

**Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023
des Eigenbetriebs Leben und Wohnen (ELW)**

Vertraulich/Verschlossen!

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Revision

STUTTGART



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zusammenfassung	4
2 Vorbemerkungen	5
2.1 Zweck des Eigenbetriebs	5
2.2 Wirtschaftliche Grundlagen	5
2.2.1 Bilanzdaten	5
2.2.2 Gewinn- und Verlustrechnung	6
2.2.3 Mitarbeiter	6
2.2.4 Personalkennzahlen	7
2.3 Prüfungswesen	7
2.3.1 Freiwillige Jahresabschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	7
2.3.2 Örtliche Prüfung	7
2.3.3 Prüfungsunterlagen	8
3 Wirtschaftsführung	9
3.1 Feststellung und Auslegung Jahresabschluss 2022	9
3.2 Wirtschaftsplan 2023	9
3.3 Liquiditätsrechnung 2023	9
4 Prüfungsfeststellungen	10
4.1 Nutzungsdauer Gebäude	10
4.2 Betreutes Wohnen	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Strategische Ziele	12
4.2.3 Anzahl Wohnungen mit Betreuung	12
4.2.4 Kosten- und Leistungsrechnung	13
4.2.5 Prozessbeschreibung des Eigenbetriebs	14
4.2.6 Plausibilitätsprüfungen / Internes Kontrollsystem	14
4.2.7 Gesetzliche Vorgaben (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG))	15
4.2.8 Mietvertrag	15
4.2.9 Grundleistungen Betreuung	16
4.2.9.1 Allgemeines	16
4.2.9.2 Betreuungspauschale	16
4.2.9.3 Sozialer Dienst/Verwaltung	17
4.2.9.4 Gemeinschaftsflächen Betreuung	17
4.2.10 Wahlleistungen Haus Rohrer Höhe	18
4.2.11 Haus Hasenberg - Hausgeldabrechnung	19
4.2.11.1 Abrechnungsdaten Pflegeheim	19
4.2.11.2 Gemeinschaftliche Rücklage	20
4.2.11.3 Hausmeisterdienste, Unterhaltsreinigung, Außenreinigung -/Pflege	21
4.2.12 Grundlage für die Betriebskostenabrechnung (Anteile)	22

4.2.12.1	Flächenberechnung	22
4.2.12.2	Zamenhof	23
4.2.13	Betriebskostenabrechnung Haus Rohrer Höhe	26
4.2.13.1	Flächenberechnung Haus Rohrer Höhe	26
4.2.14	Vergleich der Betriebskosten 2022	27
4.3	Kassenprüfungen	29
5	Prüfungsergebnis	30

1 Zusammenfassung

Der Jahresverlust ausweislich der Gewinn- und Verlustrechnung beträgt 1.824.930,52 €. Die Örtliche Prüfung ergab keine Anhaltspunkte, die der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 des Eigenbetriebs gemäß § 16 Abs. 3 EigBG und der Entlastung der Geschäftsleitung für 2023 entgegenstehen. (vgl. Nr. 6).

Die Nutzungsdauern der Gebäude haben entscheidende Auswirkungen auf die Investitionskostenanteile. Eine Anpassung der IK-Sätze, die vor 2016/2017 vereinbart wurden und deshalb eine längere Nutzungsdauer vorsehen, auf die neue Nutzungsdauer, habe laut Eigenbetrieb nicht stattgefunden (vgl. Nr. 4.1).

Derzeit wird beim Eigenbetrieb der Sanierungsstau der Einrichtungen erhoben (vgl. Nr. 4.1).

Das Konzept „betreute Wohnen“ stellt eine gesellschaftlich bedeutende Aufgabe dar. Die Stadt sollte hierfür strategische Zielvorgaben vorgeben (vgl. Nr. 4.2.1).

Die letzte uns vorliegende Kalkulation der Betreuungspauschale stammt aus dem Jahr 2004. Eine Überprüfung der Betreuungspauschale will der Eigenbetrieb 2024 durchführen (vgl. Nr. 4.2.9.2).

Eine klare Trennung zwischen den Bereichen Vermietung und Betreuung im Zusammenhang mit der Zuordnung von Aufwendungen ist vom Eigenbetrieb vorzusehen (vgl. Nr. 4.2.9.4).

Die Vermietung von Wohnungen (ohne Gewerbe) erfolgt bei der Stadt Stuttgart in unterschiedlichen Ämtern, Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften. Wir empfehlen die Behandlung von Mieterhöhungen stadtweit einheitlich zu regeln.

Der Mustermietvertrag ist zu überarbeiten (vgl. Nr. 4.2.8).



2 Vorbemerkungen

2.1 Zweck des Eigenbetriebs

Zweck des zum 1. Januar 1996 gegründeten Eigenbetriebs „Leben und Wohnen“ (ELW) ist nach § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung der Betrieb von Einrichtungen der Altenhilfe und der Wohnungslosenhilfe mit dem Ziel einer angemessenen, bedarfsorientierten und ausreichenden Versorgung der Bevölkerung im Rahmen des Versorgungsauftrages der Einrichtungen. Der Eigenbetrieb ist gemäß § 3 der Betriebssatzung gemeinnützig.

Organe des Eigenbetriebs nach § 4 der Betriebssatzung sind:

- der Gemeinderat,
- der Betriebsausschuss,
- der Oberbürgermeister,
- die Betriebsleitung.

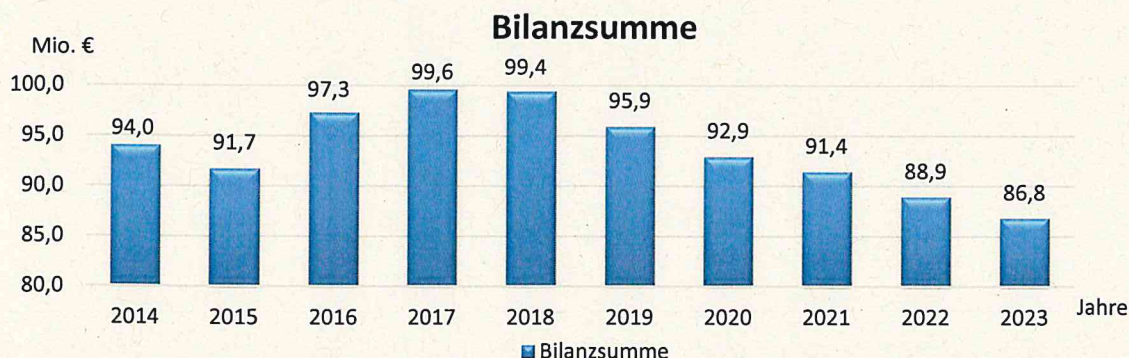
Der Geschäftsführer im Berichtsjahr war Herr Marc Bischoff.

2.2 Wirtschaftliche Grundlagen

2.2.1 Bilanzdaten

Zum 31. Dezember 2023 betrugen

	Mio. €
– die Bilanzsumme	86,8
– das Anlagevermögen	78,7
– das Umlaufvermögen	8,1
– Eigenkapital	28,7
– Sonderposten für Investitionszuschüsse	31,0
– die Rückstellungen	7,9
– die Verbindlichkeiten	19,2



Die Bilanzsumme 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,1 Mio. € gesunken.

2.2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Nach der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 ergaben sich

	Mio. €
- Erträge von	67,5
- Aufwendungen von	69,3
- ein Jahresergebnis von	-1,8



2.2.3 Mitarbeiter

Der ELW beschäftigte im Jahr 2023 umgerechnet durchschnittlich 666 Vollzeitkräfte. Die Mitarbeiterzahl nach Köpfen einschließlich Auszubildende betrug durchschnittlich 1.079 Personen (VJ 1032). Davon waren durchschnittlich 109 Auszubildende beschäftigt, die mit 0,2 pro Vollzeitkraft berücksichtigt werden (21,75 Vollkräfte).

Die Personalkosten haben sich wie folgt entwickelt:

Werte in €	2019	2020	2021	2022	2023
Personalaufwand gesamt	37.097.567	39.633.560	42.706.312	44.136.227	47.320.708
Leitung/Verwaltung	5.241.236	5.156.018	7.310.833	6.017.822	6.343.230
Pflege/Betreuung	26.572.908	28.657.299	29.639.101	32.054.747	34.424.454
Hauswirtschaft/Technik	5.283.422	5.820.244	5.756.377	6.063.658	6.553.024

Der Personalaufwand hat sich in 2023 um rd. 3,2 Mio. € (7,2 %) erhöht. Der Eigenbetrieb begründete die Erhöhung mit Tarifsteigerungen und erhöhten Anzahl von Mitarbeitern.

