

3. Ausfertigung

Gemeinde Hoppegarten

Bericht über die
Prüfung der
Jahresrechnung 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	4
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
III. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	6
IV. ORGANISATION DER BUCHFÜHRUNG	7
V. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG	7
Jahresrechnung 2015 der Gemeinde Hoppegarten	7
VI. SCHLUSSBEMERKUNGEN	12

ANLAGEN

- I. Jahresrechnung Dahlwitz-Hoppegarten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
- II. Übersicht wesentlicher Instandhaltungsarbeiten 2015 der Gemeinde Hoppegarten
- III. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

I. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

- 1 Mit Schreiben vom 1. Juni 2016 hat uns der Wohnungsverwalter der

Gemeinde Hoppegarten,

die Alexandra Hausverwaltung und Service GmbH (im Folgenden kurz Alexandra GmbH genannt), gemäß § 2 Abs. 1l des Verwaltervertrages den Auftrag erteilt, die Jahresrechnung 2015 der Verwaltung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hoppegarten zu prüfen.

Die Jahresrechnung wurde von der Alexandra GmbH erstellt, die die Grundstücke, Gebäude und baulichen Anlagen der Gemeinde Hoppegarten/Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten im Geschäftsjahr 2015 treuhänderisch verwaltet hat. Diese Jahresrechnung gibt nur die Zahlungsvorgänge auf den verwalteten Girobankkonten wieder.

Bei unserer Prüfung haben wir die Stichproben so ausgewählt, dass sie die wirtschaftliche Bedeutung der einzelnen Posten der Jahresrechnung berücksichtigten; dabei waren Zahlungsvorgänge im Jahr 2015 Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 maßgebend (Anlage III).

Sämtliche für die Prüfung erforderlichen und erbetenen Unterlagen standen uns zur Verfügung; die von uns gewünschten Auskünfte wurden erteilt. Eine berufsbüchliche Vollständigkeitserklärung der Alexandra GmbH nahmen wir zu unseren Akten.

Die Prüfungshandlungen haben wir im Juni 2016 in den Geschäftsräumen der Alexandra GmbH in Hoppegarten, Lindenallee 62 und in unseren Büroräumen in Berlin durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- 2 Die Gemeinde Hoppegarten hat mit Verwaltervertrag vom 15. November 2000 und späteren Ergänzungen mit der Alexandra GmbH die treuhänderische Verwaltung ihrer kommunalen Grundstücke, Gebäude und baulichen Anlagen vereinbart.

Im Rahmen des Verwaltervertrages ist die Alexandra GmbH beauftragt und ermächtigt, die Gemeinde in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Wohnhäuser und Gewerbeobjekte betreffen, zu vertreten. Dies beinhaltet die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten gegenüber Behörden, die außergerichtliche Vertretung in

Rechtsstreitigkeiten die Vermietung betreffend, die Auslösung von Reparaturaufträgen zur Sicherung der Instandhaltungsaufgaben u. a.

Die Verwaltung erfolgt auf Rechnung und Risiko der Gemeinde Hoppegarten nach den Grundsätzen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und des sozialen Wohnungsbaus entsprechend den gesetzlichen Rechtsvorschriften.

Die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben der Verwaltungstätigkeit eines Jahres ist laut Verwaltervertrag bis zum 30. April des Folgejahres vorzunehmen.

Aufgrund der Anforderungen der Doppik wurde am 11. November 2010 ergänzend zum Verwaltervertrag vom 15. November 2000 eine Zusatzvereinbarung geschlossen, die eine zusätzliche Zahlung von € 120,00 je Monat zzgl. Umsatzsteuer vorsieht.

