



**Sitzungsvorlage**  
**820/265/2019**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 14.10.2019	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.09.2019	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	26.09.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	03.12.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	17.12.2019	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Jahresabschluss 2018 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2018 mit einer Bilanzsumme von 132.633.369,34 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 122.345.559,45 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 10.661.247,53 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 329.378,76 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
  - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 120.229,59 EURO
  - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 209.149,17 EURO
 zusammensetzt.
3. Den Jahresgewinn in Höhe von 329.378,76 EURO sowie den zum 31.12.2018 ausgewiesenen Gewinnvortrag in Höhe von 7.390.631,29 EURO spartengenau in die Position der „Allgemeinen Rücklage“ umzubuchen.
4. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2018 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
5. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

**Begründung:**

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 08. November 2016 wurde die Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft, 56073 Koblenz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016 bis 2019 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 fand im Zeitraum vom 3. bis 14 Juni 2019 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes GML in Landau in der Pfalz sowie anschließend in den Geschäftsräumen der GmbH in Koblenz statt.

Mit dem beiliegenden Prüfbericht wird durch die oben genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt (Seite 24). Der Prüfer führt in diesem Bericht aus, dass die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen wurde. Hiernach ist diese so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die

Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Weiterhin wurden unter anderem auch die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Der Prüfer stellt in diesem Zusammenhang fest, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat.

Weiterhin führt er aus, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung widerspiegelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ausgangspunkt der Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss, welcher am 25. September 2018 festgestellt wurde.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes wurde zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet, welche auf der Einschätzung des Unternehmensumfeldes, Auskünften der gesetzlichen Vertreter über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems basiert.

Diese Prüfungsstrategie führte zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Anlagevermögen
- Umsatzerlöse
- Rückstellungen

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
- Vorräte
- Forderungen
- Sonstige Aktiva
- Liquide Mittel
- Eigenkapital
- Sonstige Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen
- Sonstige Passiva
- Erträge / Aufwendungen

Bei allen diesen Prüfungen gab es keine Einwendungen.

Aus der Sicht der Werkleitung des Gebäudemanagements ist weiterhin Ursache für das Jahresergebnis, dass mit dem eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnis eine

Einnahmehasis in der Sparte „Gebäudebestand“ vereinbart werden konnte, welche die erforderlichen Maßnahmen weitestgehend finanziell umsetzbar machen. Größere Verluste im Bereich der Erfolgsrechnung der Sparte Gebäudebestand sind damit bei normalem Verlauf nicht mehr zu erwarten, da über den Jahresverlauf managementbedingt gegengesteuert werden kann. Durch die vorhandene Personalkapazität bei der technischen Abteilung konnten die Bauunterhaltsleistungen in dieser Sparte mit aktuell 2,568 Mio. EURO (Vorjahr 2,118 Mio. €) erneut deutlich gesteigert werden. Allerdings liegt diese Aufwandsquote noch immer weit unterhalb der Aufwendungen für den Werteverzehr des Vermögens (Abschreibungen), so dass weitere Anstrengungen in diesem Bereich erforderlich sind.

Weitere wesentliche Positionen zur Erzielung des Jahresergebnisses in dieser Sparte sind Minderaufwendungen im Vergleich zur Planung bei der Hausbewirtschaftung, den Personalaufwendungen, bei den Verwaltungskostenerstattungen sowie bei der Inanspruchnahme sonstiger Dienste. Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren, aufgrund der sehr günstigen Bezugspreise im Heizungsbereich, weiterhin geringere Beträge aufzuwenden.

Im Jahr 2018 kann nun im 3. Jahr in Folge auch in der Sparte Wohnhausbesitz ein Gewinn ausgewiesen werden. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen bei der Beauftragung von Gutachten sowie höhere Mieterträge.

Weitere Einzelheiten zu den beiden Sparten sowie zum Gesamtergebnis des Gebäudemanagements und darüberhinausgehende Ursachen und Entwicklungen können den beigefügten Aufgliederungen und Erläuterungen zum Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers entnommen werden.

Durch die Werkleitung wird vorgeschlagen, den Gewinn des Jahres 2018 in beiden Sparten zusammen mit ausgewiesenen Gewinnvortrag auf die Position der allgemeinen Rücklage vorzutragen. Der Jahresgewinn ist zum Teil durch nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen entstanden, welche in den kommenden Jahren nachzuholen sind. Zudem kann hierdurch die gemäß § 11 EigAnVO geforderte Eigenkapitalfinanzierung dargestellt werden und durch diese Finanzmittel eine Eigenfinanzierung des investiven Bereiches erreicht werden, so dass eine Kreditaufnahme in dieser Höhe vermieden werden kann.

Die Übertragung in die allgemeine Rücklage ist erforderlich, da nach einer Änderung der VV Nr. 5 zu § 34 der GemHVO in der Bilanz der Stadtverwaltung Landau die Positionen „Gewinnvortrag“ und „Jahresüberschuss“ nicht mehr ertragswirksam gebucht und ausgewiesen werden dürfen. Dies würde dazu führen, dass bei einer unveränderten Fortführung der Bilanzierung des Eigenbetriebs in der Bilanz der Stadt ein Verlust in Höhe von mehr als 7,7 Mio. EURO ausgewiesen werden müsste.

Gem. 86 Abs. 3 in Verbindung mit § 90 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) ist dem Stadtrat mit dem geprüften Jahresabschluss auch ein Bericht über die Beteiligungen vorzulegen, in dem insbesondere Angaben zum Gegenstand des Unternehmens, zum Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks sowie Grundzüge des Geschäftsverlaufes und der Lage des Unternehmens enthalten sein sollen. Dieser Beteiligungsbericht wurde daher in der Anlage beigefügt.

### **Auswirkungen:**

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2018

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

**Anlagen:**

- Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2018
- Beteiligungsbericht

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--