Die Kostenstruktur beim ELW in 2023 ist wie folgt:

Pflege- und Betreuung	72,75 % (Vj. 72,63 %)
Hauswirtschaft und Technik	13,85 % (Vj. 13,74 %)
Leitung/Verwaltung	13,40 % (Vj. 13,63 %).

Der Kostenblock Leitung/Verwaltung enthält auch die Kosten der Pflegeschule (alle Lehrer und die Verwaltung) sowie die Verwaltungskosten der beiden Wohnheime für wohnungslose Männer und Frauen.

2.2.4 Personalkennzahlen

A: Erträge je Mitarbeiter

	2019	2020	2021	2022	2023
Erträge in €	47.846.867	48.342.431	50.909.230	53.345.250	57.803.144
Anzahl Beschäftigte durchschnittlich	647	638	648	662	668
Erträge pro Mitarbeiter in €	73.951	75.772	78.564	80.582	86.532

B: Durchschnittlicher Gesamtaufwand pro Mitarbeiter

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Beschäftigte durchschnittlich	647	638	648	662	668
Durchschnittlicher Personalaufwand je Mitarbeiter in €	57.338	62.122	65.905	66.671	70.839

2.3 Prüfungswesen

2.3.1 Freiwillige Jahresabschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Für den Eigenbetrieb ELW hat der Gemeinderat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst und Young als Abschlussprüfer für das Jahr 2023 beauftragt. In dem vorgelegten Entwurf des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Abschlussprüfer ein „uneingeschränkter Bestätigungsvermerk“ erteilt.

2.3.2 Örtliche Prüfung

Das Amt für Revision hat nach § 111 Abs. 1 GemO und § 16 Abs. 2 EigBG den Jahresabschluss des Eigenbetriebs vor der Feststellung durch den Gemeinderat aufgrund der Unterlagen der Stadt und des Eigenbetriebs in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 GemO zu prüfen. Die Prüfung ist innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen.

Nach § 112 Abs. 1 GemO obliegt dem Amt für Revision bei den Eigenbetrieben ferner die laufende Prüfung der Kassenvorgänge, die Kassenüberwachung, insbesondere die Vornahme der Kassenprüfungen. Darüber hinaus ist dem Amt für Revision nach § 112 Abs. 2 GemO u. a. die Prüfung der Organisation und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung übertragen.

Prüfungsschwerpunkte waren:

- das Betreute Wohnen und
- die Nutzungsdauer von Betriebsgebäuden.

2.3.3 Prüfungsunterlagen

Den Entwurf des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Leben und Wohnen zum 31. Dezember 2023 einschließlich Anhang und Lagebericht haben wir am 08.05.2024 erhalten. Den Entwurf des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young haben wir elektronisch in Form einer PDF-Datei am 3. Juni 2024 erhalten. Ein endgültiger Bericht lag uns während der Prüfung nicht vor.

3 Wirtschaftsführung

3.1 Feststellung und Auslegung Jahresabschluss 2022

Der Gemeinderat hat den Jahresabschluss 2022 am 26. Juli 2023 festgestellt und die Betriebsleitung entlastet. Der Jahresverlust betrug rd. 2,1 Mio. €, dieser wurde durch die Entnahme aus der Gewinnrücklage ausgeglichen.

Der Jahresabschluss 2022 war nach § 16 Abs. 4 EigBG i. V. mit § 2 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt zu geben. Der Jahresabschluss wurde im Stuttgarter Amtsblatt Nr. 33/34 bekannt gegeben und lag vom 21. August bis 29. August 2023 zur Einsichtnahme beim Eigenbetrieb Leben & Wohnen aus.

3.2 Wirtschaftsplan 2023

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde wie folgt beschlossen und in Kraft gesetzt:

	Wirtschaftsplan 2023	Nachtragswirt- schaftsplan 2023
- Beschlussfassung durch den Gemeinderat am	17.12.2021	06.07.2023
- Vorlage an die Rechtsaufsichtsbehörde am	09.03.2022	17.07.2023
- Bestätigung der Gesetzmäßigkeit am	11.10.2022	29.11.2023

Am 06.07.2023 (GRDrs. 520/2023) hat der Gemeinderat den Nachtragswirtschaftsplan für den Eigenbetrieb ELW beschlossen.

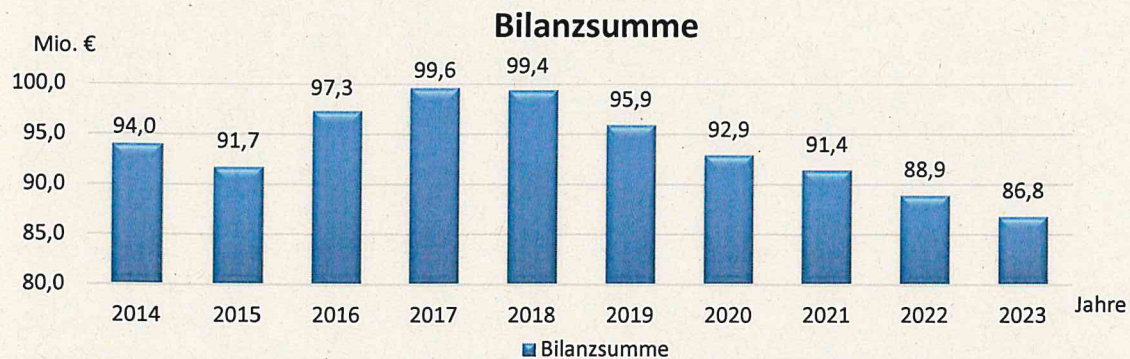
3.3 Liquiditätsrechnung 2023

Aufgrund der Änderung des § 16 Absatz 1 EigBG wurde als Bestandteil des Jahresabschlusses eine Liquiditätsrechnung als Kapitalflussrechnung neu eingeführt. Es bleibt dem jeweiligen Eigenbetrieb überlassen, ob er die Liquiditätsrechnung direkt (d.h. laufende Mitführung während des Wirtschaftsjahres) oder indirekt (d.h. Ableitung aus dem Jahresabschluss) erstellt.

Der Endbestand an liquiden Eigenmitteln beträgt zum Jahresende 5.576.669 €. Die Herleitung der Zahlen der Liquiditätsrechnung wurde nicht näher geprüft.

4 Prüfungsfeststellungen

4.1 Nutzungsdauer Gebäude



Die Bilanzsumme 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,1 Mio. € gesunken. Die Bilanzsumme ist eine wichtige Kennzahl, die die Gesamtheit der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten eines Unternehmens widerspiegelt. Sie gibt Auskunft über die Investitionen und die Finanzierung. Die Investitionsquote liegt beim Eigenbetrieb in 2023 bei rd. 2 %.

Das Anlagevermögen (Grund und Boden sowie Gebäude) besteht im Wesentlichen aus den Einrichtungen:

- Hans-Rehn-Stift
- Zamenhof
- Haus Hasenberg
- Filderhof
- Generationenzentrum Sonnenberg
- Generationenhaus Heschl
- Parkheim Berg
- Generationenzentrum Kornhasen
- Haus-Rohrer-Höhe
- Männerwohnheim
- Neefhaus.

Bei Betriebsbauten des Eigenbetriebs wird eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, was für das „Betreute Wohnen“ zutreffend sein dürfte, jedoch für die übrigen Bereiche zu lang erscheint. Dies könnte Auswirkungen auf die Bilanz (Anlagevermögen zu hoch ausgewiesen) und auf das Jahresergebnis (besseres Jahresergebnis) haben.

Nach steuerlichen Grundsätzen wird bei Alten- und Pflegeheime eine Nutzungsdauer von 33 Jahren anerkannt. Diese Nutzungsdauer wird, wie der Eigenbetrieb mitteilte, seit 2016/2017 vom KVJS anerkannt. Die Nutzungsdauer der Gebäude hat Auswirkungen auf den Investitionskostenanteil.

Der Investitionskostenanteile errechnet sich wie folgt:

Kostenbestandteile
Abschreibungen
Darlehenszinsen
Eigenkapitalverzinsung
Instandhaltung und Instandsetzung

Dabei wird nach Angaben des Eigenbetriebs vermutlich eine Nutzungsdauer von 40,8 Jahren zugrunde gelegt. Dies sei damals die übliche Nutzungsdauer gewesen. Zu manchen Häusern, insbesondere den älteren Einrichtungen, liegen dem ELW keinerlei Unterlagen vor, hier könnte die angenommene Nutzungsdauer für den IK-Satz auch 50 Jahre betragen.

