

Gebäudemanagement Landau -  
Eigenbetrieb,  
Landau in der Pfalz

Wirtschaftsjahr 2018

# Bericht

über die Prüfung des  
Jahresabschlusses und Lageberichtes zum  
31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	6
Lage des Eigenbetriebes	6
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch die gesetzlichen Vertreter	6
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Die Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018	14
3. Der Lagebericht	15
II. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018	16
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
2. Gesamtaussage	16
III. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses	17
1. Vermögenslage	17
2. Kapitalflussrechnung	20
3. Ertragslage	21
E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	23
Feststellungen gemäß § 53 HGrG	23
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	24

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2018	Anlage 1 / Seite 1
Gewinn- und Verlustrechnung für 2018	Anlage 1 / Seite 2
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018	Anlage 1 / Seite 3 - 23
Lagebericht 2018	Anlage 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 3 / Seite 1 - 6
Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018	Anlage 4 / Seite 1 - 28
Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse	Anlage 5 / Seite 1 - 6
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse	Anlage 6 / Seite 1 - 21
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 7

## A. Prüfungsauftrag

Die Werkleitung der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, erteilte uns mit Schreiben vom 10. November 2016 den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 des

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,

- im Folgenden auch der Eigenbetrieb oder GML genannt -

unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung sowie den Lagebericht für 2018 zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung in berufüblichem Umfang zu berichten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz vom 8. November 2016 zugrunde.

Der Eigenbetrieb ist aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften nicht prüfungspflichtig. Es handelt sich um eine freiwillige Abschlussprüfung. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 89 Abs. 1 GemO. Art und Umfang der Prüfung erfolgen unter Einbeziehung der Buchführung nach den Grundsätzen des § 317 HGB. Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes. Die Aufstellung des Jahresabschlusses hat gemäß § 22 Abs. 2 EigAnVO nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Rechtsgrundlagen der Bilanzierung und Prüfung sind insbesondere:

1. die Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO),
2. die Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung für Rheinland-Pfalz (EigAnVO),
3. die Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen (KomEinPrV RP),
4. die Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB).

Darüber hinaus wurden bei unserer Prüfung beachtet:

1. Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport zum Vollzug der Eigenbetriebsverordnung (VV EigVO),
2. Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport zum Vollzug der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen (VV KomEinPrV RP),
3. Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer für den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720),
4. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1),
5. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Beurteilung der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.720.1),
6. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Erteilung des Bestätigungsvermerks bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben (IDW PH 9.400.3).

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den "Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n.F.). Dieser Prüfungsbericht ist an den geprüften Eigenbetrieb gerichtet.

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns durchgeführten Prüfung berichten wir im Abschnitt C.

Daneben umfasst die Prüfung auftragsgemäß auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 HGrG), über die wir im Abschnitt E. dieses Berichtes sowie in Anlage 6 zu diesem Bericht berichten.

Die Erteilung des Bestätigungsvermerkes erfolgte nach den "Grundsätzen für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen" des IDW (IDW PS 400) mit dem Prüfungshinweis zur Erteilung von Bestätigungsvermerken bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben (IDW PH 9.400.3).

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 4 dieses Prüfungsberichts dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes aufzunehmen. Diese Analyse haben wir im Abschnitt D. III. dieses Berichts dargestellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften i.d.F. vom 1. Januar 2017 maßgebend, die diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt sind.

Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung gilt in Verbindung mit Nr. 9 der zuvor zitierten Allgemeinen Auftragsbedingungen eine Haftungshöchstsumme von EUR 4.000.000,00 als vereinbart.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber dem Eigenbetrieb und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir entsprechend der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### Lage des Eigenbetriebes

#### Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch die gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Schulen, Sportgebäuden, Mietwohnungen, Eigenheimen sowie sonstigen Gebäuden, über den gesamten Lebenszyklus zu betreuen und damit zu errichten, zu verwalten, zu bewirtschaften und zu unterhalten (§ 1 der Betriebssatzung).

Nachdem in den Vorjahren einige Gebäude veräußert bzw. durch die Stadt Landau noch weitere Objekte übertragen wurden und auch Anmietungen erfolgt sind, werden im Betriebszweig Gebäudebestand aktuell 191 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand durch die Übertragung eines ehemaligen Vereinsheims in der Albrecht-Dürer-Straße erhöht. Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem letzten Jahr nicht verändert, so dass weiterhin 263 Wohneinheiten verwaltet werden. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt daher aktuell 18.941,85 m<sup>2</sup>.

Das Gebäudemanagement Landau bewegt sich im Bereich des Facility-Management-Segmentes und hat mit der Stadtverwaltung Landau einen solventen und guten Hauptnutzer der Gebäude. Mietausfälle in signifikanter Höhe sind daher nicht zu verzeichnen oder zu erwarten.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2018 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 489) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 120.229,59 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 209.149,17.

Insgesamt gilt es weiterhin, aufgrund des höheren Alters der Wohnungen, in verstärktem Maße die Modernisierung der Bestandswohnungen voranzutreiben. Diese Maßnahme wird das Gebäudemanagement auch die nächsten Jahre sehr beschäftigen.

Zur Finanzierung der in 2018 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Kommunalkredites in Höhe von EUR 2,8 Mio. bei der DKB AG, München. Damit musste die Kreditermächtigung von EUR 3.923.200 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

Ein Ziel muss es sein, dass in den nächsten Jahren alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten ausgeschöpft werden. Nur mit der konsequenten Verfolgung dieses Vorhabens ist es aus der Sicht der Werkleitung annähernd möglich, der drohenden Kostenexplosion gerade im Energie-Sektor entgegenzuwirken.

Ein weiteres Thema, welches den Eigenbetrieb bereits aktuell aber auch zukünftig noch stark beschäftigen wird, ist die Steigerung der Anzahl der Wohnungen im günstigen Preissegment. Zurzeit ist der Markt für sozialen und preisgünstigen Wohnraum weiterhin als sehr angespannt zu bezeichnen.

Nachdem nun der Eigenbetrieb auch in den sozialen und günstigen Wohnungsbau einsteigt, besteht damit die Chance den Wohnungsbestand auf eine breitere Basis zu stellen, die Wohnungsnot zu verringern und insgesamt eine größere Marktmacht zu erzielen.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Werkleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

### C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gem. § 317 HGB die Buchführung und den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018 auf die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft.

Die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung sowie die Rechnungslegung und die dazu eingerichteten internen Kontrollen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebes. Diese beinhaltet auch die gesetzlich zulässige Ausübung von Ansatz- und Bewertungswahlrechten sowie die Einschätzung von Chancen und Risiken.

Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Eigenbetriebes oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss. Er wurde am 25. September 2018 festgestellt.

Unsere Aufgabe war es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben. Hierbei war auch zu prüfen, ob die gesetzlichen Vertreter ihr Ermessen im zulässigen Rahmen ausgeübt haben.

Gemäß § 89 Abs. 3 GemO i.V.m. § 4 KomEinrPrV RP erstreckte sich unsere Prüfung auch auf die Feststellung, ob

1. die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen sowie die Satzungen beachtet sind,
2. der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und seine sonstigen Angaben nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Einrichtung erwecken,

3. die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität des geprüften Eigenbetriebes, eventuelle verlustbringende Geschäfte sowie - soweit zutreffend - die Ursachen von Verlusten und eines Jahresverlustes dargestellt sind,
4. die Geschäftsführung Anlass zu Beanstandungen gibt.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze, die wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des Eigenbetriebsumfelds, Auskünften der gesetzlichen Vertreter über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung von Prüfungsrisiken und zur vorläufigen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes sowie einer grundsätzlichen Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebes. Es wurden auch unsere Feststellungen aus der vorangegangenen Jahresabschlussprüfung berücksichtigt. Zur Festlegung von Prüfungsschwerpunkten sind daraufhin kritische Prüfungsziele identifiziert und es ist ein Prüfungsprogramm entwickelt worden. In diesem Prüfungsprogramm sind der Ansatz und die Schwerpunkte der Prüfung sowie die Art und der Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt. Dabei werden auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeitereinsatz geplant.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Anlagevermögen,
- Umsatzerlöse,
- Rückstellungen.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen; die angewandten Verfahren zur Auswahl unserer risikoorientierten Prüfungshandlungen basieren auf einer bewussten Auswahl.

Die Erkenntnisse der Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen, bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der von uns durchgeführten Einzelfallprüfungen nach den Grundsätzen der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Bei unserer Prüfung nach § 89 Abs. 3 GemO i.V. mit § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG haben wir den IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Dementsprechend haben wir unserem prüferischen Vorgehen insbesondere den darin enthaltenen Fragenkatalog, der mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet wurde, zugrunde gelegt. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt E. dieses Berichts sowie auf die in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellten Angaben.

Wir haben die örtliche Prüfung vom 3. bis 14. Juni 2019 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes sowie anschließend in unserem Büro in Mainz durchgeführt.

Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns von den gesetzlichen Vertretern bzw. den von den gesetzlichen Vertretern ermächtigten Personen bereitwillig erteilt. Die von den gesetzlichen Vertretern unterzeichnete berufsbliche Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Die im Prüfungsbericht enthaltenen Daten zu den wirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebes beruhen auf Angaben des Eigenbetriebes und haben auftragsgemäß nicht der Prüfung unterlegen.

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

<u>Prüffeld</u>	<u>Prüfung der Bestandsnachweise</u>	<u>Prüfung der Bewertung</u>
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	Materielle und formelle Kontrolle des Bestandsverzeichnisses, stichprobenweise Einsicht der Eingangsrechnungen für Zugänge, Abgänge anhand Ausgangsrechnungen oder Verschrottungsprotokollen	Zugangsbewertung Anschaffungskosten anhand Eingangsrechnungen, Herstellungskosten anhand geeigneter Materialrechnungen, Stundenaufstellungen  Folgebewertung anhand interner Abschreibungspläne
Vorräte	Formelle und materielle Kontrolle der Verzeichnisse, Stichproben nach bewusster Auswahl bedeutsamer Posten	Zugangsbewertung anhand Eingangsrechnungen in Stichproben (bewusste Auswahl)
Forderungen	Formelle und materielle Kontrolle der Saldenlisten	Zugangsbewertung in Stichproben anhand Ausgangsrechnungen
Sonstige Aktiva	Einsicht in Bücher und Schriften, Verträge	Einsicht in Bücher und Schriften, Saldenbestätigungen
Liquide Mittel	Bestätigung Stadtverwaltung	
Eigenkapital	Betriebssatzung, Stadtratssitzungsprotokolle, Werkausschusssitzungsprotokolle	
Sonstige Rückstellungen	Aufstellungen des Eigenbetriebes, Verträge, Rechtsanwaltsbestätigungen	Erfüllungsbeträge anhand Einsicht von geeigneten Unterlagen und Berechnungen, Rechtsanwaltsbestätigungen

<u>Prüffeld</u>	<u>Prüfung der Bestandsnachweise</u>	<u>Prüfung der Bewertung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Tagesauszüge, Kreditverträge, Saldenbestätigungen	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Formelle und materielle Kontrolle der Saldenliste	Erfüllungsbeträge durch bewusste Auswahl von Eingangsrechnungen
Sonstige Passiva	Geeignete Unterlagen und Schriften, Verträge	Erfüllungsbeträge durch stichprobenhafte Prüfung vorhandener Unterlagen
Erträge/ Aufwendungen	Stichprobenweise Prüfung von Posten mit absoluter und relativer Bedeutung	

Prüfungshemmnisse lagen nicht vor.

## D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

### I. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Die Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) des Eigenbetriebes erfolgt auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms OK.FIS Doppik der Anstalt für kommunale Datenverarbeitung (AKDB), München. Die Softwarebescheinigung der optegra Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, vom 27. April 2007 für das Programm wurde uns vorgelegt.

Die Bücher des Eigenbetriebes sind ordnungsgemäß geführt. Die Buchhaltung des Vorjahres ist mit den Abschlussbuchungen abgeschlossen.

Die Buchungen sind ordnungsgemäß belegt und sachlich richtig. Nach unserer in Stichproben durchgeführten Prüfung ist die Buchführung beweiskräftig.

Zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung im Hinblick auf die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten haben wir gesonderte Prüfungshandlungen durchgeführt. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung sprechen.

Das vom Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Abläufe vor.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

## 2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der als Anlage 1 beiliegt, ist auf dem von uns geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 aufgebaut und unter Einbeziehung der Inventurergebnisse richtig und vollständig aus den Büchern entwickelt.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß nachgewiesen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema für die Bilanz und für die Gewinn- und Verlustrechnung (Gesamtkostenverfahren) wurde unter Beachtung der kommularechtlichen Besonderheiten der EigAnVO angewandt.

Im Rahmen der Bewertung werden die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften beachtet.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde zu Recht in Anspruch genommen.

Soweit der Eigenbetrieb nach dem Gesetz ein Wahlrecht hat, Ausweise oder Vermerke alternativ im Anhang darzustellen, wurde die Darstellung im Anhang aus Gründen der Übersichtlichkeit des Abschlusses vorgezogen.

Nach der Erklärung der gesetzlichen Vertreter und den Feststellungen im Rahmen unserer Prüfung sind sämtliche Aktiva und Passiva erfasst, die Rückstellungen nach den bei Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnissen ausreichend bemessen. Haftungsverhältnisse i.S. von § 251 HGB liegen nicht vor.

### 3. Der Lagebericht

Der Lagebericht 2018 des Werkleiters ist dem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften. Nach den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen werden der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebes zutreffend dargestellt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes.

Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

## II. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Die allgemeinen Grundsätze über die Bewertung und die Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden wurden beachtet. Hinsichtlich der einzelnen angewandten und geprüften Bewertungsgrundlagen und -methoden verweisen wir auf die Ausführungen des Eigenbetriebes im Anhang sowie unsere Darstellungen unter "C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung".

Auf folgende Besonderheiten im Ansatz, im Ausweis bzw. in der Bewertung weisen wir hin:

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind im Berichtsjahr analog zum Vorjahr saldiert worden.

Bilanzierungswahlrechte wurden nicht in Anspruch genommen. Bewertungswahlrechte wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt. Eine Änderung bei der Ausnutzung von Ermessensspielräumen ergab sich nicht. Ermessensspielräume wurden nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht folgend ausgeübt.

Über sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, ist nicht zu berichten.

### 2. Gesamtaussage

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist richtig aus den Büchern entwickelt. Er entspricht in seiner Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung. Die Buchführung ist ordnungsgemäß; sie entspricht ebenfalls dem Gesetz.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und der Ertragslage des Eigenbetriebes.

### III. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

Aus rechentechnischen Gründen können sich in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben etc.) ergeben.

#### 1. Vermögenslage

##### Vermögensstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	10	0,0	-4
Sachanlagen	<u>127.157</u>	<u>95,8</u>	<u>125.609</u>	<u>97,0</u>	<u>1.548</u>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>127.163</u>	<u>95,8</u>	<u>125.619</u>	<u>97,0</u>	<u>1.544</u>
Vorräte	2.820	2,1	2.848	2,2	-28
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207	0,2	159	0,1	48
Forderungen an den Einrichtungsträger	113	0,1	0	0,0	113
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>2</u>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<u>3.143</u>	<u>2,4</u>	<u>3.008</u>	<u>2,3</u>	<u>135</u>
<b>Liquide Mittel</b>	<u>2.327</u>	<u>1,8</u>	<u>919</u>	<u>0,7</u>	<u>1.408</u>
	<u><u>132.633</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>129.546</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>3.087</u></u>

##### Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Stammkapital	25.365	19,1	25.365	19,6	0
Allgemeine Rücklage	19.912	15,0	19.889	15,4	23
Gewinnvortrag	7.391	5,6	6.902	5,3	489
Jahresgewinn	<u>329</u>	<u>0,2</u>	<u>489</u>	<u>0,4</u>	<u>-160</u>
<b>Eigenkapital</b>	<u>52.997</u>	<u>39,9</u>	<u>52.645</u>	<u>40,7</u>	<u>352</u>
Sonderposten für Investitionszuschüsse	49.765	37,5	49.263	38,0	502
Langfristige Sonstige Rückstellungen	25	0,0	25	0,0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>19.910</u>	<u>15,0</u>	<u>18.683</u>	<u>14,4</u>	<u>1.227</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<u>69.700</u>	<u>52,5</u>	<u>67.971</u>	<u>52,4</u>	<u>1.729</u>
Sonstige Rückstellungen	1.817	1,4	1.411	1,1	406
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.573	1,2	2.022	1,6	-449
Erhaltene Anzahlungen	2.997	2,3	3.082	2,4	-85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.446	2,6	1.916	1,5	1.530
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	0	0,0	479	0,3	-479
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>103</u>	<u>0,1</u>	<u>20</u>	<u>0,0</u>	<u>83</u>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<u>9.936</u>	<u>7,6</u>	<u>8.930</u>	<u>6,9</u>	<u>1.006</u>
	<u><u>132.633</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>129.546</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>3.087</u></u>

### Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um insgesamt TEUR 1.544 erhöht. Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen am Gesamtvermögen (Anlagequote) beträgt 95,8 % (Vorjahr: 97,0 %). Das Anlagevermögen ist zu 96,5 % (Vorjahr: 96,0 %) durch Eigenkapital, Sonderposten für Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Im Berichtsjahr belaufen sich die Zugänge zum Anlagevermögen auf TEUR 4.925. Wesentliche Investitionen im Betriebszweig Gebäudebestand Landau betreffen mit TEUR 1.679 den Neubau der Kita Ponyhof, mit TEUR 800 die Modernisierung der Berufsbildenden Schule, mit TEUR 701 den Neubau der Sporthalle West, mit TEUR 495 die Modernisierung der Grundschule Horstring sowie mit TEUR 446 die Modernisierung der Grundschule Dammheim. Im Betriebszweig Wohnhausbesitz wurden insgesamt TEUR 449 in die Modernisierung der Wohnobjekte investiert.

Unter den unfertigen Leistungen der Vorräte sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 ausgewiesen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind analog zum Vorjahr saldiert worden. Aus der Saldierung ergibt sich eine Forderung gegenüber dem Einrichtungsträger. Diese resultiert im Wesentlichen aus Abrechnungen von Betriebskosten für verschiedene Gebäude.

Die allgemeine Rücklage ist im Berichtsjahr durch die Übertragung von interaktiven Schultafeln seitens des Einrichtungsträgers um TEUR 23 angestiegen.

Bei dem Sonderposten für Investitionskostenzuschüssen zum Anlagevermögen stehen den Zuführungen in Höhe von TEUR 1.691 Auflösungen in Höhe von TEUR 1.189 gegenüber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehensverbindlichkeiten. Im Berichtsjahr ist ein langfristiges Darlehen vom Eigenbetrieb in Höhe von TEUR 2.800 aufgenommen worden. Im Vorjahr wurde hier neben den Darlehensverbindlichkeiten noch ein negativer Kontokorrentkredit in Höhe von TEUR 623 ausgewiesen. Der nun positive Kontokorrentkredit wird im Berichtsjahr mit TEUR 2.327 in den Liquiden Mitteln ausgewiesen.

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.781 (Vorjahr: TEUR 1.374), die sich aufgrund einer Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 1.136 und einer Auflösung in Höhe von TEUR 143 bei einer gegenüberstehenden Zuführung in Höhe von TEUR 1.686 erhöht haben.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

## 2. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung haben wir nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengestellt:

	<u>2018</u> TEUR	<u>2018</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR
Periodenergebnis	329		489
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.381		3.297
+ / - Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	406		-73
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-135		106
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	1.049		-2
- / + Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0</u>		<u>-2</u>
= <b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<u>5.030</u>	<u>3.815</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0		5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.925		-4.943
+ / - Nachträgliche Anpassungen im Sachanlagevermögen und Korrekturen	<u>0</u>		<u>-350</u>
= <b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<u>-4.925</u>	<u>-5.288</u>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	23		359
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.800		1.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.399		-1.472
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	1.691		2.995
- Auflösungen aus Sonderposten für Inverstitutionszuschüssen	<u>-1.189</u>		<u>-1.092</u>
= <b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<u>1.926</u>	<u>1.790</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		2.031	317
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		<u>296</u>	<u>-21</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u>2.327</u>	<u>296</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
+ Liquide Mittel		2.327	919
- Kontokorrentverbindlichkeiten		<u>0</u>	<u>-623</u>
		<u>2.327</u>	<u>296</u>

### 3. Ertragslage

	2018		2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	12.672	89,2	12.490	90,9	182
Bestandsveränderung	-28	-0,2	-90	-0,7	62
Andere aktivierte Eigenleistungen	303	2,1	232	1,7	71
Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.271</u>	<u>8,9</u>	<u>1.116</u>	<u>8,1</u>	<u>155</u>
<b>Betriebsleistung</b>	14.218	100,0	13.748	100,0	470
Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen	-5.809	-40,9	-5.284	-38,4	-525
Personalaufwand	-3.045	-21,4	-2.871	-20,9	-174
Abschreibungen	-3.381	-23,8	-3.297	-24,0	-84
Sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Steuern	<u>-1.309</u>	<u>-9,2</u>	<u>-1.322</u>	<u>-9,6</u>	<u>13</u>
<b>Betriebsaufwand</b>	<u>-13.544</u>	<u>-95,3</u>	<u>-12.774</u>	<u>-92,9</u>	<u>-770</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	674	4,7	974	7,1	-300
Finanzielle Aufwendungen	<u>-491</u>	<u>-3,5</u>	<u>-521</u>	<u>-3,8</u>	<u>30</u>
<b>Finanzergebnis</b>	-491	-3,5	-521	-3,8	30
Neutrale Erträge	<u>146</u>	<u>1,0</u>	<u>36</u>	<u>0,3</u>	<u>110</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u>146</u>	<u>1,0</u>	<u>36</u>	<u>0,3</u>	<u>110</u>
Jahresgewinn	<u><u>329</u></u>	<u><u>2,2</u></u>	<u><u>489</u></u>	<u><u>3,6</u></u>	<u><u>-160</u></u>

### Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Der Anstieg der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 182 ist unter anderem auf die Entwicklung der Umsatzerlöse im Betriebszweig Gebäudebestand Landau zurückzuführen. Bei den Umsatzerlösen im Betriebszweig Gebäudebestand Landau erhöhten sich insbesondere die Erlöse aus Verwaltungskostenerstattungen um TEUR 104, die Erlöse aus Wärmelieferungen um TEUR 31 sowie Erlöse aus Zuschüssen für Bau- und Instandhaltungskosten um TEUR 43. Die Erlöse aus der Vermietung an den Einrichtungsträger und die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung zeigten sich dagegen um insgesamt TEUR 57 vermindert.

