



Sitzungsvorlage 820/313/2021

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 19.10.2021	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.10.2021	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	04.11.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	16.11.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Jahresabschluss 2020 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2020 mit einer Bilanzsumme von 139.432.577,00 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 126.360.026,65 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 13.439.513,04 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 412.846,11 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
 - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 255.182,85 EURO
 - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 157.663,26 EURO
 zusammensetzt.
3. Den Jahresgewinn in Höhe von 412.846,11 EURO spartengenau in den Gewinnvortrag umzubuchen.
4. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2020 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
5. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

Begründung:

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 4. Februar 2020 wurde die Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft, 56073 Koblenz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2020 bis 2021 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 fand im Zeitraum vom 25. Juni 2021 bis 16. Juli 2021 in den Geschäftsräumen der Dornbach GmbH in Mainz als remote audit mit Hilfe von Telefoninterviews und Videokonferenzen statt. Auf eine Präsenz in den Geschäftsräumen wurde aufgrund der Corona-Pandemie in diesem Jahr verzichtet. Alle zur Prüfung notwendigen Dokumente wurden elektronisch zur Verfügung gestellt.

Mit dem beiliegenden Prüfbericht wird durch die oben genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt (Seite 17 ff.). Der Prüfer führt in diesem Bericht aus, dass die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfberichten vorgenommen wurde.

Er stellt fest, dass nach seiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse:

- der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigAnVO entspricht und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 2020 vermittelt.
- der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Im Rahmen des Prüfungsberichtes werden durch den Wirtschaftsprüfer keine Einwendungen festgehalten.

Ausgangspunkt der Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss, welcher am 5. Oktober 2020 festgestellt wurde.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebs und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems zugrunde.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Absatz (Umsatzerlöse)

Bei allen diesen Prüfungen gab es keine Einwendungen.

Aus der Sicht der Werkleitung des Gebäudemanagements ist Ursache für das Jahresergebnis, dass mit dem eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnis eine Einnahmehasis in der Sparte „Gebäudebestand“ vereinbart werden konnte, welche die erforderlichen Maßnahmen weitestgehend finanziell umsetzbar machen. Größere Verluste im Bereich der Erfolgsrechnung der Sparte Gebäudebestand sind damit bei normalem Verlauf nicht zu erwarten, da über den Jahresverlauf managementbedingt gegengesteuert werden kann. Durch die vorhandene Personalkapazität bei der technischen Abteilung konnten die Bauunterhaltsleistungen in dieser Sparte mit aktuell 2,458 Mio. EURO (Vorjahr 2,551 Mio. €) auf einem hohen Niveau stabilisiert werden. Allerdings liegt diese Aufwandsquote noch immer deutlich unterhalb der Aufwendungen für den Werteverzehr des Vermögens (Abschreibungen), so dass weitere Anstrengungen in diesem Bereich erforderlich sind.

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

Im Jahr 2020 kann nun im 5. Jahr in Folge auch in der Sparte Wohnhausbesitz ein Gewinn ausgewiesen werden. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen beim Personalaufwand, den Bewirtschaftungskosten, den Abschreibungen sowie der Beauftragung von Gutachten.

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

Durch die Werkleitung wird vorgeschlagen, den Gewinn des Jahres 2020 in beiden Sparten in die Position Gewinnvortrag vorzutragen. Der Jahresgewinn ist zum Teil durch nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen entstanden, welche in den kommenden Jahren nachzuholen sind. Zudem kann hierdurch die gemäß § 11 EigAnVO geforderte Eigenkapitalfinanzierung dargestellt werden und durch diese Finanzmittel eine Eigenfinanzierung des investiven Bereiches erreicht werden, so dass eine Kreditaufnahme in dieser Höhe vermieden werden kann.

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

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2020

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja / Nein

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

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung: Finanzwirtschaftlicher Beschluss

Anlagen:

- Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2020
- Beteiligungsbericht

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