Die Auswirkungen auf die Liquidität und das Jahresergebnis kann wie folgt dargestellt werden:

1. IK-Satz Nutzungsdauer 33 Jahre; tatsächliche Nutzungsdauer von 50 Jahre

Das heißt, innerhalb von 33 Jahren werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten über den IK-Satz erwirtschaftet. Die darüberhinausgehende Nutzungsdauer erhöht die Liquidität und das Ergebnis des Eigenbetriebs.

2. IK-Satz Nutzungsdauer 40,8 Jahre; tatsächliche Nutzungsdauer von 33 Jahre

Das heißt, die tatsächliche Nutzungsdauer mit 33 Jahre ist geringer als die in den IK-Satz eingerechnete Nutzungsdauer. Der Eigenbetrieb kann seine Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht vollständig über den IK-Satz generieren.

Eine Anpassung aller IK-Sätze, die vor 2016/2017 vereinbart wurden (mit längeren Nutzungsdauern), habe laut Eigenbetrieb nicht stattgefunden.

Grundsätzlich sei die Neuberechnung des IK-Satzes in Baden-Württemberg nur bei Generalsanierungen oder Anbauten/Aufstockungen problemlos möglich. Der ELW sei gerade dabei, zu versuchen die IK-Sätze aller Einrichtungen anpassen zu lassen (zumindest im Instandhaltungsbereich). Dies sei aber ein langwieriger Prozess, der höchstwahrscheinlich vor der Schiedsstelle/Gericht entschieden werden müsse.

Ferner haben wir den Eigenbetrieb in diesem Zusammenhang gebeten uns mitzuteilen, ob Sanierungsstau vorliegt. Der Eigenbetrieb hat sich dazu wie folgt geäußert: „Der Bereich Facility Management und die damit verbundenen Aufgaben, die sich mittel- und langfristig für Gebäudesanierung ergeben, lagen in den zurückliegenden Jahren im ELW leider brach. Mittlerweile wurde dieser Bereich deshalb personell aufgestockt und zentralisiert. Aktuell sind die beiden Kolleg*innen dabei, den Sanierungsbedarf grundlegend zu erheben und zu systematisieren.“

- A1 Das Ergebnis bitten wir dem Amt für Revision mitzuteilen.

4.2 Betreutes Wohnen

4.2.1 Allgemeines

Das Konzept des „Betreuten Wohnens“ beruht auf dem kombinierten Angebot von Miete und einer Grundbetreuung, wobei Miete und Grundbetreuung nicht in einer Hand liegen müssen. Die im Betreuungsvertrag angebotenen Serviceleistungen ermöglichen den Bewohnern auch bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes so lang wie möglich in ihrer Wohnung zu leben und einen eigenen Haushalt zu führen.

Wohnungen des Eigenbetriebs sind grundsätzlich an einen Betreuungsvertrag gekoppelt. Die Konzeption beinhaltet, dass die Wohnungen an Personen vermietet werden, die i.d.R. mindestens 60 Jahre alt sind oder eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 50 % haben. Bei Mehrpersonenwohnungen müssen diese Voraussetzungen zumindest auf eine Person zutreffen.

4.2.2 Strategische Ziele

Insbesondere durch die gesellschaftlichen Veränderungen, die der demografische Wandel mit sich bringt, aber auch die Veränderung althergebrachter sozialer Strukturen und Netzwerke, die auch ein Hilfenetz für schwierige Lebenslagen darstellten, verändert sich das Wohnen der Menschen. Wohnen bedeutet ein „Zuhause“ zu haben. Wohnen hat etwas mit Lebensqualität, Sicherheit und persönlicher Zufriedenheit zu tun. Älteren Menschen ist meistens eine möglichst unabhängige Wohnsituation und eine selbständige Lebensführung wichtig.

Der Gemeinderat entscheidet über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs, die ihm durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsgesetz, die Hauptsatzung und die Betriebssatzung vorbehalten sind, und zwar insbesondere über die grundlegenden Ziele des Eigenbetriebes.

Strategische Ziele (zukünftige Ausrichtung des Bereiches) wurden für das Betreute Wohnen bisher vom Gemeinderat nicht beschlossen.

4.2.3 Anzahl Wohnungen mit Betreuung

Der Eigenbetrieb betreut derzeit 249¹ Wohnungen, davon werden 91 Wohnungen vom ELW vermietet.

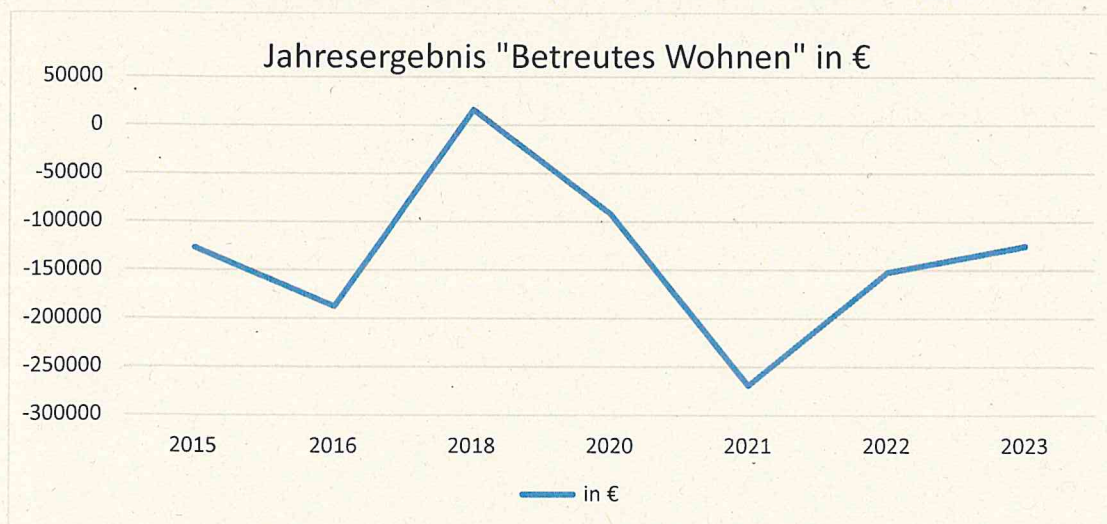
¹ Im Hans-Rehn-Stift ist derzeit noch eine Mieterin, alle anderen Mietverhältnisse wurden gekündigt, damit das Gebäude abgerissen werden kann.

Einrichtungen	Anzahl Wohnungen	Vermieter
Haus Hasenberg	25	Eigentümer
Parkheim-Berg	10	ELW
Generationenzentrum Sonnenberg	30	Eigentümer
Zamenhof	9	ELW
Haus Am Feldrand	16	SWSG
Haus-Rohrer-Höhe	72	ELW
Häberlinstraße	46	SWSG
Generationenzentrum Kornhasen	41	Eigentümer
Wohnungen mit Betreuung	249	

Der Abgleich der Anzahl „Wohnungen mit Betreuung“ mit der Anzahl der gebuchten Entgelte ergab keine Differenzen.

4.2.4 Kosten- und Leistungsrechnung

Die Kosten- und Leistungsrechnung weist seit Jahren negative Ergebnisse aus:



Die Daten wurden der Kosten- und Leistungsrechnung entnommen.

Wir haben dem Eigenbetrieb empfohlen zu prüfen,

- ob die direkt zuordenbaren Erträge und Aufwendungen dem zutreffenden Kostenträger zugeordnet wurden,
- wie die prozentualen Verteilungsschlüssel für Gemeinkosten berechnet wurden und ob diese noch den Gegebenheiten entsprechen,
- mit welchem Jahresergebnis die einzelnen Bereiche (Wohnen, Betreuung und Notrufpauschale) abschließen.

Der Eigenbetrieb strebt nach eigenen Angaben eine Kostendeckung im Bereich „Betreutes Wohnen“ an.