Die Umsatzerlöse des Betriebszweiges Wohnhausbesitz aus der Vermietung und Verpachtung bewegen sich insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres. Die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung zeigten sich dagegen um TEUR 27 vermindert. Dem gegenüber steht ein Anstieg der sonstigen Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung, die im Berichtsjahr um TEUR 88 angestiegen sind.

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere durch um TEUR 509 höhere Aufwendungen für die laufende Instandhaltung. Auch die Aufwendungen für Betriebskosten werden zum Vorjahr erhöht ausgewiesen (+TEUR 16).

Der Anstieg im Personalaufwandes betrifft im Wesentlichen die Tariferhöhung zum 1. März 2018 von durchschnittlich 3,19 % bei einer im Durchschnitt um fünf Mitarbeiter angestiegenen Belegschaft des Eigenbetriebes. Überdies wirkte sich die Tariferhöhung zum 1. Februar 2017 erstmals ganzjährig aus.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruht insbesondere auf gesunkenen Verwaltungsaufwendungen des Betriebszweigs Wohnhausbesitz (-TEUR 61), denen ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen des Betriebszweigs Gebäudebestand von TEUR 39 gegenübersteht.

Die neutralen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 143 sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.

## E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

### Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 89 Abs. 3 GemO i.V. mit § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG sowie den IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen der Betriebssatzung des Eigenbetriebes, geführt worden sind.

Schwerpunkte haben wir im Berichtsjahr nicht gebildet.

Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir im Detail in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellt.

Über die in dem vorliegenden Bericht dargestellten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.

## F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018 (Anlage 2) der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, unter dem Datum vom 5. Juli 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz:

#### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Koblenz, 5. Juli 2019

**DORNBACH GMBH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

Bokelmann  
Wirtschaftsprüfer

# ANLAGEN

## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Bilanz zum 31. Dezember 2018

<u>Aktiva</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>Passiva</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	25.365.407,70	25.365.407,70
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.121,31	<b>9.615,74</b>	II. Allgemeine Rücklage	19.911.512,05	19.888.825,64
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	7.390.631,29	6.901.888,43
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	68.529.980,34	70.093.862,61	IV. Jahresgewinn	<u>329.378,76</u>	<u>488.742,86</u>
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.740.582,00	6.930.318,95		52.996.929,80	<b>52.644.864,63</b>
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	38.247.041,49	39.368.903,05	<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSKOSTENZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	49.765.493,26	<b>49.263.053,52</b>
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.966.954,70	3.286.203,76	<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.701,07	329.249,79	Sonstige Rückstellungen	1.841.682,99	<b>1.435.715,93</b>
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>10.347.871,08</u>	<u>5.600.799,45</u>	<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
	<u>127.157.130,68</u>	<u>125.609.337,61</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.483.039,55	20.704.802,12
	127.163.251,99	<b>125.618.953,35</b>	2. Erhaltene Anzahlungen	2.997.249,58	3.081.931,42
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.445.708,24	1.915.816,07
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	2.819.860,63	<b>2.847.554,54</b>	5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	0,00	479.668,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.434,57	8.365,12
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207.066,26	158.765,39		27.971.431,94	<b>26.190.583,24</b>
2. Forderungen an den Einrichtungsträger	113.457,48	0,00		57.831,35	<b>11.560,05</b>
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	<u>1.360,65</u>	<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	320.523,74	<b>160.126,04</b>			
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.326.865,69</u>	<b>919.143,44</b>			
	5.467.250,06	<b>3.926.824,02</b>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
	<u>2.867,29</u>	<b>0,00</b>			
	<u>132.633.369,34</u>	<b>129.545.777,37</b>		<u>132.633.369,34</u>	<b>129.545.777,37</b>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	12.671.892,10	<b>12.489.547,34</b>
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-27.693,91	<b>-90.101,33</b>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	303.036,97	<b>231.970,27</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.417.876,91	<b>1.151.655,31</b>
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	5.809.415,74	<b>5.283.800,18</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.341.902,95	2.738.159,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	703.176,58	132.448,81
- davon für Altersversorgung: EUR 228.155,02 (Vorjahr: EUR 71.122,03)		
	3.045.079,53	<b>2.870.608,64</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.380.988,13	<b>3.296.879,72</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.278.618,75	<b>1.292.989,21</b>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	490.931,90	<b>520.893,70</b>
10. Ergebnis nach Steuern	360.078,02	<b>517.900,14</b>
11. Sonstige Steuern	30.699,26	<b>29.157,28</b>
12. Jahresgewinn	329.378,76	<b>488.742,86</b>

**Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb,**

**Landau in der Pfalz**

**Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018**

Gliederung

- A. Allgemeines
- B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften
- C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Nachtragsbericht
- E. Sonstige Angaben
- F. Ergebnisverwendungsvorschlag

## **A. Allgemeines**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Landau der Stadt Landau in der Pfalz (im Folgenden auch: GML) wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden EigAnVO Rheinland-Pfalz und den Satzungsbestimmungen des Eigenbetriebes aufgestellt.

Für die Gliederung des Jahresabschlusses fanden grundsätzlich die Formblätter der EigAnVO Rheinland-Pfalz Anwendung.

Von der Möglichkeit, Angaben statt in der Bilanz im Anhang zu zeigen, wurde Gebrauch gemacht.

Die in 2018 vereinnahmten Landeszuwendungen wurden als Sonderposten für Investitionszuschüsse gebucht und werden analog der Abschreibungsdauer ertragswirksam aufgelöst.

Als Bewertungsmethoden wurde das auch für die Doppik in Rheinland-Pfalz festgeschriebene Prinzip der fortgeführten Anschaffungs-Herstellungskosten angewandt. Verbrauchsfolgeverfahren mussten nicht angewandt werden, da eine Bevorratung beim Eigenbetrieb nicht stattfindet oder die Bestände vernachlässigbar sind.

## **B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften**

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die Bewertung der zum 1. Januar 2007 auf das GML übertragenen Grundstücke und Gebäude (einschließlich der Außenanlagen) erfolgte nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik (KomDoppikLG) vom 2. März 2006 sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz. Hierbei wurden überwiegend Erfahrungswerte als Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und diese um die Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung, unter Berücksichtigung des Ausbaustandards, verringert. Grundlage für die Abschreibung stellt hierbei die Abschreibungsrichtlinie (VV-Afa) des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 2006 dar.

Nachdem das Anlagevermögen der Sparte Wohnhausbesitz bereits vor der Gründung des Eigenbetriebes bewertet worden war, hierbei aber andere Bewertungsverfahren zum Einsatz gekommen sind, wurde dieses Vermögen im Rahmen einer Einzelübernahme neu und nach den oben genannten Grundsätzen bewertet.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Zugänge zum Anlagevermögen zum Bilanzstichtag wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten wurden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen. Die Anlagenabgänge erfolgten zu vorgetragenen Restbuchwerten.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der linearen Methode auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer gemäß der VV-AfA ermittelt.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände wurden pro rata temporis abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit einem Anschaffungspreis zwischen EUR 250,00 bis zu EUR 1.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben (Regelung der GemHVO).

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus den folgenden Anlagennachweisen ersichtlich:

Siehe Anlage I zum Anhang.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2018 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Berufsbildende Schule, Modernisierung
- Neubau Sporthalle West
- Kita Ponyhof, Neuerrichtung
- Grundschule Süd, Kapazitätserweiterung
- Grundschule Dammheim, Kapazitätserweiterung
- Grundschule Horstring, Modernisierung
- ESG, elektrische Modernisierung
- MSG, Fachbereich Chemie
- öffentliche Toilette Messplatz
- Innensanierung Block 5
- Wohnungsneubau Guldengewann 35 / 36

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von EUR 303.036,97 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2018 erfolgte eine Grundstücksveräußerung von 2 qm eines Teilgrundstücks in der Gemarkung Arzheim zu 280,-- EURO. Die Veräußerung erfolgte jeweils über dem Buchwert, so dass ein Verkaufsertrag ausgewiesen werden konnte.

Grunderwerb fand im Jahr 2018 nicht statt.

Die Vorräte in Form unfertiger Leistungen, aufgrund noch nicht abgerechneter umlagefähiger Betriebskosten, sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nominalwert bilanziert. Allen risikobehafteten Posten wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger wurden saldiert und werden als Forderungen gegen den Einrichtungsträger ausgewiesen.

Durch das Gebäudemanagement wurde im Rahmen von Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf eigenen Dachflächen in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten zur Aktivierung auch privaten Kapitals genutzt. Hierdurch soll dem Grundsatzbeschluss, wonach städtische Dachflächen zur Energiegewinnung herangezogen werden sollen, Rechnung getragen werden. Nach diesen Verträgen dürfen die Anlagenbetreiber ihre Anlagen kostenfrei auf den Dachflächen des Gebäudemanagements Landau errichten, müssen sich aber verpflichten, die gewarteten und funktionsfähigen Anlagen nach einem Zeitraum von 18,5 bis 20 Jahren an das Gebäudemanagement Landau zu übertragen. Auf die Bilanzierung einer daraus abgeleiteten Forderung wurde bisher verzichtet, da die zukünftigen Vermögenszuwächse als im Verhältnis eher gering einzustufen sind und auch noch nicht konkret beziffert werden können. In diesem Zusammenhang wurde jedoch durch das Gebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Nach den derzeit gültigen Einspeise- und Vergütungsregelungen sind solche Anlagen zurzeit für das Gebäudemanagement nur noch dann rentierlich, wenn die durch Dritte errichteten Anlagen gepachtet und damit das Gebäudemanagement als Eigentümer den Strom produziert und selbst verwertet. Zur weiteren Nutzung dieser Möglichkeit wurde jedoch durch die Aufsichtsbehörde gefordert, dass sich diese Lösung als wirtschaftlich günstiger als bei einer Eigenfinanzierung darstellen muss. Dieser Nachweis ist aufgrund der Gewinnerwartungen Dritter nicht zu führen, so dass solche Vorhaben nicht weiter erfolgen können. Es spielt hierbei keine Rolle, ob trotz dieser Gewinnerwartung des Dritten sich auch für das Gebäudemanagement ein Gewinn über die Laufzeit des Vertrages ergibt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert bilanziert.

Beim Eigenbetrieb können grundsätzlich Steuerlatenzen im Bereich des Betriebes gewerblicher Art entstehen. Aufgrund der Unterschreitung der steuerlichen Freigrenzen kommen diese jedoch nicht zum Tragen.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau beinhaltet Mietvorauszahlungen.

Das Eigenkapital zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand	Zuführung	Umgliederung/	Stand
	01.01.2018		Herabsetzung	31.12.2018
	€	€	€	€
<b>Stammkapital</b>	25.365.407,70	0,00	0,00	25.365.407,70
<b>Zweckgeb. Rücklage</b>	19.888.825,64	22.686,41	0,00	19.911.512,05
<b>Gewinnvortrag</b>	6.901.888,43	488.742,86		7.390.631,29
<b>Jahresgewinn</b>	488.742,86	329.378,76	-488.742,86	329.378,76
<b>Insgesamt</b>	52.644.864,63	840.808,03	-488.742,86	52.996.929,80

Das Stammkapital ist in Höhe des in der Betriebssatzung festgesetzten Betrages durch Sacheinlage erbracht.

Die zweckgebundene Rücklage hat sich im Jahr 2018 durch ein Gebäude der Stadt, Albrecht-Dürer-Straße 5, zum Erinnerungswert von einem EURO erhöht. Darüber hinaus wurde ein Zuschuss des Landes Rheinland-Pfalz nach dem Willen des Zuschussgebers in Höhe von 22.685,41 EURO in der allgemeinen Rücklage gebucht.

Die Landeszuwendungen werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Laufzeit (voraussichtliche Nutzungsdauer) gemäß der Abschreibungsdauer aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2018	Verbrauch/ Auflösung	Umglieder.	Zuführung	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltung	15.209,00	0,00	0,00	0,00	15.209,00
ausstehende Rechnungen	1.374.395,75	*1.279.649,34	-332,24	1.686.294,11	1.780.708,28
Aufbewahrungs- verpflichtungen	24.500,00	0,00	0,00	0,00	24.500,00
Jahresabschluss- prüfung	11.840,50	11.840,50	0,00	11.900,00	11.900,00
Architektenleistungen	9.770,68	737,21	332,24	0,00	9.365,71
<b>Insgesamt</b>	<b>1.435.715,93</b>	<b>1.292.227,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1.698.194,11</b>	<b>1.841.682,99</b>

\*davon Auflösung: 143.489,98 EUR

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten wurde keine Rückstellung gebildet, da für das Gebäudemanagement zum einen eine Gerichtskostenbefreiung besteht und zu erwarten ist, dass diese Rechtsstreitigkeiten für das Gebäudemanagement positiv bescheiden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der drohenden Verfahren bei EUR 190.500,74.

Gemäß der mit der Stadtverwaltung Landau am 9. Juni 2010 geschlossenen Vereinbarung über die Zuweisung des Personals, die Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand und Aufwendungen für die Altersteilzeit werden beim Gebäudemanagement Landau keine Rückstellungen für Pensions- oder Beihilfeansprüche der Beamten und Beschäftigten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt ausschließlich bei der Stadtverwaltung Landau, welche durch das Gebäudemanagement eine jährliche Erstattung in Höhe der Umlagen erhält. Dies gilt ebenso für die Belastungen die sich aus den Altersteilzeitbeschäftigungsverhältnissen und aus den Urlaubs- und Überstundenansprüchen des Vorjahres ergeben.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Fristigkeit und Zusammensetzung sind aus dem Verbindlichkeitsspiegel (Anlage II zum Anhang) ersichtlich. Es erfolgte keine Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

Die Verbindlichkeiten bzw. Erträge aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden in diesem Zusammenhang als Verbindlichkeiten bzw. Erträge gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit bzw. einen Ertrag gegenüber dem Einrichtungsträger darstellen. Die vorgenommene Veranschlagung entspricht aber den betriebswirtschaftlichen Sachzusammenhängen, da diese Positionen dem Grunde nach den Bestand des Girokontos des Gebäudemanagements abbilden. Dieses wird jedoch täglich durch die Stadtverwaltung ausgeglichen oder der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, so dass dieses keinen Saldo aufweist.

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gebäudebezogenen Umsatzerlöse Stadt entsprechen im Wesentlichen den im Wirtschaftsplan 2018 veranschlagten Erträgen. Diese wurden jedoch in einer anderen Art und Weise gruppiert.

	<u>Wirtschaftsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
	€	€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Stadt	9.129.000,00	8.027.133,41
sonstige Umsatzerlöse	3.051.500,00	4.644.758,69
Gesamtumsatzerlöse	12.180.500,00	12.671.892,10

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.645 resultieren im Wesentlichen aus Umsätzen für die Vermietung und Verpachtung (TEUR 1.036) sowie Erträge aus Gebühren und Umlagen (TEUR 3.060).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.418 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (TEUR 1.189), Versicherungserstattungen (TEUR 82) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 143) und aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 3).

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt 2.819 TEUR (Gebäudebestand: TEUR 2.506, Wohnhausbesitz: TEUR 313) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgte mit insgesamt TEUR 2.973 (Gebäudebestand: TEUR 2.582, Wohnhausbesitz: TEUR 391).

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2018</u>
	€
Löhne und Gehälter	2.341.902,95
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>703.176,58</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>3.045.079,53</u>

Im Berichtsjahr fielen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 3 und auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.377 an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen unter Berücksichtigung der Konsolidierung zwischen den Betriebszweigen (TEUR 411) TEUR 1.279 resultieren im Wesentlichen aus Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.673.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen.

Der Jahresgewinn beträgt EUR 329.378,76 (Gebäudebestand Landau: Gewinn von EUR 120.229,59, Wohnhausbesitz: Gewinn von EUR 209.149,17).

#### **D. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Angabe gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB**

Die Stadt Landau ist Mitglied in der ZVK (Zusatzversorgungskasse der bayrischen Gemeinden, München). Es bestehen Versorgungszusagen, die den Arbeitnehmern eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung gewährleistet. Der Umlagesatz betrug im Geschäftsjahr 2018 3,75 % und zusätzlich 4 % an Zusatzbeitrag der zvk-pflichtigen Gehaltssumme. Eine Rückstellung für Alt-Verbindlichkeiten wurde nicht gebildet.

### **Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Durch das Gebäudemanagement Landau werden auch die Anmietungen für die benötigten Gebäude der Stadtverwaltung Landau vorgenommen. Diese stellen sonstige laufende finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 891.987,50 für das Wirtschaftsjahr 2018 dar. Interne Weiterleitungen sind hierin nicht enthalten.

Die größten Einzelpositionen (Mietaufwendungen) hierzu sind:

- Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 5	EUR 232.344,05
- Verwaltungsgebäude Maximilianstraße 7	EUR 217.743,41
- Kindertagesstätte Wilde 13	EUR 148.875,00
- Kindertagesstätte Bethesda	EUR 113.136,83
- Kindertagesstätte Lazarettgarten	EUR 102.373,84

### **Wartung**

Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 154.791,32.

### **Reinigung**

Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.130.279,24.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 10.000 (netto). Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

**Personalstand**

Im Durchschnitt waren 61 (ohne Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen.

<u>Mitarbeiter</u>	<u>Stellen lt. Stellenplan</u>	<u>Stellen besetzt</u>	<u>Mitarbeiteranzahl</u>
	<u>2018</u>	<u>2018</u>	
Technische Mitarbeiter	11	11	12
Verwaltungsmitarbeiter	9	9	9
Hausmeister	29,54	27,04 + 1 ATZ	32
Reinigungskräfte	2,79	1,79	8
	<u>52,33</u>	<u>48,83 + 1 ATZ</u>	<u>61 ohne ATZ</u>

Im Durchschnitt waren 3,5 Stellen unbesetzt.

Laut Stellenplan ist 1 Stelle mit einem kw-Vermerk (Ersatzstellen) versehen.

Werkleiter und Werkausschuss

Als Werkleiter ist seit dem 01. Januar 2007 Herr Michael Götz bestellt.

Auf die Angabe der Werkleiterbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Thomas Hirsch	(Vorsitzender)
Herr Claudio Ceccarelli	Selbständiger
Herr Hermann Demmerle	Rentner
Herr Rolf Kost	Anlagenmechaniker, seit 15.05.2018
Herr Prof. Dr. Leiner	Lehrer, bis 15.05.2018
Herr Michael Scheid	technischer Beamter
Herr Dr. Thomas Bals	Zahnarzt
Herr Jürgen Doll	Vollstreckungsbeamter
Herr Rudi Eichhorn	Diplom-Ingenieur, Vermessungsoberamtsrat a. D.
Frau Susanne Höhlinger	Selbständige
Herr Peter Lerch	Dipl. Verwaltungswirt, seit 31.01.2018
Herr Bernhard Anslinger	kaufmännischer Angestellter, bis 1.07.2018
Frau Lea Saßnowski	Psychologin, ab 1.07.2018
Herr Christian Kolain	Dipl. Pädagoge
Herr Michael Dürphold	Lehrer, bis 31.01.2018
Herr Wolfgang Gauer	Diplom Kaufmann
Frau Dr. Gertraud Migl	praktische Ärztin

Die Mitglieder des Werkausschusses erhielten die gemeindeüblichen Sitzungsgelder.

Durch Beschluss des Stadtrates über die Hauptsatzung am 24. Juni 2014 wurde die Anzahl der gewählten Werkausschussmitglieder auf 13 Personen festgesetzt.

## **F. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 120.229,59 sowie den Jahresgewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 209.149,17 zur Abdeckung von Planverlusten der Folgejahre sowie zur Kapitalstockbildung und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen vorzutragen.

