

Gebäudemanagement Landau -  
Eigenbetrieb,  
Landau in der Pfalz

Wirtschaftsjahr 2021

# Bericht

über die Prüfung des  
Jahresabschlusses und Lageberichts zum  
31. Dezember 2021

**DORNBACH GMBH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft  
**KOBLENZ**

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	5
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung	5
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	8
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	13
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	16
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	16
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	16
2. Jahresabschluss	17
3. Lagebericht	17
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	18
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	18
4. Zusammenfassende Beurteilung	19
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19
1. Vermögenslage (Bilanz)	20
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	22
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	23
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	25
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	25
G. Schlussbemerkung	26

## Anlagen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021
4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021
5. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
6. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
7. Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse
8. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
9. Spartenabschlüsse zum 31. Dezember 2021

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

## A. Prüfungsauftrag

Die Werkleitung des

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,  
- im Folgenden auch "Gebäudemanagement" oder "Eigenbetrieb" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 des Eigenbetriebs nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der vorliegende Prüfungsbericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

Dem Prüfungsauftrag lag die Auftragsbestätigung vom 27. März 2020 zugrunde.

Der Eigenbetrieb ist aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften nicht prüfungspflichtig. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 89 GemO sowie der Betriebssatzung. Die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften kommen zur Anwendung.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten; wegen Einzelheiten siehe auch Abschnitt D. und F. des Berichts.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung.

Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt C. wiedergegeben. Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten D. und E. im Einzelnen dargestellt.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 7 dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 8.

In der Anlage 9 sind die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden Betriebszweige Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz (Spartenabschlüsse) enthalten.

Der Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung**

Die Werkleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

- Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs 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 193 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand damit nicht verändert. Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem letzten Jahr nur nominal um 2 Wohneinheiten erhöht, so dass nun 275 Wohneinheiten verwaltet werden. Dies ist erfolgt, da die Wohnung Dörren Bergstraße 22 a nicht mehr als vermietbar dargestellt wird und im Rahmen der Modernisierung der Conichonstraße 3 sehr große Wohnungen geteilt wurden. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt daher aktuell 19.461,33 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.

- 
- Herausfordernd in 2021 waren allerdings die zusätzlichen Anforderungen an den Gebäudebestand aus der Bewältigung der Corona-Pandemie. Nicht nur im Reinigungsbereich mussten viele Leistungen verstärkt oder in anderem Umfang erbracht werden. Gerade die Bereiche der Lüftung von Räumen und Überlegungen zum Einbau von neuen lufttechnischen Anlagen, u.a. Abluftanlagen, waren neu zu beachten und zu prüfen. So wurden z.B. im Frühjahr 2021 in allen Klassenräumen eine einfache Abluftanlage nach dem Vorbild der Entwicklung des Max-Planck-Instituts, Mainz, eingebaut. Hinzu kommt, dass die Stadt Landau sich weiterhin durch eine sehr starke Bevölkerungsentwicklung auszeichnet und damit ein erhöhter Bedarf bei der Bereitstellung von Kindertagesstätten und Schulräumen bemerkbar wird.
  - Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2021 kann die Lage des Gebäudemanagements Landau als anhaltend gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2021 bedient und planmäßig getilgt werden.
  - Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2021 ein Jahresgewinn von TEUR 1.065, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Im Jahresverlauf ist es damit erneut gelungen, durch Verschiebung/Nichtangehen von Maßnahmen oder geringere Vergabesummen sowie durch Verbesserungen im Ertragsbereich aber auch durch eine geringere Umsetzungsquote den Planverlust von TEUR 2.093 nicht entstehen zu lassen.
  - 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. Zudem besteht ein sehr hoher Nachfragedruck nach städtischen Wohnungen, so dass 2019 mit dem Bau der ersten Wohnungsneubauten des Gebäudemanagements begonnen wurde und aktuell die Planungen für bis zu 40 Wohneinheiten in der Haardtstraße/Erlenbachstraße erfolgen.
  - Zur Finanzierung der in 2021 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Förderdarlehens in Höhe von TEUR 364 bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Weiterhin wurde von der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz ein Investitionskredit in Höhe von TEUR 2.800 aufgenommen. Dies stellte die wirtschaftlichste Vorgehensweise dar. Damit musste die Kreditermächtigung von EUR 5.945.900,00 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

- Der Schuldenstand des Gebäudemanagements Landau zum 31. Dezember 2021 mit langfristigen Krediten bei Kreditinstituten (inkl. dem Investitionskredit der Stadt) beträgt nun TEUR 24.216 (Vorjahr: TEUR 22.932) und ist damit weiter gestiegen.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden in Abschnitt E. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Werkleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

### C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 (Anlage 4) der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, unter dem Datum vom 14. Juli 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. 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 S. 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 und § 89 GemO 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs 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 unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs 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 haben, 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 unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs 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 und § 89 GemO 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 Eigenbetriebs 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 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."

#### **D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt eine unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung vermittelt. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind (§ 317 Abs. 2 HGB).

Durch die Werkleitung wurde der Gegenstand der Prüfung um die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) erweitert. Über die vorgenannte Prüfung wird in Abschnitt F. gesondert berichtet.

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 Betriebssatzung und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen beachtet sind,
2. der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und seine sonstigen Angaben nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs erwecken,
3. die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind; die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität des geprüften Eigenbetriebs, eventuelle verlustbringende Geschäfte sowie die Ursachen der Verluste und des Jahresverlustes sind darzustellen,
4. die Geschäftsführung Anlass zu Beanstandungen gibt.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht, die dazu eingerichteten internen Kontrollen sowie für die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Werkleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

---

Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat sich unsere Prüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit vom 20. Juni bis zum 14. Juli 2022 in unserem Büro in Mainz durchgeführt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 16. Juli 2021 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020; er wurde mit Beschluss vom 16. November 2021 unverändert festgestellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen und die Belege sowie das Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebs.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Werkleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Werkleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres haben sich nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit hätten erkennen müssen.

Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir gewinnen 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 Eigenbetriebs abzugeben.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebs und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Werkleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebs bekannt.

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

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

Analytische Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen von Vorjahresvergleichen einzelner Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie bei der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen.

Einzelfallprüfungen haben wir in Stichproben durch bewusste Auswahl durchgeführt.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

## **E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

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

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

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Wirtschaftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung) entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

## **2. Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Formvorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wurden beachtet.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von dem Eigenbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angaben zu den Gesamtbezügen (§ 285 Nr. 9a HGB) im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Der Jahresabschluss entspricht nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

## **3. Lagebericht**

Der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 (Anlage 4) entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss sowie mit den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und in seiner Gesamtaussage, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt E. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage 8.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

In dem Jahresabschluss der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 3 Satz 1 HGB).
- Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind im Berichtsjahr analog zum Vorjahr saldiert worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet. Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

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

#### **4. Zusammenfassende Beurteilung**

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

#### **III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die Anlage 8 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

## 1. Vermögenslage (Bilanz)

### Vermögensstruktur

	2021		2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	136.342	97,3	135.873	97,4	469
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	136.342	97,3	135.873	97,4	469
Vorräte	3.329	2,4	3.098	2,2	231
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187	0,1	283	0,3	-96
Forderungen an den Einrichtungsträger	155	0,1	0	0,0	155
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	11	0,0	19	0,0	-8
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	3.682	2,6	3.400	2,5	282
<b>Liquide Mittel</b>	105	0,1	160	0,1	-55
	<u>140.129</u>	<u>100,0</u>	<u>139.433</u>	<u>100,0</u>	<u>696</u>

### Kapitalstruktur

	2021		2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Stammkapital	25.365	18,1	25.365	18,2	0
Allgemeine Rücklage	27.632	19,7	27.632	19,8	0
Gewinnvortrag	1.742	1,2	1.329	1,0	413
Jahresgewinn	1.065	0,8	413	-0,3	652
<b>Eigenkapital</b>	55.804	39,8	54.739	38,7	1.065
Sonderposten für Investitionszuschüsse	53.594	38,2	53.289	38,2	305
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	53.594	38,2	53.289	38,2	305
Sonstige Rückstellungen	2.013	1,4	2.095	1,5	-82
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.416	15,3	22.932	16,4	-1.516
Erhaltene Anzahlungen	3.045	2,2	2.976	2,1	69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.353	1,0	2.783	2,0	-1.430
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	2.800	2,0	506	1,0	2.294
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	104	0,1	113	0,1	-9
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	30.731	22,0	31.405	23,1	-674
	<u>140.129</u>	<u>100,0</u>	<u>139.433</u>	<u>100,0</u>	<u>696</u>

### Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen am Gesamtvermögen (Anlagequote) beträgt 97,3 % (Vorjahr: 97,4 %). Im Berichtsjahr belaufen sich die Zugänge zum Anlagevermögen auf TEUR 4.146. Wesentliche Investitionen im Betriebszweig Gebäudebestand Landau betreffen mit TEUR 1.217 die Modernisierung der berufsbildenden Schule, sowie mit TEUR 534 die Alte Schule Mörzheim und mit TEUR 333 die Modernisierung des ESG. Im Betriebszweig Wohnhausbesitz wurden insgesamt TEUR 1.144 investiert. Dies betrifft im Wesentlichen mit TEUR 513 die Modernisierung des Wohnhausbesitzes und mit TEUR 491 Wohnungsneubauten in der Haardtstraße. Den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.678 gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen der Vorräte sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2021 ausgewiesen.

Die Sonderposten verteilen sich mit TEUR 51.937 auf den Betriebszweig Gebäudebestand und mit TEUR 1.657 auf den Wohnhausbesitz. Dabei stehen in Summe Zugänge von TEUR 1.744 Auflösungen von TEUR 1.439 gegenüber.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind analog zum Vorjahr saldiert worden. Aus der Saldierung ergibt sich eine Forderung gegenüber dem Einrichtungsträger. Die Forderungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenabrechnungen von TEUR 292 sowie Förderungen aus dem Digitalpakt von TEUR 261 und dem Projekt DGH Mörzheim von TEUR 229. Demgegenüber stehen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegen die Stadt aus dem Ausgleich von Personalaufwendungen von TEUR 299, sowie Verwaltungskostenbeiträge von TEUR 282.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber den Einrichtungsträger bestehen aus einem Darlehen der Stadt Landau in Höhe von TEUR 2.800.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehensverbindlichkeiten. Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von TEUR 364 aufgenommen. Demgegenüber stehen Tilgungen von TEUR 1.880, welche Tilgungszuschüsse der ISB von TEUR 323 sowie eine Tilgung durch die Stadt Landau in Höhe von TEUR 14 beinhalten.

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.952 (Vorjahr: TEUR 2.034). Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

## 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2021		2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	1.065		413
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.678		3.701
- / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-82		936
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.439		-1.403
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-282		-233
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-1.876		-422
= <b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		1.064	2.992
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.147		-9.154
= <b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		-4.147	-9.154
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	3.164		4.450
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-1.880		-1.442
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	1.744		2.009
= <b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		3.028	5.017
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		-55	-1.145
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		160	1.305
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		105	160

### 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	14.438	87,3	13.327	87,2	1.111
Bestandsveränderung	237	1,4	237	1,6	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	240	1,5	224	1,5	16
Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.619</u>	<u>9,8</u>	<u>1.498</u>	<u>9,7</u>	<u>121</u>
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.534</b>	<b>100,0</b>	<b>15.286</b>	<b>100,0</b>	<b>1.248</b>
Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen	-6.334	-38,3	-6.089	-39,8	-245
Personalaufwand	-3.603	-21,8	-3.304	-21,6	-299
Abschreibungen	-3.678	-22,2	-3.701	-24,2	23
Sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Steuern	<u>-1.537</u>	<u>-9,3</u>	<u>-1.465</u>	<u>-9,6</u>	<u>-72</u>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-15.152</b>	<b>-91,6</b>	<b>-14.559</b>	<b>-95,2</b>	<b>-593</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.382</b>	<b>8,4</b>	<b>727</b>	<b>4,8</b>	<b>655</b>
<b>Finanzielle Aufwendungen/Finanzergebnis</b>	<b>-374</b>	<b>-2,3</b>	<b>-384</b>	<b>-2,5</b>	<b>10</b>
<b>Neutrage Erträge/Neutrales Ergebnis</b>	<u><b>57</b></u>	<u><b>0,3</b></u>	<u><b>70</b></u>	<u><b>0,5</b></u>	<u><b>-13</b></u>
<b>Jahresgewinn</b>	<u><u><b>1.065</b></u></u>		<u><u><b>413</b></u></u>		<u><u><b>652</b></u></u>

### Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Der Anstieg der Umsatzerlöse des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau ist im Wesentlichen auf die gestiegegenen Zuschüsse für Bau- und Instandhaltungskosten von +TEUR 497 sowie die rückläufigen Erlöse aus Vermietung an die Stadt Landau von +TEUR 467 zurückzuführen.