Der Eigenbetrieb hat dazu nochmals zu Ausdruck gebracht: *„dass der ELW im Bereich des Betreuten Wohnens kostendeckend arbeitet. Dazu verweisen wir auf die GuV des Verbund Haus Rohrer Höhe. Es muss lediglich die Systematik der Kosten- und Leistungsrechnung – Betriebsabrechnung nach Bereichen – gemäß den Empfehlungen des AfR überarbeitet werden, so dass das Ergebnis mit der GuV übereinstimmt.“*

4.2.5 Prozessbeschreibung des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb hat eine Prozessbeschreibung (Stand 13.11.2018) für die Vermietung der Betreuten Seniorenwohnungen vorgelegt. Die Regelungen sollen ausschließlich für Wohnungen im Betriebsvermögen des Eigenbetriebs gelten. Ziel dieser Regelung soll sein:

- die Beschreibung der Verfahrensschritte bei der Vermietung von Betreuten Seniorenwohnungen,
- die einheitliche Festlegung der Mietkonditionen für alle Betreuten Wohnungen,
- die Beschreibung der Zuständigkeiten für einzelne Verfahrensschritte.

Die Prozessbeschreibung ist sehr allgemein gehalten.

- A2 Die uns vorliegende Prozessbeschreibung ist zu überarbeiten, zu vervollständigen, konkrete zeitliche Vorgaben (z.B. für Mieterhöhungen) und Arbeitsabläufe sind zu definieren.

4.2.6 Plausibilitätsprüfungen / Internes Kontrollsystem

Unter einem internen Kontrollsystem werden die in einem Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen) verstanden, die zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit, der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung und zur Einhaltung von rechtlichen Vorschriften dienen.

Die Risiken im Bereich des Betreuten Wohnens sollten definiert werden, Kontrollen sollten eingerichtet werden.

Bei der Betriebskostenabrechnung z. B. könnten falsche Verbräuche (Warmwasser, Heizung) ein Kostenrisiko darstellen. So hatte in der Betriebskostenabrechnung ein Bewohner folgende Verbräuche in 2022:

Warmwasser	0,39 cbm
Kaltwasser	0,26 cbm
Grauwasser	0,20 cbm.

Ob die Verbräuche tatsächlich korrekt sind, können wir nicht beurteilen. Jedoch erscheinen die Werte niedrig.

- A3 Wir empfehlen dem Eigenbetrieb, eine Checkliste zu erstellen, welche Kontrollen z. B. bei der Betriebskostenabrechnung, durchgeführt werden sollen.

4.2.7 Gesetzliche Vorgaben (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBGV))

Bewohner einer betreuten Wohnanlage schließen in der Regel zwei aneinander gekoppelte Verträge ab; einen Miet- bzw. Kaufvertrag und einen Betreuungsvertrag. Entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 2 WBGV ist die Anwendung des Gesetzes durch den Verbraucher dann gegeben, wenn an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festgehalten werden kann.

Ferner weist der Eigenbetrieb darauf hin, dass es beim Betreuten Wohnen in Wohnungseigentümergeinschaften, die der ELW betreut, neben dem Kaufvertrag keinen Betreuungsvertrag mit dem Wohnungseigentümer oder deren Mietern gibt, sondern ein sog. Dienstleistungsvertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft, der die Betreuung regelt.

Der Eigenbetrieb handelt in Anlehnung an die Norm DIN 77800.

4.2.8 Mietvertrag

Der uns zur Prüfung vorliegende Mietvertrag erweist sich insgesamt als üblich und rechtlich zulässig. Die Interessen der Stadt – vor allem die Abhängigkeit des Mietverhältnisses von dem Bestehen eines Betreuungsvertrages – werden unter Berücksichtigung der Interessen der Mieter insgesamt rechtlich angemessen umgesetzt.

Der Mietvertrag enthält die wesentlichen Vertragsbestandteile. Dem Mietvertrag ist Folgendes beigefügt:

- Kautionsvertrag,
- Hausordnung,
- Allgemeine Vertragsbedingungen und
- Betreuungsvertrag.

Die Beendigung des Betreuungsvertrages wird im Mietvertrag als ordentlicher Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 1 BGB festgehalten. Dies ist aus Sicht des Amts für Revision vertretbar. Die Organisationssicherheit ist ein legitimer Grund seitens des ELW. Gemäß WBGV – bei dessen Anwendbarkeit das Schutzbedürfnis der Verbraucher höher ist – kann der Vermieter gemäß § 12 Abs. 5 WBGV einen Vertrag kündigen, wenn ein weiterer Vertrag gekündigt wurde und ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist.

Folgende Punkte möchten wir jedoch ansprechen:

- § 3 Abs. 4 – Die Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten durch eine Datenverarbeitungsanlage dürfte in der Form unwirksam sein.
- § 3 Abs. 1 – Der Mieter verpflichtet sich, in der Wohnung und auf dem zur Mietsache gehörenden Grundstück keine Katzen und Hunde zu halten. Die Klausel dürfte unwirksam sein. Gerade bei älteren Menschen könnte der pauschale Ausschluss von Katzen und Hunden eine unangemessene Benachteiligung sein. Ein Zustimmungsvorbehalt wäre jedoch zulässig.
- § 2 Abs. 3 – Übertragung von Schönheitsreparaturen dürfte grundsätzlich zulässig sein. § 6 Abs. 2 AVB klingt wie eine starre Endreinigungsverpflichtung und ist vom Wortlaut nicht davon abhängig, ob Schönheitsreparaturen

tatsächlich im individuellen Fall notwendig sind. Die Klausel ist nicht einfach zu verstehen und könnte daher unwirksam sein.

A4 Wir empfehlen den Mustermietvertrag zu überarbeiten.

4.2.9 Grundleistungen Betreuung

4.2.9.1 Allgemeines

Für Betreuungsverträge ist beim ELW geregelt, dass die jeweiligen Einrichtungen diese Verträge vor Ort in Papierform ausfertigen. Die Unterschriftsberechtigung wurde auf die Einrichtungsleitungen delegiert. Diese Verträge werden im Original in den Einrichtungen aufbewahrt. Eine zentrale Vertragsverwaltung existiert nicht.

Die Grundleistungen werden mit dem Betreuungsvertrag zwingend vereinbart, unabhängig vom tatsächlichen Bedarf und der Inanspruchnahme durch die Bewohner. Für die Grundleistungen hat der Bewohner eine monatliche Pauschale zu entrichten.

Die Grundleistungen sind beim ELW i. d. R. in jedem Vertrag, unabhängig von der Einrichtung, identisch.

Beratung/Vermittlung/Förderung der Hausgemeinschaft

- Beratung, Unterstützung und Begleitung durch den Sozialdienst des Hauses.
- Koordination und Unterstützung bei individuellem Hilfebedarf.
- Vermittlung von Dienstleistungsangeboten.
- Hilfestellung bei der Durchsetzung von sozialrechtlichen Angelegenheiten.
- Regelmäßige Bewohnerversammlungen.
- Angebote zur Förderung der Hausgemeinschaft / Gemeinschaftsveranstaltungen.

4.2.9.2 Betreuungspauschale

Die letzte uns vorliegende Kalkulation der Betreuungspauschale stammt aus dem Jahr 2004. Dabei wurden folgende Werte zugrunde gelegt:

Anzahl Wohnungen	184
1,60 Vollkräfte Sozialdienst (50.000 € je VK)	80.000 €
1,25 Vollkräfte Verwaltungsdienst	62.500 €
Sachkosten für Programmaktivitäten	5.000 €
Miet- und Bewirtschaftungskosten für Büro- und Gemeinschaftseinrichtungen	30.000 €
Kosten für den Sozialdienst je Wohneinheit	80,39 €

Derzeit liegt die Betreuungspauschale i.d.R. zwischen 88 und 93 € (Werte 2024).

Im Betreuungsvertrag ist geregelt: „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Tarifindex der tariflichen Monats- und Stundenverdienste der Arbeitnehmer im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich im Vergleich zu dem Zeitpunkt der letzten Festlegung der Pauschale um mehr als 3 %, kann der ELW jeweils die Pauschale in gleichem Maße anpassen.“.

Der Wortlaut im Betreuungsvertrag entspricht dem Musterbetreuungsvertrag des BWKG. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, nach der verfahren werden kann, aber nicht verfahren werden muss.

Im Zeitraum 2004 (letzte Kalkulation) bis 2024 erfolgte eine Anpassung von rd. 10 %. Die Steigerung laut Statistischem Bundesamt beträgt rd. 44 %.

Wir haben den Eigenbetrieb gebeten, uns mitzuteilen, nach welchen Kriterien die Pauschale angepasst wird.

„Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Wirtschaftsplans für den ELW wird geprüft, welche Einnahmen ggf. erhöht werden sollen, dazu gehört auch die Betreuungspauschale. Um eventuelle Erhöhungen für unsere Kunden sozialverträglich zu gestalten, haben wir bisher darauf geachtet, dass nach Möglichkeiten die Mietanpassungen und die Erhöhung der Betreuungspauschale auf unterschiedliche Jahre verteilt werden. Eine maximale Gewinnerzielungsabsicht hat der ELW dabei nicht verfolgt“.

Eine der Grundregeln des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes ist, dass der Anbieter den Bewohnern die Voraussetzungen, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können, mitzuteilen hat. Dies ist durch den Betreuungsvertrag erfolgt.

Davon ausgehend, dass die Kalkulationsgrundlagen in 2004 korrekt waren und die Betreuungsleistungen überwiegend Personalaufwendungen nach sich ziehen, können wir annehmen, dass aufgrund der tariflichen Personalkostensteigerungen die Betreuungspauschale nicht mehr kostendeckend sein wird.

- A5 Eine Überprüfung der Betreuungspauschale will der Eigenbetrieb 2024 durchführen. Das Ergebnis ist dem AfR mitzuteilen.

4.2.9.3 Sozialer Dienst/Verwaltung

Wie umfangreich die Inanspruchnahme des Sozialen Dienstes oder der Verwaltung ist, konnte der Eigenbetrieb aufgrund fehlender Aufzeichnungen nicht beantworten.

Nach Daten des Eigenbetriebs sind insgesamt 3,52 Stellenanteile (Sozialer Dienst/Verwaltung) vorgesehen. Ob diese Stellenanteile tatsächlich ausreichend bzw. zu hoch angesetzt sind, haben wir nicht geprüft.

Bei der Kalkulation der Betreuungspauschale sind die tatsächlich notwendigen Stellenanteile einzurechnen.

4.2.9.4 Gemeinschaftsflächen Betreuung

Als Betreuungsleistung sind im Betreuungsvertrag unter anderem regelmäßige Bewohnerversammlungen und Angebote zur Förderung der Hausgemeinschaft/Gemeinschaftsveranstaltungen enthalten. In der Kalkulation der Betreuungsleistung ist eine Position „Miet- und Bewirtschaftungskosten für Büro und Gemeinschaftseinrichtungen“ enthalten. Gleichzeitig wird in der Betriebskostenabrechnung Haus Rohrer Höhe eine Umlage für Gemeinschaftsräume (50 % der Saalkosten) eingerechnet.

Nach Angaben des Eigenbetriebs sind die Gemeinschaftsräume im Haus Rohrer Höhe nicht nur für das Betreute Wohnen. Deshalb würden nur 50 % der Heizkosten mit der Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Soweit die Gemeinschaftsflächen für Leistungen, die im Betreuungsvertrag aufgelistet sind, benötigt werden, sind alle dabei anfallenden Aufwendungen auch in die Betreuungspauschale mit einzurechnen und nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Der Eigenbetrieb habe bei dieser Vorgehensweise Bedenken, da die Kosten in der Betriebskostenabrechnung von den Bewohnern akzeptiert würden, eine Erhöhung der Betreuungspauschale jedoch grundsätzlich zu Diskussionen über den Leistungsumfang führen würde.

Deshalb will der Eigenbetrieb prüfen, ob es nicht möglich wäre, alle Gemeinschaftsräume, die dem Betreuten Wohnen zur Verfügung stehen, über die Betriebskostenabrechnung anteilig auf die Mieter umzulegen und nicht über die Betreuungspauschale.

Obwohl das Amt für Revision eine klare Trennung der Leistungen „Wohnen“ und „Betreuung“ und deren Weiterberechnung vorzieht, steht das Amt für Revision einer Zuordnung der Gemeinschaftsräume, die dem Betreuten Wohnen zuzuordnen sind, in der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht entgegen.

Dies würde jedoch bedeuten, dass die dafür in der Betreuungspauschale enthaltenen Kosten dort herausgenommen und der Betreuungsvertrag sowie der Mietvertrag angepasst werden müssten.

Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe der Förderung der Hausgemeinschaft, dazu gehören auch Gemeinschaftsveranstaltungen. Vorgaben der Geschäftsleitung über Art und Umfang der Angebote liegen nicht vor. Dies ist jedoch für die Kalkulation der Betreuungspauschale unerlässlich.

Der Eigenbetrieb hat sich dazu wie folgt geäußert: „Laut Geschäftsordnung für die Führung des ELW, über die der Betriebsausschuss beschlossen hat, sind die Einrichtungsleitungen für die wirtschaftliche und fachliche Betriebsführung zuständig. Dazu gehört auch die Organisation des Betriebs der Einrichtungen.“

Die Antwort des Eigenbetriebs ist nicht zielführend. Für die Kalkulation der Betreuungspauschale benötigt der Eigenbetrieb sowohl die Aufwendungen der einzelnen Gemeinschaftsveranstaltungen als auch die Anzahl der Veranstaltungen.

4.2.10 Wahlleistungen Haus Rohrer Höhe

Nach dem Betreuungsvertrag können die Bewohner den Eigenbetrieb mit zusätzlichen Leistungen beauftragen. Bei den Wahlleistungen handelt es sich um:

- Grundpflege nach § 89 SGB XI,
- Behandlungspflege nach § 37 SGB V,
- Verhinderungspflege,
- Zusatzleistungen,
- Wohnungs- und Fensterreinigung,
- Speiseangebot,
- Leitungen des technischen Dienstes (kleinere Reparaturleistungen in der Wohnung).

Der Eigenbetrieb hat den Prozess „Technischer Dienst“ wie folgt beschrieben:

*„Für die Beauftragung, Abwicklung und Abrechnung von Aufträgen für den Technischen Dienst, die mit Mieter*innen abgerechnet werden können, gilt folgendes Verfahren: Die Mieter*innen melden ihren Bedarf in der Verwaltung des HRH persönlich an oder schriftlich über einen „rosa Zettel“, der für diesen Zweck im Haus ausliegt. Die Verwaltung gibt den Auftrag über den „rosa Zettel“, der dann als Rapport verwendet wird, an den Technischen Dienst zur Erledigung weiter. Nach Rücklauf des Rapports über den Technischen Dienst an die Verwaltung erfolgt die Berechnung der erbrachten Leistung über das Abrechnungsprogramm TOPSOZ.“*

Eine Überprüfung der Vollständigkeit dieser Umsatzerlöse kann damit nicht erfolgen.

- A6 Wir empfehlen dem Eigenbetrieb, alle Wahlleistungen wie bisher auf „roten Zetteln“ zu notieren jedoch zusätzlich eine fortlaufende Nummer vor Weitergabe an den Technischen Dienst einzutragen. Somit kann anhand der fortlaufenden Nummer überprüft werden, ob alle „Zettel“ zur Abrechnung vorliegen.

Bisher liegt dem Eigenbetrieb, für die Weiterberechnung, keine Kalkulation der Stundenlöhne vor. Generell ist es dem Eigenbetrieb nicht möglich, Kalkulationen der derzeit abgerechneten Preise für Wahlleistungen vorzulegen.

- A7 Wir empfehlen die Preise für Wahlleistungen neu zu berechnen.

4.2.11 Haus Hasenberg - Hausgeldabrechnung

Die Prüfung erfolgte anhand der Abrechnung 2022, die Abrechnung 2023 lag zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.

4.2.11.1 Abrechnungsdaten Pflegeheim

Die Abrechnungssumme für 2022 beträgt 90.916,37 €

Vorauszahlung 67.374,00 €

Nachzahlung 23.542,37 €

Die sachliche und rechnerische Richtigkeit wurde von der Verwaltung, in der die Objektverwaltung angesiedelt ist, bestätigt.

Vor dem Beschluss über die Jahresrechnung sei eine Belegprüfung durchgeführt worden. Bisher erfolgte diese immer vom ELW und einem Wohnungseigentümer. Dazu lege der Verwalter alle Rechnungen und Kontoauszüge sowie eine daraus erstellte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung vor.

Die erheblichen Kostensteigerungen im Jahr 2022 seien fast ausschließlich aus den stark gestiegenen Energiekosten, die sich aufgrund der ab 2022 von der LHS neu vergebenen Energielieferverträge, entstanden.