3 Die verwaltungsmäßige Betreuung umfasste zum 31. Dezember:

	Betreute Mieteinheiten	
	2015	2014
Einfamilienhäuser	2	2
Wohnungen	140	140
Gewerbe	5	8
Garagen/Stellplätze/Gärten	26	26

Die an die Alexandra GmbH gezahlten Verwaltungsgebühren betragen gemäß § 4 des Verwaltervertrages 80 % der nach der Zweiten Berechnungsverordnung zulässigen Verwaltungskostensätze zuzüglich Umsatzsteuer für Wohn- und Gewerbeeinheiten. Für Einfamilienhäuser gilt der volle Satz der Zweiten Berechnungsverordnung. In dem verwalteten Gewerbebestand ist auch das Rathaus Hoppegarten, Lindenallee 14, enthalten, für welches Verwaltungsgebühren von € 925,00 pro Jahr erhoben werden. Für Garagen, Einstellplätze und Pachtgrundstücke werden jeweils € 36,46 pro Jahr erhoben. Als Instandhaltungskostenpauschale werden 5 % der Nettoauftragssumme ab einem Volumen von jeweils € 1.022,58 berechnet.

Die Verwaltungsgebühren setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 5</u>	<u>2 0 1 4</u>
	T€	T€
Wohnungen/Einfamilienhäuser	37,9	37,9
Gewerbeeinheiten	2,3	2,9
Gärten/Garagen	1,1	1,1
Instandhaltungskostenpauschale (vgl. Tz 13)	2,1	2,4
Mahngebühren	0,4	0,5
Zusatzaufgaben	<u>1,7</u>	<u>1,7</u>
	<u>45,5</u>	<u>46,5</u>

Die Verwaltergebühren werden seit Februar 2012 von der Gemeinde Hoppegarten direkt auf das Geschäftskonto der Alexander Hausverwaltung gezahlt. Der Zahlungsfluss erfolgte nicht über das Verwalterkonto.

III. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

- 4 In den Mieten sind Vorauszahlungen auf abzurechnende Heiz- und kalte Betriebskosten sowie Einnahmen und Ausgaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung 2014 enthalten. Die Mieteinnahmen des Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten beinhalten zudem auch teilweise Gewerbe- sowie Garagenmieten und Pachten.

Auskunftsgemäß wurden 2015 Mieterhöhungen nach Neuvermietung durchgeführt.

Die Umlagenabrechnung mit den Mietern für das Geschäftsjahr 2015 war zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht für alle Objekte erfolgt.

Die Sollmieten einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen werden monatlich erfasst. Am 20. des laufenden Monats erfolgt automatisch eine Mahnung, sofern die Miete bis dahin nicht eingegangen ist. Nach zweimonatigem Zahlungsrückstand wird ein Klageverfahren eingeleitet.

2015 war nach Angaben des Verwalters keine Zahlungs- und Räumungsklage anhängig.

Der Leerstand betrug am 31. Dezember 2015 angabegemäß vier Wohneinheiten (Vorjahr: fünf Wohneinheiten). Von den Gewerbeeinheiten stand per 31. Dezember 2015 angabegemäß keine Einheit leer (Vorjahr: eine Gewerbeeinheit).

- 5 Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich für die Bereiche Wohnungen und Gewerbe von T€ 106,5 im Geschäftsjahr 2014 auf T€ 106,3 im Geschäftsjahr 2015 geringfügig verringert.

IV. ORGANISATION DER BUCHFÜHRUNG

- 6 Die Buchführung für die verwalteten Grundstücke und Objekte der Gemeinde Hoppegarten erfolgte über die EDV-Anlage der Alexandra GmbH.

Neben der EDV-mäßigen Erfassung der Geschäftsvorfälle der Gemeinde Hoppegarten wurden manuell sämtliche Zahlungsvorgänge den entsprechenden Einnahmen- und Ausgabenarten chronologisch zugeordnet. Diese Aufzeichnungen waren Grundlage für die Erstellung der Jahresrechnung. Forderungen und Verbindlichkeiten werden erst zum Zeitpunkt des Ausgleichs in die Jahresrechnung einbezogen.