Diese Beträge sowie der bisherige Gewinnvortrag in Höhe von EUR 5.685.052,46 der Sparte Gebäudebestand und der Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.705.578,83 sollen dann der allgemeinen Rücklage zugeführt werden. Hierdurch wird die Darstellung an die Vorgaben der Stadtverwaltung Landau im Rahmen der konsolidierten Bilanz angepasst.

Landau in der Pfalz, 3. Juni 2019



Michael Götz  
Werkleiter

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz  
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2018

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen					Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Nachträgliche Anfangs- bestands- veränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2018	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 aus- gewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2018	Restbuchwert am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschrei- bungs- satz	Rest- buch- wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>																	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	179.133,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.133,64	169.517,90	0,00	3.494,43	0,00	0,00	173.012,33	6.121,31	9.615,74	1,95	3,42
	<u>179.133,64</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>179.133,64</u>	<u>169.517,90</u>	<u>0,00</u>	<u>3.494,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>173.012,33</u>	<u>6.121,31</u>	<u>9.615,74</u>	1,95	3,42
II. <u>Sachanlagen</u>																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	114.900.406,84	0,00	0,00	22.760,46	199,66	0,00	114.922.967,64	44.806.544,23	0,00	1.586.443,07	0,00	0,00	46.392.987,30	68.529.980,34	70.093.862,61	1,38	59,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.691.788,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.691.788,37	3.761.469,42	0,00	189.736,95	0,00	0,00	3.951.206,37	6.740.582,00	6.930.318,95	1,77	63,04
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	70.311.457,14	0,00	0,00	1,00	0,00	12.509,09	70.323.967,23	30.942.554,09	0,00	1.134.371,65	0,00	0,00	32.076.925,74	38.247.041,49	39.368.903,05	1,61	54,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.648.463,55	0,00	0,00	99.640,30	0,00	0,00	11.748.103,85	8.362.259,79	0,00	418.889,36	0,00	0,00	8.781.149,15	2.966.954,70	3.286.203,76	3,57	25,25
	<u>207.552.115,90</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>122.401,76</u>	<u>199,66</u>	<u>12.509,09</u>	<u>207.686.827,09</u>	<u>87.872.827,53</u>	<u>0,00</u>	<u>3.329.441,03</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>91.202.268,56</u>	<u>116.484.558,53</u>	<u>119.679.288,37</u>	1,60	56,09
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.273,83	0,00	0,00	43.503,95	0,00	0,00	703.777,78	331.024,04	0,00	48.052,67	0,00	0,00	379.076,71	324.701,07	329.249,79	6,83	46,14
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.600.799,45	0,00	0,00	4.759.580,72	0,00	-12.509,09	10.347.871,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.347.871,08	5.600.799,45	0,00	100,00
	<u>213.992.322,82</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.925.486,43</u>	<u>199,66</u>	<u>0,00</u>	<u>218.917.609,59</u>	<u>88.373.369,47</u>	<u>0,00</u>	<u>3.380.988,13</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>91.754.357,60</u>	<u>127.163.251,99</u>	<u>125.618.953,35</u>	1,54	58,09

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau  
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2018

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen					Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Nachträgliche Anfangs- bestands- veränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2018	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 aus- gewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2018	Restbuchwert am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschrei- bungs- satz	Rest- buch- wert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	v.H.	v.H.
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	179.133,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.133,64	169.517,90	0,00	3.494,43	0,00	0,00	173.012,33	6.121,31	9.615,74	1,95	3,42
	<b>179.133,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.133,64</b>	<b>169.517,90</b>	<b>0,00</b>	<b>3.494,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>173.012,33</b>	<b>6.121,31</b>	<b>9.615,74</b>	<b>1,95</b>	<b>3,42</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	112.524.697,12	0,00	0,00	22.760,46	199,66	0,00	112.547.257,92	44.069.651,63	0,00	1.566.117,99	0,00	0,00	45.635.769,62	66.911.488,30	68.455.045,49	1,39	59,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.062,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.062,89	145.134,98	0,00	1.460,82	0,00	0,00	146.595,80	19.467,09	20.927,91	0,88	11,72
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	70.311.457,14	0,00	0,00	1,00	0,00	12.509,09	70.323.967,23	30.942.554,09	0,00	1.134.371,65	0,00	0,00	32.076.925,74	38.247.041,49	39.368.903,05	1,61	54,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.598.970,63	0,00	0,00	93.421,07	0,00	0,00	11.692.391,70	8.356.961,59	0,00	411.659,96	0,00	0,00	8.768.621,55	2.923.770,15	3.242.009,04	3,52	25,01
	<b>194.601.187,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116.182,53</b>	<b>199,66</b>	<b>12.509,09</b>	<b>194.729.679,74</b>	<b>83.514.302,29</b>	<b>0,00</b>	<b>3.113.610,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86.627.912,71</b>	<b>108.101.767,03</b>	<b>111.086.885,49</b>	<b>1,60</b>	<b>55,51</b>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.910,60	0,00	0,00	32.694,07	0,00	0,00	302.604,67	191.579,93	0,00	23.832,80	0,00	0,00	215.412,73	87.191,94	78.330,67	7,88	28,81
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.600.799,45	0,00	0,00	4.327.239,64	0,00	-12.509,09	9.915.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.915.530,00	5.600.799,45		0,00	100,00
	<b>200.651.031,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.476.116,24</b>	<b>199,66</b>	<b>0,00</b>	<b>205.126.948,05</b>	<b>83.875.400,12</b>	<b>0,00</b>	<b>3.140.937,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87.016.337,77</b>	<b>118.110.610,28</b>	<b>116.775.631,35</b>	<b>1,53</b>	<b>57,58</b>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz  
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2018

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen					Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Nachträgliche Anfangs- bestands- veränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2018	Anfangsstand 1.1.2018	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 aus- gewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2018	Restbuchwert am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschrei- bungs- satz	Rest- buch- wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	-
<b>II. Sachanlagen</b>																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	2.375.709,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.375.709,72	736.892,60	0,00	20.325,08	0,00	0,00	757.217,68	1.618.492,04	1.638.817,12	0,86	68,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.525.725,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.525.725,48	3.616.334,44	0,00	188.276,13	0,00	0,00	3.804.610,57	6.721.114,91	6.909.391,04	1,79	63,85
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.492,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.492,92	5.298,20	0,00	1.010,17	0,00	0,00	6.308,37	43.184,55	44.194,72	2,04	87,25
	<b>12.950.928,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.950.928,12</b>	<b>4.358.525,24</b>	<b>0,00</b>	<b>209.611,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.568.136,62</b>	<b>8.382.791,50</b>	<b>8.592.402,88</b>	<b>1,62</b>	<b>64,73</b>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.363,23	0,00	0,00	17.029,11	0,00	0,00	407.392,34	139.444,11	0,00	30.439,10	0,00	0,00	169.883,21	237.509,13	250.919,12	7,47	58,30
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	432.341,08	0,00	0,00	432.341,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432.341,08	0,00	-	-
	<b>13.341.291,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>449.370,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.790.661,54</b>	<b>4.497.969,35</b>	<b>0,00</b>	<b>240.050,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.738.019,83</b>	<b>9.052.641,71</b>	<b>8.843.322,00</b>	<b>1,74</b>	<b>65,64</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2018

	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit										Gesamt	
	bis zu einem Jahr		länger als einem Jahr		von über fünf Jahren							
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.573.240,72	2.021.762,57	19.909.798,83	18.683.039,55	14.377.911,34	9.945.178,36			<b>21.483.039,55</b>		20.704.802,12	
Erhaltene Anzahlungen	2.997.249,58	3.081.931,42	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>2.997.249,58</b>		3.081.931,42	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.445.708,24	1.915.816,07	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>3.445.708,24</b>		1.915.816,07	
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	0,00	479.668,51	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>0,00</b>		479.668,51	
Sonstige Verbindlichkeiten	45.434,57	8.365,12	0,00	0,00	0,00	0,00			<b>45.434,57</b>		8.365,12	
<b>Insgesamt</b>	<b>8.061.633,11</b>	7.507.543,69	<b>19.909.798,83</b>	18.683.039,55	<b>14.377.911,34</b>	9.945.178,36			<b>27.971.431,94</b>		26.190.583,24	

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau  
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR	Passivseite	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>			<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.121,31	9.615,74	I. Stammkapital	19.898.000,00	19.898.000,00
II. Sachanlagen:			II. Allgemeine Rücklage	19.761.797,05	19.739.110,64
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	66.911.488,30	68.455.045,49	III. Gewinnvortrag	5.685.052,46	5.432.854,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.467,09	20.927,91	IV. Jahresgewinn	120.229,59	252.198,36
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	38.247.041,49	39.368.903,05		<u>45.465.079,10</u>	<u>45.322.163,10</u>
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.923.770,15	3.242.009,04	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen:</b>	<u>48.365.957,93</u>	<u>48.104.009,12</u>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.191,94	78.330,67	<b>C. Rückstellungen:</b>		
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.915.530,00	5.600.799,45	Sonstige Rückstellungen	1.552.739,60	1.153.684,75
	<u>118.104.488,97</u>	<u>116.766.015,61</u>	<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
	<u>118.110.610,28</u>	<u>116.775.631,35</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.951.039,55	20.096.802,12
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	2.759.916,61	2.848.405,24
I. Vorräte:			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.149.363,80	1.730.136,89
Unfertige Leistungen	2.571.627,76	2.569.037,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Betriebszweig Wohnhausbesitz	0,00	3.438,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	0,00	509.349,12
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	113.614,85	121.376,11	6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.434,57	8.365,12
2. Forderungen an den Betriebszweig Wohnhausbesitz	275.022,99	281.970,97		<u>26.905.754,53</u>	<u>25.196.496,91</u>
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	113.472,13	38.924,97	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<u>56.028,29</u>	<u>11.560,05</u>
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	973,53			
	<u>502.109,97</u>	<u>443.245,58</u>			
	<u>3.073.737,73</u>	<u>3.012.282,58</u>			
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.158.344,15	0,00			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<u>2.867,29</u>	<u>0,00</u>			
	<u>122.345.559,45</u>	<u>119.787.913,93</u>		<u>122.345.559,45</u>	<u>119.787.913,93</u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz  
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR	Passivseite	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>			<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Sachanlagen:			I. Stammkapital	5.467.407,70	5.467.407,70
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	1.618.492,04	1.638.817,12	II. Allgemeine Rücklage	149.715,00	149.715,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.721.114,91	6.909.391,04	III. Gewinnvortrag	1.705.578,83	1.469.034,33
3. Technische Anlagen und Maschinen	43.184,55	44.194,72	IV. Jahresgewinn	209.149,17	236.544,50
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.509,13	250.919,12			
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	432.341,08	0,00			
	<u>9.052.641,71</u>	<u>8.843.322,00</u>		<u>7.531.850,70</u>	<u>7.322.701,53</u>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen:</b>	1.399.535,33	1.159.044,40
I. Vorräte:			<b>C. Rückstellungen:</b>		
Unfertige Leistungen	346.632,87	327.717,54	Sonstige Rückstellungen	288.943,39	282.031,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.451,41	37.389,28	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	532.000,00	608.000,00
2. Forderungen an den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	0,00	3.438,42	2. Erhaltene Anzahlungen	335.732,97	282.726,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	387,12	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296.344,44	185.679,18
	<u>93.451,41</u>	<u>41.214,82</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau	275.022,99	281.970,97
III. Guthaben bei Kreditinstituten:	1.168.521,54	919.143,44	5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	14,65	9.244,36
	<u>1.608.605,82</u>	<u>1.288.075,80</u>	6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	0,00	0,00		<u>1.439.115,05</u>	<u>1.367.620,69</u>
	<u>10.661.247,53</u>	<u>10.131.397,80</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	1.803,06	0,00
				<u>10.661.247,53</u>	<u>10.131.397,80</u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,  
Betriebszweig Gebäudebestand Landau  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		11.628.593,93	11.503.657,39
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.590,76	-51.531,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		289.887,88	231.970,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.366.146,36	1.099.342,56
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		5.101.470,63	4.646.590,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.130.855,87		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 209.731,27 (im Vorjahr: EUR 71.122,03)	<u>639.445,43</u>	2.770.301,30	<u>2.661.723,88</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.140.937,65	3.080.592,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.659.232,62	1.618.752,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>487.718,45</u>	<u>517.278,57</u>
11. Ergebnis nach Steuern		127.558,28	258.500,82
12. Sonstige Steuern		<u>7.328,69</u>	<u>6.302,46</u>
13. Jahresgewinn		<u><u>120.229,59</u></u>	<u><u>252.198,36</u></u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,  
Betriebszweig Wohnhausbesitz  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.404.838,40	1.354.378,19
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		18.915,33	10.630,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		13.149,09	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		51.730,55	52.312,75
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		707.945,11	637.209,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	211.047,08		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 18.423,75 (im Vorjahr: EUR 0,00)	<u>63.731,15</u>	274.778,23	<u>208.884,76</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		240.050,48	216.286,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.126,36	91.925,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>3.213,45</u>	<u>3.615,13</u>
11. Ergebnis nach Steuern		232.519,74	259.399,32
12. Sonstige Steuern		<u>23.370,57</u>	<u>22.854,82</u>
13. Jahresgewinn		<u><u>209.149,17</u></u>	<u><u>236.544,50</u></u>

## **Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz**

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018**

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 19. Dezember 2006 zum 1. Januar 2007 in der Organisationsform eines Eigenbetriebes nach den Vorschriften des § 86 GemO gegründet.

Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Schulen, Sportgebäuden, Mietwohnungen, Eigenheimen sowie sonstigen Gebäuden, über den gesamten Lebenszyklus zu betreuen und damit zu errichten, zu verwalten, zu bewirtschaften und zu unterhalten (§ 1 der Betriebsatzung).

Hierzu wurden getrennte Betriebszweige für den Gebäudebestand Landau mit 179 Gebäuden und den Wohnhausbesitz mit 86 Gebäuden gebildet, so dass auch nachfolgend hierauf im speziellen getrennt Bezug genommen wird.

Nachdem in den Vorjahren einige Gebäude veräußert bzw. durch die Stadt Landau noch weitere Objekte übertragen wurden und auch Anmietungen erfolgt sind, werden im Betriebszweig Gebäudebestand aktuell 191 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand durch die Übertragung eines ehemaligen Vereinsheims in der Albrecht-Dürer-Straße erhöht.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem letzten Jahr nicht verändert, so dass weiterhin 263 Wohneinheiten verwaltet werden. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt daher aktuell 18.941,85 m<sup>2</sup>.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008 wurde der Betriebszweck rückwirkend zum 1. Januar 2008 erweitert um die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände in den Objekten des Gebäudemanagements Landau.

Durch Änderung der Betriebssatzung mit Wirkung zum 5. Mai 2009 wurde der Werkleitung befristet bis zum 31. Dezember 2010 die Befugnis eingeräumt, Verträge auch über der bisher festgesetzten Wertgrenze von EUR 150.000,00 abzuschließen. In diesem Zusammenhang wurde eine Berichtspflicht im Werksausschuss eingeführt. Diese Befristung wurde durch Änderung der Betriebssatzung zum 4. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2011 und letztmalig am 23. Januar 2012 unbefristet verlängert.

## **2. Forschung und Entwicklung**

Das Gebäudemanagement Landau betreibt keine eigenen Forschungen oder Neuentwicklungen.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Gebäudemanagement Landau bewegt sich im Bereich des Facility-Management-Segmentes und hat mit der Stadtverwaltung Landau einen solventen und guten Hauptnutzer der Gebäude. Mietausfälle in signifikanter Höhe sind daher nicht zu verzeichnen oder zu erwarten.

In der Branche des Facility Managements gibt es immer wieder Neuerungen oder Veränderungen, welche sich auch auf den Gebäudebestand auswirken. Hierbei sind in den letzten Jahren vor allem die Veränderungen im energetischen Bereich, beim Brandschutz, bei der Trinkwasserhygiene sowie aktuell auch durch die Inklusion und die Bewältigung der Flüchtlingskrise zu nennen. Auch hat der Erlass der Betriebssicherheitsverordnung zu einer Veränderung geführt. Viele bisher nur miterledigte Tätigkeiten müssen nun mit einer Gefährdungsbeurteilung versehen und vor allem auch gerichtsfest dokumentiert werden. Diese stellen immer wieder größere Herausforderungen dar, zwingen zum Umdenken und zur flexiblen Handhabung bei den projektierten Maßnahmen. Insoweit hat sich die Lage in 2018 nicht verändert.

Hinzu kommt nun noch, dass die Stadt Landau sich aktuell durch eine sehr starke Bevölkerungsentwicklung auszeichnet und damit ein erhöhter Bedarf bei der Bereitstellung von Kindertagesstätten und Schulräumen bemerkbar wird.

Beispielhaft sollen hier die Erweiterungsmaßnahmen an der Grundschule Dammheim sowie der Grundschule Süd sowie der Neubau der Kindertagesstätte Ponyhof genannt werden. Ein weiterer Bedarf für Schulräume ist im Rahmen des gerade durch die Stadt aufgelegten Schulentwicklungsplanes bei der Grundschule Wollmesheimer Höhe, der Grundschule Thomas-Nast sowie der Queichheimer Grundschule festgestellt worden.

Nachdem Landau zu den wenigen Städten in Rheinland-Pfalz gehört, welche ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben und aktuell auch eine große Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht, ist auch die Auslastungsquote der Wohnungen als sehr gut zu bezeichnen. Aktuell gibt es eine Warteliste mit mehreren hundert Bewerbern für eine städtische Wohnung. Von den 263 Wohneinheiten waren zum Ende des Jahres 22 Einheiten nicht vermietet, so dass dies eine Auslastungsquote von 91,63 % (Vorjahr 93,51 %) darstellt. Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht, da im Jahr 2018 eine im Verhältnis hohe Fluktuation zu verzeichnen war. Hier macht sich dann das doch große Alter der Wohnungen und die zuvor lange Belegung bemerkbar. Die derzeit nicht vermieteten Wohnungen sind alle sanierungsbedürftig, können im aktuellen Zustand nicht vermietet werden und sollen nach und nach wieder im Rahmen der finanziellen und personellen Ressourcen des Betriebes einer Vermietung zugeführt werden.

Diese grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen, in denen sich das Gebäudemanagement bewegt, wirken sich jedoch auch nachteilig in der Preisbildung auf den Märkten aus. Im Rahmen der Ausschreibungsverfahren hielt der erhebliche Preisanstieg in den Baugewerken der letzten Jahre auch in 2018 an. Dieser ist auf die gute konjunkturelle Auftragslage und Auslastung der Betriebe zurückzuführen. Derzeit müssen daher Preise mit Steigerungen um bis zu 20 % akzeptiert werden, um auch weiterhin Erfolge im Gebäudebestand erzielen zu können. Auch ist bereits zu erkennen, dass Firmen derzeit überhaupt nicht mehr an öffentlichen Aufträgen interessiert sind, da die Auftragsbücher voll und der Aufwand bei einer solchen Ausschreibung relativ hoch ist. Mehrere Ausschreibungen mussten daher bereits mehrfach vorgenommen werden.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1 Umsatz/Zuschussentwicklung**

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2018 kann die Lage des Gebäudemanagements Landau als anhaltend gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2018 bedient und planmäßig getilgt werden.

Die durch das Mieter-Vermieter-Verhältnis geschaffene Ertragsbasis ist insoweit ausreichend, um die notwendigen Leistungen und Arbeiten auszuführen. Hier macht sich bemerkbar, dass zum Jahr 2018 die Erhöhung der Mieterträge über das Mieter-Vermieter-Verhältnis gegriffen hat. Trotzdem ist es erforderlich, diese Ertragsquelle ständig weiter zu beobachten, um weitere Anpassungen, sofern erforderlich, durchzuführen. Die zum 31.12.2018 ausgewiesene Liquidität auf dem Cash-Pool-Konto mit 2.326.865,69 EURO vermittelt hier ein nicht zutreffendes Bild, da dort noch ein Umschuldungsdarlehen in Höhe von 1.549.381,23 EURO ausgewiesen ist, welches bereits gutschrieben, aber erst nach dem Jahreswechsel vom alten Kreditgeber belastet wurde.

Die im Wirtschaftsplan aufgeführten Investitionsprojekte konnten gerade bei der Kategorie „noch nicht geplanten Maßnahmen“ nicht alle angegangen werden. Für den Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Wollmesheim, die Schulküche in der Nordringschule, den Ausbau der Alten Schule in Mörzheim sowie die Schulerweiterungen der Grundschulen Wollmesheimer Höhe und Thomas-Nast fehlten in 2018 noch Vorgaben, so dass diese Planungsleistungen in das Jahr 2019 verschoben wurden. Trotzdem konnten Investitionen in Höhe von mehr als 4,9 Mio. EURO angegangen werden. Solche Volumina können nur durch die Unterstützung von beauftragten Architekten und Ingenieuren abgearbeitet werden. Dem Gebäudemanagement obliegt in diesen Fällen überwiegen die Projektsteuerung mit den Bauherrenaufgaben so dass in 2018 aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 303 TEUR verbucht wurden.

