

**Az.: 820**

**Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb  
Beteiligungsbericht 2019 zum Haushalt gem. § 86 Abs. 3 in Verbindung mit § 90 Abs. 2  
GemO**

Das Gebäudemanagement Landau wird als Eigenbetrieb der Stadt Landau in der Pfalz gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung vom 5. Oktober 1999 (GVBl. S. 373) geführt. Die Betriebssatzung des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb (GML) wurde am 19. Dezember 2006 durch den Stadtrat beschlossen und im Amtsblatt am 21. Dezember 2006 bekannt gemacht. Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008 wurde rückwirkend zum 1. Januar 2008 der Betriebszweck des Eigenbetriebes durch Satzung um die Unterhaltung und Beschaffung von Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenständen ergänzt. Die Betriebssatzung wurde noch drei weitere Male mit einer Kapitalherabsetzung des Wohnhausbesitzes in Höhe der ausstehenden Einlage zum 1. Januar 2008 und zum 4. Mai 2009 sowie zum 28.09.2010 mit einer befristeten Entscheidungsübertragung an die Werkleitung geändert. Mit Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 14. Februar 2012 wurde diese Entscheidungsübertragung unbefristet verlängert.

Beim Eigenbetrieb wurden zwei in der Wirtschaftsführung getrennte Betriebszweige, „Gebäudebestand“ und „Wohnhausbesitz“, eingerichtet.

Gegenstand des Unternehmens ist es

- a) den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- b) Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden, die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, zu erwerben und zu bewirtschaften,
- c) die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- d) die mit der Deckung des Raumbedarfes der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- e) die Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundene Vermögensgegenstände in den Gebäuden des Betriebes zu beschaffen und zu unterhalten.

Das GML kann dabei alle seinen Betriebszweck fördernden und ihn wirtschaftlich berührenden Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.

Damit ist Gegenstand des Unternehmens im Wesentlichen eine nicht wirtschaftliche Betätigung nach § 85 Abs. 3 Nr. 7 GemO zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde. Die Verwaltung und Betreuung der rund 90 Wohnliegenschaften können hierzu als Annextätigkeit angesehen werden.

Für das GML, welches gemäß § 86 Abs. 1 GemO als Sondervermögen der Stadt Landau in der Pfalz geführt wird, wurde eine Sonderkasse eingerichtet. Träger ist die Stadt Landau in der Pfalz.

Als Organe des Eigenbetriebes wurden neben dem Stadtrat und dem hauptamtlichen Beigeordneten, als Dezernenten nach dem Dezernatsverteilungsplan, gemäß den Bestimmungen der EigAnVO ein Werksausschuss gebildet und ein Werkleiter bestimmt.

Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Landau setzt sich dieser Werksausschuss aus 15 gewählten Mitgliedern zzgl. der Beschäftigtenvertreter gemäß § 90 LPersVG und dem Vorsitzenden zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2019 war ertragsseitig bestimmungsgemäß geprägt durch die Kostenmiete, welche das Gebäudemanagement Landau im Rahmen des eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnisses vom Einrichtungsträger erhält. Diese Ertragsposition wurde auf das Basisjahr 2010 kalkuliert und inzwischen mehrfach fortgeschrieben. Sie ermöglicht auch eine sachgerechte Aufteilung der Erstattungsleitungen auf Mieterträge und Betriebskosten. Die Mieterträge durch die Stadtverwaltung betragen 8.577.547,08 EURO und stellen damit rund 63 % der Gesamtumsatzerlöse des Gebäudemanagements Landau dar. Hierdurch wird das GML in die Lage versetzt, einen Großteil der Leistungen des Bauunterhaltes sowie der Personalkosten zu begleichen und über die Abschreibungsbeträge auch Finanzmittel zur Reinvestition oder zur Vermeidung von Kreditaufnahmen zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2019 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 1.329.001,70 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand“ in Höhe von 943.157,43 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 385.844,27 EURO. Im Rahmen der Planausführung ist es damit gelungen, den im Gesamtwirtschaftsplan ausgewiesenen Fehlbedarf auszugleichen und das Jahr 2019 mit einem Gewinn abzuschließen. Dieses Ziel konnte wie auch in den vergangenen Jahren nur erreicht werden, da durch Verschiebung von Projekten des Bauunterhaltes sowie durch die anhaltend günstigen Betriebskosten nicht alle Aufwendungsansätze vollständig in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus war es im Jahr 2019 wieder möglich, durch Eigenleistungen Erträge auszuweisen, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte damit im Jahr 2019 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss (cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von rd. 3.039.000 EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2019 bis auf wenige Maßnahmen die veranschlagten Projekte planmäßig angegangen und weitestgehend auch umgesetzt werden. Die finanzielle Umsetzungsquote im Verhältnis zum Haushaltsansatz beträgt insgesamt 64,66 %. Veränderungen zu Lasten des Jahres 2020 ergaben sich bei der Modernisierung der Berufsbildenden Schule, beim Neubau der Sporthalle West, der öffentlichen Toilettenanlage am alten Messplatz sowie beim Fachbereich Chemie im MSG. Bei allen diesen Maßnahmen mussten Leistungen mehrfach ausgeschrieben werden, da keine oder nur überhöhte Angebote eingingen. Bei einigen dieser Maßnahmen wurde von der Möglichkeit Haushaltsreste zu bilden in Höhe von insgesamt 2.821.000 EURO Gebrauch gemacht. Die sonstigen noch benötigten Mittel wurden erneut im Wirtschaftsplan 2020 in Ansatz gebracht.

Zur Finanzierung der zuvor genannten Investitionen musste im Jahr 2019 die genehmigte Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 6.097.000 EURO nicht in Anspruch genommen werden. Es wurde ein Darlehen bei der Sparkasse Südliche Weinstraße mit einem Wert von 1.297.172,37 EURO mit Auslaufen der Zinsbindung zum 31.12.2019 zur Commerzbank AG, Mannheim umgeschuldet. Weitere Aufnahmen oder Umschuldungen erfolgten nicht.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2019 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen und Schulerweiterungen, die Errichtung einer neuen Sporthalle, die Weiterführung der Wohnungsmodernisierungen, die Wohnungsneubauten sowie den Neubau einer neuen Kindertagesstätte.

Im Zusammenhang mit diesen Schulmodernisierungen wurden neben der Verbesserung des baulichen Zustandes auch wieder energetische Fortschritte erzielt, so dass durch die geringeren Verbräuche auch die Betriebskosten positiv beeinflusst werden sollen. Auch sollte es möglich sein, hierdurch eine signifikante Verringerung der CO<sup>2</sup>-Belastung herbeizuführen und somit dem Gedanken des Umwelt- und Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2019 insgesamt durchschnittlich 64 Personen beschäftigt, wovon 41 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Für die Werkleitung wurden im Jahr 2019 Gesamtbezüge inkl. Versorgungumlage, Versorgungsrücklage und Beihilfe in Höhe von 66.242,42 EURO aufgewendet.

Die Lage des Eigenbetriebes kann, aufgrund der Finanzierung über das Mieter-Vermieter-Verhältnis, als stabil und gesichert bezeichnet werden. Insgesamt wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 2,51 % erzielt.

Das Hauptziel des Betriebes stellt auch zukünftig die Intensivierung des Bauunterhaltes dar, um die Gebäudesubstanz besser zu erhalten und damit auch die Betriebskosten weiter zu senken.

Landau in der Pfalz, 6. September 2020  
Gebäudemanagement Landau



Michael Götz  
Werkleiter