Im Betriebszweig Wohnhausbesitz erhöhten sich im Wesentlichen die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Die weiteren Erlöspositionen bewegten sich auf Vorjahresniveau.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf Spenden für Abluftanlagen an Landauer Schulen im Zuge der Eindämmung des Coronavirus von TEUR 150 zurückzuführen.

Der Anstieg des Personalaufwands betrifft im Wesentlichen die Tarifierhöhung zum 1. April 2021 von durchschnittlich 1,4 % bei einer, im Durchschnitt, konstanten Belegschaft des Eigenbetriebs. Überdies erhielten die jeweiligen Lohngruppen individuelle Gehaltsanpassungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der Aufwendungen für Mieten und Pachten im Buchungskreis Gebäudemanagement Landau um +TEUR 61.

Der Jahresgewinn von TEUR 1.065 resultiert mit TEUR 874 (Vorjahr: TEUR 255) aus dem Betriebszweig Gebäudebestand und mit TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 158) aus dem Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Anlage 8.

## **F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags**

Über das Ergebnis von Erweiterungen des Prüfungsauftrags, die sich aus der Betriebssatzung ergeben und sich nicht unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht beziehen, berichten wir in diesem Berichtsabschnitt.

### **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung und der Geschäftsordnung für geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 6 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

## G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften. Dem Prüfungsbericht liegen die "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" (IDW PS 450 n.F.) zugrunde.

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.

Eine Verwendung des unter C. wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und 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, 14. Juli 2022

**DORNBACH GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Bokelmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Laehn  
Wirtschaftsprüfer



## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Bilanz zum 31. Dezember 2021

## AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7,00	7,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	75.437.140,62	77.296.298,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.670.067,86	9.768.530,64
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	40.429.000,89	41.626.733,13
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.299.229,57	2.459.842,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.684,26	258.638,68
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>8.286.749,82</u>	<u>4.463.366,48</u>
	<u>136.341.873,02</u>	<u>135.873.409,92</u>
	136.341.880,02	135.873.416,92
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.329.042,92	3.097.926,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	186.851,72	282.185,95
2. Forderungen an den Einrichtungsträger	154.811,87	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.900,00</u>	<u>6.900,00</u>
	348.563,59	289.085,95
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>104.780,96</u>	<u>159.562,06</u>
	3.782.387,47	3.546.574,64
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>4.675,49</u>	<u>12.585,44</u>
	<u>140.128.942,98</u>	<u>139.432.577,00</u>

## PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Stammkapital	25.365.407,70	25.365.407,70
II. Allgemeine Rücklage	27.631.812,61	27.631.812,61
III. Gewinnvortrag	1.741.847,81	1.329.001,70
IV. Jahresgewinn	<u>1.064.733,45</u>	<u>412.846,11</u>
	55.803.801,57	54.739.068,12
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSKOSTENZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	53.594.220,82	53.289.052,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	2.012.720,04	2.094.573,38
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.416.158,15	22.931.542,57
2. Erhaltene Anzahlungen	3.044.898,30	2.976.179,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.353.279,37	2.782.749,69
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	2.800.000,00	506.029,25
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.265,73	1.265,73
- davon aus Steuern: EUR 1.265,73 (Vorjahr: EUR 1.265,73)		
	28.615.601,55	29.197.766,83
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>102.599,00</u>	<u>112.116,67</u>
	<u>140.128.942,98</u>	<u>139.432.577,00</u>

## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	14.438.290,93	<b>13.327.197,47</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	236.516,29	<b>236.524,75</b>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	240.052,92	<b>224.427,91</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.675.589,57	<b>1.567.920,92</b>
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	6.334.471,67	<b>6.088.775,33</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.728.071,53	2.502.342,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	874.703,66	801.555,57
- davon für Altersversorgung EUR 287.071,29 (Vorjahr: EUR 199.941,80)		
	3.602.775,19	<b>3.303.897,97</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.677.509,97	<b>3.700.801,43</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.502.221,88	<b>1.434.422,57</b>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	374.168,95	<b>383.876,00</b>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	1.099.302,05	<b>444.297,75</b>
11. Sonstige Steuern	34.568,60	<b>31.451,64</b>
<b>12. Jahresgewinn</b>	<b>1.064.733,45</b>	<b>412.846,11</b>

**Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb,**

**Landau in der Pfalz**

**Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021**

Gliederung

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

## **A. Allgemeines**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

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

Die in 2021 vereinnahmten Bundes- und 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- und 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 Bewertungsmethoden**

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 in der aktuellen Fassung 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- und Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten wurden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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 dem Anlagennachweis ersichtlich:

Siehe Seite 15 des Anhangs.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2021 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 gewerblicher Trakt
- ESG, elektrische Modernisierung
- OHG, Fachbereich Chemie
- Grundschule Thomas-Nast, Erweiterung
- Grundschule Thomas-Nast, PV-Anlage
- Grundschule Queichheim, Erweiterung
- Grundschule Wollmesheimer Höhe, Erweiterung
- Sporthalle West, Erweiterung
- Kita Beethovenstraße, Erweiterung
- Kita Ponyhof, Erweiterung
- Alte Schule Mörzheim, Umbau zum DGH
- Sanierung DGH Wollmesheim, Barrierefreiheit
- Turnhalle Nußdorf, Anbau Vereinsgebäude
- Wiederaufbau Prinz-Eugen-Hütte
- Toilettenanlage Ostpark
- Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim, Neubau
- Innensanierung Block 3
- Innensanierung Block 5
- Wohnungsneubau Haardtstraße/Erlenbachstraße

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von EUR 240.052,92 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2021 erfolgte keine Grundstücksveräußerung. Allerdings erfolgte eine Vermessungskorrektur für ein 2020 erworbenes Grundstück. Die erworbene Fläche von 5.450 qm wurde auf 4.902 qm korrigiert und der Kaufpreis hierfür mit EUR 112.614,00 ausgeglichen.

Grunderwerb fand im Jahr 2021 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 mit Ausnahme des im Jahr 2021 gewährten Darlehens von 2,8 Mio. EUR als Forderung 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 rentierbar, 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 dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt werden kann. Es spielt in der Betrachtung der Aufsichtsbehörde hierbei keine Rolle, ob trotz dieser Gewinnerwartung des Dritten sich auch für das Gebäudemanagement ein Gewinn über die Laufzeit des Vertrages ergibt. Trotz dieser Vorgabe soll an dem weiteren Ausbau der PV-Anlagen auf den Dächern in Eigenregie und auch durch Dritte festgehalten werden.

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.

Das Eigenkapital zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand	Zuführung	Umgliederung/ Herabsetzung	Stand
	01.01.2021			31.12.2021
	€	€	€	€
<b>Stammkapital</b>	25.365.407,70	0,00	0,00	25.365.407,70
<b>Allgemeine Rücklage</b>	27.631.812,61	0,00	0,00	27.631.812,61
<b>Gewinnvortrag</b>	1.329.001,70	412.846,11	0,00	1.741.847,81
<b>Jahresergebnis</b>	412.846,11	1.064.733,45	412.846,11	1.064.733,45
<b>Insgesamt</b>	54.739.068,12	1.477.579,56	412.846,11	55.803.801,57

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

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 01.01.2021	Verbrauch/ Auflösung	Umglieder.	Zuführung	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>Unterlassene Instandhaltung</b>	15.209,00	0,00	0,00	0,00	15.209,00
<b>ausstehende Rechnungen</b>	2.054.864,38	1.061.766,46	- €	979.913,12	1.973.011,04
<b>Aufbewahrungs- verpflichtungen</b>	24.500,00	0,00	0,00	0,00	24.500,00
<b>Sicherheitsein- behalte</b>	0,00	0,00		0,00	0,00
<b>Insgesamt</b>	2.094.573,38	1.061.766,46	0,00	979.913,12	2.012.720,04

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 beschieden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der drohenden Verfahren bei EUR 200.331,50.

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 (Seite 14) ersichtlich. Es erfolgte keine Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen den Einrichtungsträger bestehen vollständig aus einem Darlehen der Stadt Landau an das Gebäudemanagement Landau. Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden in diesem Zusammenhang als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit bzw. eine Forderung 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 Konto keinen Saldo aufweist.

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die gebäudebezogenen Umsatzerlöse aus Mieterträgen entsprechen im Wesentlichen den im Wirtschaftsplan 2021 veranschlagten Erträgen.

	<u>Wirtschaftsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>
	<u>2021</u>	<u>2021</u>
	€	€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Mieterträge	10.386.300,00	10.367.786,38
sonstige Umsatzerlöse	4.399.000,00	4.704.376,93
Gesamtumsatzerlöse	<u>14.685.300,00</u>	<u>15.072.163,31</u>

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.399 resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Betriebskostenerstattungen (TEUR 3.264), Verwaltungskostenerstattungen (TEUR 460) sowie sonstigen laufenden Erträgen (TEUR 631).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.676 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (TEUR 1.438), Versicherungserstattungen (TEUR 34) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 52) und Spenden (TEUR 150).

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt TEUR 3.244 (Gebäudebestand: TEUR 2.866, Wohnhausbesitz: TEUR 378) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgte mit insgesamt 2.945 TEUR (Gebäudebestand: TEUR 2.413, Wohnhausbesitz: TEUR 532).

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2021</u>
	€
Löhne und Gehälter	2.728.071,53
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>874.703,66</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>3.602.775,19</u>

Im Berichtsjahr fielen Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.678 an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen ohne Berücksichtigung der Konsolidierung zwischen den Betriebszweigen TEUR 1.884 und resultieren im Wesentlichen aus Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 1.071, Verwaltungsaufwendungen TEUR 420 und Versicherungs-/Beitragsaufwendungen TEUR 87.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen.

Der Jahresgewinn beträgt EUR 1.064.733,45 (Gebäudebestand Landau: Gewinn von EUR 874.327,53 Wohnhausbesitz: Gewinn von EUR 190.405,92).

#### **D. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2021 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 2021 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 1.070.729,93 für das Wirtschaftsjahr 2021 dar. Interne Weiterleitungen sind hierin nicht enthalten.

Die größten Einzelpositionen (Mietaufwendungen) hierzu sind:

- Verwaltungsgebäude Maximilianstraße 7	EUR 227.433,65
- Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 5	EUR 214.338,00
- Verwaltungsgebäude Klaus-von-Klitzing-Straße	EUR 166.006,14
- Kindertagesstätte Wilde 13	EUR 144.900,00
- Kindertagesstätte Lazarettgarten	EUR 105.832,60
- Kindertagesstätte Bethesda	EUR 99.239,59

### **Wartung**

Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 155.810,39.

### **Reinigung**

Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.460.525,01.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 10.000,00 (netto). Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

### Personalstand

Im Durchschnitt waren 65 (ohne Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen.

<u>Mitarbeiter</u>	<u>Stellen lt. Stellenplan</u>	<u>Stellen besetzt</u>	<u>Mitarbeiteranzahl</u>
	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>
Technische Mitarbeiter	15	14	15
Verwaltungsmitarbeiter	9	9	9
Hausmeister	28,08	28,86	33
Reinigungskräfte	1,80	1,52	8
	<u>53,88</u>	<u>53,38</u>	<u>65</u>

Im Durchschnitt waren 0,50 Stellen unbesetzt.

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:

Lukas Hartmann, Beigeordneter	(Vorsitzender)
Aniello Casella bis 13.04.21 Norbert Herrmann	Versicherungskaufmann
Julius Bauer	Student
Christian Feig	Lehrer
Christian Kolain	Dipl. Pädagoge
Lea Saßnowski	Psychologin
Dr. Thomas Bals	Arzt
Jürgen Doll	Pensionär
Susanne Höhlinger	Selbständige
Tobias Schreiner	Gesundheits- und Krankenpfleger
Michael Moock	Dipl. Betriebswirt BA
Rudi Klemm	kaufmännischer Angestellter
Dr. Gertraut Migl	Ärztin
Klaus Halm	Architekt
Prof. Dr. Hannes Kopf	Jurist
Michael Seid	technischer Beamter
Klaus Huber	Beschäftigtenvertr.
Katharina Jung	Beschäftigtenvertr.
Mario Jung	Beschäftigtenvertr.
Gernot Cadarin	Beschäftigtenvertr.

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 874.327,53 sowie den Jahresgewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 190.405,92 zur Abdeckung von Planverlusten der Folgejahre sowie zur Kapitalstockbildung und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen vorzutragen.