Im Jahr 2018 ist es gelungen, die Unterhaltsleistungen in den Gebäuden mit EUR 2,973 Mio. (Vorjahr EUR 2,465 Mio.) gegenüber dem Vorjahr deutlich zu steigern. Hier zeigt sich, dass das Gebäudemanagement personell gut aufgestellt ist und damit im Gebäudebestand Fortschritte zu erzielen sind. Der nun erreichte Wert liegt allerdings weiterhin hinter dem Werteverzehr zurück, so dass die Anstrengungen weitergeführt und intensiviert werden müssen. Dies wird auch durch den Umstand belegt, dass nicht alle im Wirtschaftsplan aufgeführten Unterhaltsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt werden konnten. Hierzu zählen zum Beispiel der barrierefreie Eingang des DGH Mörlheim oder die Sanierung der Toilettenanlage im OVB Godramstein. In der Unterhaltung wurden daher 77,14 % (Vorjahr 73,21 %) des Planansatzes erreicht. Durch die Vorgaben des Vergaberechtes sind auch kleine Maßnahmen zeitaufwendig und können nicht nur nebenbei und schnell abgearbeitet werden. Bedingt durch die personelle Kapazität beim Gebäudemanagement können auch krankheitsbedingte Ausfälle nicht kompensiert werden. Weiterhin erfolgen auch immer wieder kurzfristig notwendige Neuplanungen oder die Verschiebungen der Prioritäten, so dass hierauf mit neuen Prioritäten in der Auftragsbearbeitung reagiert werden muss.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2018 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 489) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 120.229,59 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 209.149,17. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 0,63 % und erfüllt damit bei der aktuellen sehr schwierigen Zinslage noch die Vorgaben des § 11 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung mit Bezug zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes konnte nach den umfangreichen Außensanierungen der vergangenen Jahre in den Wohngebäude der Cornichonstraße, das Jahr 2018 genutzt werden, um die Innensanierung des Gebäudes Haydn-/Cornichonstraße/Guldengewann abzuschließen. Die von den Mietern in diesem Zusammenhang bewohnten Ausweichwohnungen konnten daher wieder aufgegeben werden und ein Rückzug in die sanierten Wohnungen konnte erfolgen.

Insgesamt gilt es weiterhin, aufgrund des höheren Alters der Wohnungen, in verstärktem Masse die Modernisierung der Bestandswohnungen voranzutreiben. Diese Maßnahme wird das Gebäudemanagement auch die nächsten Jahre sehr beschäftigen. Weiterhin besteht ein sehr hoher Nachfragedruck nach städtischen Wohnungen, so dass 2018 die Vorbereitungen für die ersten Wohnungsneubauten des Gebäudemanagements getroffen wurden. Dies wird nachfolgend noch thematisiert.

## **2.2 Investitionen**

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehenen Projekte und Maßnahmen wurden im investiven Bereich weitgehend umgesetzt. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt 70,79 % (Vorjahr 89,66 %).

Folgende Maßnahmen wurden im Wesentlichen abgearbeitet:

- Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit TEUR 800
- Modernisierung des Wohnhausbesitzes mit TEUR 401
- Modernisierung des ESG mit TEUR 12
- Neubau Sporthalle West mit TEUR 701
- Wiederaufbau Pflanzgartenhütte mit TEUR 12
- Kapazitätserweiterung GS Dammheim mit TEUR 446
- Kapazitätserweiterung GS Süd mit TEUR 168
- Neubau Kita Ponyhof mit TEUR 1.679
- Modernisierung Grundschule Horstring mit TEUR 495
- Planung Wohnungsneubau mit TEUR 14
- Planung Fachbereich Chemie im MSG mit TEUR 8
- Planung Öffentliche Toilettenanlage mit TEUR 6

Neben der Sporthalle West, welche erst im Sommer 2018 begonnen werden konnte, und der Kita Ponyhof, durch notwendige Kündigungen von Bauausführenden, wurde auch der Ansatz bei der Erweiterung der Grundschule Süd um rund TEUR 131 unterschritten, da hier noch kein Bewilligungsbescheid vorlag.

Überschreitungen der Ansätze waren bei der Modernisierung der Grundschule Horstring (Mehrkosten von TEUR 57), aufgrund von aktivierten Eigenleistungen, sowie bei der Wiederherstellung der Pflanzgartenhütte (Mehrkosten von TEUR 2) zu verzeichnen.

Im Jahr 2018 wurde durch die Stadtverwaltung Landau das ehemalige Vereinsheim an der Albrecht-Dürer-Straße an das Gebäudemanagement Landau übertragen und mit einem Bilanzwert von EUR 1,00 bilanziert.

### **2.3 Kapital- und Finanzierungsmaßnahmen**

Zur Finanzierung der in 2018 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Kommunalkredites in Höhe von EUR 2,8 Mio. bei der DKB AG, München. Damit musste die Kreditermächtigung von EUR 3.923.200 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

Die liquiden Mittel am Ende des Jahres 2018 sind weiterhin positiv und betragen zum Jahresende TEUR 2.327 (Vorjahr TEUR 915). Hierin enthalten ist allerdings noch eine Umschuldungssumme von TEUR 1.549, welche erst nach dem Jahreswechsel belastet wurde.

Der Schuldenstand des Gebäudemanagements Landau zum 31.12.2018 mit langfristigen Krediten bei Kreditinstituten beträgt nun TEUR 21.483 (Vorjahr TEUR 20.082) und ist damit erstmals wieder gestiegen.

### **2.4 Personal**

Zum 31. Dezember 2018 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 52,33 Stellen ausgewiesen, wovon 1 Stelle mit einem kw-Vermerk versehen ist. Von dieser Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2018 insgesamt 48,83 Stellen mit 61 Mitarbeitern (ohne Altersteilzeit) besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 9 Personen im kaufmännisch/infrastrukturellen Bereich, 12 Personen im technischen Gebäudemanagement, 32 Hausmeister und 8 Reinigungskräfte. Die Anzahl der Hausmeister hat sich zum Vorjahr damit um 1 Personen erhöht.

Die Personalausstattung des Betriebes ist vor dem Hintergrund der ständig neuen Gesetze und Verordnungen sowie Aufgaben grenzwertig. Die Mitarbeiter sind insgesamt vollständig ausgelastet, so dass Steigerungen in den Bereichen des Bauunterhaltes und zusätzliche Investitionsprojekte nur durch Ausweitung des Personalstandes möglich sind. In diesem Zusammenhang müssen auch die immer wieder neuen Programme des Landes genannt werden, welche zwar Möglichkeiten der Verbesserung in den Gebäuden bringen, aber bei der derzeitigen Auslastung nur mit viel Aufwand zusätzlich bewältigt werden können. Krankheitsfälle können nicht adäquat kompensiert werden. Auch kann derzeit in vielen Fällen nur auf Mängel in den Gebäuden reagiert und die Missstände abgearbeitet werden.

Eine proaktive Rolle mit dem Erkennen von sich abzeichnenden Sanierungs- oder Reparaturbedarfen erfolgt aus zeitlichen Gründen nicht.

Beim Gebäudemanagement werden im technischen Bereich auch 2 Mitarbeiter für die Haustechnik, also die Ver- und Entsorgung mit den benötigten Medien, beschäftigt. Durch die immer mehr fortschreitende Technisierung dieser Gebäude ist gerade in diesem Aufgabenfeld und bei diesen Mitarbeitern eine starke Belastung zu spüren. Viele neue Maßnahmen müssen zum Beispiel für die Heizungssteuerung, die Beleuchtung oder die

Versorgung mit Beamern oder Smart-Boards angegangen, ausgeschrieben und umgesetzt werden. Um auch weiterhin eine fundierte Planung und geordnete Bearbeitung der Vorgänge zu ermöglichen, muss in diesem Aufgabenbereich mit einer weiteren Stelle eines technischen Mitarbeiters reagiert werden.

Die in den letzten Jahren bestehenden Defizite in der gerichtsfesten Dokumentation und konzeptionellen Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflichten konnten im Jahr 2018 durch den hierfür eingesetzten Mitarbeiter weiter angegangen werden. In diesem Segment wurden beachtliche Erfolge für die Substanz und die Sicherheit des Betriebes generiert. Allerdings werden durch diesen Mitarbeiter auch viele Punkte aufgedeckt, welche dann technisch abzuarbeiten sind. Auch hierzu ist die vorgenannte neue Stelle unbedingt erforderlich.

Darüber hinaus war das Jahr 2018 auch geprägt durch einen weiterhin sehr starken Personalwechsel im kaufmännischen Bereich. Durch Weggänge, Versetzungen in den Vorruhestand oder interne Umsetzungen mussten immer wieder neue Kräfte eingearbeitet werden, so dass eine kontinuierliche Arbeit erschwert wurde. Dies setzt sich auch in 2019 weiter fort, so dass zusätzlicher Aufwand hierfür notwendig ist.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Ertragslage**

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2018 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (TEUR 7.918). Dies bedeutet einen Anteil von 55,12 % (Vorjahr 58,44%) an den Gesamterträgen des Jahres 2018. Seit dem Jahr 2012 erfolgt diese nicht mehr als pauschale Erstattung sondern im Rahmen einer Mieter-Vermieter-Vereinbarung. Vor diesem Hintergrund können daher auch Erträge aus Umlagen/Bestandsveränderungen im Zusammenhang mit den abzurechnenden Nebenkosten ausgewiesen werden, welche die zweitgrößte Ertragsposition ausmachen.

Eine weitere Hauptertragsquelle stellen die Mieteinnahmen aus dem Wohnhausbesitz dar, welche mit TEUR 1.035 auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

Grund hierfür ist, dass die oben beschriebenen Wohnungsmodernisierungen auch immer unmittelbar zu Mieterhöhungen im gesetzlich möglichen Umlagerahmen führen. Um jedoch einen sozialen Ausgleich gerade für die Wohnungen in der Cornichonstraße zu schaffen, wurde in diesem Zusammenhang eine Mietobergrenze von EUR 5,27/m<sup>2</sup> durch den Werksausschuss festgelegt.

Auch bei den sonstigen Wohnungen wurden im Berichtsjahr in mehreren Liegenschaften Mieterhöhungen durchgeführt, um die Einnahmehasis zu verbessern. Dieser Weg soll auch zukünftig im Rahmen der gesetzlich erlaubten Grenzen und unter Beachtung der Mietpreisbremse sowie der Kappungsgrenze weitergeführt werden. Gerade auch die Untersuchungen und Grundlagenermittlungen zur Gründung einer neuen Wohnungsbau-gesellschaft haben ergeben, dass die Wohnungsmieten des Gebäudemanagements aktuell im Verhältnis zum allgemeinen Mietniveau und den dortigen Steigerungen am untersten Niveau anzusehen sind.

Eine im Jahresverlauf gelegentlich notwendige Kassenbestandsverstärkung zur Liquiditätssicherung erfolgt in Verbindung mit einer mit der Stadtverwaltung Landau abgeschlossenen Kreditrahmenvereinbarung (Cash-Pool). Der im Rahmen der Satzung beschlossene Höchstbetrag der Kassenbestandsverstärkungen in Höhe von EUR 3 Mio. wird hierbei beachtet und eingehalten. Am 31. Dezember 2018 weist dieser Cash-Pool ein Guthaben von TEUR 2.327 aus (Sparte Gebäudebestand: 1.158.344,15 EURO, Sparte Wohnhausbesitz: 1.168.521,54 EURO). Eine angemessene Verzinsung erfolgt mit der Stadtverwaltung. Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf den Zinsmärkten wurde jedoch kein Zinssatz festgelegt. Insgesamt ist zu erkennen, dass die Sparte Gebäudebestand von der Liquidität der Sparte Wohnhausbesitz profitiert, so dass Kreditaufnahmen unterbleiben können. Hierdurch war über das gesamte Jahr weitestgehend ein Bestand an liquiden Mitteln vorhanden, so dass bis auf geringe Einzelfälle auf Kassenbestandsverstärkungen durch den Einrichtungsträger verzichtet werden konnte.

Die Betriebskosten der Gebäude belaufen sich im Jahr 2018 auf TEUR 2.819 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.802) leicht gestiegen. Bei spartengenaue Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand eine Verringerung von rund TEUR 2 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz eine Erhöhung um rund TEUR 18 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch eine Verringerung von rund TEUR 29 bei den Aufwendungen für Strom sowie einer Verringerung von rund TEUR 57 bei den Aufwendungen für Gas zusammen, dem ein Anstieg der sonstigen Kosten von TEUR 57 gegenübersteht.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Werte auf dem Niveau des Vorjahres, wobei die Müllentsorgung mit TEUR 112, die Wasserversorgung mit TEUR 52 und die Kosten für Beheizung mit TEUR 45 die größte Rolle spielen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass der in den letzten Jahren verfolgte Weg mit der Substitution des Gasbezuges durch Biomasse bzw. Erdwärme und der Energievermeidung trotz des derzeit sehr niedrigen Gaspreises auch weiterhin die erhofften Erfolge verzeichnet, da Steigerungen sehr moderat gehalten werden oder sogar Rückgänge verbucht werden können.

Im Jahr 2018 war es möglich, den hohen Stand der Leistungen des Bauunterhaltes des Vorjahres zu halten und noch deutlich auszubauen. Der Gesamtaufwand in den beiden Sparten beträgt TEUR 2.991 (Vorjahr TEUR 2.482) und lag damit um rund TEUR 509 über dem Wert des Jahres 2017. Die Einstellung eines weiteren technischen Bediensteten im Jahr 2014 mit den damit verbundenen höheren Personalkapazitäten ist eine der Ursachen für diese hohen Umsetzungsquoten. Eine weitere Erhöhung zur Angleichung an die Abschreibungswerte kann nur durch eine Ausweitung der Personalkapazitäten erfolgen, da derzeit alle Mitarbeiter vollständig ausgelastet sind. Die Summe der Abnutzungen in Form der Abschreibung liegt immer noch rund TEUR 386 über dem Wert des Gebäudeunterhalts, so dass ein Werteverzehr dauerhaft und nicht nur geringfügig stattfindet. Allerdings geht die Entwicklung der letzten Jahre deutlich in die richtige Richtung.

Im Bereich der städtischen Wohnungen wurden erneut rund TEUR 395 für die Unterhaltung der Wohnungen aufgewendet. Diese Summe übersteigt den in den Abschreibungen ausgedrückten Werteverzehr, so dass sich der Zustand der städtischen Wohnungen weiter verbessert. Dies rechtfertigt damit auch die bereits oben genannte generelle Anhebung der Mieten des Wohnungsbestandes.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2018 ein Jahresgewinn von TEUR 329, welcher auf neue Rechnung vorgetragen und dort in der Position „allgemeine Rücklage“ gezeigt werden soll. Im Jahresverlauf ist es damit erneut gelungen, durch Verschiebung von Maßnahmen oder geringere Vergabesummen sowie durch Verbesserungen im Ertragsbereich den Planverlust von TEUR 2.028 nicht entstehen zu lassen.

#### ***b) Finanz- und Vermögenslage***

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 118.110.610,28 und über ein Eigenkapital von EUR 45.465.079,10, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,49 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 38,81 % ist dieses Verhältnis daher annähernd konstant.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 9.052.641,71 und über ein Eigenkapital von EUR 7.531.850,70 EURO, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 83,20 % entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr (82,80 %) leicht verbessert. Sie ist damit auch weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. In den nächsten Jahren wird sich diese Quote jedoch verschlechtern, da durch die Wohnungsmodernisierungen in der Cornichonstraße bisher vorhandene Finanzmittel des Umlaufvermögens in Sachvermögen umgewandelt werden und die erhaltenen Fördermittel als Sonderposten nicht dem originären Eigenkapital zuzurechnen sind. Auch die geplanten Neubauten im Guldengewann und in der Haardtstraße, welche durch Fremdkapital zu finanzieren sind, werden zu einer deutlichen Verringerung der Eigenkapitalquote führen.

Sowohl der Betriebszweig Gebäudebestand als auch der Betriebszweig Wohnhausbesitz mussten im Jahr 2018 nur geringe Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Die in der Sparte Gebäudebestand benötigten Finanzmittel konnten intern durch die Sparte Wohnhausbesitz weitestgehend ausgeglichen werden. Finanzfehlbedarfe innerhalb des Jahres wurden durch die Stadt Landau jeweils ausgeglichen. Hierdurch konnte eine Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung für die Sparte Gebäudebestand vermieden werden. Weitere Daten hierzu können den Erläuterungen zum Jahresabschluss entnommen werden.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von EUR 3.923 musste im Jahr 2018 mit einer Darlehensaufnahme von TEUR 2.800 zurückgegriffen werden. Die verbleibende Kreditermächtigung steht somit auch für notwendige Investitionen im Jahr 2019 zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Der Durchschnittzinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt aktuell 2,03 %. Die Fristigkeiten dieser Verbindlichkeiten können dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang entnommen werden.

#### **4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Für die finanziellen Leistungsindikatoren wird auf die Erläuterungen und Feststellungen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss verwiesen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren für den Betrieb des Gebäudemanagements sind:

- Kunden- und Nutzerzufriedenheit
- Auslastungsquote der Mietwohnungen
- Erfüllungsgrad der Investitionsvorhaben
- der optische Zustand der Gebäude
- die energetischen Verbesserungen zur Reduzierung der Treibhausgase
- Krankheitstage der Arbeitnehmer
- Zeitguthaben der Arbeitnehmer
- Fluktuation der Arbeitnehmer, Mitarbeitergewinnung und Mitarbeiterbindung

#### **III. Prognosebericht**

Durch die Gründung des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 1. Januar 2007 wurde von der Stadt Landau die Chance wahrgenommen, alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt des städtischen Gebäudebestandes einheitlich zu zeigen und hierdurch Synergien zu erzielen. Bis zu diesem Zeitpunkt war dies nur bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Wohnhausbesitz, aufgrund der dort bereits eingeführten kaufmännischen Sonderbuchführung, möglich.

Die bisherige Entwicklung des Eigenbetriebes zeigt, dass dies auch in der erwarteten Art und Weise eingetreten ist. Durch die klare und strukturierte Zuordnung der einzelnen Kosten konnten Kostentreiber aufgedeckt und Gegenmaßnahmen umgehend eingeleitet werden. Dieses Ziel wurde auch im abgelaufenen Jahr konsequent weiter verfolgt.

Weiterhin werden durch den dargestellten Werteverzehr in der Form der Abschreibungen auch der Werteverlust und der somit gebotene jährliche Handlungsbedarf im Unterhalt der Gebäude verdeutlicht. Vor der Gründung des Eigenbetriebes war hier jeweils ein grobes Missverhältnis zu verzeichnen, welches sich in den letzten Jahren, gerade im Bereich der Schulen sowie der Wohnungen, schon wesentlich verbessert hat. Dieses zuvor genannte Missverhältnis konnte im abgelaufenen Jahr nicht vollständig beseitigt werden. Den Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.377 (Vorjahr TEUR 3.290) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von TEUR 2.991 (Vorjahr TEUR 2.482) gegenüber. In der Zukunft wird es wichtig sein, diese Differenz noch weiter zu verringern, um die Gebäude zumindest annähernd laufend zu unterhalten. Hierzu wird, wie bereits zuvor dargestellt, ein noch weiter verstärkter Personaleinsatz evtl. auch mit externen Kräften notwendig sein. Die Neueinstellung in der technischen Abteilung zum Mai 2014 hat gezeigt, dass durch diese personellen zusätzlichen Kapazitäten gerade im Bauunterhalt viel erreicht werden konnte. Eine weitere Steigerung des Bauunterhaltes ist jedoch auch vor dem Hintergrund der in der Finanzplanung vorgesehenen Investitionen und der damit in den nächsten Jahren noch weiter ansteigenden Abschreibungen dringend geboten. Aktuell zeigt sich, dass der hohen Investitionstätigkeit und damit in der Folge der Steigerung der Abschreibungen eine geringe Erhöhung der Bauunterhaltsleistungen gegenüber steht, so dass ein Werteverzehr stattfindet.

Durch die Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses zum Jahr 2012 wurde das Gebäudemanagement Landau mit einer eigenständigen Finanzierungsmöglichkeit ausgestattet. Diese Erstattungen haben eine finanzielle Größe erreicht, welche als realistische Zielgröße beim derzeitigen Personaleinsatz angesehen werden kann. Trotzdem müssen Anstrengungen unternommen werden, die in der Vereinbarung geregelte und auch notwendige Mieterhöhung gegenüber der Stadt anzugehen. Im Jahr 2018 konnte dies nach längerer Zeit wieder erfolgen, so dass die in den letzten Jahren getätigte Investitionen oder auch Modernisierungen auch in den Mieten gezeigt werden.

Vor diesem Hintergrund der finanziellen Lage der Stadt Landau müssen zudem auch zukünftig weiterhin alle Möglichkeiten zur Verringerung der zu bewirtschafteten Flächen konsequent ermittelt und verfolgt werden. Durch ein Schrumpfen des Bestandes lassen sich dann auch für die Stadtverwaltung insgesamt finanzielle Erfolge erreichen.