Die Einnahmen und Ausgaben sind durch Belege vollständig und in chronologischer Reihenfolge nachgewiesen, sodass die Prüfung und das Nachvollziehen des Zahlungsverkehrs möglich sind.

Die Abwicklung sämtlicher Zahlungsvorgänge erfolgte über ein bei der Sparkasse Märkisch-Oderland geführtes Konto.

V. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

- 7 Um die Ordnungsmäßigkeit der Jahresrechnung festzustellen, wurden die Einnahmen und Ausgaben für den Ortsteil in Stichproben anhand der Zahlungsvorgänge geprüft. Dabei werden die Einnahmen und Ausgaben auch im Hinblick auf eine ordnungsmäßige Mittelverwendung erläutert.

Jahresrechnung 2015 der Gemeinde Hoppegarten

- 8 Zur Buchführung etc. vergleiche Tz 6.

Zum 31. Dezember 2015 besteht ein Sparkassenkonto mit Guthaben in Höhe von T€ 38,3 (Vorjahr: T€ 20,5).

Die Bankguthaben entwickelten sich wie folgt:

	€
Stand 1. Januar 2015	20.480,28
Stand 31. Dezember 2015	<u>38.319,27</u>
Veränderung Bankkonto 2015	<u>17.838,99</u>

Im Folgenden werden die Einnahmen und Ausgaben der Jahresrechnung erläutert:

EINNAHMEN

(Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern)

<u>MIETEN EINSCHLIESSLICH VORAUSZAH-</u>	€	<u>907.898,74</u>
<u>LUNGEN FÜR BETRIEBSKOSTEN/PACHT</u>	(€	<u>940.406,46)</u>

9 Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	T€	T€
Forderungen/OP Mieter	-3,3	9,9
Nettokalmmiete	605,2	614,8
Erlösschmälerung wegen Leerstand	-30,7	-44,8
Betriebskostenvorauszahlungen fremde	176,0	180,0
Betriebskostenvorauszahlungen eigene	163,2	158,2
Abgerechnete Betriebskostenvorauszahlung fremde	-3,9	18,5
Abgerechnete Betriebskostenvorauszahlung eigen	1,4	3,8
	<u>907,9</u>	<u>940,4</u>

10 Zu den Mieteinnahmen u. a. sowie zum Mahnwesen vergleiche Tz 4.

Zum 31. Dezember 2015 standen angabegemäß noch Mieteinzahlungen, Umlagen-vorauszahlungen sowie Forderungen aus der Umlagenabrechnung in Höhe von T€ 26,8 aus. Dem stehen vorausbezahlte Mieten, Umlagen sowie Verbindlichkeiten aus der Umlagenabrechnung in Höhe von T€ 7,5 gegenüber. Ein Einzelnachweis lag uns vor.

ZINSEINNAHMEN

	€	<u>4,53</u>
	(€	<u>41,33)</u>

SONSTIGE EINNAHMEN

	€ 144.201,43
	(€ 182.443,55)

11 Die sonstigen Einnahmen betreffen:

	2015	2014
	T€	T€
Zahlungen der Gemeinde (Bewirtschaftungsentgelt)	135,0	175,0
Nutzungsentgelte Saal und Münchehofe	7,7	7,4
Gutschriften aus dem Mahn- und Klagewesen	1,5	0,0
	144,2	182,4

Die Mieten (netto-kalt) werden im Folgemonat an die Gemeinde überwiesen. Die Zahlung erfolgt nicht in Abhängigkeit vom Geldeingang, sondern in Abhängigkeit von der Sollstellung. Im Gegenzug fordert die Verwalterin von der Gemeinde nach Bedarf ein Bewirtschaftungsentgelt.