Landau in der Pfalz, 14. Juli 2022

Gebäudemanagement Landau



Michael Götz

Werkleiter

### Verbindlichkeitspiegel 2021 GML

	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit						Gesamt	
	bis zu einem Jahr		länger als ein Jahr		davon über 5 Jahren		2021	Vorjahr
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	1.594.337,47 €	1.555.825,37 €	19.821.820,68 €	21.375.717,20 €	19.284.785,61 €	14.992.232,56 €	21.416.158,15 €	22.931.542,57 €
Erhaltene Anzahlungen	3.044.898,30 €	2.976.179,59 €					3.044.898,30 €	2.976.179,59 €
Verbindlichkeiten L/L	1.353.279,37 €	2.782.749,69 €					1.353.279,37 €	2.782.749,69 €
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	2.800.000,00 €	506.029,25 €					2.800.000,00 €	506.029,25 €
Sonstige Verbindlichkeiten	1.265,73 €	1.265,73 €					1.265,73 €	1.265,73 €

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, kumuliert  
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2021

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen / Wertberichtigungen							Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 1.1.2021	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2021	Anfangsstand 1.1.2021	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	Zuschreibungen	Korrekturen	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 aus- gewiesenen Abgänge EUR	Endstand 31.12.2021	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	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<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	179.133,64	179.126,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.126,64	7,00	7,00	0,00	0,00
	<b>179.133,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.133,64</b>	<b>179.126,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.126,64</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	127.090.267,28	0,00	0,00	0,00	127.090.267,28	49.793.969,16	1.859.156,50	0,00	1,00	0,00	0,00	51.653.126,66	75.437.140,62	77.296.298,12	1,46	59,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.128.071,86	76.133,39	0,00	0,00	14.204.205,25	4.359.541,22	174.596,17	0,00	0,00	0,00	0,00	4.534.137,39	9.670.067,86	9.768.530,64	1,23	68,08
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	75.288.729,03	0,00	0,00	0,00	75.288.729,03	33.661.995,90	1.197.732,24	0,00	0,00	0,00	0,00	34.859.728,14	40.429.000,89	41.626.733,13	1,59	53,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	12.001.138,51	106.800,55	0,00	131.402,62	12.239.341,68	9.541.295,64	398.816,47	0,00	0,00	0,00	0,00	9.940.112,11	2.299.229,57	2.459.842,87	3,26	18,79
	<b>228.508.206,68</b>	<b>182.933,94</b>	<b>0,00</b>	<b>131.402,62</b>	<b>228.822.543,24</b>	<b>97.356.801,92</b>	<b>3.630.301,38</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.987.104,30</b>	<b>127.835.438,94</b>	<b>131.151.404,76</b>	<b>1,59</b>	<b>55,87</b>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	715.702,63	8.253,17	0,00	0,00	723.955,80	457.063,95	47.208,59	0,00	-1,00	0,00	0,00	504.271,54	219.684,26	258.638,68	6,52	30,34
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.463.366,48	3.954.785,96	0,00	-131.402,62	8.286.749,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.286.749,82	4.463.366,48	0,00	100,00
	<b>233.866.409,43</b>	<b>4.145.973,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>238.012.382,50</b>	<b>97.992.992,51</b>	<b>3.677.509,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101.670.502,48</b>	<b>136.341.880,02</b>	<b>135.873.416,92</b>	<b>1,55</b>	<b>57,28</b>

# **Lagebericht des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz**

## **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

### **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 193 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand damit nicht verändert.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem letzten Jahr nur nominal um 2 Wohneinheiten erhöht, so dass nun 275 Wohneinheiten verwaltet werden. Dies ist erfolgt, da die Wohnung Dörrenbergstraße 22 a nicht mehr als vermietbar dargestellt wird und im Rahmen der Modernisierung der Cornichonstraße 3 sehr große Wohnungen geteilt wurden. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt daher aktuell 19.461,33 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.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 14. Dezember 2021 wurde die Betriebssatzung mit der Eingliederung des IT-Amtes in den Eigenbetrieb zum 1. Januar 2022 erneut geändert. und im Amtsblatt am 16. Dezember 2021 bekannt gemacht. Zum Betriebsgegenstand zählt ab 2022 auch die technik-unterstützte Informationsverarbeitung für die Stadt Landau in der Pfalz.

## **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 2021 nicht verändert.

Herausfordernd in 2021 waren allerdings die zusätzlichen Anforderungen an den Gebäudebestand aus der Bewältigung der Corona-Pandemie. Nicht nur im Reinigungsbereich mussten viele Leistungen verstärkt oder in anderem Umfang erbracht werden. Gerade die Bereiche der Lüftung von Räumen und Überlegungen zum Einbau von neuen lufttechnischen Anlagen, u.a. Abluftanlagen, waren neu zu beachten und zu prüfen. So wurden z. B. im Frühjahr 2021 in allen Klassenräumen eine einfache Abluftanlage nach dem Vorbild der Entwicklung des Max-Planck-Instituts, Mainz, eingebaut.

Hinzu kommt noch, dass die Stadt Landau sich weiterhin 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 den Grundschulen Queichheim, Wollmesheimer Höhe und Thomas-Nast genannt werden, welche schnellstmöglich mit neuen zusätzlichen Schulräumen ausgestattet werden müssen. Nach der Grundschule Dammheim und der Grundschule Süd sind dies neue Erweiterungen im Primärbereich. Wie schnelllebig hier das Geschäft ist, zeigt die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes im Primärbereich im Jahr 2021, welcher nun erneut einen Erweiterungsbedarf der gerade erweiterten Grundschule Dammheim ausweist. Auch im Bereich der städtischen Kindertagesstätten zeichnet sich noch immer keine Entspannung ab. In 2020 wurde daher beschlossen, dass sowohl die Kita Beethovenstraße als auch die neue Kita Ponyhof für neue Gruppen erweitert werden. In diesen Bereichen bleibt auch abzuwarten, wie sich die nun gesetzlich festgeschriebenen Ansprüche auf Ganztagsversorgung nicht nur im Kita- sondern auch im Grundschulbereich weiter auf die Gebäudestrukturen auswirken.

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 275 Wohneinheiten waren zum Ende des Jahres 23 Einheiten nicht vermietet, so dass dies eine Auslastungsquote von 91,64 % (Vorjahr 90,84 %) darstellt. Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Überwiegend handelt es sich hierbei um Wohnungen des sog. Block 3 in der Cornichonstraße, welche im Jahr 2021 leergezogen wurden und welche nun zur Modernisierung anstehen. Allen Mietern 20 Mietparteien wurde für den Renovierungszeitraum eine Ersatzwohnung angeboten. Von den verbleibenden 3 Wohnungen ist eine nicht mehr vermietbar, da die Bausubstanz zu marode ist. Die beiden verbleibenden Wohnungen können erst nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Insgesamt stellen dies grundsätzlich positive Rahmenbedingungen dar, in denen sich das Gebäudemanagement bewegt. Allerdings befinden wir uns derzeit in einem sehr starken Nachfragemarkt nach Bauleistungen. Im Rahmen der Ausschreibungsverfahren hielt der erhebliche Preisanstieg in den Baugewerken der letzten Jahre daher auch in 2021 an. Dieser ist auf die gute konjunkturelle Auftragslage und Auslastung der Betriebe zurückzuführen. Hieran hat auch die Corona-Pandemie nichts verändert. Vielmehr haben einige Betriebe durch die Pandemie Kurzarbeit angemeldet oder mussten mit starken personellen Ausfällen planen. Derzeit müssen daher Preise mit Steigerungen zwischen 15 und 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 sind. Mehrere Ausschreibungen mussten daher wiederholt und mehrfach vorgenommen werden. So mussten z. B. für die Sanitärarbeiten bei der Modernisierung des gewerblichen Traktes der Berufsbildenden Schule insgesamt 9 Ausschreibungsverfahren durchlaufen werden, damit die Arbeiten vergeben werden konnten.

Aktuell ist sogar noch von einer weiteren Verschärfung der Situation auszugehen, da viele Baumaterialien und Zulieferstoffe in der Ukraine gefertigt oder aus Russland eingeführt werden. Durch die mit dem Angriffskrieg Russlands in die Ukraine ausgelösten Embargos müssen zum Teil neue Lieferwege gesucht und gefunden werden. Dies führt zu einer weiteren Verknappung der benötigten Baumaterialien und damit zu einem weiteren Preisanstieg. Derzeit fällt es daher sehr schwer, überhaupt realistische Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird es auch aus diesem Grund immer aufwendiger für die Mitarbeiter des Gebäudemanagements auch tatsächlich die benötigten Firmen auf die Baustellen zu bekommen.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1 Umsatz/Zuschussentwicklung**

Die nachfolgend genannten Zahlen beziehen sich folgend nur auf kumulierte und nicht konsolidierte Werte.

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2021 kann die Gesamtlage des Gebäudemanagements Landau als anhaltend gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2021 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 und Reaktionen auf das Marktgeschehen, sofern erforderlich, durchzuführen. Die zum 31.12.2021 ausgewiesene Liquidität auf dem Cash-Pool-Konto mit 104.780,96 EURO zeigt, dass die Finanzmittel gerade so ausreichen. Größere Bestände für unvorhergesehenes sind nicht vorhanden.

Die im Wirtschaftsplan aufgeführten Investitionsprojekte konnten, auch bedingt durch den zuvor beschriebenen Mehraufwand in den Ausschreibungen, die teilweise unzuverlässigen Bieterfirmen, aber auch durch immer aufwendigere Planungs- und Bauvorschriften, nicht vollständig abgearbeitet werden. Dies gilt für größere Vorhaben wie die Modernisierung der Berufsbildenden Schule, die Modernisierung am ESG, die Wohnungsmodernisierung, die Herstellung der Barrierefreiheit beim DGH Wollmesheim, die Erweiterung der Sporthalle West, die Schulerweiterungen und den Ausbau der Alten Schule in Mörzheim ebenso, wie für kleinere Maßnahmen, wie z. B. die Kunst am Bau bei der Sporthalle West oder der Grundschule Süd. Auch wurden einige Projekte vorerst überwiegend nur intern bearbeitet, so dass hierfür noch keine oder nur geringe Kosten angefallen sind oder aktiviert wurden. Im Jahr 2021 konnten Investitionen nur in Höhe von rd. 4,15 Mio. EURO (Vorjahr 8,9 Mio. EURO) angegangen werden. Die aktivierten Eigenleistungen, also interne Leistungen für investive Vorhaben in 2021 betragen 240.052,92 EURO.

Im Jahr 2021 ist es trotz allem möglich gewesen, die Unterhaltsleistungen in den Gebäuden mit EUR 2,944 Mio. (Vorjahr EUR 2,947 Mio.) auf einem sehr hohen Wert zu stabilisieren. 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 sowie den Ansätzen des Wirtschaftsplanes zurück, so dass die Anstrengungen weitergeführt und intensiviert werden müssen. Dies wird durch den Umstand belegt, dass nicht alle im Wirtschaftsplan aufgeführten Unterhaltsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt werden konnten. Hierzu zählen zum Beispiel die Fassaden-sanierungen am Rathaus sowie am OVB Nußdorf, der Erneuerung des Sonnenschutzes bei der Stadtbibliothek sowie die Toilettensanierung der Berufsbildenden Schule. In der Unterhaltung wurden daher 60,63 % (Vorjahr 61,47 %) 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.

Zudem ist auch festzustellen, dass immer mehr Personalkapazitäten in die Verwirklichung von Fremdobjekten, z. B. Paul-Moor-Schule, Friedhof und Zoo gesteckt werden müssen.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2021 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.065 (Vorjahr: TEUR 413) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 874.327,53 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 190.405,92. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 1,95 % und erfüllt damit bei der aktuellen sehr schwierigen Zinslage 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 Wohngebäuden der Cornichonstraße das Jahr 2021 genutzt werden, um die Innensanierung des Gebäudes Beethovenstraße/Cornichonstraße/Guldengewann abzuschließen und die Vorbereitungen für die Innenmodernisierung des Gebäudes Cornichonstraße 23, 25 a und 25 b zu treffen.

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. Zudem besteht ein sehr hoher Nachfragedruck nach städtischen Wohnungen, so dass 2019 mit dem Bau der ersten Wohnungsneubauten des Gebäudemanagements begonnen wurde und aktuell der Baubeginn für 39 Wohneinheiten in der Haardtstraße/Erlenbachstraße bevorsteht.

## 2.2 Investitionen

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehenen Projekte und Maßnahmen wurden vor dem Hintergrund der beschriebenen schwierigen Lage noch in einem guten Verhältnis umgesetzt. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt 44,02 % (Vorjahr 77,19 %).

Folgende Maßnahmen wurden abgearbeitet:

- Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit TEUR 1.217
- Modernisierung des Wohnhausbesitzes mit TEUR 513
- Modernisierung des ESG mit TEUR 333
- Neubau Sporthalle West, Erweiterung, mit TEUR 70
- DGH Wollmesheim, mit TEUR 193
- Alte Schule Mörzheim, Anbau, mit TEUR 534
- Feuerwehrhaus Wollmesheim mit TEUR 138
- Wohnungsneubau Haardtstraße mit TEUR 491
- Grundschule Thomas-Nast mit TEUR 61
- Grundschule Wollmesheimer Höhe mit TEUR 83
- Grundschule Queichheim mit TEUR 65
- OHG, Fachbereich Chemie, mit TEUR 14
- Kita Ponyhof, Erweiterung, mit TEUR 37
- Kita Beethovenstraße, Erweiterung, mit TEUR 10
- Toilettenanlage Ostpark mit TEUR 104
- Vereinsheim Nußdorf mit TEUR 4

Größere Ansatzunterschreitungen gab es bei der Berufsbildenden Schule, den Modernisierungen im Wohnhausbesitz, der ESG Modernisierung, der Sporthalle West, den Schulerweiterungen, der Wohnungsneubaumaßnahme Haardtstraße und dem Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim. Bei allen diesen Maßnahmen mussten Gewerke mehrfach ausgeschrieben oder Umplanungen vorgenommen werden.