Ein weiteres Ziel muss es sein, dass in den nächsten Jahren alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten ausgeschöpft werden. Nur mit der konsequenten Verfolgung dieses Vorhabens ist es aus der Sicht der Werkleitung annähernd möglich, der drohenden Kostenexplosion gerade im Energie-Sektor entgegenzuwirken. Die aktuell noch niedrigen Energiebeschaffungspreise dürfen daher nicht in Sicherheit wiegen. Die tendenzielle Entwicklung der Betriebskosten zeigt, dass sich die Einsparbemühungen hier bemerkbar machen. Leider werden tatsächliche Einsparerfolge auf der einen Seite, durch die Anschaffung neuer Verbraucher (z. B. Smart-Boards, Lüftungsgeräte) oder die Errichtung neuer Gebäude auf der anderen Seite wieder zunichtegemacht.

Auch bleibt es Aufgabe gerade im infrastrukturellen Gebäudemanagement, dass das im Bereich der Hausmeister vorhandene Potential durch engere interne Abstimmung und objektübergreifende Zuständigkeiten noch effektiver genutzt wird. Bisher wurde gerade in diesem Bereich noch keine Möglichkeit gefunden, wie hier das bestehende Tarifrecht (Bezirkstarifvertrag) mit einer sog. Pool-Bildung in Einklang gebracht werden kann. Auf die Bereitschaftszeiten kann in diesem Bereich tatsächlich nicht verzichtet werden. Dies hat sich bei der Gruppe der Verwaltungshausmeister auch im Jahr 2018 bereits bemerkbar gemacht. Da dort die Eingruppierung in den Bezirkstarifvertrag nicht mehr gehalten werden konnte, sind 3 weitere Kräfte als Geringverdiener eingestellt worden. Sollte dies auch bei den Schulhausmeistern nicht mehr zu halten sein, müsste im Bereich des Hausmeisterdienstes über eine Neustrukturierung, z. B. mit einer ortsungebundenen Handwerkertruppe, nachgedacht werden. Dass eine objektübergreifende Zuständigkeit möglich ist, zeigt der Einsatz der Hausmeister in den Grundschulen der Ortsteile. Dies wird seit 2015 durch das Gebäudemanagement organisiert. Allerdings erfordert dies von beiden Seiten Kompromissbereitschaft, da bisherige Anwesenheitszeiten nicht gehalten werden können und auch in der Steuerung erhebliche Aufwendungen und Anstrengungen erforderlich sind.

Ein weiteres Thema, welches den Eigenbetrieb bereits aktuell aber auch zukünftig noch stark beschäftigen wird, ist die Steigerung der Anzahl der Wohnungen im günstigen Preissegment. Zurzeit ist der Markt für sozialen und preisgünstigen Wohnraum weiterhin als sehr angespannt zu bezeichnen. Durch den Umstand, dass Landau Studentenstadt ist und als Schwarmstadt auch noch einen Zuzug mit einer wachsenden Einwohnerzahl verzeichnen kann, ist aktuell kaum noch günstiger Wohnraum zu finden. Dies macht sich nicht nur bei der Warteliste der Bewerber für eine städtische Wohnung bemerkbar, sondern wurde auch im Rahmen der Untersuchung im Zusammenhang mit dem städtischen Wohnraumversorgungskonzept durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) ausgewiesen. Die Wohnungsunterbringung der Flüchtlinge hat dieses Problem noch zusätzlich verstärkt.

Zum Ende des Jahres 2017 musste auf Hinweis der Aufsichtsbehörde die bisher im Rahmen eines Joint-Ventures geplante Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft aufgegeben werden, da hierdurch keine höhere Wirtschaftlichkeit dargestellt werden konnte.

Nachdem aber durch die Aufsichtsbehörde das Grundproblem in der Stadt Landau, mit fehlendem Wohnraum, anerkannt wurde, hat diese in Aussicht gestellt, dass für den Eigenbetrieb zu diesem Zweck Kreditermächtigungen genehmigt werden könnten. Dies ist 2018 auch bereits für das Wohnungsbauvorhaben Guldengewann erfolgt. Das Gebäudemanagement wird daher 2019 mit 10 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsneubau einsteigen. Hierbei soll die Möglichkeit von Nachverdichtungen auf bereits vorhandenen Grundstücken genutzt werden. Für ein weitere Projekt hat das Gebäudemanagement in 2019 bereits den Zuschlag für ein 5.400 m<sup>2</sup> Grundstück durch den Stadtrat erhalten. Auch dort soll überwiegend sozialer Wohnraum entstehen.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, dass der städtische Wohnungsbestand in den nächsten 10 Jahren von derzeit 263 Wohneinheiten auf ca. 500 Wohneinheiten erhöht wird. Dieses Ziel muss aber ständig beobachtet und evt. auch nachgesteuert werden.

Die Werkleitung hat weiterhin die Aufgabe erhalten, die Gründung einer Eigengesellschaft als GmbH & Co.KG mittelfristig weiter zu verfolgen, um eine Verschlechterung des Kreditrankings der Stadt zu vermeiden.

Bei den Nichtwohngebäuden ist der Trend der letzten Jahre zur Ausweitung des Bestandes bei den Schulgebäuden und Kindertagesstätten weiter zu spüren. Neben der Unterhaltung und Modernisierung des Bestandes mit energetischen Zielrichtungen sind nun auch Erweiterungen von verschiedenen Schulen vorzunehmen. In 2018 hat dies bereits mit der Erweiterung der Grundschule Dammheim begonnen und wird mit den Erweiterungen an der Grundschule Süd, der Grundschule Wollmesheimer Höhe, der Grundschule Thomas-Nast und der Grundschule Queichheim fortgesetzt.

Zusätzlich hierzu wurde durch das Jugendamt im Rahmen einer Kindertagesstätten-Bedarfsbetrachtung festgestellt, dass im Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz in den nächsten 2 bis 3 Jahren ein weiterer Bedarf an neuen Gruppen zur Kinderbetreuung bestehen wird. Mit der Kindertagesstätte Ponyhof, welche für 4 Gruppen in einem ehemaligen Pferdestall in der Otto-Kießling-Straße eingerichtet wird, reagiert das Gebäudemanagement auf diesen erweiterten Bedarf. Diese Kindertagesstätte wurde in 2018 fast vollständig fertig gestellt und konnte zum Mai 2019 an die neuen Nutzer übergeben werden.

Aktuell wurden in einem weiteren Schritt durch das Jugendamt Möglichkeiten zur Steigerung der Gruppenanzahlen bei den kirchlichen Trägern abgeprüft und umgesetzt. Das Gebäudemanagement unterstützt dies soweit erforderlich mit Überplanungen der vorhandenen Räume. Nachdem dies nicht ausreichen dürfte, um den Bedarf zu decken, müssen darüber hinaus bereits Überlegungen für eine weitere größere Kindertagesstätte angestellt werden.

## IV. Chancen- und Risikobericht

### **1. Risikobericht**

Folgende Hauptrisikofelder werden für das Gebäudemanagement gesehen:

#### Branchenrisiken

##### - Durchschnittsalter der Immobilien

In den letzten Wirtschaftsjahren musste immer wieder festgestellt werden, dass die Gebäudesubstanz insgesamt ein Alter erreicht hat, in dem größere und umfangreichere Sanierungen oder gar Modernisierungen notwendig werden. So müssen z. B. in vielen Gebäuden die Fenster erneuert, die Dächer übergeben und die Fassaden überarbeitet werden (z. B. Eduard-Spranger-Gymnasium, Schule im Fort, Turnhalle Nußdorf). Gerade das Beispiel der Rundsporthalle zeigt, dass die Sanierungsaufwendungen oftmals nur geringfügig unterhalb der Kosten eines Neubaus liegen. In diesen Bereichen sind noch in der Bausubstanz versteckte Mängel und Schäden vorhanden, welche dann kostenintensiv beseitigt werden müssen. Immer wieder tauchen hierbei dann noch Altlasten (z. B. Asbest-Bodenbeläge, usw.) auf, welche die ohnehin notwendigen Ausgaben weiter erhöhen.

Dies wird als hohes Risiko bewertet und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

##### - Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Gesellschaftliche Einflüsse und Anforderungen müssen auch im Gebäudebestand immer mehr Beachtung finden. So war z. B. vor Jahren die Thematik eines Amokvorfalles in Landauer Schulen nicht aktuell. Inzwischen müssen auch durch die Gebäudeinfrastruktur Vorkehrungen geschaffen werden, um Alarmierungen auszulösen, Verbarrikadierungen zu ermöglichen und um Durchsagen gezielt und adressatengenau durchführen zu können. Durch die in diesem Zusammenhang erlassene neue DIN-Vorgabe sind weitere und recht hohe Aufwendungen hinzu zu erwarten. Auch musste in den letzten Jahren ein verstärkter Vandalismus bei öffentlichem Eigentum festgestellt werden. Dieser ist in vielen Fällen einer Gleichgültigkeit im Umgang mit allgemeinem Eigentum zuzuschreiben. Zudem werden in zukünftigen Jahren verstärkte Bemühungen zum Beispiel für den Ausbau von Kindertagesstätten und Schulen erfolgen müssen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Bestand des Betriebes eingeschätzt.

- Veränderte Anforderungen der Nutzer des Gebäudebestandes

Im Bereich der technischen Infrastruktur der Bildungseinrichtungen fällt es zunehmend schwerer, die sich verändernden Anforderungen zeitnah umzusetzen. Die Umwandlung vieler Schulen zu Ganztagschulen macht die Errichtung oder den Umbau von Mensabereichen erforderlich. Die pädagogischen Konzepte gehen weg von einem Frontalunterricht hin zu einem gemeinsamen Erarbeiten und Lernen, so dass auch die Anforderungen an die Raumausstattungen, z. B. im akustischen Bereich, vom Wandel betroffen sind. Hierzu werden zukünftig auch verstärkt Differenzierungsräume gefordert werden. Auch verstärkt sich der Druck aus der Lehrerschaft auf neue offene Unterrichtskonzepte. Dies ist in den aktuellen Gebäuden nur mit sehr hohem Aufwand umzusetzen. Vermehrt wird auch eine technische Unterstützung des Unterrichtes gefordert und eingesetzt, so dass nun fast alle Schulen mit Smart-Boards oder ähnlichen interaktiven Einrichtungen auszustatten sind. Auch in diesem Bereich hält der Trend zur Digitalisierung an. Vielfach werden nun auch Schüler, auch und vor allem in Grundschulen, hierbei mit einbezogen, so dass die Infrastruktur dies ermöglichen muss. Im Bereich des Wohnhausbesitzes muss vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Zukunft verstärkt Wert darauf gelegt werden, dass die angebotenen Wohnungen nicht nur in einem sozialverträglichen Preissegment angeboten werden, sondern dass diese zukünftig energetisch modernisiert und barrierefrei anzubieten sind. Gerade die Barrierefreiheit wird durch die zu erwartende demographische Entwicklung in der Zukunft eine viel größere Rolle spielen. Hierauf wurde bei den Wohnungsneubauten im Guldenweg mit 8 barrierefreien Wohneinheiten bereits reagiert.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Bestand des Betriebes eingeschätzt.

- Risikodefinition

Ein Ziel des Gebäudemanagements Landau ist die Einführung eines effektiven Controllings, um interne Risiken noch früher zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Erste Schritte hierzu wurden durch die Abbildung der Budgets über die Facility-Management-Software bereits gegangen. Allerdings macht sich auch hier die hohe Auslastung des vorhandenen Personals bemerkbar. Zudem müssen auch immer wieder krankheitsbedingte Ausfälle und auch Versetzungen von Mitarbeitern verkraftet werden, so dass gerade solche Projekte neben den allgemeinen Tätigkeiten eine geringere Priorität genießen. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die Hauptrisiken erkannt sind und auch sachgerecht abgearbeitet werden. Es erfolgt hier eine ständige Überprüfung und Überwachung durch die Werkleitung. Außerdem wurde in 2016 durch die Umstellung der Buchungssoftware und die Einstellung eines zusätzlichen Bilanzbuchhalters sowie eines technischen Mitarbeiters für die Betreiberverantwortung dieser Bereich optimiert.

Dies stellt ein mittleres Risiko dar.

Ertragsrisiken

- Ertragsausfallrisiko

Das Gebäudemanagement Landau ist über das Mieter-Vermieter-Verhältnis überwiegend von den Nutzungsentgeltzahlungen der Stadtverwaltung Landau abhängig. Grundsätzlich muss daher auch die finanzielle Leistungsfähigkeit in diesem Bereich beobachtet werden. Die Lage der Stadtverwaltung Landau ist zwar angespannt, jedoch konnten auch dort in den zurückliegenden Jahren bereits Erfolge zur Kosteneinsparung erzielt werden, so dass derzeit nur ein geringes Risiko gesehen wird.

Auch im Bereich der Wohnungsvermietung ist das Mietausfallrisiko eher als gering einzuschätzen. Zwar kommt es immer wieder vor, dass Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, jedoch werden dann durch das Gebäudemanagement umgehend Maßnahmen, bis hin zur Kündigung, eingeleitet, so dass keine großen Rückstände entstehen.

Das Risiko wird derzeit als ebenfalls gering eingeschätzt.

- Mieterfluktuation

Es besteht für die städtischen Wohnungen eine Warteliste mit mehreren hundert Anfragen sowie ein allgemein hoher Nachfragedruck, so dass dieses Risiko als gering eingeschätzt wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

- Weitergehende Verschuldung des Betriebes

Durch den Abschluss der Mieter-Vermieter-Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung Landau konnte zwar eine Ertragsbasis geschaffen werden, welche als weitgehend kostendeckend anzusehen ist. Grundsätzlich muss mit diesen Erträgen jedoch auch ein Überschuss (zumindest in der Form der Abschreibungen) erwirtschaftet werden, um damit Liquidität für Investitionen zu schaffen.

Mit derzeit rund TEUR 21.500 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist bereits ein hoher Verschuldungsgrad erreicht. In der Finanzplanung 2019 bis 2022 sind nun nochmals Kreditaufnahmen mit weiteren TEUR 8.410 ausgewiesen. Finanzierungsmittel für den Wohnungsneubau sind dabei noch nicht ausreichend berücksichtigt. Es müssen daher alle Anstrengungen unternommen werden, um diese ansteigende Verschuldung des Betriebes zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Erzielung von Einnahmen zum Beispiel über Förderungen des Bundes, der Länder und sonstiger Institutionen sind zu nutzen. Weiterhin muss zukünftig auch über die Aktivierung privaten Kapitals, z. B. durch PPP oder ähnliche Projekte, versucht werden, eigene Kreditaufnahmen zu verhindern. Dieser Weg wurde bisher durch Contracting-Modelle im Bereich der Erstellung von Photovoltaikanlagen bereits begonnen. Weitere Möglichkeiten müssen ausfindig gemacht und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht werden. Vielfach stellt sich jedoch gerade in diesem Bereich heraus, dass die Eigenerstellung von Leistungen im Vergleich zu PPP-Maßnahmen wirtschaftlicher ist. Dies hat auch das bisherige Verfahren zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft gezeigt.

Die in den zurückliegenden Monaten durchgeführten energetischen Sanierungen im Wohnhausbereich haben die Finanzreserven dieser Sparte in Anspruch genommen. Dies wird sich durch die Wohnungsneubauten noch verstärken, so dass auch für diese Sparte mit Fremdfinanzierungen und damit einer Erhöhung der Verschuldung zu rechnen ist. Dies wird mit einem hohen Risiko für den Bestand des Betriebes eingestuft.

- Steigerung der Betriebskosten

Die Kostensteigerungen bei den Energiebezugskosten in den letzten Jahren sowie die teilweise sehr harten und langanhaltenden Winterperioden haben gezeigt, dass sich gerade in diesem Bereich verstärkte Anstrengungen lohnen. Auch wenn aktuell die Energiebezugskosten auf einem sehr niedrigen Stand sind, müssen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die energetischen Sanierungen des Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgt werden. Hierbei soll nach Möglichkeiten gesucht werden, wie durch das Zusammenspiel von regenerativen Energien und energetischen Modernisierungen mehr Kostensicherheit und eine größere Unabhängigkeit erreicht werden kann. Von Vorteil waren hierzu in den Jahren 2009 und 2010 die im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz gewährten Zuschüsse und zinslosen Vorfinanzierungen. Auch die für 2016 bis 2022 aufgelegten Kommunalen Investitionsprogramme 3.0 haben das Gebäudemanagement wieder in die Lage versetzt, energetische Maßnahmen in den Schulen durchzuführen. Diese Maßnahmen haben sich bereits und werden sich auch zukünftig, vorteilhaft auf den Energieeinsatz und die Betriebskosten auswirken, so dass die Kostensteigerungen möglichst ausgeglichen werden können.

Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt.

- Zinsänderungsrisiko

Nachdem fast alle Darlehensverbindlichkeiten bereits bis zum Ende der Laufzeit mit einer Zinsbindung belegt sind, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

### Personalrisiken

#### - Personalgewinnungsrisiko

Dieser Risikobereich hat sich im vergangenen Jahr verschlechtert. Konnte bisher auf Stellenausschreibungen noch eine ausreichende Anzahl von Bewerbern registriert werden, mussten nun auch bereits erste Ausschreibungen mangels Bewerbern wiederholt und verändert werden. Dies ist daher stärker zu beachten, da das Personal der technischen Abteilung sich in den nächsten Jahren stärker verändern wird und einige Personen in den Ruhestand wechseln. Das Risiko ist derzeit noch als gering einzuschätzen, da sich an Stellenausschreibungen noch eine ausreichende Anzahl von Bewerbern beteiligen.

Hier müssen bereits Konzepte entwickelt werden, wie zukünftig eine Personalgewinnung erfolgen kann bzw. eine weitere Personalbindung der vorhandenen Mitarbeiter möglich ist. Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt und hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.

#### - Personalausfallrisiko

Gerade die letzten Jahre haben gezeigt, dass das Gebäudemanagement personell ohne Überhänge ausgestattet ist. Längere Krankheitszeiten oder Stellenfluktuationen wirken sich damit unmittelbar auf die Abarbeitung der Maßnahmen und Projekte, sowohl im investiven als auch im Bereich des Bauunterhaltes aus.

Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt.

### Rechtliche Risiken

#### - Veränderung gesetzlicher Vorschriften

Durch den Gesetz- und Verordnungsgeber werden immer wieder auch den Gebäudebestand betreffende Regelungen erlassen oder verändert. Aktuell betrifft dies die energetischen Anforderungen an die Gebäude mit der Energie-Einspar-Verordnung 2014, die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene, die Anforderungen des Brandschutzes, die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung sowie zukünftig auch die Anforderungen aus dem Bereich der Inklusion und bei den Notfall-Gefahren-Reaktions-Systemen. Auf diese Veränderungen muss das Gebäudemanagement jeweils flexibel reagieren und sich den neuen Herausforderungen durch geeignete Maßnahmen stellen. Durch die öffentliche Hand wird hierbei auch immer eine Vorreiterrolle erwartet.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Betrieb eingeschätzt.

- Betreiber- und Verkehrssicherheitspflichten

Im Facility-Management ist es fast nicht möglich, alle Vorschriften und Rechtssetzungen jeweils aktuell vorzuhalten. Vor diesem Hintergrund hat die technische Abteilung bereits mit der Erstellung von Bauwerksbüchern begonnen. In diesen Büchern sollen jeweils gebäudespezifische Risiken aufgelistet und abgearbeitet werden. Durch den hierfür im Jahr 2016 eingestellten technischen Mitarbeiter für Betriebssicherheit wurden neue Hausmeisterkataloge mit den zu dokumentierenden Pflichten erstellt. Die Wartungen wurden vereinheitlicht und werden insgesamt systematisch angegangen. Trotzdem muss gerade auf diesen Bereich weiter ein hohes Augenmerk gelegt werden, um Schäden für die Nutzer und den Betrieb zu vermeiden. Durch die Neueinstellung des Mitarbeiters wird versucht, dieses Risiko in den Griff zu bekommen.

Das Risiko wird als mittleres Risiko bewertet.

Technische Risiken

- Risiko unerwarteter Bauunterhaltsmaßnahmen oder größerer Reparaturen

Durch einen geregelten Bauunterhalt sowie eine weitergehende Inaugenscheinnahme der Gebäude, auch vor dem Hintergrund der Betreiberverantwortung, soll dieses Risiko weitestgehend minimiert werden.

Wie das Beispiel der Rundsporthalle zeigt, kann dieses Risiko jedoch auch bei noch so genauer Beachtung nicht vollständig eliminiert werden.

Dies wird daher als hohes Risiko bewertet und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## **2. Chancenbericht**

Mit dem Gebäudemanagement wurde eine Einheit innerhalb der Stadt Landau geschaffen, welche sich ausschließlich dem Immobilienvermögen widmen kann. Durch diese Fokussierung können Synergien genutzt und Veränderungen leichter und effektiver umgesetzt werden. Dies wurde in den zurückliegenden Perioden auch bereits bewiesen.

In diesem Zusammenhang war es unter anderem auch möglich, vor größeren Investitionen eine Lebenszyklusbetrachtung einzuführen, um damit bereits im Zeitpunkt der Investition Entscheidungen zur Verringerung der laufenden Kosten zu treffen. Dieser Ansatz muss auch in der Zukunft noch weitergeführt werden.