AUSGABEN

(Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern)

BETRIEBSKOSTEN

€	354.547,97
(€	442.163,04)

12 Die Betriebskosten betreffen:

	2015	2014
	T€	T€
Heizung und Warmwasser	70,6	116,4
Hausreinigung und Beleuchtung	72,6	97,4
Hausmeisterdienste	70,0	70,0
Be- und Entwässerung	33,2	44,1
Gartenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst	36,3	41,4
Grundsteuer	16,9	16,9
Müllabfuhr	13,0	12,0
Versicherung	11,7	11,5
Wartung Gasthermen, E-Boiler	12,2	8,2
Sicherheitsdienst	8,5	7,7
Dachrinnenreinigung	2,1	4,5
Schornsteinreinigung	1,1	1,0
Sonstige Betriebskosten	4,5	9,2
	<u>352,7</u>	<u>440,3</u>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,8	1,9
	<u><u>354,5</u></u>	<u><u>442,2</u></u>

Die Betriebskosten werden im Folgejahr im Rahmen der Betriebskostenumlage mit den Mietern abgerechnet.

Die Betriebskosten der einzelnen Jahre sind bei einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung systembedingt nicht direkt vergleichbar, da hier Zahlungsströme erfasst werden. Ein Versorgerwechsel führte zu niedrigeren Ausgaben für Heizung und Warmwasser. Verbrauchsbedingt reduzierten sich die Kosten der Beleuchtung insbesondere im Objekt der Gemeindeverwaltung Hoppegarten (T€ -22,0 gegenüber dem Vorjahr). Gesunkene Schmutzwassermengengebühren des Wasserverband Strausberg-Erkner ergaben neben jährlichen Verbrauchsschwankungen eine Minderung der Ausgaben für Be- und Entwässerung.

<u>INSTANDHALTUNGS-AUSGABEN</u>	€	106.335,87
	(€)	106.548,16

- 13 Die Instandhaltungsausgaben fielen für die laufende Instandhaltung (T€ 106,3) an; vergleiche auch Anlage II. Zusätzliche Verwaltergebühren können angabegemäß für ein Auftragsvolumen in Höhe von brutto T€ 42,0 berechnet werden.

<u>ÜBERWEISUNG NETTO KALT</u>	€	571.707,97
	(€)	570.258,36

- 14 Vergleiche Tz 11.

<u>SONSTIGE AUSGABEN</u>	€	1.673,90
	(€)	3.927,18

- 15 Die sonstigen Ausgaben gliedern sich wie folgt:

	2015	2014
	T€	T€
Gerichts-/Anwaltskosten	1,0	0,2
Kontoführungsgebühren	0,7	0,8
Prüfungskosten	0,0	2,9
	1,7	3,9

Die Ausgaben des Vorjahres enthalten Prüfungskosten (T€ 2,9) für das Jahr 2013. Die Rechnungslegung für das Jahr 2014 erfolgte 2016.

VI. SCHLUSSBEMERKUNGEN

- 16 Wir haben auftragsgemäß die Jahresrechnung 2015 der Gemeinde Hoppegarten im Berichtsjahr in Stichproben geprüft.

Die Einnahmen und Ausgaben sind durch Rechnungen oder andere Belege vollständig und in zeitlicher Reihenfolge nachgewiesen. Der Zahlungsverkehr wurde ordnungsgemäß abgewickelt.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich von T€ 106,5 im Geschäftsjahr 2014 auf T€ 106,3 im Geschäftsjahr 2015 geringfügig verringert.

Die Jahresrechnung basiert ausschließlich auf Zahlungsvorgängen und lässt Ansprüche und Verpflichtungen außer Ansatz. Eine Aufstellung dieser Ansprüche (z. B. Forderungen aus Mieten und Umlagen) und Verpflichtungen (z. B. aus Betriebs- und Instandhaltungskosten oder aus vorausbezahlten Mieten und Umlagen) würde die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung verbessern.