Weiterhin gab es Ansatzunterschreitungen bei den in Planung befindlichen Maßnahmen, Alte Schule Mörzheim, den Schulerweiterungsmaßnahmen und den Kita-Erweiterungen. Es ist zu erkennen, dass bei der aktuellen wirtschaftlichen Lage mit den bereits beschriebenen Schwierigkeiten und Herausforderungen die Personalkapazitäten des Gebäudemanagements nicht für eine höhere Quote ausreichen. Dies muss auch weiterhin sehr genau beobachtet werden. Hält die Marktlage und auch das Volumen der Vorhaben an, muss mit weiteren Neueinstellungen reagiert werden.

Überschreitungen der Ansätze durch die aktivierten Eigenleistungen waren bei der Herstellung der Barrierefreiheit des Dorfgemeinschaftshauses Wollmesheim (Mehrkosten von TEUR 75) und den PV-Anlagen (Mehrkosten von TEUR 20) zu verzeichnen.

Im Jahr 2021 wurde eine Vermessungskorrektur für das 2020 von der Stadtverwaltung Landau erworbene Grundstück vorgenommen, so dass eine Rückerstattung des anteiligen Kaufpreises von TEUR 113 erfolgte.

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

Zur Finanzierung der in 2021 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Förderdarlehens in Höhe von TEUR 364 bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Weiterhin wurde von der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz ein Investitionskredit in Höhe von TEUR 2.800 aufgenommen. Dies stellte die wirtschaftlichste Vorgehensweise dar. Damit musste die Kreditermächtigung von EUR 5.945.900,00 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

Der Kassenbestand am Ende des Jahres 2021 ist weiterhin positiv und beträgt zum Jahresende TEUR 105 (Vorjahr TEUR 160).

Der Schuldenstand des Gebäudemanagements Landau zum 31.12.2021 mit langfristigen Krediten bei Kreditinstituten (sowie dem Investitionskredit der Stadt) beträgt nun TEUR 24.216 (Vorjahr TEUR 22.932) und ist damit weiter gestiegen.

### **2.4 Personal**

Zum 31. Dezember 2021 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 53,88 Stellen ausgewiesen. Von dieser Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2021 insgesamt 53,38 Stellen mit 65 Mitarbeitern besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 9 Personen im kaufmännisch/infrastrukturellen Bereich, 15 Personen im technischen Gebäudemanagement, 33 Hausmeister und 8 Reinigungskräfte. Die Anzahl der technischen Mitarbeiter hat sich zum Vorjahr um eine Person erhöht.

Die Personalausstattung des Betriebes ist vor dem Hintergrund der ständig neuen Gesetze und Verordnungen sowie der ständig wachsenden Aufgaben sowie Projekte 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 Förderprogramme 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 Missstände abgearbeitet werden. Eine proaktive Rolle mit dem Erkennen von sich abzeichnenden Sanierungs- oder Reparaturbedarfen erfolgt aus zeitlichen Gründen nicht. Hierauf wurde im Stellenplan 2021 mit der Ausweisung einer weiteren Technikerstelle reagiert. Leider konnte diese Stelle erst in 2022 tatsächlich auch besetzt werden.

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 Digitalisierung in den Schulen angegangen, ausgeschrieben und umgesetzt werden. Hier hat die in 2019 neu eingesetzte Kraft gerade für die Dokumentation sehr große Fortschritte gebracht. Vor dem Hintergrund des trotzdem dauerhaft starken Aufgaben- und Auftragsvolumens wurde auch hier mit dem Stellenplan 2021 reagiert und eine weitere Zuarbeiterstelle ausgewiesen, welche sich sehr vorteilhaft bemerkbar gemacht hat.

Die in den letzten Jahren bestehenden Defizite in der gerichtsfesten Dokumentation und konzeptionellen Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflichten konnten im Jahr 2021 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.

Darüber hinaus war das Jahr 2021 auch geprägt durch einen weiterhin sehr starken Personalwechsel im technischen Bereich. Durch Weggänge, Versetzungen in den Vorruhestand oder interne Umsetzungen mussten immer wieder neue Kräfte eingearbeitet werden, so dass eine kontinuierliche Arbeit erschwert wurde. Es bleibt zu hoffen, dass hier in 2022 eine Beruhigung einkehrt.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Ertragslage**

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2021 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (TEUR 9.041). Dies bedeutet einen Anteil von 59,98 % (Vorjahr 56,09 %) an den Gesamterlösen des Jahres 2021. 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 1.171 gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert wurden. Hier macht sich bemerkbar, dass Wohnungen für die Modernisierung leergezogen wurden, der Wohnungsbestand sich durch die Neubauten im Guldengewann Ende 2020 vergrößert hat und alle Möglichkeiten für Mieterhöhungen genutzt werden.

Grundsätzlich hält das Gebäudemanagement weiterhin daran fest, dass 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 Einnahmehbasis 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 bzw. mittleren 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 2021 weist dieser Cash-Pool ein Guthaben von TEUR 105 aus (Sparte Gebäudebestand: 420.072,75 EURO, Sparte Wohnhausbesitz: -315.291,79 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 Wohnhausbesitz inzwischen ihren Liquiditätsüberschuss aufgebraucht hat. Soweit möglich wird aber auf eine Kassenbestandsverstärkung von Dritten verzichtet.

Die Betriebskosten der Gebäude belaufen sich im Jahr 2021 auf TEUR 3.244 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.045) deutlich gestiegen. Bei spartengenaue Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand eine Erhöhung von rund TEUR 216 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz eine Erhöhung um rund TEUR 53 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch eine Corona-bedingte Erhöhung der Aufwendungen für Strom und Gas in Höhe von rund TEUR 137 sowie der Reinigungskosten in Höhe von rund TEUR 80 zusammen.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Werte weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres, wobei die Aufwendungen für Fernwärme um TEUR 21 und für Strom um TEUR 12 erhöht sind.

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 2021 war es möglich, den hohen Stand der Leistungen des Bauunterhaltes des Vorjahres zu halten. Der Gesamtaufwand in den beiden Sparten beträgt TEUR 2.994 (Vorjahr TEUR 2.944). Die Einstellung eines weiteren technischen Bediensteten im Jahr 2014 mit den damit verbundenen höheren Personalkapazitäten ist eine der Ursachen für dieses hohe Umsetzungsvolumen. Eine weitere Erhöhung zur Angleichung an die Abschreibungswerte kann daher nur durch eine Ausweitung der Personalkapazitäten erfolgen, da derzeit alle Mitarbeiter nahezu vollständig ausgelastet sind. Die Summe der Abnutzungen in Form der Abschreibung liegt immer noch rund TEUR 733 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 532 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 2021 ein Jahresgewinn von TEUR 1.065, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Im Jahresverlauf ist es damit erneut gelungen, durch Verschiebung/Nichtangehen von Maßnahmen oder geringere Vergabesummen sowie durch Verbesserungen im Ertragsbereich aber auch durch eine geringere Umsetzungsquote den Planverlust von TEUR 2.093 nicht entstehen zu lassen.

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

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 122.227.386,90 und über ein Eigenkapital von EUR 47.538.037,42, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,89 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 38,05 % ist dieses Verhältnis daher annähernd konstant.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 14.114.493,12 und über ein Eigenkapital von EUR 8.265.764,15, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 58,56 % entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr (61,16 %) verringert. Sie ist aber auch weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. In den nächsten Jahren ist zu erwarten, dass diese Tendenz weiter anhält, 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, haben und werden zu einer deutlichen Verringerung der Eigenkapitalquote führen.

Sowohl der Betriebszweig Gebäudebestand als auch der Betriebszweig Wohnhausbesitz mussten im Jahr 2021 nur zeitweilig Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Die in den Sparten benötigten Finanzmittel konnten intern weitestgehend ausgeglichen werden. Finanzfehlbedarfe innerhalb des Jahres wurden durch die Stadt Landau jeweils ausgeglichen. Hierdurch konnte eine Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung vermieden werden. Weitere Daten hierzu können den Erläuterungen zum Jahresabschluss entnommen werden.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von EUR 5.945.900 musste im Jahr 2021 nur mit einer Kreditaufnahme über TEUR 3.164 zurückgegriffen werden. Die verbleibende Kreditermächtigung steht somit auch für notwendige Investitionen im Jahr 2022 zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Der Durchschnittszinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt aktuell 1,13 %. 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
- Marktauslastung der Auftragnehmer
- Marktsituation bei Verbrauchs- und Baustoffen.

### **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 weiterverfolgt.

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 bei den 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 3.678 (Vorjahr TEUR 3.698) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von TEUR 2.944 (Vorjahr TEUR 2.948) gegenüber. In der Zukunft wird es wichtig sein, diese Differenz 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 Neueinstellungen in der technischen Abteilung in den letzten Jahren haben 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 gegenübersteht, 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 regelmäßig anzugehen. Im Jahr 2018 konnte dies nach längerer Zeit wieder erfolgen, so dass die in den letzten Jahren getätigte Investitionen oder Modernisierungen auch in den Mieten gezeigt werden.

Vor dem 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 dauerhaftes Ziel muss es sein, dass 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 sowie Abhängigkeit, gerade im Energie-Sektor, entgegenzuwirken. Die aktuell noch niedrigen Energiebeschaffungspreise bis 2021 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.

Es bleibt Aufgabe gerade im infrastrukturellen Gebäudemanagement, dass das im Bereich der Hausmeister vorhandene Potential durch engere interne Abstimmung und nach Möglichkeit 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. Aktuell laufen aber Untersuchungen ob auf die Bereitschaftszeiten nach dem Bezirkstarifvertrag verzichtet werden kann, so dass ein flexiblerer Einsatz möglich wäre. Ob dies aber mit Personalmehrbedarf verbunden ist, wird derzeit geprüft. Zumindest im Bereich der Gruppe der Verwaltungshausmeister war dies 2018 der Fall. Da dort die Eingruppierung in den Bezirkstarifvertrag nicht mehr gehalten werden konnte, sind 3 weitere Kräfte als Geringverdiener eingestellt worden.

Sollte es wirtschaftlich vertretbar sein, auf die Bereitschaftszeiten zu verzichten, ist geplant im Bereich des Hausmeisterdienstes über eine Neustrukturierung, z.B. mit einer ortsungebundenen Handwerkertruppe, nachzudenken. 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 Studententadt ist und als Schwarmstadt auch noch einen Zuzug mit einer wachsenden Einwohnerzahl verzeichnen kann, ist seit längerem 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.

Zum Ende des Jahres 2017 musste auf Hinweis der Aufsichtsbehörde, die im Rahmen eines Joint-Ventures geplante Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft, aufgegeben werden, da eine wirtschaftlichere Bearbeitung nicht dargestellt werden konnte.

Nachdem aber durch die Aufsichtsbehörde das Grundproblem in der Stadt Landau mit fehlendem Wohnraum anerkannt wurde, hat diese für den Eigenbetrieb zu diesem Zweck Kreditermächtigungen in Aussicht gestellt. Neubauvorhaben sind im Bereich der Straße Guldengewann bereits mit 10 Wohneinheiten angegangen und umgesetzt worden. Mit der Fertigstellung dieser Wohnungen wurden aber auch die liquiden Mittel des Betriebszweiges aufgebraucht, so dass auch hier neue Kreditverbindlichkeiten aufzunehmen sind. Aktuell steht ein weiteres Projekt mit Wohnungsneubauten auf dem Gelände an der Haardtstraße/Erlenbachstraße an.

In seinen Auswirkungen noch nicht vollständig abgebildet werden, kann der neueste Prüfauftrag des Stadtrates. Das Gebäudemanagement soll zur Steigerung des Wohnungsbestandes zum Wohnungsneubau nun auch in das Immobiliengeschäft einsteigen und Bestandsgebäude erwerben, welche sanierungsbedürftig sind. Diese Wohngebäude sollen damit dem preisgebundenen Segment wieder zugeführt werden können. Aktuell ist jedoch der Wohnungsmarkt als so angespannt zu bezeichnen, dass keine Ankäufe für den sozialen Wohnungsmarkt getätigt werden können.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, dass der städtische Wohnungsbestand in den nächsten Jahren von derzeit 275 Wohneinheiten auf ca. 500 Wohneinheiten erhöht wird. Dieses Ziel muss aber ständig beobachtet und evtl. auch nachgesteuert werden.