Durch die Zuordnung des Energiemanagers beim Gebäudemanagement konnten und müssen auch in der Zukunft Konzepte erarbeitet werden, um Energievermeidung durch bauliche Maßnahmen, Verhaltensänderungen bei den Nutzern und Ersatz von Energieträgern durch regenerative Energien, weiter voranzutreiben. Hierdurch besteht dann die Chance eine weitgehende Entkopplung vom konventionellen Energiemarkt und damit von den zu erwartenden Kostensteigerungen vorzunehmen. Natürlich werden diese Maßnahmen auch als Teilmaßnahme mit dazu beitragen, dass die Stadt Landau die Vorgaben der Bundesregierung zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes einhalten kann. Durch die Teilnahme des Gebäudemanagements an der Erstellung des Klimaschutzkonzepts und des Klimaanpassungskonzepts kann hier auch gezielter Einfluss genommen werden, um energetische Grundsatzbeschlüsse zu treffen sowie vermehrt Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten einzubringen.

Durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Verhältnisses verfügt das Gebäudemanagement Landau über eine eigenständige Finanzierungsquelle, welche nicht als Pauschale und damit ohne Bezug zu den jeweiligen Gebäuden berechnet wird. Hierdurch besteht die Chance zur Bildung eines Kapitalstocks, so dass Projekte eigenfinanziert angegangen werden können.

Solche Projekte könnten unter anderem auch eigene Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden darstellen, so dass durch den dann möglichen Verbrauch von Eigenstrom die Bezugskosten wesentlich verringert werden könnten. Derzeit wurden diese Dachflächen weitgehend im Contracting-Verfahren an Unternehmen vergeben. Vorteil dieses Verfahrens ist zwar, dass das Gebäudemanagement nach Ablauf der Vertragszeit diese Anlagen erhält, während dieser Zeit die Rendite aber einem Dritten zufließt. Dies hat auch die Aufsichtsbehörde inzwischen erkannt, so dass bei Contracting-Verfahren nun im Einzelnen nachzuweisen ist, dass dies wirtschaftlicher als die Eigenrealisierung ist.

Eine weitere Chance liegt in der Verbesserung des Informationsflusses mit den Hausmeistern. Der erste Schritt, die Ausstattung der Hausmeister mit PC's ist aktuell abgeschlossen. Es ist hier zu erkennen, dass durch die nun mögliche Nutzung von E-Mail bereits eine wesentliche Beschleunigung in der Kommunikation eingetreten ist. In einem 2. Schritt soll dann dort auch die Facility-Management-Software zum Einsatz kommen. Mit dieser Software können Störungsmeldungen gezielter abgegeben und Arbeitseinsätze abgearbeitet werden.

Nachdem nun der Eigenbetrieb auch in den sozialen und günstigen Wohnungsbau einsteigt, besteht damit die Chance den Wohnungsbestand auf eine breitere Basis zu stellen, die Wohnungsnot zu verringern und insgesamt eine größere Marktmacht zu erzielen.

### **3. Gesamtbeurteilung**

Das Gebäudemanagement Landau ist in seiner Grundstruktur solide aufgestellt. Durch gezielte Investitionen soll dem weitgehend hohen Gebäudealter begegnet werden, so dass übermäßiger und ungeplanter Bauunterhalt nicht entsteht. Hierzu bieten die gewählte Organisationsstruktur des Eigenbetriebes und die damit erfolgte Fokussierung auf die gebäudespezifischen Anforderungen gute Voraussetzungen.

Die aufgezeigten Risiken erscheinen derzeit beherrschbar oder werden nicht als bestandsgefährdend für den Betrieb eingestuft. Durch Nutzung der zuvor genannten Chancen können weitere Erfolge für den Gebäudebestand und gerade auch für den Ausbau des Wohnungsbestandes erreicht werden.

### **V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Durch das Gebäudemanagement Landau werden nur die klassischen Finanzierungsinstrumente eingesetzt. Hierbei wurde bereits in den zurückliegenden Jahren darauf geachtet, dass Kredite mit einer möglichst langfristigen Zinsbindung abgeschlossen wurden. In vielen Fällen wurden die Zinsbindungen bereits bis zum Ende der Tilgungslaufzeit festgelegt. Durch die langfristige Zinsbindung bestehen auch nur geringe Risiken für den Betrieb. Vor allem das Zinsänderungsrisiko ist damit bis auf wenige Ausnahmen weitestgehend eliminiert worden. Derivate, Swaps oder sonstige neue Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen bzw. in Anspruch genommen.

### **VI. Bericht über Zweigniederlassungen**

Das Gebäudemanagement Landau unterhält keine Zweigniederlassungen.

Landau in der Pfalz, 3. Juni 2019

Gebäudemanagement Landau



Michael Götz  
Werkleiter

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An den Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz:

### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Koblenz, 5. Juli 2019

**DORNBACH GMBH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

Bokelmann  
Wirtschaftsprüfer

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Im Folgenden wird auf das Bilanzgliederungsschema, vgl. Anlage 1, Seite 1, Bezug genommen.

Aktiva

A. <u>Anlagevermögen</u>	31.12.2018	EUR	<u>127.163.251,99</u>
	31.12.2017	EUR	125.618.953,35

I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2018	EUR	<u>6.121,31</u>
	31.12.2017	EUR	9.615,74

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche  
Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie  
Lizenzen an solchen Rechten und Werten

	31.12.2018	EUR	<u>6.121,31</u>
	31.12.2017	EUR	9.615,74

Entwicklung:

	<u>EUR</u>
Stand 1.1.2018	9.615,74
Abschreibungen	<u>3.494,43</u>
Stand 31.12.2018	<u><b>6.121,31</b></u>

II. <u>Sachanlagen</u>	31.12.2018	EUR	<u>127.157.130,68</u>
	31.12.2017	EUR	125.609.337,61

Entwicklung:

	<u>EUR</u>
Stand 1.1.2018	125.609.337,61
Zugänge	4.925.486,43
Abgänge	199,66
Abschreibungen	<u>3.377.493,70</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>127.157.130,68</u></u>

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>1.1.2018</u>	Zugänge/ nachträgliche Anpassungen	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibungen	<u>31.12.2018</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	70.093.862,61	22.760,46	0,00	199,66	1.586.443,07	68.529.980,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.930.318,95	0,00	0,00	0,00	189.736,95	6.740.582,00
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	39.368.903,05	1,00	12.509,09	0,00	1.134.371,65	38.247.041,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.286.203,76	93.421,07	0,00	0,00	412.670,13	2.966.954,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.249,79	49.723,18	0,00	0,00	54.271,90	324.701,07
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.600.799,45	4.759.580,72	-12.509,09	0,00	0,00	10.347.871,08
	<u><u>125.609.337,61</u></u>	<u><u>4.925.486,43</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>199,66</u></u>	<u><u>3.377.493,70</u></u>	<u><u>127.157.130,68</u></u>

Zu Zugänge:

	<u>EUR</u>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsgebäuden:	
- Gebäudebestand Landau	22.760,49
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers:	
- Gebäudebestand Landau	1,00
Technische Anlagen und Maschinen:	
- Gebäudebestand Landau	104.172,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	
- Gebäudebestand Landau	21.942,27
- Wohnhausbesitz	17.029,11
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau:	
- Gebäudebestand Landau	
Berufsbildende Schule	800.010,38
Neubau Sporthalle West	701.319,51
Modernisierung Grundschule Horstring	495.191,52
Neubau Kita Ponyhof	1.678.717,48
Grundschule Süd - Kapazitätenerweiterung	168.283,65
Grundschule Dammheim	445.684,93
Modernisierung/Sanierung Block 5	400.959,99
Übrige (unter je TEUR 100)	69.413,23
	<u><u><b>4.925.486,43</b></u></u>

B.	<u>Umlaufvermögen</u>	31.12.2018	EUR	<u>5.467.250,06</u>
		31.12.2017	EUR	3.926.824,02
I.	<u>Vorräte</u>	31.12.2018	EUR	<u>2.819.860,63</u>
		31.12.2017	EUR	2.847.554,54
	<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2018	EUR	<u>2.819.860,63</u>
		31.12.2017	EUR	2.847.554,54
		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	
		EUR	EUR	
	Gebäudebestand Landau	2.571.627,76		2.569.037,00
	Wohnhausbesitz	346.632,87		327.717,54
	Konsolidierung	<u>-98.400,00</u>		<u>-49.200,00</u>
		<u><b>2.819.860,63</b></u>		<u><b>2.847.554,54</b></u>

Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für verschiedene Gebäude ausgewiesen.

Die Konsolidierung betrifft noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, die durch den Betriebszweig Gebäudebestand Landau an den Betriebszweig Wohnhausbesitz zu leisten sind.

II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2018	EUR	<u>320.523,74</u>
	31.12.2017	EUR	160.126,04
1. <u>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2018	EUR	<u>207.066,26</u>
	31.12.2017	EUR	158.765,39
	<u>31.12.2018</u>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2017</u>
			<u>EUR</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• Gebäudebestand Landau	114.538,23		122.299,49
• Wohnhausbesitz	<u>178.517,18</u>		<u>125.089,57</u>
	<b>293.055,41</b>		<b>247.389,06</b>
Einzelwertberichtigungen			
• Gebäudebestand Landau	-923,38		-923,38
• Wohnhausbesitz	<u>-85.065,77</u>		<u>-87.700,29</u>
	<b>-85.989,15</b>		<b>-88.623,67</b>
	<b><u>207.066,26</u></b>		<b><u>158.765,39</u></b>

Entwicklung der Einzelwertberichtigungen:

	<u>EUR</u>
Stand 1.1.2018	-88.623,67
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	<u>2.634,52</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>-85.989,15</u></u>

Eine Pauschalwertberichtigung ist aufgrund der Werthaltigkeit der nicht einzelwertberichtigten Forderungen nicht gebildet worden.

<u>Forderungen gegen andere Betriebszweige</u>	31.12.2018 EUR	<u>0,00</u>
	31.12.2017 EUR	0,00

		<u>EUR</u>
Gebäudebestand Landau		275.022,99
Wohnhausbesitz		0,00
Konsolidierung		<u>-275.022,99</u>
		<u><u>0,00</u></u>

2. <u>Forderungen an den Einrichtungsträger</u>	31.12.2018 EUR	<u>113.457,48</u>
	31.12.2017 EUR	0,00

Im Berichtsjahr sind die Forderungen an den Einrichtungsträger mit den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger analog zum Vorjahr saldiert worden. Aus der Saldierung resultieren im Berichtsjahr Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger.

3. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2018 EUR	<u>0,00</u>
	31.12.2017 EUR	1.360,65

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	973,53
Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>	<u>387,12</u>
	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>1.360,65</u></u>

In den sonstigen Vermögensgegenständen des Betriebszweiges Wohnhausbesitz waren im Vorjahr ausschließlich Forderungen aus dem Geldtransit zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2018	EUR	<u>2.326.865,69</u>
	31.12.2017	EUR	919.143,44
	<u>31.12.2018</u>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2017</u>
			<u>EUR</u>
Bankguthaben			
• Gebäudebestand Landau	1.158.344,15		0,00
• Wohnhausbesitz	<u>1.168.521,54</u>		<u>919.143,44</u>
	<u><b>2.326.865,69</b></u>		<u><b>919.143,44</b></u>

Das Bankguthaben des Betriebszweiges Wohnhausbesitz betrifft ein Unterkonto des städtischen Kontos Nr. 18 der Stadt Landau und wird laut Vertrag täglich durch den Tagesabschluss auf Null gestellt, d.h. ein Guthaben wird auf das städtische Konto Nr. 18 umgebucht, ebenso ein Fehlbetrag durch das Konto Nr. 18 ausgeglichen.

C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2018	EUR	<u>2.867,29</u>
	31.12.2017	EUR	0,00
	<u>31.12.2018</u>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2017</u>
			<u>EUR</u>
Gebäudebestand Landau	<u>2.867,29</u>		<u>0,00</u>
	<u><b>2.867,29</b></u>		<u><b>0,00</b></u>

P a s s i v a

A. <u>Eigenkapital</u>	31.12.2018	<u>EUR</u>	<u>52.996.929,80</u>
	31.12.2017	EUR	52.644.864,63
I. <u>Stammkapital</u>	31.12.2018	<u>EUR</u>	<u>25.365.407,70</u>
	31.12.2017	EUR	25.365.407,70
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	
	EUR	EUR	
Gebäudebestand Landau	19.898.000,00	19.898.000,00	
Wohnhausbesitz	<u>5.467.407,70</u>	<u>5.467.407,70</u>	
	<b><u>25.365.407,70</u></b>	<b><u>25.365.407,70</u></b>	

Das Stammkapital gemäß § 3 der Satzung ist in voller Höhe erbracht.

II. <u>Allgemeine Rücklage</u>	31.12.2018	<u>EUR</u>	<u>19.911.512,05</u>
	31.12.2017	EUR	19.888.825,64
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	
	EUR	EUR	
Gebäudebestand Landau	19.761.797,05	19.739.110,64	
Wohnhausbesitz	<u>149.715,00</u>	<u>149.715,00</u>	
	<b><u>19.911.512,05</u></b>	<b><u>19.888.825,64</u></b>	

Die allgemeine Rücklage beinhaltet den, das Stammkapital übersteigenden, Eigenkapitalanteil aus der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2007 einschließlich weiterer in Folgejahren erfolgter Vermögensübertragungen des Einrichtungsträgers.

Die allgemeine Rücklage ist im Berichtsjahr durch die Übertragung von interaktiven Schultafeln seitens des Einrichtungsträgers um TEUR 23 angestiegen.

III. <u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2018 <u>EUR</u>	<u>7.390.631,29</u>
	31.12.2017 EUR	6.901.888,43
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	5.685.052,46	5.432.854,10
Wohnhausbesitz	<u>1.705.578,83</u>	<u>1.469.034,33</u>
	<b><u>7.390.631,29</u></b>	<b><u>6.901.888,43</u></b>
IV. <u>Jahresgewinn</u>	31.12.2018 <u>EUR</u>	<u>329.378,76</u>
	31.12.2017 EUR	488.742,86
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Jahresgewinn		
• Gebäudebestand Landau	120.229,59	252.198,36
• Wohnhausbesitz	<u>209.149,17</u>	<u>236.544,50</u>
	<b><u>329.378,76</u></b>	<b><u>488.742,86</u></b>

Zum Prüfungszeitpunkt hat noch kein Ergebnisverwendungsbeschluss vorgelegen.

B. <u>Sonderposten für Investitionskostenzuschüsse zum Anlagevermögen</u>	31.12.2018	EUR	<u>49.765.493,26</u>
	31.12.2017	EUR	49.263.053,52

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>1.1.2018</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Auflösungen</u>	<u>31.12.2018</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	48.104.009,12	1.402.013,42	1.140.064,61	48.365.957,93
Wohnhausbesitz	<u>1.159.044,40</u>	<u>289.279,84</u>	<u>48.788,91</u>	<u>1.399.535,33</u>
	<u><b>49.263.053,52</b></u>	<u><b>1.691.293,26</b></u>	<u><b>1.188.853,52</b></u>	<u><b>49.765.493,26</b></u>

C. <u>Rückstellungen</u>	31.12.2018	EUR	<u>1.841.682,99</u>
	31.12.2017	EUR	1.435.715,93

<u>Sonstige Rückstellungen</u>	31.12.2018	EUR	<u>1.841.682,99</u>
	31.12.2017	EUR	1.435.715,93

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>1.1.2018</u>	<u>Inanspruch-</u>	<u>Auflösungen</u>	<u>Zuführungen</u>	<u>Umgliederung</u>	<u>31.12.2018</u>
	EUR	nahme	EUR	EUR	EUR	EUR
		EUR				
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.374.395,75	1.136.159,36	143.489,98	1.686.294,11	-332,24	1.780.708,28
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	15.209,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.209,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	24.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.500,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	11.840,50	11.840,50	0,00	11.900,00	0,00	11.900,00
Rückstellungen für Architektenleistungen	9.770,68	737,21	0,00	0,00	332,24	9.365,71
	<u>1.435.715,93</u>	<u>1.148.737,07</u>	<u>143.489,98</u>	<u>1.698.194,11</u>	<u>0,00</u>	<u>1.841.682,99</u>

Die Rückstellungen betreffen mit TEUR 1.553 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit TEUR 289 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betreffen die bereits zur Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2007 gebildeten Rückstellungen für diverse Objekte. Sie wurden unter Ausnutzung des Wahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten. Der ausgewiesene Betrag betrifft ausschließlich die Beseitigung von Schäden im Innenraum der Katharinenkapelle.

Die Rückstellungen für Aufbewahrungsverpflichtungen resultieren aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufbewahrung von diversen Geschäftsunterlagen.

Die Rückstellungen für Prüfungskosten betreffen ausschließlich die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018.

D. <u>Verbindlichkeiten</u>	31.12.2018	EUR	<u>27.971.431,94</u>
	31.12.2017	EUR	26.190.583,24
1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	31.12.2018	EUR	<u>21.483.039,55</u>
	31.12.2017	EUR	20.704.802,12
	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>
	EUR		EUR
Darlehensverbindlichkeiten			
• Gebäudebestand Landau	20.951.039,55		19.474.205,75
• Wohnhausbesitz	<u>532.000,00</u>		<u>608.000,00</u>
	<b>21.483.039,55</b>		<b>20.082.205,75</b>
Kontokorrentverbindlichkeiten			
• Gebäudebestand Landau	<u>0,00</u>		<u>622.596,37</u>
	<b><u>21.483.039,55</u></b>		<b><u>20.704.802,12</u></b>
Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten:			<u>EUR</u>
Stand 1.1.2018			20.082.205,75
Darlehensneuaufnahmen			2.800.000,00
Darlehensstilgungen			<u>1.399.166,20</u>
Stand 31.12.2018			<b><u>21.483.039,55</u></b>

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2018 EUR	<u>2.997.249,58</u>
	31.12.2017 EUR	3.081.931,42
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	2.759.916,61	2.848.405,24
Wohnhausbesitz	335.732,97	282.726,18
Konsolidierung	<u>-98.400,00</u>	<u>-49.200,00</u>
	<b><u>2.997.249,58</u></b>	<b><u>3.081.931,42</u></b>

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Konsolidierung resultiert aus Vorauszahlungen des Betriebszweiges Gebäudebestand an den Betriebszweig Wohnhausbesitz für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2018 EUR	<u>3.445.708,24</u>
	31.12.2017 EUR	1.915.816,07
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	3.149.363,80	1.730.136,89
Wohnhausbesitz	<u>296.344,44</u>	<u>185.679,18</u>
	<b><u>3.445.708,24</u></b>	<b><u>1.915.816,07</u></b>

4.	<u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen</u>	31.12.2018	EUR	<u>0,00</u>
		31.12.2017	EUR	0,00
				<u>EUR</u>
	Gebäudebestand Landau			0,00
	Wohnhausbesitz			275.022,99
	Konsolidierung			<u>-275.022,99</u>
				<u><b>0,00</b></u>
5.	<u>Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger</u>	31.12.2018	EUR	<u>0,00</u>
		31.12.2017	EUR	479.668,51
		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	
		EUR	EUR	
	Gebäudebestand Landau	0,00		470.424,15
	Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>		<u>9.244,36</u>
		<u><b>0,00</b></u>		<u><b>479.668,51</b></u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Berichtsjahr sind die Forderungen an den Einrichtungsträger mit den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger analog zum Vorjahr saldiert worden. Aus der Saldierung resultieren im Berichtsjahr Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2018 EUR	45.434,57
	31.12.2017 EUR	8.365,12
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	39.541,14	8.365,12
Umsatzsteuerabrechnungskonto	<u>5.893,43</u>	<u>0,00</u>
	<u><b>45.434,57</b></u>	<u><b>8.365,12</b></u>
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2018 EUR	57.831,35
	31.12.2017 EUR	11.560,05
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	56.028,29	11.560,05
Wohnhausbesitz	<u>1.803,06</u>	<u>0,00</u>
	<u><b>57.831,35</b></u>	<u><b>11.560,05</b></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>	<u>12.671.892,10</u>	<u>12.489.547,34</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Vermietung an den Einrichtungsträger		
• Gebäudebestand Landau	8.027.133,41	8.054.484,80
• Wohnhausbesitz	<u>53.571,60</u>	<u>144.530,77</u>
	<b>8.080.705,01</b>	<b>8.199.015,57</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei		
• Gebäudebestand Landau	533,70	1.101,20
• Wohnhausbesitz	<u>981.656,32</u>	<u>901.596,23</u>
	<b>982.190,02</b>	<b>902.697,43</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig		
• Gebäudebestand Landau	20.232,55	17.182,60
Vermietung von Stellplätzen		
• Gebäudebestand Landau	49.510,60	48.966,50
• Wohnhausbesitz	<u>10.708,00</u>	<u>10.402,00</u>
	<b>60.218,60</b>	<b>59.368,50</b>
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		
• Gebäudebestand Landau	2.794.926,74	2.825.101,51
• Wohnhausbesitz	<u>265.076,44</u>	<u>291.859,73</u>
	<b>3.060.003,18</b>	<b>3.116.961,24</b>
Übertrag	<b>12.203.349,36</b>	<b>12.295.225,34</b>

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Übertrag	<b>12.203.349,36</b>	<b>12.295.225,34</b>
Sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
• Gebäudebestand Landau	1.691,52	6.504,99
• Wohnhausbesitz	<u>93.153,83</u>	<u>4.500,35</u>
	<b>94.845,35</b>	<b>11.005,34</b>
Erlöse aus Verwaltungskostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	179.335,97	75.193,54
Erlöse aus internen Kostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	275.022,99	281.970,97
Erlöse aus Wärmelieferung		
• Gebäudebestand Landau	57.789,04	27.132,02
Erlöse aus Stromeinspeisung		
• Gebäudebestand Landau	18.883,27	13.806,84
• Wohnhausbesitz	<u>851,47</u>	<u>675,27</u>
	<b>19.734,74</b>	<b>14.482,11</b>
Nutzungsentgelt WC-Anlage		
• Gebäudebestand Landau	24.921,43	23.664,11
• Wohnhausbesitz	<u>163,50</u>	<u>0,00</u>
	<b>25.084,93</b>	<b>23.664,11</b>
Zuschuss für Bau- und Instandhaltungskosten		
• Gebäudemanagement	165.591,25	122.357,50
Sonstige Erlöse	12.678,70	7.004,65
Konsolidierungen	<u>-361.540,23</u>	<u>-368.488,24</u>
	<b><u>12.671.892,10</u></b>	<b><u>12.489.547,34</u></b>

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
2. <u>Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</u>	<u>-27.693,91</u>	<u>-90.101,33</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gebäudebestand Landau	2.590,76	-51.531,48
Wohnhausbesitz	18.915,33	10.630,15
Konsolidierungen	<u>-49.200,00</u>	<u>-49.200,00</u>
	<u><b>-27.693,91</b></u>	<u><b>-90.101,33</b></u>

Bei der Bestandsveränderung handelt es sich um die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus 2017.