Werte in Euro	Hausgeldabrechnung 2021	Hausgeldabrechnung 2022	Differenz
Allgemeinstrom	9.635,61	17.106,52	+7.470,91
Heizkostenabrechnung	44.153,39	70.806,78	+26.653,39

4.2.11.2 Gemeinschaftliche Rücklage

4.2.11.2.1 Instandhaltungsrücklage

In der Hausgeldabrechnung 2022 wird die Rücklage für Instandhaltung und Ähnliches mit rd. 190.000 € ausgewiesen. Der Anteil des Eigenbetriebs liegt bei rd. 99.000 €.

Im Verwaltervertrag (§ 2) ist geregelt, dass der Verwalter gegenüber der WEGverpflichtet ist, „eine ordentliche Konto- und Buchführung für gemeinschaftliche Gelder mit getrenntem Konto für die Instandhaltungsrücklage und deren Anlage unter Berücksichtigung ihres Bestimmungszwecks....., zu unterhalten.“

In der Hausgeldabrechnung 2022 wird eine IST-Rücklage mit 189.596,72 € ausgewiesen. Das Sparbuch weist jedoch nur einen Bestand von 152.420,63 € aus.

Der Eigenbetrieb hat dazu Folgendes mitgeteilt:

.....„Allerdings können Sie nicht davon ausgehen, dass der Kontostand des Sparkontos mit dem Stand der Erhaltungsrückstellung übereinstimmen muss. Dass der Stand eines eventuell vom Verwalter angelegten Sparkontos exakt der Höhe der Erhaltungsrücklage entspricht, ist relativ unwahrscheinlich. Ein Teil des Geldes wird unterjährig und insbesondere zu Beginn eines neuen Jahres für größere Zahlungen benötigt, so dass es nicht ratsam ist, am Ende des alten Jahres die kompletten Rücklagenzahlungen für das jeweilige Jahr auf ein Sparkonto zu überweisen. Die Hausgeldzahlungen leisten die Teil- und Wohnungseigentümer in 12 gleichen Raten, so dass im Januar u. U. nicht so viel Geld zur Verfügung steht, dass Versicherungsbeiträge und Energiekostenabrechnungen, usw. bezahlt werden können.“

Die Instandhaltungsrücklage darf nur für Instandhaltungen und Instandsetzungen verwendet werden, die über die laufenden Kosten für solche Maßnahmen hinausgehen. Die Verwendung der Instandhaltungsrücklage ist also zweckgebunden. Besteht ein Liquiditätsengpass der Eigentümergemeinschaft, darf die Rücklage nicht zur Überbrückung verwendet werden, sofern dadurch auf die „angemessene“ Rücklage zugegriffen wird (LG Köln, Urteil vom 24.11.2011, Az.: 29 S 111/11).

Die Instandhaltungsrücklage ist vollständig auf dem Rücklagenkonto zu führen. Wir bitten dies künftig zu beachten.

Der Eigenbetrieb will falls notwendig, den neuen WEG-Verwalter darauf hinweisen.

4.2.11.2.2 Zinserträge

Zinsen wurden in 2021 und 2022 mit rd. 14 € ausgewiesen.

Leitzinsentwicklung in der Eurozone - Historische Kurse

Datum	Wert
14.09.2023	4,50%
27.07.2023	4,25%
15.06.2023	4,00%
04.05.2023	3,75%
16.03.2023	3,50%
02.02.2023	3,00%
15.12.2022	2,50%
28.10.2022	2,00%
08.09.2022	1,25%

Wir bitten künftig darauf zu achten, dass für die Instandhaltungsrücklage eine angemessene Verzinsung erzielt wird, ohne die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Instandhaltungsarbeiten zu gefährden.

Der Eigenbetrieb hat sich dazu wie folgt geäußert: „*Sofern es keinen Beschluss der Eigentümergemeinschaft gibt, ist es Aufgabe des WEG-Verwalters, nach billigem Ermessen eine Anlageform für die Instandhaltungsrücklage zu wählen. In den vergangenen Jahren, in denen es für nicht spekulative Anlagen keine Zinsen gab, war die Anlageform für die Instandhaltungsrücklage kein Thema.*“.

Das Amt für Revision geht davon aus, dass der Eigenbetrieb im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung, die wirtschaftlich und sparsam sein soll, auf eine angemessene Verzinsung seiner Instandhaltungsrücklage hinarbeitet.

4.2.11.2.3 Verbuchung Instandhaltungsrückstellung

Die gemeinschaftliche Rücklage (Anteil ELW) mit rd. 99.000 € ist zum Zeitpunkt der Zahlung keine Betriebsausgabe, sondern erst mit der Verwendung.

Dem Eigenbetrieb sei dieses Problem bekannt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses sei der Stand der Rücklage zum Bilanzstichtag noch nicht bekannt gewesen.

Der Eigenbetrieb will in Absprache mit dem Wirtschaftsprüfer eine Lösung finden.

4.2.11.3 Hausmeisterdienste, Unterhaltsreinigung, Außenreinigung -/Pflege

Der ELW hat mit der Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag über die oben genannten Leistungen abgeschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist dabei Auftraggeber und der Eigenbetrieb Auftragnehmer.

Vertrag 07.05.2012 / 15.05.2012

In diesem Vertrag wurde geregelt, dass die Kostenanteile des ELW, die dieser als Teileigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Haus Hasenberg für die vereinbarten Leistungen zu tragen hat, nicht in den unten aufgeführten Beträgen enthalten ist.

1.	Erbringung von Hausmeister- und Reinigungsleistungen durch den ELW mtl. zzgl. 7 % MwSt.	773,23 €
2.	Winterdienst mtl. zzgl. 19 % MwSt.	62,83 €
Gesamt		788,58 €

Schreiben vom 22.02.2016

Ab 2016 wurde diese Regelung geändert und die Kostenanteile des Eigenbetriebs mit eingerechnet. Folgende Beträge einschl. 7 % MwSt. wurden vereinbart:

• Hausmeisterdienste / Haustechnische Betreuung	91,31 €
• Reinigungs- und Pflegedienste	1.438,58 €
• Grünanlagenpflege	122,42 €

Die Werte bestehen in dieser Höhe unverändert.

4.2.11.3.1 Preisanpassung

Im Vertrag 2012 wurde Folgendes vereinbart:

„Die Pauschale nach Ziffer 1 und der Stundensatz nach Ziffer 3 erhöhen/reduzieren sich unabhängig von Änderungen nach Ziffer 4 bei einer Änderung der Tariflöhne im Öffentlichen Dienst, der Sozialbeitragsleistungen oder sonstiger gesetzlicher Leistungen. Der geänderte Betrag ist ab dem auf die schriftliche Anforderung durch den ELW, folgenden Monat zu bezahlen.“

Zwischen 2016 und 2023 ergab sich eine Tarifsteigerung von rd. 15 %. Eine Anpassung der Entgelte durch den ELW erfolgte nicht.

Wir empfehlen die Entgelte entsprechend den vertraglichen Regelungen anzupassen. Weiter empfehlen wir, die beim ELW aufgewendeten Personal- und Materialkosten sowie Fremdleistungen mit den erzielten Umsatzerlösen zu vergleichen. Bei einer Unterdeckung sind die Preise neu zu kalkulieren.

Die Anpassung der Vergütung, entsprechend den vertraglichen Regelungen, will der Eigenbetrieb kurzfristig nachholen.

4.2.11.3.2 Vertraglich vereinbarte Zusatzentgelte

Im Vertrag ist geregelt, dass die Geräte für die Außenreinigung und die Hausmeistertätigkeiten sowie die Verbrauchsmaterialien für die Hausmeistertätigkeiten, soweit diese vom Eigenbetrieb angeschafft worden sind, an den Auftraggeber weiterberechnet werden können.

Die Einrichtungsleitung hat uns mitgeteilt, dass bisher keine Materialien bzw. Geräte weiterberechnet worden seien.

Die Abrechnung von Verbrauchsmaterial, die nicht über die Hausmeisterpauschale abgedeckt sei, will der Eigenbetrieb prüfen und soweit notwendig abrechnen.

4.2.11.3.3 Umsatzsteuer

Im Dienstleistungsvertrag zwischen ELW und der Wohnungseigentümergeinschaft Haus Hasenberg vom 07.05.2012 mit entsprechenden Nachträgen wurde die Erbringung von Hausmeister- und Reinigungsleistungen durch den ELW zzgl. MwSt. von 7% und Winterdienst zzgl. MwSt. von 19% vereinbart. Wir gehen davon aus, dass der Ausweis von 7% Umsatzsteuer auf Hausmeister- und Reinigungsleistungen aus der Behandlung als Zweckbetrieb i. S. d. § 66 AO resultiert und daher nur 7% Umsatzsteuer gemäß § 12 (Abs. 2) Nr. 8a UStG berechnet werden.