Die Werkleitung hat weiterhin die Aufgabe erhalten, die Gründung einer Eigengesellschaft als GmbH & Co. KG oder eines eigenständigen Eigenbetriebs 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 2021 konnten die Erweiterung der Grundschule Wollmesheimer Höhe, der Grundschule Thomas-Nast, der Grundschule Dammheim und der Grundschule Queichheim planerisch weitergetrieben werden und zur Förderung angemeldet werden.

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 wurde, reagiert das Gebäudemanagement 2019 bereits auf diesen erweiterten Bedarf. Diese Kindertagesstätte soll nun nochmals um eine Gruppe erweitert werden. Die Ausführung der Erweiterung ist für 2022 vorgesehen.

Darüber hinaus 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.

Zum 1. Januar 2022 wurde der Eigenbetrieb Gebäudemanagement um eine weitere Sparte, den IT-Service für die Stadt Landau, erweitert. Aktuell erfolgt hierfür durch die Stadt Landau eine pauschale Erstattung der Aufwendungen und eine Spitzabrechnung zum Ende des Jahres. Möglichst kurzfristig sollen für diese Sparte die Voraussetzungen für eine kostenrechnende Abrechnung der Leistungen geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund müssen im Laufe des Jahres 2022 noch Entscheidungen zur Übertragung des damit verbundenen Anlagevermögens getroffen werden, so dass in die Kostenbetrachtung auch der Werteverzehr mit einbezogen werden kann. Insgesamt bietet der Eigenbetrieb die besten Voraussetzungen auch für die IT-Leistungen eine sachgerechte und wirtschaftliche Abrechnungsbasis zu schaffen. Zudem werden Synergien im Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung der Gebäude und dem Zusammenspiel von Leitungsinfrastruktur mit IT-Infrastruktur erwartet.

Aktuell ist im Rahmen des Jahresabschlusses auch auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Betrieb des Gebäudemanagements einzugehen.

Insgesamt hat sich diese Pandemie auf die Vorhaben des Betriebs für das Jahr 2021 deutlich bemerkbar gemacht. Durch das Herunterfahren der gesamten Verwaltung sowie des gesamten öffentlichen Lebens gab es erhebliche Verzögerungen in der Bearbeitung, bei den Bauleistungen und bei den Ausschreibungen. Hierdurch ist eine Bugwelle der Investitionen entstanden, welche nun mit großen Kraftanstrengungen wieder aufgeholt werden soll. Dies wird den Betrieb aber noch einige Jahre beschäftigen, bis wieder „normale“ Verhältnisse geschaffen wurden.

Einige neue Herausforderungen durch die Pandemie haben sich im Gebäudeunterhalt und hier vor allem bei den Betriebsaufwendungen gezeigt. So mussten andere kostenintensivere Reinigungsintervalle beauftragt werden. Durch den verstärkten Einsatz von Fensterlüftung oder auch durch die installierten Abluftanlagen hat und wird sich ein erhöhter Energieeinsatz zumindest für den Bereich der Schulen einstellen.

Im Verwaltungsbereich ist derzeit ein Wandel in der Nutzungsintensität der Räume zu erkennen. Zur Bekämpfung der Pandemie wurde verwaltungsweit durch ein mehr an Homeoffice-Plätzen reagiert und eine stärkere Digitalisierung der Gebäude forciert. In den kommenden Monaten wird sich nun zeigen, ob dieser Trend zu flexiblerer und ortsungebundener Arbeit anhält und damit auch zu einer Verringerung der Flächenkapazitäten führen kann. Hierdurch könnte damit einer weiteren Flächenexpansion im Verwaltungsbereich entgegengesteuert werden.

Aktuell ist als voraussichtlich mittelbare Auswirkung der Pandemie zu erkennen, dass einige Gewerke der Baubranche bereits in Lieferengpässe gekommen sind und damit die Leistungen zu höheren Preisen angeboten werden. Dies betrifft unter anderem die Rohstoffe Holz, Metalle, Stahl und Kunststoffe, aber auch die Produktion von Dämmstoffen. Bei längerfristigen Baumaßnahmen wird daher bereits mit der Stoffpreisgleitklausel reagiert, um überhaupt noch wirtschaftlich vertretbare Angebote zu erhalten. Diese Situation gilt es in der Zukunft verstärkt zu beobachten und nach Möglichkeiten gegenzusteuern.

Zudem kommt, dass vor allem im Sanitär-, Elektro- und im Bereich der Spezialeinbauten derzeit nur noch sehr schwer Angebote für öffentliche Aufträge zu bekommen sind. Die Auftragsbücher der Handwerker in diesen Bereichen sind, auch bedingt durch Verschiebungen gut gefüllt, so dass eine Abarbeitung der Projekte hieran scheitern könnte.

Aktuell können daher die gesamten Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig für den Betrieb abgeschätzt werden.

Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und den in der Folge verhängten Embargos und Beschaffungsverbote ist nun aber bereits eine weitere Krise zu verkraften. Durch die starken und engen Verflechtungen der Märkte ist es in einigen Gewerken nur noch sehr schwer möglich die notwendigen Baumaterialien zu beschaffen. Ob es zu einer generellen Verknappung bestimmter Materialien kommen wird, kann derzeit noch nicht endgültig abgeschätzt werden.

Allerdings hat sich bereits gezeigt, dass es auch in 2022 verstärkter Anstrengungen für die Betriebssicherheit der Gebäude bedarf, um der Abhängigkeit von Gas und Öl entgegenzuwirken. Hier zeigt sich, dass der in der Vergangenheit bereits begonnene Weg mit regenerativen Energiequellen richtig war und auch weiterverfolgt werden muss.

## 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. Berufsbildende Schule). Gerade das Beispiel der Rundsporthalle aus der jüngeren Vergangenheit 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, -Spachtelmassen 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 beachtet werden. 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 DIN-Vorgabe sind weitere und recht hohe Aufwendungen 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, um den gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

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 digitale Unterstützung des Unterrichtes gefordert und eingesetzt, so dass nun alle Schulen mit Smart-Boards oder ähnlichen interaktiven Einrichtungen ausgestattet wurden, welche es nun zu unterhalten und auf aktuellem Stand zu halten gilt. Auch in diesem Bereich hält der Trend zur Digitalisierung an. Diese Digitalisierung hat durch die Covid-19-Pandemie noch eine erhebliche Verstärkung erfahren, so dass hierauf in den Gebäuden mit WLAN und verstärkter Netzinfrastruktur zu reagieren ist. Im Bereich des Wohnhausbesitzes muss vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Zukunft verstärkt Wert daraufgelegt 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 Guldengewann mit 8 barrierefreien Wohneinheiten bereits reagiert. Auch bei der Planung der neuen Wohneinheiten in der Haardtstraße wurde hierauf ein gezieltes Augenmerk gelegt.

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 finanziellen 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 21.416 langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und ähnlichen, sowie dem Darlehen der Stadt Landau in Höhe von TEUR 2.800 ist ein hoher Verschuldungsgrad vorhanden. In der Finanzplanung 2022 bis 2026 sind nun nochmals Kreditaufnahmen mit weiteren TEUR 40,9 ausgewiesen. Dies würde den bisherigen Schuldenstand deutlich erhöhen. 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 sind ausfindig zu machen und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen. 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 die aktuellen Krisen, u.a. die Auswirkungen der Ukraine Krise, verdeutlichen, dass im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die energetischen Sanierungen des Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgt werden muss. 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 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 annähernd 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 erneut verschlechtert. Konnte bisher auf Stellenausschreibungen noch eine ausreichende Anzahl von Bewerbern registriert werden, müssen Ausschreibungen mangels Bewerber aktuell vermehrt wiederholt und verändert werden. Dies ist daher weiter zu beobachten, da das Personal fortlaufend verändert und auch neue Stellen geschaffen werden.

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, welches allerdings auch im letzten Jahr bereits so bestand.

- Personalausfallrisiko

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. Gerade das Jahr 2021 und auch das Jahr 2022 haben und werden das nochmals deutlich zeigen.

Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt.

Rechtliche Risiken

- Veränderung gesetzlicher Vorschriften

Durch den Gesetz- und Verordnungsgeber werden jährlich eine Vielzahl den Gebäudebestand betreffende Regelungen erlassen oder verändert. Aktuell betrifft dies die energetischen Anforderungen an die Gebäude mit der Energie-Einspar-Verordnung, die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene, die Anforderungen des Brandschutzes, die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung, die Versammlungsstättenverordnung sowie 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 Bauwerksbücher für die wichtigsten Gebäude erstellt. 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 können unter anderem auch eigene Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden darstellen, so dass durch den dann möglichen Verbrauch von Eigenstrom die Bezugskosten wesentlich verringert werden und zudem klimatische Erfolge zu erzielen sind. Bisher 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. Trotzdem muss dieses Verfahren weiter betrieben werden, da der Ausbau von regenerativen Energiequellen zu forcieren ist.

Eine weitere Chance liegt in der Verbesserung des Informationsflusses mit den Hausmeistern. Es ist hier zu erkennen, dass durch die Ausstattung mit PC's und Smartphones nun 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 der Eigenbetrieb auch in den sozialen und günstigen Wohnungsbau eingestiegen ist, 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. Mit der Hinzunahme der IT-Leistungen im Jahr 2022 wird ein weiterer Baustein der Gebäudeinfrastruktur mit einbezogen, so dass auch hierdurch nochmals Synergien erwartet werden.

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.

Allerdings müssen auch Wege zur Gewinnung von Kapital gefunden werden, damit die Verschuldung des Betriebes nicht in der aufgezeigten Art und Weise steigt.

#### **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, 14. Juli 2022

Gebäudemanagement Landau



Michael Götz

Werkleiter

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. 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 S. 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 und § 89 GemO 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs 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 unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs 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 haben, 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 unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs 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 und § 89 GemO 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 Eigenbetriebs 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 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.

Koblenz, 14. Juli 2022

**DORNBACH GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Bokelmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Laehn  
Wirtschaftsprüfer



---

## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

### Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

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

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

Der Werkausschuss wurde im Jahr 2021 zu insgesamt 5 Sitzungen eingeladen. Der Stadtrat befasste sich in 5 Sitzungen mit Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Über die Sitzungen des Stadtrats und des Werkausschusses wurden Protokolle geführt.

- 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 in keinem anderen Kontrollgremium Mitglied.

- 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 Betrieb beruft sich auf die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB.

## 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?

Durch den Stadtrat wurde mit Beschluss vom 21. März 2006 festgelegt, dass bei der Stadt Landau ein zentrales Gebäudemanagement Landau in der Form eines Eigenbetriebs gegründet wird.

Diesem Betrieb wurden am 24. Oktober 2006 grundsätzlich alle städtischen Gebäude sowie die dazugehörigen Grundstücke gewidmet.

Die Aufgaben des Eigenbetriebs wurden dann mit Beschluss des Stadtrats am 5. Dezember 2006 über die Betriebssatzung (§ 1) festgelegt und öffentlich bekannt gemacht.

Diese Betriebssatzung wurde im Bereich der Aufgabenübertragung letztmalig zum 23. Februar 2012 mit der Möglichkeit der unbeschränkten Auftragsvergabe mit nachträglicher Unterrichtung des Werkausschusses, geändert.

Grundlage für den Beschluss der Betriebssatzung im Jahr 2006 waren auch das Organisationsdiagramm sowie die Ausarbeitung zur Struktur des Gebäudemanagements Landau, in der auch die Aufgabenbereiche sowie die Zuordnungen der einzelnen Mitarbeiter aufgelistet waren.

Der Dienstverteilungsplan wurde zum Stand 1. Januar 2009 erstellt und am 6. Oktober 2009 durch den Oberbürgermeister genehmigt. In ihm werden alle Tätigkeiten des Gebäudemanagements allgemein beschrieben und den Mitarbeitern zugeordnet. Vor der Genehmigung wurde dieser allen Mitarbeitern des Gebäudemanagements zur Kenntnisnahme übergeben. Eine Vorschreibung des Dienstverteilungsplans wurde mit dem Stand 1. Januar 2015 vorgenommen. Im Jahr 2019 erfolgte eine Teilfortschreibung des Dienstverteilungsplans für den Innendienst (technische und kaufmännische Abteilung) des Gebäudemanagements.

Die Funktionstrennungen sind durch die unterschiedlichen Aufgabenstellungen im Allgemeinen gegeben.

Die für den gesamten Bereich der Stadtverwaltung Landau geltende allgemeine Geschäftsanweisung, die den Geschäfts-/Dienstbetrieb regelt, gelten auch für den Eigenbetrieb GML. Weitere Regelungen ergeben sich aus der EigAnVO sowie der Betriebssatzung des GML.

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

Es liegen keine Anhaltspunkte vor.

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

Es gelten die Bestimmungen der Dienstanweisung zur Regelung der Annahme von Zuwendungen vom April 2016 der Stadt inkl. des hierzu erlassenen Merkblatts.