Die Konsolidierung betrifft Betriebskostenvorauszahlungen, die durch den Betriebszweig Gebäudebestand Landau an den Betriebszweig Wohnhausbesitz geleistet worden sind.

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
3. <u>Andere aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>303.036,97</u>	<u>231.970,27</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gebäudebestand Landau	289.887,88	231.970,27
Wohnhausbesitz	<u>13.149,09</u>	<u>0,00</u>
	<u><b>303.036,97</b></u>	<u><b>231.970,27</b></u>

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Ingenieurleistungen der Bediensteten des Gebäudemanagements Landau, bewertet auf Grundlage der HOAI. Es erfolgt ein Gewinnschlag von 5,0 %.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
4. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	<u>1.417.876,91</u>	<u>1.151.655,31</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		
• Gebäudebestand Landau	1.140.064,61	1.054.222,10
• Wohnhausbesitz	<u>48.788,91</u>	<u>38.457,49</u>
	<b>1.188.853,52</b>	<b>1.092.679,59</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		
• Gebäudebestand Landau	143.446,45	19.824,44
• Wohnhausbesitz	<u>43,53</u>	<u>4.883,05</u>
	<b>143.489,98</b>	<b>24.707,49</b>
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
• Gebäudebestand Landau	0,00	198,00
Versicherungserstattungen		
• Gebäudebestand Landau	82.265,96	22.697,57
• Wohnhausbesitz	<u>263,59</u>	<u>275,61</u>
	<b>82.529,55</b>	<b>22.973,18</b>
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
• Gebäudebestand Landau	289,00	0,00
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen		
• Gebäudebestand Landau	0,00	114,16
• Wohnhausbesitz	<u>2.634,52</u>	<u>8.696,60</u>
	<b>2.634,52</b>	<b>8.810,76</b>
Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden		
• Gebäudebestand Landau	<u>80,34</u>	<u>2.286,29</u>
	<u><b>1.417.876,91</b></u>	<u><b>1.151.655,31</b></u>

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
5. <u>Aufwendungen für Objektbewirtschaftung</u>	<u>5.809.415,74</u>	<u>5.283.800,18</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Laufende Instandhaltung	2.990.849,15	2.481.536,04
Betriebskosten	<u>2.818.566,59</u>	<u>2.802.264,14</u>
	<b><u>5.809.415,74</u></b>	<b><u>5.283.800,18</u></b>
Zu <u>Laufende Instandhaltung</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gebäude		
• Gebäudebestand Landau	2.567.677,52	2.117.714,02
• Wohnhausbesitz	<u>390.679,57</u>	<u>338.822,54</u>
	<b>2.958.357,09</b>	<b>2.456.536,56</b>
Außenanlagen		
• Gebäudebestand Landau	13.579,40	12.429,93
• Wohnhausbesitz	<u>4.539,56</u>	<u>4.104,68</u>
	<b>18.118,96</b>	<b>16.534,61</b>
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	<u>14.373,10</u>	<u>8.464,87</u>
	<b><u>2.990.849,15</u></b>	<b><u>2.481.536,04</u></b>

Zu Betriebskosten

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Reinigungskosten		
• Gebäudebestand Landau	1.037.352,58	1.014.361,72
• Wohnhausbesitz	<u>20.372,48</u>	<u>19.882,44</u>
	<b>1.057.725,06</b>	<b>1.034.244,16</b>
Stromkosten		
• Gebäudebestand Landau	419.631,70	449.010,00
• Wohnhausbesitz	<u>19.911,62</u>	<u>18.182,05</u>
	<b>439.543,32</b>	<b>467.192,05</b>
Müllentsorgung, Abwasser		
• Gebäudebestand Landau	119.820,61	124.565,48
• Wohnhausbesitz	<u>112.432,69</u>	<u>106.310,42</u>
	<b>232.253,30</b>	<b>230.875,90</b>
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung		
• Gebäudebestand Landau	71.285,64	70.969,59
• Wohnhausbesitz	<u>9.934,51</u>	<u>9.246,79</u>
	<b>81.220,15</b>	<b>80.216,38</b>
Heizungskosten		
• Gebäudebestand Landau	386.438,58	446.319,56
• Wohnhausbesitz	<u>44.677,50</u>	<u>35.721,38</u>
	<b>431.116,08</b>	<b>482.040,94</b>
Wasserkosten		
• Gebäudebestand Landau	52.028,81	39.231,88
• Wohnhausbesitz	<u>51.614,45</u>	<u>51.722,05</u>
	<b>103.643,26</b>	<b>90.953,93</b>
Gebäudeversicherung		
• Gebäudebestand Landau	129.713,46	126.384,10
• Wohnhausbesitz	<u>13.385,45</u>	<u>13.075,77</u>
	<b>143.098,91</b>	<b>139.459,87</b>
Übertrag	<b>2.488.600,08</b>	<b>2.524.983,23</b>

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Übertrag	<b>2.488.600,08</b>	<b>2.524.983,23</b>
Hygieneartikel		
• Gebäudebestand Landau	59.751,99	64.339,15
• Wohnhausbesitz	<u>562,49</u>	<u>686,14</u>
	<b>60.314,48</b>	<b>65.025,29</b>
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	229.817,24	172.800,17
• Wohnhausbesitz	<u>39.834,79</u>	<u>39.455,45</u>
	<b><u>269.652,03</u></b>	<b><u>212.255,62</u></b>
	<b><u>2.818.566,59</u></b>	<b><u>2.802.264,14</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
6. <u>Personalaufwand</u>	<b><u>3.045.079,53</u></b>	<b><u>2.870.608,64</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
a) <u>Löhne und Gehälter</u>	<b><u>2.341.902,95</u></b>	<b><u>2.738.159,83</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gebäudebestand Landau	2.130.855,87	2.575.692,95
Wohnhausbesitz	<u>211.047,08</u>	<u>162.466,88</u>
	<b><u>2.341.902,95</u></b>	<b><u>2.738.159,83</u></b>

Das Personal wird von der Stadt Landau verwaltet. Die Personalkosten werden an das Gebäudemanagement Landau umgelegt und intern vom Betriebszweig Gebäudebestand Landau an den Betriebszweig Wohnhausbesitz weiterberechnet.

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
b) <u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</u>	<u>703.176,58</u>	<u>132.448,81</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gesetzliche soziale Aufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	413.739,84	0,00
• Wohnhausbesitz	<u>45.256,46</u>	<u>46.295,43</u>
	<b>458.996,30</b>	<b>46.295,43</b>
Aufwendungen für Altersversorgung		
• Gebäudebestand Landau	209.731,27	71.122,03
• Wohnhausbesitz	<u>18.423,75</u>	<u>0,00</u>
	<b>228.155,02</b>	<b>71.122,03</b>
Aufwendungen für Unterstützung		
• Gebäudebestand Landau	15.974,32	14.908,90
• Wohnhausbesitz	<u>50,94</u>	<u>122,45</u>
	<u>16.025,26</u>	<u>15.031,35</u>
	<u><b>703.176,58</b></u>	<u><b>132.448,81</b></u>

Die Höhe der Aufwendungen für Altersversorgung sowie Unterstützung wird durch Berechnungsschlüssel bestimmt, die von der Stadt Landau für die an sie zu entrichtenden Umlagen herangezogen werden.

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
7. <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>	<u>3.380.988,13</u>	<u>3.296.879,72</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
• Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		
- Gebäudebestand Landau	3.494,43	6.492,82
• Abschreibungen auf Sachanlagen		
- Gebäudebestand Landau	3.137.443,22	3.074.100,14
- Wohnhausbesitz	<u>240.050,48</u>	<u>216.286,76</u>
	<b><u>3.377.493,70</u></b>	<b><u>3.290.386,90</u></b>
	<b><u>3.380.988,13</u></b>	<b><u>3.296.879,72</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
8. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	<u>1.278.618,75</u>	<u>1.292.989,21</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen	16.127,56	14.929,26
Verwaltungsaufwendungen	1.673.231,42	1.695.748,19
Konsolidierungen	<u>-410.740,23</u>	<u>-417.688,24</u>
	<b><u>1.278.618,75</u></b>	<b><u>1.292.989,21</u></b>

Zu Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens

<u>2018</u>	<u>2017</u>
EUR	EUR
<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

Zu Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
• Wohnhausbesitz	424,82	716,25
Technische Geräte		
• Gebäudebestand Landau	5.273,46	8.448,73
• Wohnhausbesitz	<u>170,79</u>	<u>382,03</u>
	<b>5.444,25</b>	<b>8.830,76</b>
Fahrzeuge		
• Gebäudebestand Landau	7.445,42	2.721,11
• Wohnhausbesitz	<u>2.813,07</u>	<u>2.661,14</u>
	<b><u>10.258,49</u></b>	<b><u>5.382,25</u></b>
	<b><u>16.127,56</u></b>	<b><u>14.929,26</u></b>

Zu Verwaltungsaufwendungen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
Miet- und Pacht aufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	1.024.983,74	988.609,53
Verwaltungskostenbeitrag		
• Gebäudebestand Landau	285.000,00	289.600,00
• Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>	<u>73.086,21</u>
	<b>285.000,00</b>	<b>362.686,21</b>
Versicherungen		
• Gebäudebestand Landau	74.847,81	70.497,02
• Wohnhausbesitz	<u>6.164,76</u>	<u>6.643,55</u>
	<b>81.012,57</b>	<b>77.140,57</b>
Rechts- und Beratungskosten		
• Gebäudebestand Landau	49.358,81	36.575,91
• Wohnhausbesitz	<u>12.156,48</u>	<u>899,52</u>
	<b>61.515,29</b>	<b>37.475,43</b>
Datenverarbeitung		
• Gebäudebestand Landau	47.860,99	58.847,24
Aufwendungen für Personalkostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	116.114,72	110.935,94
Aufwendungen für die Inanspruchnahme sonstiger Dienste und Rechte		
• Gebäudebestand Landau	270,00	60,00
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	48.077,67	52.456,56
• Wohnhausbesitz	<u>8.396,44</u>	<u>7.536,71</u>
	<b>56.474,11</b>	<b>59.993,27</b>
	<b><u>1.673.231,42</u></b>	<b><u>1.695.748,19</u></b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>490.931,90</u>	<u>520.893,70</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
Zinsen für langfristige Darlehen		
• Gebäudebestand Landau	487.718,45	508.239,57
• Wohnhausbesitz	<u>3.213,45</u>	<u>3.615,13</u>
	<b>490.931,90</b>	<b>511.854,70</b>
Auflösung Disagio		
• Gebäudebestand Landau	<u>0,00</u>	<u>9.039,00</u>
	<u><b>490.931,90</b></u>	<u><b>520.893,70</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
10. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>360.078,02</u>	<u>517.900,14</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
11. <u>Sonstige Steuern</u>	<u>30.699,26</u>	<u>29.157,28</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
Grundsteuer		
• Gebäudebestand Landau	6.909,69	5.962,46
• Wohnhausbesitz	<u>23.202,57</u>	<u>22.686,82</u>
	<b>30.112,26</b>	<b>28.649,28</b>
Kraftfahrzeugsteuer		
• Gebäudebestand Landau	419,00	340,00
• Wohnhausbesitz	<u>168,00</u>	<u>168,00</u>
	<b>587,00</b>	<b>508,00</b>
	<u><b>30.699,26</b></u>	<u><b>29.157,28</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
12. <u>Jahresgewinn</u>	<u>329.378,76</u>	<u>488.742,86</u>

## Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse

### I. Wirtschaftliche Grundlagen

#### Zulassungen

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau (GML), Landau in der Pfalz, wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 19. Dezember 2006 zum 1. Januar 2007 in der Organisationsform eines Eigenbetriebes nach den Vorschriften des § 86 GemO gegründet.

#### Grundbesitz; Haus- und Wohnungsbestand

Im Betriebszweig Gebäudebestand Landau werden aktuell 191 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand durch die Übertragung eines ehemaligen Vereinsheims in der Albrecht-Dürer-Straße erhöht.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und beinhaltet weiterhin 263 Wohneinheiten. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt aktuell 18.941,85 m<sup>2</sup>.

### II. Rechtliche Verhältnisse

1. Rechtsgrundlagen: Grundlage des GML ist die von der Stadt Landau am 20. Dezember 2006 beschlossene und zum 1. Januar 2007 in Kraft getretene Betriebssatzung, zuletzt geändert am 22. Februar 2012.
2. Rechtsform: - Eigenbetrieb - wirtschaftliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit gemäß § 86 GemO, § 85 Abs. 4 S. 1 GemO.

3. Name: Die Einrichtung führt die Bezeichnung Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb.
4. Gegenstand des Eigenbetriebes: Gegenstand des GML ist:
- Den Gebäudebestand der Stadt Landau einschließlich der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
  - Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden, die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, zu erwerben und zu bewirtschaften,
  - die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
  - die mit der Deckung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
  - die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände.
- Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden und ihn wirtschaftlich berührenden Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.
5. Sitz: Landau in der Pfalz.

6. Wirtschaftsjahr: 1. Januar bis 31. Dezember.
7. Stammkapital: EUR 25.365.407,70.
8. Organe: Der Stadtrat der Stadt Landau,  
der Oberbürgermeister,  
die Werkleitung und  
der Werkausschuss.
9. Oberbürgermeister: Herr Oberbürgermeister Thomas Hirsch, (Vorsitzen-  
der).
10. Werkleitung: Herr Michael Götz, Landau in der Pfalz.
11. Vertretung des Eigenbetrie-  
bes: Die Werkleitung vertritt den Eigenbetrieb als wirt-  
schaftliches Unternehmen der Stadt im Rechtsver-  
kehr. Die Werkleitung unterzeichnet unter dem Na-  
men des Eigenbetriebes ohne Angabe eines Vertre-  
tungsverhältnisses. Weiter mit der Zeichnung für das  
Gebäudemanagement beauftragte Bedienstete unter-  
zeichnen mit dem Zusatz "Im Auftrag". Der Oberbür-  
germeister lässt öffentlich bekannt machen, wer für  
den Eigenbetrieb vertretungsberechtigt ist.
12. Sitzungen des Werkaus-  
schusses und Beschlussfas-  
sungen: Der Werkausschuss hat sich im Berichtsjahr in vier  
Sitzungen mit Anliegen des Eigenbetriebes beschäf-  
tigt.

Die Niederschriften haben wir eingesehen.

13. Sitzungen des Stadtrates der Stadt Landau und Beschlussfassungen:

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des Stadtrates der Stadt Landau statt.

Die Niederschriften haben wir eingesehen.

14. Offenlegung des Vorjahresabschlusses:

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 durch den Stadtrat der Stadt Landau am 25. September 2018 wurde am 27. September 2018 im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz veröffentlicht. Vom 27. September bis zum 9. Oktober 2018 lag der festgestellte Jahresabschluss 2017 im Verwaltungsgebäude des Eigenbetriebes zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

15. Wichtige Verträge:

a) Mit der Stadtverwaltung Landau liegen folgende Verträge vor:

- Erbringung von Verwaltungsleistungen vom 26. Februar 2007, zuletzt geändert am 19. April 2018,
- Bereitstellung von Dienstleistungen im EDV-Bereich vom 5. Februar 2007, zuletzt geändert am 10. Dezember 2008,
- Personalgestellungsvertrag für das Personal des GML vom 9. Juni 2010,
- Rahmenvereinbarung über die Überlassung von städtischen Gebäuden vom 28. November 2011.

- b) Es liegen weitere Verträge u. a. über Energielieferungen, Wartungs- und Reinigungsleistungen, Lieferungen und Dienstleistungen für Software sowie über Miet- und Pachtverhältnisse vor.

### III. Steuerrechtliche Verhältnisse

1. Betriebsfinanzamt: Finanzamt Landau,  
Der Eigenbetrieb ist in den steuerlichen Organkreis der Stadt Landau miteingebunden.

2. Steuerpflicht: Mit der Bewirtschaftung von stadteigenen Gebäuden und ihrer Nebenflächen übt die Einrichtung keine einen Betrieb gewerblicher Art begründende Tätigkeit aus. Sie ist insoweit mit dieser Tätigkeit weder körperschaft- noch gewerbsteuerpflichtig.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnhausbesitzes begründet ebenfalls keinen Betrieb gewerblicher Art. Sie ist als Vermögensverwaltung im Sinne des § 14 Satz 3 AO zu qualifizieren. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht besteht nicht, da die Tätigkeit der Einrichtung den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht übersteigt.

Der Eigenbetrieb vermietet lediglich zwei Räumlichkeiten an lokale Gastronomiebetreiber. Insofern begründet diese Tätigkeit einen Betrieb gewerblicher Art. Nach § 64 Abs. 3 AO führte der Geschäftsbetrieb im Berichtsjahr zu keiner Körperschafts- und Gewerbesteueranlagung.

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

IDW Prüfungsstandard:  
Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG  
(IDW PS 720)

**Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**  
**und der wirtschaftlichen Verhältnisse**

**Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Der Eigenbetrieb selbst hat keinen Geschäftsverteilungsplan. Er ist in den Geschäftsverteilungsplan der Stadt Landau integriert.

Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes (§ 4 der Betriebsatzung). Vom Stadtrat wird zu Beginn einer Wahlperiode ein Werksausschuss gebildet. Der Werksausschuss hat die Beschlüsse des Stadtrats für dessen Zuständigkeiten vorzubereiten. Er entscheidet im Rahmen der Beschlüsse des Stadtrats über die grundsätzlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, sofern diese nicht dem Stadtrat vorbehalten sind (§§ 5, 6 der Betriebsatzung). Durch die in der Betriebsatzung behandelten zustimmungspflichtigen Geschäfte und Maßnahmen sowie durch die Berichte der Werkleitung sind Stadtrat und Werksausschuss in den Entscheidungsprozess sach- und bedarfsgerecht eingebunden.

Die Regelungen entsprechen den Anforderungen des Gebäudemanagements Landau.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Der Werkausschuss ist im Jahr 2018 zu insgesamt vier Sitzungen zusammengetreten. Der Stadtrat hat sich in vier Sitzungen mit Angelegenheiten des Eigenbetriebes befasst. Über die Sitzungen des Werkausschusses und des Stadtrats liegen Protokolle vor.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Werkleiter ist auskunftsgemäß in keinen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Der Eigenbetrieb beruft sich auf die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB.

Die Mitglieder des Werkausschusses erhielten die gemeindeüblichen Sitzungsgelder.

## **Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Es liegt ein Organisationsplan für den Eigenbetrieb vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse hervor. Die Überprüfung erfolgt auskunftsgemäß regelmäßig durch den Werkleiter des Eigenbetriebes.

Nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften liegen keine Hinweise vor, dass nicht entsprechend dem Organisationsplan verfahren wird. Die administrativen Aufgaben, mit Ausnahme der Personalangelegenheiten, werden durch den GML selbst durchgeführt. Mit den Personalangelegenheiten ist die Personalabteilung der Stadtverwaltung Landau betraut.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Mit Wirkung zum 15. April 2013 ist für die gesamte Stadt Landau einschließlich des GML eine neue Dienstvereinbarung über das Verfahren bei der Vergabe von Aufträgen bei der Stadt Landau in der Pfalz erlassen worden. Diese regelt nun einheitlich die Schwellenwerte sowie die sonstigen vergaberechtlichen Zuständigkeiten und Anforderungen. Hiernach wird auch beim GML verfahren.