Die beiden genannten Leistungen stellen unseres Erachtens keine Basisleistungen dar, die im Rahmen des Betreuten Wohnens erbracht werden (diese wurden separat in einer Kooperationsvereinbarung vereinbart) und einem Zweckbetrieb zugeordnet werden könnten. Daher kommt die Anwendung eines ermäßigten Umsatzsteuersatzes nicht in Betracht. Beide Leistungen unterliegen dem Regelsteuersatz von derzeit 19% Umsatzsteuer.

A8 Wir bitten um Korrektur und um Anpassung des Vertrags.

4.2.12 Grundlage für die Betriebskostenabrechnung (Anteile)

4.2.12.1 Flächenberechnung

Nach § 2 Abs. 2 des Mietvertrags und Nr. 3 Abs. 3 AVB erfolgt die Umlage der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche. Die Berechnungsmethode oder Definition der Wohnfläche wurde nicht vertraglich geregelt,

was vor allem bei gemischtgenutzten Gebäuden sinnvoll und notwendig wäre. Zur Berechnung der Wohnfläche gibt es unterschiedliche Methoden bzw. rechtliche Grundlagen.

In der Praxis kommen vier Methoden mehr oder weniger häufig vor:

- Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung,
- Wohnflächenberechnung nach DIN 277,
- Wohnflächenberechnung nach DIN 283,
- Wohnflächenberechnung nach zweiter Berechnungsverordnung (II. BV).

Grundsätzlich kann die Berechnungsmethode im Mietvertrag frei gewählt werden, wobei die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung mittlerweile am häufigsten angewandt wird. Ist vertraglich nichts anderes geregelt, gilt sie auch vor Gericht. Nachteil der Anwendung der Wohnflächenverordnung aus Vermietersicht liegt darin, dass sie die Wohnfläche geringer kalkuliert, als es die Berechnung nach DIN 277 tut.

Die Wohnfläche einer Wohnung ergibt sich aus den Grundflächen sämtlicher Räume, die ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet werden. Dies sind beispielsweise Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Esszimmer, Küche, Bad, WC, Flure und Abstellräume innerhalb der Wohnung (vgl. § 2 Abs. 1 WoFIV).

Auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, die ausschließlich der Wohnung zugeordnet werden, zählen zur Wohnfläche (vgl. § 2 Abs. 2 WoFIV).

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Geschäftsräumen sowie von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Treppenhäuser, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV).

Wir haben dem Eigenbetrieb vorgeschlagen, die maßgebliche Berechnungsmethode im Mietvertrag, einschl. der Gesetzesgrundlage, verbindlich festzuhalten.

Der Eigenbetrieb hat sich dazu wie folgt geäußert: „Die Berechnungsmethode für die Wohnfläche wird weder im Muster-Mietvertrag von Haus & Grund noch in den Mietverträgen, die die SWSG als großes kommunales Wohnungsunternehmen ausstellt, angegeben. Daraus dürfen wir wohl schließen, dass es nicht üblich ist, diese Angaben im Mietvertrag zu machen.“

Dies schließt jedoch nicht aus, klare Regelungen im Mietvertrag zu vereinbaren.

4.2.12.2 Zamenhof

4.2.12.2.1 Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

Wie erwähnt, fällt die Wohnflächenberechnung nach DIN 277 für Vermieter in aller Regel günstiger aus. Das ergibt sich schon daraus, dass bei der Kalkulation nach dieser Norm Raumhöhen keine Rolle spielen und die Grundfläche der jeweiligen Räume ganzheitlich anrechenbar ist. Überdies findet in der DIN 277 eine

Unterscheidung zwischen Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Nutzflächen statt, wobei letzteres das Pendant zur Wohnfläche ist.

Dahingehend sind im Vergleich zur Wohnflächenverordnung folgende Unterschiede zu nennen:

- Flure und Treppenhäuser zählen als Verkehrsfläche und somit nicht zur anrechenbaren Nutz- beziehungsweise Wohnfläche.
- Normale Treppen innerhalb der Wohnung gelten als Wohnfläche, unabhängig ihrer Länge.
- Balkone, Terrassen und Dachgärten zählen zu 100% als Wohnfläche.
- Wintergärten und Schwimmbäder zählen zu 100% als Wohnfläche, egal ob beheizt oder unbeheizt.
- Vorratskammern gehören zur Wohnfläche.
- Hauswirtschaftsräume, Abstellkammern und Keller sind je nach Nutzung bzw. vertraglicher Vereinbarung Wohnfläche oder Funktionsfläche.

Da jedoch im Mietvertrag keine näheren Angaben zur Wohnfläche aufgenommen wurden, kommt hier nur die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung zum Tragen.

Für die Betriebskostenabrechnung zählt stets die tatsächliche Wohnfläche sowie ihr Verhältnis zur tatsächlichen Gesamtwohnfläche der Wirtschaftseinheit.

In der Betriebskostenabrechnung wird der Wohnungsanteil vom Eigenbetrieb anhand einer Gesamtfläche mit **6.456 m²** berechnet.

Grundsteuer	2.205,42 €	54,30 m ² von 6.456 m ²	18,55 €
Aufzugsanlage	3.149,98 €	54,30 m ² von 6.456 m ²	26,49 €
Winterdienst	242,88 €	54,30 m ² von 6.456 m ²	2,04 €
Müllbeseitigung/Gebühren	18.408,60 €	54,30 m ² von 6.456 m ²	154,83 €
Gebäudereinigung	28.710,37 €	54,30 m ² von 6.456 m ²	241,48 €

Der Eigenbetrieb hat sich zur Berechnung der Wohnfläche wie folgt geäußert:

„Die als „Wohnfläche“ für die BK-Abrechnung festgelegte Fläche von 6.456 m² ergibt sich durch Abzug der Flächen, die nicht zur Wohnfläche gehören, d. h. von Lagerräumen, Keller, Maschinenräumen (2. UG, 1. UG und 5. OG) von der nach DIN 277 vorhandenen Gesamtfläche (7.599,49 m²). Für die Heizkostenabrechnung wurden zusätzlich die Verkehrs- und Funktionsflächen, also die Flure des 4. OG (Betreutes Wohnen) als nicht beheizte Fläche abgezogen (317,32 m²)“.

„Rechtlich ist nicht zu beanstanden, in Betriebskostenabrechnungen unterschiedliche Flächenschlüssel zu verwenden“.

Diese Ansicht teilen wir nicht. Es kann grundsätzlich unterschiedliche Verteilerschlüssel (Verbrauch, Anteil Wohnfläche, Personenzahl, Wohneinheit) geben, aber keine unterschiedlichen Flächenanteile.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass auf Grund fehlender vertraglicher Regelungen die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung zu erfolgen hat.

Die Wohnflächen laut Mietverträge werden wie folgt ausgewiesen:

Wohnung	Flächenanteil in m ²
1	76,96
2	57,26
3	54,75
4	49,72
5	54,57
6	41,58
7	54,49
8	54,30
9	93,97
Pflegeheim (Ausweis Heizkostenabrechnung EG ohne Wohnung 9, 1.-3. OG)	5.602,00
Gesamtwohnfläche	6.139,58

Somit beträgt die Gesamtwohnfläche 6.139,60 m², die als Grundfläche für die Betriebskostenabrechnung herangezogen werden muss.

Wir gehen bei der weiteren Prüfung von einer tatsächlichen Gesamtwohnfläche von 6.139,58 m² aus. Grundlage für die Betriebskostenabrechnung war bisher der Flächenanteil von 6.456 m².

Kostenart in €	Anfallende Kosten	Berechnung ELW 06-1-008-03 (54,30 m ²)	Berechnung AfR
Grundsteuer	2.205,42	18,55	218,91
Aufzugsanlage	3.149,98	26,49	27,86
Winterdienst	242,88	2,04	2,52
Müllbeseitigung	18.408,60	154,83	190,92
Gebäudereinigung	28.710,37	241,48	297,56
Außenanlage	9.086,80	76,73	94,24
Strom allgemein	11.971,50	100,69	124,16
Gebäudeversicherung	12.156,03	102,24	126,07
Kosten für Hauswart	30.440,16	256,03	315,69
Sonstige Betriebskosten	11.571,76	97,33	120,01
Niederschlagswasser	1.269,10	10,67	13,16
Strom (Ablesung)	2.229,78	338,52	338,52
Gesamtkosten	131.442,38	1.425,30	1.874,43

Nach der Berechnung des Amts für Revision hätte der Eigenbetrieb 449,13 € zu wenig an Betriebskosten abgerechnet.