Weiterhin gilt die Organisationsverordnung zur Behandlung von Ausschreibungen und Vergaben vom 15. April 2002. Die Organisationsverordnung regelt die Beteiligung des Rechnungsprüfungsamts an Vergaben. Diese Organisationsverordnung wurde durch Handlungsanweisungen der Werkleitung über den Ablauf eines Vergabeverfahrens vom 24. Januar 2007, eine Vergabeanweisung für den Bereich des Gebäudemanagements vom 26. März 2007 sowie die Beschreibung des Rechnungsablaufs beim Gebäudemanagement vom 19. Januar 2017 und 15. Juni 2018, konkretisiert.

Es bestehen Dienstanweisungen zur Vereinbarung von Ratenzahlungen sowie zur Forderungsüberwachung. Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle bei der Stadt Landau zum 1. Januar 2009 wurden die oben genannten Verfügungen verändert und eine neue Organisationsverordnung am 17. Dezember 2008 erlassen. Diese Organisationsverordnung regelt auch das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beim Gebäudemanagement Landau.

Diese Organisationsverordnung wurde am 30. März 2009 durch eine weitere Organisationsverordnung über die Verfahrensweisen der Stadt Landau in der Pfalz, in Verbindung mit dem vereinfachten Vergabeverfahren für freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen bei Bauleistungen sowie Lieferungen und Dienstleistungen ergänzt.

Mit Wirkung zum 15. April 2013 wurde für die gesamte Stadt Landau einschließlich des Gebäudemanagements eine neue Dienstvereinbarung über das Verfahren bei der Vergabe von Aufträgen bei der Stadt Landau in der Pfalz erlassen. Diese regelt nun einheitlich die Schwellenwerte sowie die sonstigen vergaberechtlichen Zuständigkeiten und Anforderungen. Die Schwellenwerte werden jeweils nach den gesetzlichen Vorgaben zentral angepasst. Hiernach wird auch beim Gebäudemanagement Landau verfahren.

- 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 insbesondere die Bestimmungen der GemO Rhld-Pf, der GemHVO, der VOL/VOF, der VOB, der VGV und der EigAnVO. Der von Werkausschuss und Stadtrat zu beschließende Wirtschaftsplan gibt 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 und der Zuschlag an das wirtschaftlichste Angebot erteilt.

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

Es existiert kein zentrales Vertragsregister. Die Verträge werden derzeit dezentral in den jeweiligen Abteilungen überwacht. Weiterhin wurden alle Verträge im Vorzimmer der Werkleitung zusammengeführt, so dass ein Überblick über die Verträge existiert. Dieser Überblick wird im Bereich der Wartungsaufträge auch durch die Software Planon unterstützt und durch den Mitarbeiter für Betriebssicherheit überwacht.

### **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 jährlich gemäß § 15 EigAnVO Rhld-Pf aufzustellende Wirtschaftsplan mit Investitionsprogramm bietet einen ausreichenden Planungshorizont und entspricht den Bedürfnissen des Betriebs. Wirtschaftspläne werden für jeden Betriebszweig gesondert aufgestellt und verfolgt. Innerhalb des Jahres werden sofern erforderlich noch Nachtragswirtschaftspläne mit den sich ergebenden Veränderungen erstellt.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Eine systematische Untersuchung und Analyse der Planabweichungen ist für größere Abweichungen während des Jahres und außerdem im Rahmen des Jahresabschlusses vorgesehen.

Im Übrigen hat der Werkleiter gemäß § 21 EigAnVO Rhld-Pf mindestens einmal jährlich dem Oberbürgermeister und dem Werkausschuss einen Zwischenbericht zu erstatten.

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

Es ist eine kaufmännische doppelte Buchführung eingerichtet. Das Rechnungswesen ist EDV-gestützt. Hierbei wird die Software der Fa. AKDB mit dem Programm OK.FIS eingesetzt. Dieses Programm wird auch durch die Stadtverwaltung als Konzernmutter eingesetzt.

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

In der Debitorenbuchhaltung werden gesonderte Aufstellungen (Tagesabschluss) geführt, welche Rückschlüsse auf die Liquidität des Betriebs geben. Die Kreditüberwachung wird zusätzlich durch die Werkleitung 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?

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.

- 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?

Nachdem derzeit kein maschineller Mahnlauf in OK.FIS eingerichtet ist, werden säumige Mieter durch die Kontrolle von Offenen-Posten-Listen angemahnt und ihnen die Kündigungen angedroht.

Für die Vollstreckung wurde eine Vereinbarung mit der Stadtkasse der Stadt getroffen. Darüber hinaus erfolgen zeitnah durch die kaufmännische Abteilung des Gebäudemanagements auch Androhungen von Kündigungen und Räumungsklagen.

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

Der Betrieb verfügt über keine eigenständige Controllingabteilung. Controlling-Aufgaben werden derzeit sowohl durch die Werkleitung als auch durch die Bilanzbuchhalterin durchgeführt. 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?

Das GML unterhält keine Beteiligungen.

#### 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 kann die Liquidität ständig geprüft werden.

Die Maßnahmen des Investitionsplans wurden federführenden Mitarbeitern zugewiesen. Diese haben den Ausgabenstand in Projektlisten zu überwachen, ständig zu aktualisieren und hierbei auch noch nicht vergebene Gewerke im Rahmen einer Gesamtkostenübersicht zu erfassen.

Seit dem 1. Januar 2010 erfolgt die Mittelüberwachung zudem über die Software Planon mit dem Modul "Budgetverwaltung". Dort werden die jeweiligen Budgets durch die Werkleitung vorgegeben und es erfolgt ein automatischer Abgleich durch verpflichtende Auftragseintragungen. Sofern die Budgets nicht ausreichen, kann kein Statuswechsel vorgenommen werden, so dass auch kein Auftrag erstellt werden kann. Durch die Eingabe von Schätzkosten ist auch gewährleistet, dass bereits vergebene und noch nicht verausgabte Aufträge die Budgets belasten. Zusätzlich hierzu 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. In 2021 konnten Corona-bedingt nur vereinzelte Jour-Fixe mit allen genannten Abteilungen gemeinsam durchgeführt werden. Alternativ wurden Einzelgespräche vorgenommen.

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

Die vorgenannten Maßnahmen reichen aus, um Risiken frühzeitig zu erkennen.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Über das Jour-Fixe wird jeweils ein Protokoll geführt, welches durch Ergänzungen und neue Einträge fortgeführt wird.

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

Durch die Werkleitung wird ständig kontrolliert, ob eine Anpassung der Frühwarnsignale und der damit zusammenhängenden Maßnahmen erforderlich ist. Eine Verbesserung ist im Rahmen der Einführung von Planon erfolgt. Aktuell ist hier kein Handlungsbedarf ersichtlich.

## 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)?

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

- 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?

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

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

Da der Betrieb nicht mit den entsprechenden Finanzinstrumenten arbeitet, entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises.

## 6. Interne Revision

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?

Da der Betrieb nicht über eine interne Revision verfügt, entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises. Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau nimmt diese Aufgabe wahr und führt u.a. Prüfungen von Eingangsrechnungen und Ausgangsrechnungen durch (Visa-Kontrolle ab EUR 10.000,00 Auftragsvolumen).

Wesentliche Beanstandungen gab es nicht.

Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle ist gewährleistet, dass die Vorschriften der Verdingungsordnungen bei Auftragsvergaben strengstens eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Kontrolle auch der Rechnungen in diesem Zusammenhang möglich.

## 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 keine Anhaltspunkte ergeben. Wie in der Betriebssatzung festgelegt, wurde der Werkausschuss jeweils nachträglich über die getroffenen Vergaben informiert. Diese Information erfolgte bereits ab einem Auftragswert von EUR 100.000,00 obwohl dies erst beim Überschreiten von EUR 150.000,00 erforderlich wäre.

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

Im Berichtsjahr wurden Kredite weder an die Werkleitung noch an die Mitglieder des Werkausschusses gewährt.

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

Es wurden hierfür keine Anhaltspunkte festgestellt.

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

Das Gebäudemanagement Landau erfüllt seine Aufgaben satzungsgemäß.

## **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?

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 Wahlentscheidungen 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)?

Einer Veräußerung von Grundstücken geht grundsätzlich eine öffentliche Ausschreibung zur Preisermittlung voraus. Als Vergleichswert erfolgt immer auch eine Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss des Katasteramts oder durch freie Gutachter. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgesehen werden, wenn der angebotene Preis in seiner Höhe kein besseres Ergebnis mehr erwarten lässt. Weiterhin wurde durch den Stadtrat festgelegt, dass bei Veräußerungen von Einzelwohnimmobilien den Mietern ein umfassendes Vorkaufsrecht 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 die Werkleitung werden die jeweiligen Budgets regelmäßig auf Überschreitungen und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Im Rahmen der Vergabevorschläge sind jeweils auch Aussagen zu treffen, wieweit der Kostenanschlag erreicht wurde. Bei Überschreitungen sind Kompensationsvorschläge zu unterbreiten.

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

Bei den Investitionsmaßnahmen des Wirtschaftsjahres 2021 haben sich bei einem Projekt Mehrkosten ergeben, welche überwiegend in der Verbuchung von aktivierten Eigenleistungen begründet sind. Im Einzelnen ist dies:

- DGH Wollmesheim, Barrierefreiheit, mit einer Überschreitung von EUR 75.051,05. Die aktivierten Eigenleistungen betragen EUR 44.184,68. Die restliche Überschreitung ist begründet durch Kostensteigerungen in einzelnen Gewerken im Zuge der Ausführung.
- PV Anlagen mit einer Überschreitung von EUR 20.104,26. Die Überschreitung ist begründet durch Kostensteigerungen im Rahmen der Ausschreibung.

Weiterhin wurden die Budgets bei einigen Maßnahmen nicht ausgeschöpft. Dies ist auf günstige Ausschreibungsergebnisse oder durch verzögerten Bauablauf zurück zu führen:

- Modernisierung der Berufsbildenden Schule, Verringerung um EUR 1.283.254 durch verzögerten Bauablauf und Mehrfachausschreibungen.
- Modernisierungen Wohnhausbesitz, Verringerung um EUR 198.721 durch verzögerten Bauablauf.
- ESG, Modernisierung, Kostenverschiebung um EUR 145.189 durch Veränderung der Vorgehensweise und daraus bedingter Umplanung.
- Erweiterung Sporthalle West, Verringerung um EUR 62.000 durch verzögerte Ausschreibung der Kunst am Bau und EUR 320.244 durch Verzögerungen bei der bau fachlichen Prüfung der Maßnahme durch den Bund.
- Alte Schule Mörzheim, Anbau, Kostenverschiebung um EUR 466.232 durch verzögerten Bauablauf.
- Wohnungsneubau Haardtstraße, Kostenverschiebung um EUR 509.327 durch verzögerten Planungsanlauf nach VGV-Verfahren sowie daraus resultierender verzögerter Bauausführung.

- Wohnungsbau Guldengewann, Kostenverringerung um EUR 100.000, durch veränderte Veranschlagung.
  - Feuerwehr Wollmesheim, Anbau, Kostenverschiebung um EUR 361.775 durch verzögerten Planungsablauf.
  - Grundschule Thomas-Nast, Erweiterung, Kostenverschiebung um EUR 139.144 durch veränderte Planungsanforderungen.
  - Grundschule Wollmesheimer Höhe, Erweiterung, Kostenverschiebung um EUR 416.800 durch Mehrfachausschreibung von Gewerken.
  - Grundschule Queichheim, Erweiterung, Kostenverschiebung von EUR 134.767 wegen verzögerter Planung.
  - OHG Fachbereich Chemie, Kostenverringerung um EUR 1.377.
  - Vereinsheim Nußdorf, Kostenverschiebung um EUR 230.000. Die Maßnahme wird erst in 2023 ausgeführt.
  - Vereinsheim Godramstein, Kosteneinsparung von EUR 210.000. Die Maßnahme hat sich verändert und soll nun nicht mehr ausgeführt werden.
  - Wiederaufbau Prinz-Eugen-Hütte, Kostenverschiebung um EUR 19.940. Die Maßnahme wird wegen des verspäteten Votums des Ortsbeirates erst 2022 ausgeführt.
  - DGH Wollmesheim, Erneuerung des Dorfplatzes, Kostenverschiebung um EUR 10.000, da die Maßnahme erst 2022 vollständig geplant wird.
  - Kita Beethovenstraße, Erweiterung, Kostenverschiebung von EUR 170.314 durch Umplanungserfordernis aufgrund von sehr schwieriger Baustellenzufahrt.
  - Kita Ponyhof, Erweiterung, Kostenverschiebung um EUR 13.239 durch verzögerten Planungsablauf.
  - Toilettenanlage Ostpark, Kostenverschiebung um EUR 295.706. Die Maßnahme wurde zeitlich verändert, da die Inbetriebnahme erst nach Fertigstellung des Parks erfolgen soll.
  - Grundschule Dammheim, Kostenverringerung um EUR 20.000 durch Eigenplanung.
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Leasing- oder vergleichbare Verträge wurden im Jahr 2021 nicht abgeschlossen. Die Kreditermächtigung des Jahres 2021 betrug insgesamt EUR 5.945.900. Diese Kreditermächtigung wurde mit einem Kredit über EUR 364.338 über die ISB Rheinland-Pfalz in Anspruch genommen. Eine weitere Kreditaufnahme erfolgte im Dezember 2021 über die Stadt Landau in Höhe von EUR 2.800.000 zur Ausfinanzierung des Jahres 2021.

