die GKI durch eine flexible und der jeweiligen finanziellen Situation angepassten Handhabung bei der Bedienung eigener Forderung die Bedienung anderer fremder Verpflichtungen vorrangig sichergestellt.

Die Bedienung der Zinsverpflichtungen für die Bankverbindlichkeiten des Berichtszeitraumes erfolgte im Dezember 2010 durch die Gemeinde.

E. Feststellungen zur Risikofrüherkennung

Die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch Einnahmen aus dem Projekt finanziert. Daneben sind Einnahmen aus sonstigen Eigenmitteln der Gemeinde Hoppegarten, aus Mieten, Pachten und Nutzungsentgelten sowie aus Zinserträgen erzielt worden. Öffentliche Zuschüsse der Gemeinde waren für den Berichtszeitraum, außer den vorgesehenen projektbezogenen Eigenmitteln, nicht geplant und sind auskunftsgemäß auch für die Folgejahre nicht vorgesehen. Die verbleibende abschließende Unterdeckung bei Beendigung der Maßnahme wird auskunftsgemäß durch Beschluss aus dem Gemeindehaushalt ausgeglichen.

Dies bedeutet trotzdem, dass die sachgerechte Finanzierung der gesamten Maßnahme von einer seriösen und sorgfältigen Finanzplanung und deren konsequenten Umsetzung durch den Treuhänder auch im betreffenden Zeitraum abhängig ist. Dies ist umso bedeutender, da die GKI der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung tragen muss.

Meine Prüfung hat ergeben, dass die GKI bezüglich der derzeit laufenden Projekte im Rahmen der Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow ausreichend Maßnahmen zu einer rechtzeitigen Risikofrüherkennung getroffen hat und diese grundsätzlich geeignet sind, negative Entwicklungen, die die Maßnahme finanziell gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Auskunftsgemäß besteht bezüglich der finanziellen Entwicklung der Maßnahme ein enges Abstimmungsverhalten mit der Gemeinde. Hinweise auf gegenteilige Feststellungen haben sich meinerseits aus den vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

F. Prüfungsergebnisse

Die Gesellschaft erzielte im Berichtszeitraum operative Einnahmen in Höhe von insgesamt € 596.812,59 und tätigte operative Ausgaben in Höhe von € 409.434,56. Dies bedeutet einen finanziellen Überschuss von € 187.378,03 in diesem Bereich für den Berichtszeitraum. Darüber hinaus wurde eine Kreditrückführung in Höhe von € 3.486.182,34 vorgenommen, so dass insgesamt eine finanzielle Unterdeckung von € 3.298.804,31 im Berichtszeitraum zu verzeichnen war. In den Vorjahren waren die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ergebnisse erzielt worden.

Der finanzielle Bestand im jeweiligen Betrachtungszeitraum entwickelte sich wie folgt:

	2010 EUR	2009 EUR	2008 EUR	2007 EUR
Stand am 01.01.	3.383.961,26	3.352.971,51	3.694.280,40	1.786.792,25
Einnahmen im jeweiligen Zeitraum	596.812,59	1.350.788,46	1.477.778,37	4.657.288,03
Ausgaben im jeweiligen Zeitraum	- 409.434,56	- 1.319.798,71	- 1.819.087,26	- 2.749.799,88
Kreditrückführung	- 3.486.182,34	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.	<u>85.156,95</u>	<u>3.383.961,26</u>	<u>3.352.971,51</u>	<u>3.694.280,40</u>
dav. Tilgungskonto Nr.: 2120229899	0,00	3.305.997,29	0,00	3.686.746,64
davon lfd. Konto Nr.: 441394	85.156,95	77.963,97	- 492.627,61	7.533,76
dav. Festgeldkonto Nr.: 2120244542	0,00	0,00	3.845.599,12	0,00

Die oben ausgewiesenen operativen Einnahmen und Ausgaben wurden um Storno- bzw. Rückbuchungen bereinigt, um die tatsächlich geflossenen Nettobeträge darzustellen. Weiterhin weise ich darauf hin, dass die Zinsbelastungen für den Berichtszeitraum aus dem Darlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), abweichend zu der Behandlung in den Vorjahren, nicht in den o.g. Ausgabebeträgen enthalten sind. Diese Zahlung wurde von der Gemeinde im Dezember aus eigenen Mitteln übernommen.

Die in den Vorjahren auf dem sogenannten „Tilgungskonto“ bei der Deutschen Kreditbank AG, Berlin, (Konto - Nr.: 2120229899) angesammelten Beträge sind zum Jahresende zur teilweisen Tilgung des ILB – Darlehens eingesetzt worden.