Die Grundsteuer ist nur auf die Positionen umzulegen, die grundsteuerpflichtig (Wohnungen und Friseurgeschäft) sind. Bisher wurde auch dem Pflegebereich Grundsteuer zugeordnet.

- A9 Wir bitten die Wohnflächenverordnung künftig anzuwenden und die Gesamtwohnflächen aller Einrichtungen zu überprüfen. Ebenfalls empfehlen wir in der Prozessbeschreibung die Definition und Berechnung der Gesamtwohnfläche je Einrichtung darzustellen, einschließlich aller Besonderheiten.

4.2.13 Betriebskostenabrechnung Haus Rohrer Höhe

Die Prüfung erfolgte anhand der Abrechnung 2022, die Abrechnung 2023 lag zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.

4.2.13.1 Flächenberechnung Haus Rohrer Höhe

Die Flächenberechnung wird vom ELW wie folgt ausgewiesen:

	m ²	%
Wohnungen	3.709,90	70,53
Ambulanter Dienst	107,60	2,05
Nebenräume AD	95,80	1,82
TAPF	266,20	5,06
Küche	453,60	8,62
Restaurant	247,90	4,71
Saal	196,40	3,73
Verwaltung	182,30	3,47
Gesamtsumme	5.259,70	100,00

Unabhängig von der Überprüfung der Gesamtwohnfläche nach der Wohnflächenverordnung sind folgende Einzelfeststellungen zu treffen:

- Den Wohnungen werden 75 % der Betriebskosten zugeordnet. Der Eigenbetrieb weist dabei sowohl den Wohnungsanteil (70,53 %) als auch den Verwaltungsanteil (3,47 %) den Bewohnern zu. In den Flächenanteil können jedoch nur die tatsächlichen Wohnflächen mit eingerechnet werden.
- Der Ambulante Dienst wurde in der Flächenberechnung des ELW mit 107,60 m² ausgewiesen; in einem Dokument ist rot vermerkt, ab 2016 255,10 m². Eine Anpassung ist nicht erfolgt.
- Die Nebenräume Ambulanter Dienst wurden in der Flächenberechnung des ELW mit 95,80 m² ausgewiesen, in einem Dokument ist rot vermerkt, ab 2016 24,9 m². Eine Anpassung ist nicht erfolgt.
- Die Verwaltung wurde in der Flächenberechnung des ELW mit 182,30 m² ausgewiesen, ab 2016 sollten es nur 105,70 m² sein. Eine Anpassung ist nicht erfolgt.

- In der Betriebskostenabrechnung sind für die Umlage der Gemeinschaftsräume 8.173,07 € auf die Bewohner umgelegt worden. Dies betrifft laut Angaben des Eigenbetriebs 50 % der Heizkosten für den Saal und 75 % der Heiz- und Wasserkosten für die allgemeinen Bereiche, die zum Betreuten Wohnen gehören. Da Gemeinschaftsveranstaltungen eine Grundleistung nach dem Betreuungsvertrag darstellen, können diese Kosten nicht in die Betriebskostenabrechnung eingerechnet werden.

Die Räumlichkeiten der Verwaltung bestehen aus Empfang, Leitung, Verwaltung, WC Personal, Kopierraum, Sozialdienst. Diese wurden vollständig dem Bereich Wohnungen zugeordnet.

Dazu ist Folgendes zu sagen:

- Die Kosten für die Räumlichkeiten des Sozialdienstes sind in die Betreuungspauschale mit einzurechnen, bzw. sind bereits mit einberechnet worden. Die Zuordnung ist anzupassen.

A10 Wir empfehlen die Berechnung zu überprüfen und anzupassen.

4.2.14 Vergleich der Betriebskosten 2022

Wir haben die Betriebskostenabrechnung in wesentlichen Punkte verglichen. Für die Einrichtungen Haus Rohrer Höhe, Hans Rehn Stift und Parkheim Berg lagen dazu je Einrichtung zwei Betriebskostenabrechnungen vor. Die Betriebskostenabrechnungen der Einrichtung Zamenhof lagen uns vollständig vor. Wir haben uns für den Vergleich der Kosten je Quadratmeter entschieden. Die Zeile Heizung/Wasser ist abhängig vom Verbrauch. Hier zeigt jedoch ein Vergleich innerhalb der Einrichtung in welcher Spanne die Kosten je Quadratmeter liegen.

	Zamenhof €/m ²	Haus Rohrer Höhe €/m ²	Hans Rehn Stift €/m ²	Parkheim Berg €/m ²
Heizung/Wasser	4,63 - 14,42	21,81 - 22,22	26,96 - 32,36	15,09 - 17,31
Müllbeseitigung	2,85	0,77	2,64	1,12
Gebäudereinigung	4,45	7,25	2,87	0,50
Strom allgemein	1,85	3,19	2,35	1,38
Gebäudeversicherung	1,88	2,02	1,28	1,16
Kosten für Hauswart	4,72	8,37	4,90	1,91

Die Kosten Heizung/Wasser sind verbrauchsabhängig, jedoch kann festgestellt werden, dass einrichtungsbezogene Unterschiede vorliegen.

Bitte erläutern Sie (einschließlich begründende Unterlagen), wie der Unterschied im Bereich Gebäudereinigung Parkheim Berg mit 0,50 €/m² zu Haus Rohrer Höhe mit 7,25 €/m² zustande kommt.

Bitte erläutern Sie (einschließlich begründende Unterlagen), wie der Unterschied im Bereich Kosten für Hauswart Parkheim Berg mit 1,91 €/m² zu Haus Rohrer Höhe mit 8,37 €/m² zustande kommt.

Bitte erläutern Sie (einschließlich begründende Unterlagen), wie der Unterschied im Bereich Müllbeseitigung Haus Rohrer Höhe mit 0,77 €/m² zu der Einrichtung Zamenhof mit 2,85 €/m² zustande kommt.

Der Eigenbetrieb hat sich dazu wie folgt geäußert: „Bei den Kosten der einzelnen Objekte kann es aufgrund unterschiedlicher baulicher Gegebenheiten, unterschiedlicher Personalausstattung, unterschiedlichem Nutzerverhalten usw. zu unterschiedlichen Kosten je Quadratmeter kommen. Beim Parkheim Berg befinden sich die Betreuten Wohnungen in einem separaten Wohngebäude ohne größere öffentliche Flächen, wohingegen es z.B. im Haus Rohrer Höhe sehr großzügige öffentliche Flächen gibt.“

A11 Wir empfehlen dem Eigenbetrieb zu prüfen, ob:

- Einsparmöglichkeiten (z. B. Kosten für Hauswart Haus Rohrer Höhe) bestehen,
- Verteilerschlüssel nicht sachgerecht sind und
- die Kostenzuordnung sachgerecht ist.

4.3 Kassenprüfungen

Dem Amt für Revision obliegt die laufende Prüfung der Kassenvorgänge bei den Eigenbetrieben. Es wurden unvermutete Zahlstellenprüfungen im

- Willy Körner Haus,
- Parkheim Berg und
- Wohnheim Nordbahnhofstraße

durchgeführt.

Es ergaben sich dabei keine wesentlichen Feststellungen.

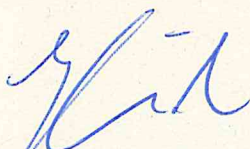
5 Prüfungsergebnis

Aufgrund der stichprobenweisen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 des Eigenbetriebs Leben und Wohnen wird nach Maßgabe dieses Prüfungsberichts und unbeschadet der darin enthaltenen Darlegungen festgestellt, dass

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan und der notwendige Nachtragswirtschaftsplan eingehalten worden sind,
- der Jahresverlust ausweislich der Gewinn- und Verlustrechnung 1.824.930,52 € beträgt und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

Die örtliche Prüfung ergab keine Anhaltspunkte, die der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 des Eigenbetriebs Leben und Wohnen gemäß § 16 Abs. 3 EigBG und der Entlastung der Betriebsleitung für 2023 entgegenstehen.

Stuttgart, 19. Juni 2024



Dr. Glinder