## 9. Vergaberegelungen

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

Im Rahmen der stichprobenartigen Prüfung konnten keine Verstöße gegen Vergaberegelungen festgestellt werden.

Durch die Abwicklung über die Zentrale Vergabestelle der Stadtverwaltung ist hier nochmals eine gesonderte Kontrollinstanz eingeführt.

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

Im Bereich von freihändigen Vergaben wurde anhand von betraglichen Grenzen festgelegt, welche Anzahl an Angeboten einzuholen ist.

Auch im Falle von Kapitalaufnahmen werden durch die Kämmereiabteilung der Stadtverwaltung Angebote bei verschiedenen Kreditinstituten eingeholt.

## 10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die laufende Unterrichtung des Werkausschusses erfolgte durch den Werkleiter in Form des Zwischenberichts zum 30. September 2019 gem. § 21 EigAnVO Rhld-Pf und des Lageberichts gem. § 26 EigAnVO sowie in den 4 Sitzungen des Werkausschusses.

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

Im Rahmen der Prüfung wurden keine Anhaltspunkte deutlich, dass die Berichte keinen zutreffenden Einblick in die Wirtschaftslage des Betriebs vermitteln.

- 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?

Ungewöhnliche oder risikoreiche Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen, über die zu berichten wäre, lagen nicht vor bzw. die Unterrichtung des Werkausschusses erfolgte durch den Werkleiter in den 4 Sitzungen. Weiterhin erfolgt durch die Werkleitung eine regelmäßige persönliche Berichterstattung an den Oberbürgermeister und den Beigeordneten.

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

Durch das Überwachungsorgan wurden keine besonderen Wünsche geäußert.

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

Es haben sich hierfür keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Es gibt weder für die Werkleitung, noch für den Werkausschuss eine D&O-Versicherung.

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

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für derartige Sachverhalte ergeben.

## 11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Das dem Betrieb gewidmete Vermögen ist für die Erfüllung der in der Satzung festgelegten Aufgaben erforderlich.

Sofern durch die Werkleitung Möglichkeiten zur Konzentration und zur Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken gesehen werden, erfolgt zeitnah eine Abstimmung mit den Kontrollgremien.

Nicht betriebsnotwendige Grundstücke werden als zu veräußernde Grundstücke und Gebäude in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die in der Vergangenheit angestrebte Ausgliederung der Sparte Wohnungsbestand in eine privatrechtliche Organisationsform ist nicht mehr angedacht. Vielmehr erfolgen aktuell Expansionsbestrebungen in eigener Zuständigkeit.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ergaben sich hierfür keine Hinweise.

- 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 Betriebs 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. Bei vielen der Gebäude handelt es sich jedoch um Spezialgebäude, welche grundsätzlich nur eingeschränkt überhaupt verwertungsfähig sind. Durch ein Gutachten der Domizil-Revision AG vom 31. März 2016 wurde für den städtischen Wohnhausbesitz ein am Ertragswert orientierter Portfoliowert in Höhe von EUR 11.622.434,00 ermittelt. Dieser Wert übersteigt deutlich den in der Bilanz dargestellten Wert für diese Wohnungen. Nachdem diese Wertsteigerungen jedoch nicht realisiert sind, wurden die bisherigen Buchwerte in der Bilanz fortgeführt.

## 12. Finanzierung

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

Am Bilanzstichtag beträgt die Eigenkapitalquote aus der Summenbilanz der beiden Sparten 39,28 %, die Fremdkapitalquote 60,72 %. Hiervon entfallen auf die Sonderposten aus Investitionszuschüssen 62,41 % (Vorjahr: 64,65 %) des Fremdkapitals.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit, den Zuwendungen, Darlehen und soweit notwendig über das Kontokorrentkonto (Cash-Pool mit der Stadtverwaltung), welches zum Bilanzstichtag ein Guthaben von EUR 104.780,96 aufweist.

Für das Jahr 2022 ist eine Kreditaufnahme von EUR 16.274.000 vorgesehen.

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

Das Gebäudemanagement Landau wird durch die Aufsichtsbehörde im Zusammenhang mit den Kreditaufnahmen als Einheit mit der Stadtverwaltung Landau betrachtet. Grundsätzlich gilt daher die Vorgabe, dass beide Kreditaufnahmeermächtigungen nicht höher als die jährlichen Tilgungsleistungen sein dürfen. Damit soll einer weiteren Verschuldung der Stadt Landau vorgebeugt werden. Nachdem die Kreditermächtigungen in den vergangenen Jahren jeweils nicht vollständig ausgeschöpft werden mussten, hat dieses Verfahren zu einer gewissen Entschuldung geführt.

Durch die Aufsichtsbehörde wird im Rahmen ihrer Verfügung hierzu jeweils 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 auch 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 31. Dezember 2021 Zuschüsse in Höhe von EUR 53.594.220,82 bilanziert. Anhaltspunkte der Nichtbeachtung von verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers haben sich nicht ergeben.

### 13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 39,82 % (Vorjahr: 39,25 %). In Anbetracht der in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen wird es nicht zu verhindern sein, dass sich diese Eigenkapitalquote in den zukünftigen Jahren weiter verringert. Derzeit sind jedoch keine Finanzierungsprobleme zu erkennen.

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

Der im Jahr 2021 entstandene Gewinn in Höhe von insgesamt EUR 1.064.733,45 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. Verluste zukünftiger Jahre können mit diesem Kapitalstock ausgeglichen werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2022 ist erneut ein Planverlust in Höhe von EUR 4.126.600 im Wirtschaftsplan ausgewiesen. Weiterhin sollen die notwendigen Kreditaufnahmen durch den Einsatz von Eigenmitteln auf ein absolutes Mindestmaß zurückgeführt werden. Eine Ausschüttung erscheint daher nicht sinnvoll.

Dieser Gewinn soll als Jahresergebnis unter dem Eigenkapital bilanziert werden.

### 14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Am Jahresgewinn 2021 sind die einzelnen Betriebszweige wie folgt beteiligt:

	2021 EUR
Gebäudebestand	874.327,53
Wohnhausbesitz	<u>190.405,92</u>
Jahresgewinn gesamt	<u>1.064.733,45</u>

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

Das Jahresergebnis zeigt, dass mit dem derzeitigen Personalstamm nicht alle erforderlichen Maßnahmen, gerade im Bauunterhalt, angegangen werden können. Hierauf wurde durch die Werkleitung durch die Einstellung von zwei weiteren Mitarbeitern im Vorjahr bereits reagiert. Leider konnten diese Stellen bisher noch nicht adäquat besetzt werden. Dazu kam im Jahr 2021 noch, dass durch die veränderte Lage im Zusammenhang mit Corona viele Maßnahmen nicht in der gewohnten Art und Weise angegangen werden konnten. Hierbei ist vor allem die aktuell unheimlich hohe Auslastung von einzelnen Gewerken zu erwähnen.

Darüber hinaus haben sich keine außergewöhnlichen Geschäftsvorfälle ergeben, die das Ergebnis wesentlich beeinflusst hätten.

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

Im Verhältnis zur Stadt werden die Leistungsbeziehungen angemessen vergütet. Grundlage hierfür ist die mit der Stadtverwaltung abgeschlossene Kreditrahmenvereinbarung sowie die Vereinbarung über die Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen.

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

Entfällt, aufgrund der bestehenden Geschäftstätigkeit keine Konzessionsabgabe.

## **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 2021 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 2021 wurde ein Planverlust für beide Sparten in Höhe von EUR 2.092.900 ausgewiesen, welcher im Wesentlichen durch Verringerung von disponiblen Aufwendungen im Bereich des Bauunterhalts, bei den Betriebskosten sowie bei den Aufwendungen für Sachverständige ausgeglichen und in einen Gewinn umgewandelt werden konnte.

**16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Jahr 2021 ist in beiden Sparten des Gebäudemanagements kein Jahresfehlbetrag entstanden.

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

Um auch weiterhin keinen Jahresfehlbetrag entstehen zu lassen, wurde zum 1. Januar 2012 das Mieter-Vermieter-Verhältnis mit der Stadtverwaltung Landau eingeführt und in der Vereinbarung hierzu eine Erhöhungsklausel mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Erhöhung der Erstattungen durch die Stadt aufgrund einer kostendeckenden Berechnung mit den Werten des Jahres 2010. 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 weiterhin genutzt werden. Darüber hinaus gehende Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage sind nicht erkennbar. Insbesondere werden im laufenden Betrieb alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung (Betriebskosten und Unterhaltsmaßnahmen) genutzt.

## Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse

### 1. 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

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 nicht verändert. 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 18.896,28 m<sup>2</sup>.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

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.
Rechtsform:	Eigenbetrieb.
Name:	Die Einrichtung führt die Bezeichnung Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb.
Betriebssatzung:	Fassung vom 14. Februar 2012.

Gegenstand des  
Eigenbetriebs:

- Gegenstand und Zweck ist es, 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.

Sitz:

Landau in der Pfalz.

Wirtschaftsjahr:

1. Januar bis 31. Dezember.

Stammkapital:

EUR 25.365.407,70.

Träger:

Träger der Einrichtung ist die Stadt Landau.

- Organe: Der Stadtrat der Stadt Landau,  
der Oberbürgermeister,  
die Werkleitung und  
der Werkausschuss.
- Oberbürgermeister: Herr Oberbürgermeister Thomas Hirsch,  
Herr Lukas Hartmann (Beigeordneter der Stadt Landau  
und Vorsitzender des Werkausschusses).
- Werkleitung: Herr Michael Götz.
- Vertretung des Eigenbetriebs: Die Werkleitung vertritt den Eigenbetrieb als wirtschaftli-  
ches Unternehmen der Stadt im Rechtsverkehr. Die  
Werkleitung unterzeichnet unter dem Namen des Eigen-  
betriebes ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses.  
Weiter mit der Zeichnung für das Gebäudemanagement  
beauftragte Bedienstete unterzeichnen mit dem Zusatz  
"Im Auftrag". Der Oberbürgermeister lässt öffentlich be-  
kannt machen, wer für den Eigenbetrieb vertretungsbe-  
rechtigt ist.
- Sitzungen des Werkausschusses  
und Beschlussfassungen: Der Werkausschuss hat sich im Berichtsjahr in einer Sit-  
zungen mit Anliegen des Eigenbetriebs beschäftigt.
- Die Niederschriften haben wir eingesehen.
- Sitzungen des Stadtrates der  
Stadt Landau und Beschlussfas-  
sungen: Im Berichtsjahr fanden zwei Sitzungen des Stadtrates der  
Stadt Landau statt.
- Die Niederschriften haben wir eingesehen.

Offenlegung des Vorjahres-  
abschlusses:

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 durch den Stadtrat der Stadt Landau am 16. November 2021 wurde am 18. November 2021 im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz veröffentlicht.

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.

### 3. Steuerrechtliche Verhältnisse

Betriebsfinanzamt: Finanzamt Landau.

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. Hierbei liegt die bereits aufgeführte Vermögensverwaltung vor.

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Bei der Aufgliederung der Posten wird zwischen den Sparten "Gebäudebestand Landau" und "Wohnhausbesitz" unterschieden. Weiterhin wurden Leistungsbeziehungen zwischen den beiden Sparten konsolidiert.