Berlin, den 24. Juni 2016

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Zimdars
Wirtschaftsprüfer



ppa. Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Jahresabrechnung Gemeinde Hoppegarten 01.01.-31.12.2015

Sachkonto		
BA-004	Bankkonto IBAN: DE74 1705 4040 3000 3364 42, BIC: WELADED1MOL	- 17.838,99 €
17110002	Forderungen/OP Liste Mieter	- 3.267,34 €
35110002	Verbindlichkeiten/Kreditor	- €
44110001	Nettokaltmiete	605.182,08 €
44110001	Erlösschmälerung wegen Leerstand	- 30.711,03 €
38150001	BK-Vorausz./HZ Vorausz./fremde	175.971,93 €
52310501	BK-Vorausz./HZ Vorausz./eigene	163.266,49 €
46160001	Zinsen	4,53 €
44110101	sonstige Erträge	9.201,43 €
BA-001	Einlage Gemeinde	135.000,00 €
BA-001	Nettokaltmiete an Gemeinde	- 571.707,97 €
15330002	Bewirtschaftung (umlagefähige Kosten)	- 352.762,98 €
52419001	Bewirtschaftung (nicht umlagefähige Kosten)	- 1.784,99 €
52110001	Bauliche Unterhaltung-Instandhaltung	- 106.335,87 €
54316001	sonstige Aufwände	- 1.673,90 €
38130001	abgerechnete BK-Vorauszahlung(fremde)	- 3.905,44 €
15310002	abgerechnete BK-Vorauszahlung(eigene)	1.362,05 €
	Kontrolle	0,00 €
	Abgleich Kontostand	
	Kontostand 01.01.2015	20.480,28 €
	Kontostand 31.12.2015	38.319,27 €
BA-004	Bankkonto- Saldo	- 17.838,99 €

Info: Die Verwaltergebühr für 01-12/2015 in Höhe von 45.468,16 Euro wurde von der Gemeinde Hoppegarten direkt auf das Geschäftskonto der Alexandra Hausverwaltung gezahlt. Der Zahlungsfluß erfolgte nicht über das Verwalterkonto.

Hoppegarten, 24.02.2016



I. Petzold
Alexandra Hausverwaltung und Service GmbH

Übersicht wesentlicher Instandhaltungsarbeiten im OT Hoppegarten 2015

Grundstück	Instandhaltungsarbeiten	Summe in €
Lindenallee 8-12	Howaldt-Renovierung Treppenhaus	4.821,88 €
Lindenallee 45-53	Mayer/Kanalreinigung	6.024,02 €
	Märkische Dachbau/Dachabdichtung	2.500,00 €
	Märkische Dachbau/Dachabdichtung	2.423,33 €
Lindenallee 84	Marschke/Erneuerung Duschwand/Heizkörper	1.233,64 €
Mitschurinweg 1a	Marschke/Rep.Therme	1.063,46 €
	Fa.Dürkopf/Erneuer.Heizkörper	1.705,48 €
Poststr. 5	Felber/E-Anlage Bad Mieter Jugel	1.329,00 €
	Marschke/Erneuerung Bad Mieter Jugel	7.841,42 €
R-Breidscheid-Str. 20a	Schulz/Abbrucharbeiten Mauer	1.745,81 €
	Schulz/Abbrucharbeiten Mauer	3.628,19 €
Berliner Str. 103-107	Schaarschmidt/Sanierung Klinkermauerwerk	3.270,75 €
	Schaarschmidt/Außenputzarbeiten	2.095,69 €
Goetheallee 8a	Schaarschmidt/Maurerarbeiten	4.028,45 €
	Schaarschmidt/Maurerarbeiten	2.319,18 €
	Stenzel/Erneuerung Fenster	1.207,04 €
	Stenzel/Erneuerung Wohnungstür	2.346,68 €
	Schaarschmidt/Maurerarbeiten	1.196,28 €
	Marschke/Rep. Heizung	1.079,29 €
	Gesamtbetrag	51.859,59 €