Darüber hinaus werden die Verwaltungsvorschriften der Landesregierung zur Bekämpfung der Korruption in der öffentlichen Verwaltung beachtet.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Es gelten die Dienstanweisungen und Richtlinien der Stadt Landau. Darüber hinaus gelten insbesondere die Bestimmungen der GemO Rheinland-Pfalz, der GemHVO, der VOL/VOF, der VOB und der EigAnVO. Der von Werksausschuss und Stadtrat zu beschließende Wirtschaftsplan bildet den Entscheidungsrahmen für die Werkleitung. Die Ausschreibungen werden nach diesen Vorgaben vorbereitet und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt. Bei Neuaufnahmen und Umschuldungen von Krediten werden grundsätzlich verschiedene Angebote eingeholt. Hierbei werden durch die Kämmerereiabteilung telefonisch bzw. per E-Mail Konditionen abgefragt. Hierüber wird jeweils in der nächsten Werksausschusssitzung sowie im Stadtrat berichtet. Es haben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine Anhaltspunkte für eine Nichtbeachtung der Anweisungen ergeben.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Es existiert bisher kein zentrales Vertragsregister. Die Verträge werden derzeit dezentral in den jeweiligen Abteilungen geführt. Allerdings sind bereits alle Verträge im Vorzimmer der Werkleitung zusammengeführt worden, so dass ein Überblick über die Verträge existiert. Dieser Überblick wird für Wartungsaufträge auch durch die Software Planon unterstützt und durch den Mitarbeiter der Planungssicherheit überwacht.

### **Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) Entspricht das Planungswesen auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten den Bedürfnissen des Unternehmens?

Der Eigenbetrieb erstellt regelmäßig einen Wirtschaftsplan. Dieser besteht aus den einjährigen Einzelplänen: Erfolgsplan, Vermögensplan und der Stellenübersicht. Der jährlich gemäß § 15 EigAnVO aufzustellende Wirtschaftsplan mit Investitionsprogramm bietet einen ausreichenden Planungshorizont und entspricht den Bedürfnissen des Eigenbetriebs. Wirtschaftspläne werden für jeden Betriebszweig gesondert aufgestellt und verfolgt. Innerhalb des Jahres wird weiterhin noch mindestens ein Nachtragswirtschaftsplan mit den sich ergebenden Veränderungen erstellt.

Das Planungswesen entspricht nach den gesammelten Erkenntnissen im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß regelmäßig und kontinuierlich untersucht. Zudem erfolgt gemäß § 21 EigAnVO eine Analyse des laufenden Wirtschaftsjahres in Form eines Zwischenberichts an den Werksausschuss und den Oberbürgermeister der Stadt Landau.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen entspricht nach den gesammelten Erkenntnissen im Hinblick auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit den Anforderungen des Eigenbetriebes.

Der Eigenbetrieb verfügt über keine Kostenstellenrechnung, jedoch über eine tief gegliederte Kostenartenrechnung, aus der sich sachgerecht die notwendigen Erkenntnisse ableiten lassen.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es wird täglich ein Tagesabschluss geführt, welcher Rückschlüsse auf die Liquidität des Eigenbetriebes gibt. Die Kreditüberwachung wird auskunftsgemäß durch den Werkleiter wahrgenommen.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Das Cash-Management obliegt dem Werkleiter im Zusammenwirken mit dem Rechnungswesen und der Kämmerei der Stadt Landau.

Mit der Stadtverwaltung Landau besteht ein zentrales Cash-Management. Einlagen und auch kurzfristige Ausleihungen werden in diesem Rahmen nach den vereinbarten Bedingungen jeweils gegenseitig verzinst.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften sind keine Hinweise aufgetreten, dass die geltenden Regelungen nicht eingehalten werden.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Entgelte für erbrachte Dienstleistungen u. Ä. werden nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften zeitnah entsprechend den vertraglichen Bedingungen und unter Berücksichtigung unterjähriger Abschlagszahlungen in Rechnung gestellt. Es sind keine Hinweise aufgetreten, dass Entgelte nicht vollständig oder zeitnah in Rechnung gestellt oder eingeholt werden.

Für die Vollstreckung ist eine Vereinbarung mit der Stadtkasse der Stadt Landau getroffen. Darüber hinaus erfolgen zeitnah auch Androhungen von Kündigungen und Räumungsklagen.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Der Eigenbetrieb verfügt über keine eigenständige Controllingabteilung. Die Unterlagen des Rechnungswesens stehen als Entscheidungsgrundlage für Führungskräfte und Kontrollgremien zur Verfügung.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Der Eigenbetrieb verfügt über keine Tochterunternehmen bzw. Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht.

#### Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Über die Kontrolllisten des Tagesabschlusses wird auskunftsgemäß die Liquidität regelmäßig und zeitnah geprüft.

Im investiven Bereich sind die zuständigen Sachbearbeiter dazu angehalten, den Ausgabenstand in Projektlisten zu überwachen, ständig zu aktualisieren und hierbei auch noch nicht vergebene Gewerke im Rahmen einer Gesamtkostenübersicht zu erfassen.

Die Mittelüberwachung erfolgt mit der Software Planon mit dem Modul "Budgetverwaltung". Dort werden die jeweiligen Budgets eingegeben, und es erfolgt ein automatischer Abgleich mit einer Warnmeldung, sofern die Budgets nicht ausreichen. Durch die Eingabe von Schätzkosten ist gewährleistet, dass für zukünftig abzuarbeitende Aufträge die tatsächlich zu erwartende Summe möglichst realistisch erreicht wird und damit Budgetüberschreitungen minimiert werden. Zusätzlich erfolgen durch die Werkleitung regelmäßige Auswertungen der Budgetstände.

Weiterhin wird regelmäßig wöchentlich ein Jour-Fixe der technischen Abteilung zusammen mit der Objektverwaltung und dem infrastrukturellen Management abgehalten, um die anstehenden Projekte zu besprechen und Risiken zu erkennen.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Dieses System ist geeignet, wesentliche Entwicklungen, die den Fortbestand des Eigenbetriebes gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften ausreichend dokumentiert.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Durch den Werkleiter wird auskunftsgemäß ständig kontrolliert, ob eine Anpassung der Frühwarnsignale und der damit zusammenhängenden Maßnahmen erforderlich ist. Eine Verbesserung ist auskunftsgemäß im Rahmen der Einführung von Planon bereits erzielt worden.

#### **Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:
- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
  - Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
  - Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
  - Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Festlegungen zum Geschäftsumfang erübrigen sich insoweit.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt.

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf:
- Erfassung der Geschäfte?
  - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse?
  - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung?
  - Kontrolle der Geschäfte?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Die Zurverfügungstellung eines entsprechenden Instrumentariums zur Erfassung, Beurteilung, Bewertung und Kontrolle der Geschäfte erübrigt sich daher.

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Erfolgskontrollen erübrigen sich daher.

- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Schriftliche Anweisungen erübrigen sich daher.

- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Eine unterjährige Unterrichtung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen entfällt somit.

## Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine eigene interne Revision existiert betriebsgrößenbedingt nicht. Der Eigenbetrieb unterliegt der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau.

Das Rechnungsprüfungsamt führt u.a. Prüfungen von Eingangsrechnungen und Ausgangsrechnungen durch (Visa-Kontrolle ab TEUR 10 Auftragsvolumen). Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle ist gewährleistet, dass die Vorschriften der Verdingungsordnungen bei Auftragsvergaben eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Kontrolle auch der Rechnungen in diesem Zusammenhang möglich.

- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Das Rechnungsprüfungsamt ist gegenüber dem Eigenbetrieb autonom.

Interessenkonflikte sind auskunftsgemäß weder personell noch sachlich gegeben.

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierfür schriftliche Revisionsberichte vor?

Über die regelmäßig durchgeführten Prüfungen im Vergabe- und Kassenwesen hinaus sind im Berichtsjahr keine weiteren Prüfungen durch das Rechnungsprüfungsamt durchgeführt worden.

- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Mit dem Rechnungsprüfungsamt sind keine Prüfungsschwerpunkte abgestimmt worden.

- e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Das Rechnungsprüfungsamt hat nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine bemerkenswerten Mängel bei den Vergabe- und Kassenprüfungen aufgedeckt.

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Besondere Konsequenzen sind nicht zu ziehen.

**Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht mit Gesetz, Satzung, den Dienstanweisungen und den Beschlüssen der Überwachungsorgane des Eigenbetriebes vereinbar sind.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Derartige Kredite sind im Berichtsjahr nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht vergeben worden.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen), haben sich nicht ergeben.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Soweit im Rahmen unserer Prüfung festgestellt, stehen die Geschäfte des Eigenbetriebes in Einklang mit der Betriebssatzung und den gesetzlichen Vorschriften. Die Beschlüsse des Stadtrates und des Werksausschusses wurden beachtet.

### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Gemäß den Bestimmungen des Wirtschaftsplanes hat der Eigenbetrieb eine Wirtschaftsplanung zu erstellen. Bestandteil der Wirtschaftsplanung ist der Investitionsplan. Über den Investitionsplan beschließt der Stadtrat. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Fragenkreis 3 a).

Investitionen, die als zweckmäßig bzw. notwendig angesehen werden, werden auskunftsgemäß nach vorheriger sorgfältiger Planung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in den Wirtschaftsplan eingestellt. Mit der Verabschiedung gelten sie vorbehaltlich der Genehmigung der Gremien als zur Durchführung freigegeben.

Für die Investitionen liegt im Rahmen des Wirtschaftsplans jeweils eine Investitionsplanung vor, die sich im Wesentlichen aus den Erfordernissen der Geschäftsentwicklung oder bestimmten gesetzlichen Aufgaben ergibt. Bei allen größeren Projekten werden im Zusammenhang mit den Förderanträgen Folgelastenberechnungen erstellt, welche die finanziellen Auswirkungen der Maßnahme in der Zukunft betrachten. Weiterhin werden bei Auswahlentscheidungen gerade im Bereich der technischen Gebäudeausstattung Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen von Amortisationsberechnungen durchgeführt.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

Einer Veräußerung von Grundstücken geht grundsätzlich eine öffentliche Ausschreibung zur Preisermittlung voraus. Als Vergleichswert wird grundsätzlich auch ein durch den Gutachterausschuss des Katasteramts ermittelter Verkehrswert herangezogen. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgesehen werden, wenn der angebotene Preis in seiner Höhe kein besseres Ergebnis mehr erwarten lässt. Weiterhin ist durch den Stadtrat festgelegt, dass bei Veräußerungen von Einzelimmobilien den Mietern ein umfassendes Vorkaufrecht eingeräumt wird. Im Übrigen erfolgt die Vergabe von Investitionen nach den Bestimmungen der vergaberechtlichen Vorschriften (VOB, u. a.).

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Bei den baulichen Investitionsmaßnahmen erfolgt ein laufendes Projektcontrolling durch die jeweiligen Sachbearbeiter. Durch den Werkleiter werden die jeweiligen Budgets regelmäßig auf Überschreitungen und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Im Rahmen der Vergabevorschläge sind jeweils Aussagen zu treffen, inwieweit der Kostenvoranschlag erreicht worden ist. Bei Überschreitungen sind Kompensationsvorschläge zu unterbreiten.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Überschreitungen einzelner Auftragsvergaben werden regelmäßig begründet. Bei den Investitionsmaßnahmen des Wirtschaftsjahrs 2018 haben sich bei drei Projekten Mehrkosten ergeben, welche überwiegend in der Verbuchung von aktivierten Eigenleistungen begründet sind:

- Grundschule Horstring, energetische Modernisierung, Kostenerhöhung um EUR 57.191,52, Anteil der aktivierten Eigenleistungen EUR 54.982,55,
- Öffentliche Toilettenanlage am Alten Messplatz, Kostenerhöhung um EUR 5.565,64, Anteil der aktivierten Eigenleistungen EUR 5.565,64,
- Wiederaufbau der Pflanzgartenhütte, Verteuerung der Leistung um EUR 2.399,09.

Gleichzeitig sind die Budgets bei einigen Maßnahmen nicht ausgeschöpft worden. Dies ist vor allem auf günstige Ausschreibungsergebnisse oder auf verzögerten Bauablauf zurückzuführen. Insgesamt haben sich keine wesentlichen Planabweichungen zum Investitionsplan 2018 ergeben, die über das Gesamtdeckungsprinzip des Investitionsplanes hinausgehen.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen der Prüfung nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

### **Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben. Eine umfassende Prüfung der Vergaben im Berichtsjahr war im Rahmen der Jahresabschlussprüfung nicht Gegenstand unseres Auftrags. Die stichprobenartige Prüfung beschränkte sich auf wesentliche Vergaben und bei diesen auf eindeutige, d.h. für jedermann unmittelbar erkennbare Verstöße. Eine fachtechnische Prüfung fand nicht statt. Eine vollständige rechtliche Prüfung erfolgte ebenfalls nicht. Zum Vergabewesen verweisen wir ergänzend auf die Erläuterungen zu Fragenkreis 2c) und d).

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Ja, es werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine anderweitigen Erkenntnisse erlangt.

### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ein Zwischenbericht nach § 21 EigAnVO ist den Gremien vorgelegt worden. Des Weiteren wird auskunftsgemäß in den Sitzungen des Werkausschusses regelmäßig Bericht erstattet.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Laut den vorliegenden Protokollen und erteilten Auskünften werden die Gremien in angemessener Weise über die Lage der Einrichtung informiert.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Ja; die Unterrichtung der Gremien ist ordnungsgemäß und zeitnah erfolgt. Im Übrigen liegen ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften, über die zu berichten gewesen wäre, nicht vor.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Besondere Wünsche sind auskunftsgemäß nicht geäußert worden. Eine Berichtspflicht im engeren Sinne gemäß § 90 Abs. 3 AktG besteht beim GML als Eigenbetrieb nicht.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung wurde explizit für den Eigenbetrieb nicht abgeschlossen. Der Werkleiter und die Mitarbeiter des Eigenbetriebes sind aber über die Stadt Landau als Einrichtungsträger in die Eigenschadenversicherung der Stadt eingebunden.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

### Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nein. Das dem Eigenbetrieb gewidmete Vermögen ist für die Erfüllung der in der Betriebssatzung festgelegten Aufgaben erforderlich. Sofern durch den Werkleiter Möglichkeiten zur Konzentration und zur Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken gesehen werden, erfolgt zeitnah eine Abstimmung mit den Kontrollgremien. Nicht betriebsnotwendige Grundstücke und Gebäude werden als zu veräußernde Grundstücke und Gebäude in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch oder niedrig.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Das Vermögen des Eigenbetriebs wurde durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Einzelbewertung und vor dem Hintergrund des Anschaffungs-/Herstellungskosten-Prinzips bewertet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass aufgrund der seither erfolgten Preissteigerungen höhere Verkehrswerte im Falle einer Veräußerung (stille Reserven) zu erzielen wären. Inwieweit in Gebäuden und in dem Grundbesitz des Eigenbetriebes wesentliche stille Reserven bestehen, kann ohne Erstellung aktueller Wertgutachten nicht abschließend eingeschätzt werden. Bei vielen der Gebäude handelt es sich jedoch um Spezialgebäude, welche grundsätzlich nur eingeschränkt verwertet werden könnten.

Wesentliche stille Reserven in anderen Bilanzpositionen sind zurzeit nicht zu erkennen.

Insofern haben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird, während der Prüfung nicht ergeben.

## Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Die Eigenkapitalquote beträgt 39,9 % der Bilanzsumme. Der Eigenbetrieb verfügt über einen eigenkapitalähnlichen Sonderposten für Investitionszuschüsse von 37,5 % sowie über mittel- und langfristiges Fremdkapital von 15,0 %. Das kurzfristige Fremdkapital beträgt 7,6 %.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr über die Aufnahme eines Darlehens über TEUR 2.800, aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit, den Zuwendungen und Zuschüssen, und soweit notwendig über das Kontokorrentkonto.

Die für das Jahr 2019 geplanten Investitionen sollen mit einer Kreditaufnahme in Höhe von TEUR 5.203 finanziert werden.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Der Eigenbetrieb wird durch die Aufsichtsbehörde im Zusammenhang mit den Kreditaufnahmen als Einheit mit der Stadtverwaltung Landau betrachtet. Grundsätzlich ist daher die Vorgabe, dass beide Kreditaufnahmeermächtigungen nicht höher als die jährlichen Tilgungsleistungen sein dürfen. Damit soll einer weiteren Verschuldung der Stadt Landau vorgebeugt werden. Im Zusammenhang mit den Investitionen zur Landesgartenschau 2015 wurde der Stadt für diesen Bereich eine höhere Kreditaufnahmeermächtigung erteilt.

Durch die Aufsichtsbehörde wurde im Rahmen ihrer Verfügung vom 29. März 2016 hierzu ausgeführt, dass wegen der Kopplung an die Haushaltslage der Stadt gem. § 11 Abs. 7 Satz 2 2. HS EigAnVO auch unabhängig von einer gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation weiterhin alle neuen Maßnahmen unter dem Vorbehalt der Erfüllung der Auflagen der lfd. Nr. 4.1.3 Ziffern 1 und/oder 3 bis 4 der VV zu § 103 der Gemeindeordnung stehen.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Der Eigenbetrieb hat zum Bilanzstichtag 2018 Zuschüsse in Höhe von TEUR 49.765 bilanziert, wobei der Eigenbetrieb im Berichtsjahr Zuschüsse in Höhe von TEUR 1.691 vereinnahmte. Nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine Hinweise ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet worden sind.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt 39,9 % (Vorjahr: 40,7 %). Derzeit sind keine Finanzierungsprobleme zu erkennen. In Anbetracht der in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen wird sich jedoch die Eigenkapitalquote in den zukünftigen Jahren verringern.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Ja; der im Berichtsjahr entstandene Jahresgewinn in Höhe von TEUR 329 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Er soll zum Aufbau eines Kapitalstocks und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen verwendet werden. Die verstärkte Investitionstätigkeit des Gebäudemanagements wird auch einen erhöhten baulichen Unterhalt zur Folge haben, so dass hierfür Kapital angesammelt werden muss. Mögliche Verluste zukünftiger Jahre können mit diesem Kapitalstock ausgeglichen werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2019 ist erneut ein Planverlust in Höhe von TEUR 2.761 im Wirtschaftsplan ausgewiesen. Weiterhin sollen die notwendigen Kreditaufnahmen durch den Einsatz von Eigenmitteln auf ein absolutes Mindestmaß zurückgeführt werden.

Im Gegensatz zu den Vorjahren soll dieser Gewinn jedoch nicht als Jahresgewinn ausgewiesen werden, sondern durch den Beschluss des Stadtrates zusammen mit dem bestehenden Gewinnvortrag von EUR 7.390.631,29 bei der allgemeinen Rücklage dotiert werden.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Das Jahresergebnis des Eigenbetriebes zeigt sich im Berichtsjahr getrennt nach Betriebszweigen wie folgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>- / +</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebszweig Gebäudebestand Landau	120	252	-132
Betriebszweig Wohnhausbesitz	<u>209</u>	<u>237</u>	<u>-28</u>
	<u><u>329</u></u>	<u><u>489</u></u>	<u><u>-160</u></u>

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis des Eigenbetriebes ist nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt. Zum neutralen und periodenfremden Ergebnis verweisen wir insoweit auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Hauptteil unseres Prüfungsberichtes unter Punkt D.III.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Soweit wir im Rahmen unserer Prüfung feststellen konnten, werden die Leistungsbeziehungen mit der Stadt Landau zu angemessenen Konditionen abgewickelt werden.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Eigenbetrieb ist nicht konzessionsabgabepflichtig.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Im Wirtschaftsjahr 2018 gab es keine verlustbringenden Geschäfte, welche für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Im Rahmen des Nachtrags zum Wirtschaftsplan 2018 wurde ein Planverlust des Eigenbetriebes in Höhe von TEUR 2.027 ausgewiesen, welcher durch Verringerung von disponiblen Aufwendungen im Bereich des Bauunterhaltes sowie bei den Aufwendungen für Sachverständige und sonstige Beiträge ausgeglichen und in einen Gewinn umgewandelt werden konnte.

**Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr einen Jahresgewinn erwirtschaftet.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Um keine Jahresverluste entstehen zu lassen, wurde zum 1. Januar 2012 das Mieter-Vermieter-Verhältnis mit der Stadtverwaltung Landau eingeführt. In diesem Zusammenhang ist eine Erhöhung der Erstattungen durch die Stadt aufgrund einer kostendeckenden Berechnung mit den Werten des Jahres 2010 erfolgt. Nachdem in den vergangenen Jahren viele wertsteigernde Maßnahmen angegangen wurden und auch die allgemeinen Preissteigerungen nicht weitergegeben wurden, erfolgte in 2018 eine Anpassung dieses Erstattungsbetrages mit den Werten des Jahres 2016.

In der Sparte Wohnhausbesitz sollen die Möglichkeiten für Mieterhöhungen verstärkt genutzt werden. Zudem werden im laufenden Betrieb weiterhin alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung, insbesondere bei den Betriebskosten und Unterhaltungsaufwendungen, genutzt.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

für  
**Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**  
vom 1. Januar 2017

Anlage 7

## 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

## 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

## 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

## 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

## 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

## 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

## 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

## 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.