Dieses Konto war auf Anregung der Gemeinde im Jahr 2006 eingerichtet worden, um die nicht mehr zur Aufgabenerfüllung benötigten Einnahmenüberschüsse verzinslich anzusammeln. Eine Verfügung über dieses Konto war auskunftsgemäß nur mit dem Einverständnis des Bürgermeisters möglich.

Das laufende Konto (Nr.: 441394) weist zum Stichtag 31. Dezember 2010 ein Guthaben von € 85.156,95 auf. Eine unterjährige Kreditaufnahme im Berichtszeitraum (Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites) wurde nicht festgestellt.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) betragen laut Bestätigung der Bank zum 31. Dezember 2010 nach einer anteiligen Tilgung von € 3.486.182,34 nunmehr € 13.000.000,00. Die Laufzeit des Kredites war zu einem festen Zinssatz bis zum 31. Dezember 2010 terminiert und ist bereits am 29. Juni / 26. Juli 2010 bis zum 30. Dezember 2012 zu einem Zinssatz von 1,45 % verlängert worden.

Der Saldovortrag des laufenden Bankkontos bei der DKB, Konto - Nr.: 441394 zum 01. Januar 2010 wurde in Höhe von € 77.963,97 ordnungsgemäß für die Einnahmen - / Ausgabenrechnung übernommen. Festgeldkonten bestanden nur im Zusammenhang mit dem sogenannten Tilgungskonto.

Der Endbestand des laufenden Kontos zum 31. Dezember 2010 bei der DKB in Höhe von € 85.156,95 stimmt mit der Fortschreibung der Einnahmen - / Ausgabenrechnung überein.

Die Einnahmen und Ausgaben lassen sich im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen bis 2007 wie folgt darstellen (siehe auch die als Anlagen beigefügten Unterlagen für das Berichtsjahr):

	2010 EUR	2009 EUR	2008 EUR	2007 EUR
<u>Einnahmen:</u>				
Erlöse aus Veräußerungen	400.000,00	1.174.710,00	1.204.020,00	3.820.045,00
Eigenmittelanteil Gemeinde	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Sonstige Eigenmittel Gemeinde	170.510,58	132.021,30	93.564,95	296.276,73
Zinserträge	25.654,01	42.309,24	175.586,26	136.196,06
Sonstiges: Miete, Pacht u.ä.	648,00	1.747,92	4.607,16	4.770,24
Einnahmen gesamt	<u>596.812,59</u>	<u>1.350.788,46</u>	<u>1.477.778,37</u>	<u>4.657.288,03</u>
<u>Ausgaben:</u>				
Zinsaufwand ILB Brandenburg	0,00	568.773,29	568.773,29	568.773,29
Vergütung Sanierungsträger	219.323,73	340.266,50	276.633,82	365.712,39
sonstige Ausgaben (WISAG)	0,00	132.021,30	93.613,60	296.076,73
Herstellung Fahrbahnen, Plätze	124.718,51	97.495,21	335.075,87	465.692,06
Kindertagesstätte	4.355,12	45.545,13	325.381,18	721.571,76
Herstellung Regenwasserkanal	5.312,65	26.497,71	5.756,71	105.364,55
Herstellung Abwasserkanal	1.025,95	26.399,10	953,28	74.559,81
Ingenieur / Verwaltungsleistung	4.867,00	25.328,76	26.357,45	58.748,19
Herstellung Trinkwasser	4.887,07	15.254,59	2.047,46	50.107,16
Herstell. Beleuchtungsanlagen	24.895,64	9.065,61	75.397,68	15.144,32
Vermessungskosten	0,00	8.952,37	20.176,66	595,00
Abbruch- u. Abräumkosten	0,00	8.357,26	0,00	6.000,00
Versorgung / Wohngeldkosten	4.152,00	4.040,40	6.000,00	0,00
Herstellung Hausanschlüsse	5.527,90	1.791,16	21.893,69	35.614,92
Grundstückskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges	10.368,99	10.010,32	61.026,57	- 14.160,30
Ausgaben gesamt	<u>409.434,56</u>	<u>1.319.798,71</u>	<u>1.819.087,26</u>	<u>2.749.799,88</u>
Über - / Unterdeckung	<u>187.378,03</u>	<u>30.989,75</u>	<u>- 341.308,89</u>	<u>1.907.488,15</u>

Erläuterungen zu einigen ausgewählten Posten der Einnahmen und Ausgaben:

Sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben war im Berichtszeitraum ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Die Erlöse aus Veräußerungen betreffen im Berichtsjahr das Baufeld 36.1, wobei es zu deutlichen Verzögerungen in der vertraglichen Umsetzung und somit auch zu vertraglichen Anpassungen bezüglich der Kaufpreisfälligkeiten kam. Zum Prüfungszeitpunkt (Anfang Juni 2011) waren die vertraglich vereinbarten restlichen € 600.436,20 beglichen.

Der deutliche Rückgang der Zinserträge im Berichtsjahr beruht ausschließlich auf rückläufigen Guthabenzinssätzen. Im Ausweis enthalten ist auch die Erstattung der Kapitalertragssteuer und des Solidaritätszuschlags durch die Gemeinde.

Die Zinsen der ILB Brandenburg waren bis Ende 2010 vertraglich vereinbart und wurden für den Berichtszeitraum 2010 von der Gemeinde übernommen. Daher sind sie in der vorliegenden Aufstellung nicht als Ausgaben enthalten. In der internen Darstellung der insgesamt angefallenen Ausgaben der Siedlungserweiterung sind die Zinsaufwendungen jedoch richtigerweise erfasst.

In der Vergütung für den Sanierungsträger in 2010 sind die Ausgaben für erbrachte Leistungen der Monate Januar bis September 2010 in einer Höhe von € 200.950,43 sowie für den Dezember 2009 in Höhe von € 18.373,30 enthalten. Die Kosten für Oktober bis Dezember 2010 sowie Entnahmen der GKI gemäß der Zusatzvereinbarung vom 06. Juni 2005, die sich auf Vermittlungen in 2010 beziehen, sind in Höhe von insgesamt € 87.986,32 in 2011 beglichen worden.

Die Beträge im Ausgabentitel Kindertagesstätte betreffen für 2010 im Wesentlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten (€ 3.334,69).

Die ausgewiesene Differenz in der Position Sonstiges für das Jahr 2008 zu 2007 bezieht sich lediglich auf einen zeitlichen Unterschied, der sich aus der

Tatsache heraus wieder ausgleicht, dass jahresbezogen nur Einnahmen und Ausgaben in der Darstellung erfasst werden.

Die Verfahrensweise bei Genehmigungen von Aufträgen bzw. Entnahmen aus dem Treuhandkonto hat sich auskunftsgemäß zum Vorjahr nicht verändert:

- Wie bisher werden Abschlagsrechnungen für Bauleistungen von einem dafür beauftragten Planungsbüro freigegeben, da der zugrunde liegende Auftrag bereits von der Gemeinde genehmigt worden ist.
- Für nachlaufende Kosten aus Verträgen und Aufträgen sowie aus der Betreuungstätigkeit wird keine gesonderte Zustimmung zur Entnahme eingeholt, da es sich um Folgekosten einer bereits genehmigten Maßnahme handelt. Betroffen sind davon im Wesentlichen Kosten des Katasteramtes, Bankgebühren, Beglaubigungen vor einem Notar, Grundsteuern, Kopierkosten, Kosten im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsarbeit, Vermessungsleistungen sowie vertraglich vereinbarte Folgekosten etc.
- Bei der Auftragsvergabe von Einzelleistungen wird immer die Zustimmung der Gemeinde eingeholt.

Sämtliche Entnahmen der GKI vom Treuhandkonto, die auf einer Rechnungsstellung der GKI für die monatlich erbrachten Dienstleistungen beruhen, sind durch die Gemeinde zuvor genehmigt worden und werden durch Unterschrift bestätigt. Ein Datum zur genehmigenden Unterschrift ist in der Regel nicht vorhanden.

Entnahmen zur Begleichung der Umsatzsteuer (gemäß § 13 b Abs. 1 Nr. 4 UStG) und aufgrund der Vereinbarung von 06. Juni 2005 werden der Gemeinde zuvor angezeigt. Eine gesonderte Entnahmegenehmigung erfolgt insoweit nicht, und ist nach meiner Auffassung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage auch nicht erforderlich.

In allen von mir geprüften Einzelmaßnahmen des Berichtszeitraumes lag die Genehmigung der Gemeinde vor der Auftragsvergabe vor bzw. konnte durch die Protokolle über gemeinsame Sitzungen mit der Gemeinde (= Vermerke) eine Abstimmung nachgewiesen werden.

Einnahmen und Ausgaben werden über eine fortlaufende Belegnummerierung erfasst. Sämtliche erfassten Belege waren auch vorhanden.

Alle Eingangsrechnungen tragen einen Bearbeitungsstempel, der neben der Kontierung auch die Überprüfung der Rechnung dokumentiert. Alle Eingangsrechnungen sind, wie auch alle Bankbelege, verantwortlich abgezeichnet. Zudem wird jede Bewegung auf dem Treuhandbankkonto auf dem Bankbeleg verantwortlich abgezeichnet.

Die Fortschreibung der Einnahmen und Ausgaben des laufenden Kontos stimmte zu jedem von mir geprüften Zeitpunkt mit der Summe der einzelnen Kontenstände von dem laufenden Konto, unter Einbeziehung von Geldanlagen, überein. Sämtliche Bankauszüge waren lückenlos vorhanden.

Für die seitens der Banken im Geschäftsjahr 2009 einbehaltenen Beträge für die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag erfolgte die Erstattung über die Gemeinde im Berichtszeitraum. Für die in 2010 einbehaltenen Beträge war die Abrechnung zum Prüfungszeitpunkt zwar bereits der Gemeinde angezeigt, die Erstattung jedoch noch nicht erfolgt.

Bei der Behandlung der Umsatzsteuer durch den Treuhänder GKI in den Fällen, in denen die GKI als Leistungsempfänger und Steuerschuldner gemäß § 13 b Abs. 1 Nr. 4 UStG gilt, ergeben sich für mich keine Beanstandungen. Die Abrechnungen gegenüber der Gemeinde erfolgen, soweit erforderlich bzw. soweit die steuerlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind, monatlich durch schriftliche Anzeige. Im Februar 2010 erfolgte eine Umsatzsteuersonderprüfung der Finanzverwaltung in diesem Bereich für das Veranlagungsjahr 2007. Es ergaben sich keine Feststellungen oder Beanstandungen.

Die Abführung der vom Treuhandkonto vereinnahmten Umsatzsteuer durch die GKI an die Finanzbehörden im Rahmen der eigenen Umsatzsteuervoranmeldungen in 2010 wurde mir nachgewiesen. Es ergeben sich für mich keine Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Abrechnung gegenüber den Finanzbehörden.

Weiterhin weise ich auf die Tatsache hin, dass die Darstellung der Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Berichtszeiträume durch die tatsächlich getätigten Zahlungszeitpunkte beeinflusst ist. Zur besseren Verdeutlichung habe ich in den Anlagen 4 und 5 eine abgrenzende Darstellung aufgenommen.

Die finanzielle Situation ist für das Jahr 2011 nach der Planung durch laufende Einnahmen der Maßnahme insgesamt gesichert. Nach den mir erteilten Auskünften wird die Maßnahme Ende des Jahres 2011 eingestellt bzw. die weitere Abwicklung durch die Gemeinde übernommen.

G. Bescheinigung

Aufgrund meiner Prüfung erteile ich folgende Bescheinigung:

Ich habe die Abrechnungs- und Buchungsunterlagen des treuhänderischen Entwicklungsträgers

GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH,
Hennigsdorf

für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow für das Abrechnungsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der GKI. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung im Rahmen der Beauftragung über die von der GKI erstellten Abrechnungs- und Buchungsunterlagen abzugeben.

Ich habe die Prüfung in analoger Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) aufgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens- und Finanzlage wesentlich auswirken können sowie eine nicht zweckgerechte Verwendung der treuhänderisch verwalteten finanziellen Mittel bzw. ein treuwidriges Verhalten des Entwicklungsträgers mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen wurden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung wurden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in der Buchführung überwiegend auf der Basis einer Vollprüfung beurteilt.

Dipl.-Kfm. Roland Knoll
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Siedlungserweiterung Hönow: Prüfung der Abrechnungsunterlagen des treuhänderischen Entwicklungsträgers GKI 2010

Ich bin der Meinung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermitteln die Abrechnungs- und Buchungsunterlagen unter Einbeziehung der Liquiditätsplanung und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bezogen auf Einnahmen und Ausgaben ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage für die Maßnahme Siedlungserweiterung Hönow im Berichtszeitraum.

Es ergaben sich aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen zudem keine Hinweise auf eine nicht sachgerechte Verwendung der zur Verfügung gestellten und treuhänderisch verwalteten finanziellen Mittel bzw. wurde ein treuwidriges Verhalten des treuhänderischen Entwicklungsträgers GKI, auch im Zusammenwirken mit Dritten, nicht festgestellt.

Mannheim, den 15. Juni 2011



Knoll

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