<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		EUR	136.341.880,02
	Vorjahr	EUR	135.873.416,92

<b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		EUR	7,00
	Vorjahr	EUR	7,00

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

		EUR	7,00
	Vorjahr	EUR	7,00

<b>II. <u>Sachanlagen</u></b>		EUR	136.341.873,02
	Vorjahr	EUR	135.873.409,92

Entwicklung:

	<u>EUR</u>
Stand 1.1.2021	135.873.409,92
Zugänge	4.145.973,07
Auf Abgänge angesammelte Abschreibungen	0,00
Abgänge	0,00
Abschreibungen	<u>3.677.509,97</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>136.341.873,02</u></u>

Zusammensetzung und Entwicklung:

	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge/ Korrekturen EUR	Abschrei- bungen EUR	31.12.2021 EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	77.296.298,12	0,00	0,00	1,00	1.859.156,50	75.437.140,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.768.530,64	76.133,39	0,00	0,00	174.596,17	9.670.067,86
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	41.626.733,13	0,00	0,00	0,00	1.197.732,24	40.429.000,89
Technische Anlagen und Maschinen	2.459.842,87	106.800,55	131.402,62	0,00	398.816,47	2.299.229,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.638,68	8.253,17	0,00	-1,00	47.208,59	219.684,26
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.463.366,48</u>	<u>3.954.785,96</u>	<u>-131.402,62</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.286.749,82</u>
	<u>135.873.409,92</u>	<u>4.145.973,07</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.677.509,97</u>	<u>136.341.873,02</u>

Zu Zugänge:

	<u>EUR</u>
Grundstücke und gr	
- Wohnhausbesitz	76.133,39
Technische Anlagen und Maschinen:	
- Gebäudebestand Landau	42.323,24
- Wohnhausbesitz	64.477,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	
- Gebäudebestand Landau	8.253,17
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau:	
- Gebäudebestand Landau	2.951.535,59
- Wohnhausbesitz	<u>1.003.250,37</u>
	<u>4.145.973,07</u>

<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		EUR	<u>3.782.387,47</u>
	Vorjahr	EUR	3.546.574,64
<b>I. <u>Vorräte</u></b>		EUR	<u>3.329.042,92</u>
	Vorjahr	EUR	3.097.926,63
<b><u>Unfertige Leistungen</u></b>		EUR	<u>3.329.042,92</u>
	Vorjahr	EUR	3.097.926,63
		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		EUR	EUR
Gebäudebestand Landau		3.059.667,07	2.837.870,89
Wohnhausbesitz		428.225,85	364.305,74
Konsolidierung		<u>-158.850,00</u>	<u>-104.250,00</u>
		<u>3.329.042,92</u>	<u>3.097.926,63</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. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	EUR	<u>348.563,59</u>
Vorjahr	EUR	289.085,95

**1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	EUR	<u>186.851,72</u>
Vorjahr	EUR	282.185,95

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• Gebäudebestand Landau	503.101,43	362.860,48
• Wohnhausbesitz	<u>239.077,02</u>	<u>262.673,44</u>
	742.178,45	625.533,92
Einzelwertberichtigungen		
• Gebäudebestand Landau	-3.612,23	-3.612,23
• Wohnhausbesitz	<u>-93.284,61</u>	<u>-86.651,40</u>
	-96.896,84	-90.263,63
Konsolidierung	<u>-458.429,89</u>	<u>-253.084,34</u>
	<u>186.851,72</u>	<u>282.185,95</u>

Entwicklung der Einzelwertberichtigungen:

	<u>EUR</u>
Stand 1.1.2021	-90.263,63
Zuführung	<u>6.633,21</u>
Stand 31.12.2021	<u>-96.896,84</u>

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

<b>2. <u>Forderungen an den Einrichtungsträger</u></b>	<u>EUR</u>	<u>154.811,87</u>
	Vorjahr	EUR
	EUR	0,00
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau		
• Verbindlichkeiten intern GML	-390.597,64	0,00
• Forderungen an Stadt Landau	890.465,71	-134.694,37
• Hilfskonto zur Umgliederung	-52.347,90	128.678,25
• Hilfskonto für Forderungen	0,00	3.214,32
	<u>447.520,17</u>	<u>-2.801,80</u>
Wohnhausbesitz		
• Verbindlichkeiten L/L Saldierung		
Forderungen 2021	-3.101,60	0,00
• Sonstige Forderungen gegen		
EinrichtungsträgerStadt	9.973,19	2.801,80
• Verb. gegenüber dem Einrichtungsträger	-299.579,89	0,00
	<u>-292.708,30</u>	<u>2.801,80</u>
	<u>154.811,87</u>	<u>0,00</u>

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 eine Forderung gegenüber dem Einrichtungsträger.

<b>3. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u></b>	<u>EUR</u>	<u>6.900,00</u>
	Vorjahr	EUR
	EUR	6.900,00
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	<u>6.900,00</u>	<u>6.900,00</u>
	<u>6.900,00</u>	<u>6.900,00</u>

In den sonstigen Vermögensgegenständen des Betriebszweiges Gebäudebestand sind im Berichtsjahr ausschließlich Forderungen aus geleisteten Kauttionen ausgewiesen.

**III. Guthaben bei Kreditinstituten**

		<u>EUR</u>	104.780,96
	Vorjahr	EUR	159.562,06
		31.12.2021	31.12.2020
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Bankguthaben		<u>104.780,96</u>	<u>159.562,06</u>
		<u>104.780,96</u>	<u>159.562,06</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. Rechnungsabgrenzungsposten**

		<u>EUR</u>	4.675,49
	Vorjahr	EUR	12.585,44

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		<u>EUR</u>	<u>55.803.801,57</u>
	Vorjahr	EUR	54.739.068,12
<b>I. <u>Stammkapital</u></b>		<u>EUR</u>	<u>25.365.407,70</u>
	Vorjahr	EUR	25.365.407,70
		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		EUR	EUR
		<hr/>	<hr/>
Gebäudebestand Landau		19.898.000,00	19.898.000,00
Wohnhausbesitz		<u>5.467.407,70</u>	<u>5.467.407,70</u>
		<u>25.365.407,70</u>	<u>25.365.407,70</u>
		<hr/>	<hr/>
<b>II. <u>Allgemeine Rücklage</u></b>		<u>EUR</u>	<u>27.631.812,61</u>
	Vorjahr	EUR	27.631.812,61
		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		EUR	EUR
		<hr/>	<hr/>
Gebäudebestand Landau		25.567.369,61	25.567.369,61
Wohnhausbesitz		<u>2.064.443,00</u>	<u>2.064.443,00</u>
		<u>27.631.812,61</u>	<u>27.631.812,61</u>
		<hr/>	<hr/>
<b>III. <u>Gewinnvortrag</u></b>		<u>EUR</u>	<u>1.741.847,81</u>
	Vorjahr	EUR	1.329.001,70
		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		EUR	EUR
		<hr/>	<hr/>
Gebäudebestand Landau		1.198.340,28	943.157,43
Wohnhausbesitz		<u>543.507,53</u>	<u>385.844,27</u>
		<u>1.741.847,81</u>	<u>1.329.001,70</u>
		<hr/>	<hr/>

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

**IV. Jahresgewinn**

	EUR	1.064.733,45
Vorjahr	EUR	412.846,11
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	874.327,53	255.182,85
Wohnhausbesitz	<u>190.405,92</u>	<u>157.663,26</u>
	<u>1.064.733,45</u>	<u>412.846,11</u>

**B. Sonderposten für  
Investitionskostenzuschüsse zum  
Anlagevermögen**

	EUR	53.594.220,82
Vorjahr	EUR	53.289.052,00

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>1.1.2021</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Auflösungen</u>	<u>31.12.2021</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	51.899.589,88	1.420.960,44	1.383.560,33	51.936.989,99
Wohnhausbesitz	<u>1.389.462,12</u>	<u>323.040,00</u>	<u>55.271,29</u>	<u>1.657.230,83</u>
	<u>53.289.052,00</u>	<u>1.744.000,44</u>	<u>1.438.831,62</u>	<u>53.594.220,82</u>

**C. Rückstellungen**

Vorjahr EUR 2.012.720,04  
EUR 2.094.573,38

**Sonstige Rückstellungen**

Vorjahr EUR 2.012.720,04  
EUR 2.094.573,38

	1.1.2021 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Zinsen EUR	31.12.2021 EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.034.338,90	997.715,66	52.150,80	968.013,12	0,00	1.952.485,56
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	11.900,00	11.900,00	0,00	11.900,00	0,00	11.900,00
Rückstellungen für Architektenleistungen	8.625,48	0,00	0,00	0,00	0,00	8.625,48
	<u>2.094.573,38</u>	<u>1.009.615,66</u>	<u>52.150,80</u>	<u>979.913,12</u>	<u>0,00</u>	<u>2.012.720,04</u>

Die Rückstellungen betreffen mit TEUR 1.835 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit TEUR 178 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 Architektenleistungen betreffen solche der Leistungsphase neun, Dokumentation.

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 2021.

**D. Verbindlichkeiten**

	EUR	28.615.601,55
Vorjahr	EUR	29.197.766,83

**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

	EUR	21.416.158,15
Vorjahr	EUR	22.931.542,57

31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR

Darlehensverbindlichkeiten

- Gebäudebestand Landau
- Wohnhausbesitz

	19.173.078,69	20.601.420,57
	2.243.079,46	2.330.122,00
	<u>21.416.158,15</u>	<u>22.931.542,57</u>

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten:

	EUR
Stand 1.1.2021	22.931.542,57
Darlehensaufnahme	364.338,00
Darlehensstilgungen	1.556.682,42
Tilgungszuschuss	323.040,00
Stand 31.12.2021	<u>21.416.158,15</u>

**2. Erhaltene Anzahlungen**

	EUR	3.044.898,30
Vorjahr	EUR	2.976.179,59

31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR

Gebäudebestand Landau	2.740.778,67	2.710.743,48
Wohnhausbesitz	462.969,63	369.686,11
Konsolidierung	-158.850,00	-104.250,00
	<u>3.044.898,30</u>	<u>2.976.179,59</u>

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. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	EUR	1.353.279,37
Vorjahr	EUR	2.782.749,69
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	1.007.389,16	1.713.987,70
Wohnhausbesitz	<u>345.890,21</u>	<u>1.068.761,99</u>
	<u>1.353.279,37</u>	<u>2.782.749,69</u>

**4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger**

	EUR	2.800.000,00
Vorjahr	EUR	506.029,25
	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Gebäudebestand Landau	1.975.000,00	505.816,89
Wohnhausbesitz	<u>825.000,00</u>	<u>212,36</u>
	<u>2.800.000,00</u>	<u>506.029,25</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger, welche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen wurden mit den gegenläufigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen saldiert, woraus sich eine Forderung gegen den Einrichtungsträger im Berichtsjahr ergibt.

Die hier ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger betreffen vollumfänglich ein Darlehen der Stadt Landau an das Gebäudemanagement.

**5. Sonstige Verbindlichkeiten**

	EUR	1.265,73
Vorjahr	EUR	1.265,73

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Umsatzsteuerabrechnungskonto	1.265,73	1.265,73
	<u>1.265,73</u>	<u>1.265,73</u>

**E. Rechnungsabgrenzungsposten**

	EUR	102.599,00
Vorjahr	EUR	112.116,67

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

Bei der Aufgliederung der Posten wird zwischen den Sparten "Gebäudebestand Landau" und "Wohnhausbesitz" unterschieden. Weiterhin wurden Leistungsbeziehungen zwischen den beiden Sparten konsolidiert.

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

**1. Umsatzerlöse**

	EUR	14.438.290,93
	Vorjahr EUR	13.327.197,47
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR
Vermietung an den Einrichtungsträger		
• Gebäudebestand Landau	9.040.674,74	8.839.154,85
• Wohnhausbesitz	<u>21.387,96</u>	<u>23.063,92</u>
	9.062.062,70	8.862.218,77
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei		
• Gebäudebestand Landau	83.327,26	85.138,06
• Wohnhausbesitz	<u>1.126.343,83</u>	<u>1.059.680,76</u>
	1.209.671,09	1.144.818,82
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig		
• Gebäudebestand Landau	19.863,34	24.075,56
Vermietung von Stellplätzen		
• Gebäudebestand Landau	48.914,80	48.069,80
• Wohnhausbesitz	<u>23.122,00</u>	<u>13.445,00</u>
	72.036,80	61.514,80
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		
• Gebäudebestand Landau	3.042.021,91	2.738.050,27
• Wohnhausbesitz	<u>275.880,26</u>	<u>249.150,81</u>
	3.317.902,17	2.987.201,08
Sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
• Gebäudebestand Landau	0,00	3.315,10
• Wohnhausbesitz	<u>4.152,45</u>	<u>11.318,23</u>
	4.152,45	14.633,33
Erlöse aus Verwaltungskostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	1.211,80	195.094,64
• Wohnhausbesitz	<u>10.540,93</u>	<u>22.341,12</u>
	11.752,73	217.435,76
Übertrag	13.697.441,28	13.311.898,12

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Übertrag	13.697.441,28	13.311.898,12
Erlöse aus internen Kostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	458.429,89	255.901,56
Erlöse aus Wärmelieferung		
• Gebäudebestand Landau	31.940,82	34.557,66
Erlöse aus Stromeinspeisung		
• Gebäudebestand Landau	34.166,39	10.002,73
Nutzungsentgelt WC-Anlage		
• Gebäudebestand Landau	23.400,30	16.534,15
Zuschuss für Bau- und Instandhaltungskosten		
• Gebäudemanagement	539.389,65	42.665,67
Sonstige Erlöse	1.678,49	3.549,14
Konsolidierungen	<u>-348.155,89</u>	<u>-347.911,56</u>
	<u>14.438.290,93</u>	<u>13.327.197,47</u>

**2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen**

	EUR	<u>236.516,29</u>
Vorjahr	EUR	236.524,75
	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Gebäudebestand Landau	221.796,18	268.266,70
Wohnhausbesitz	63.920,11	23.308,05
Konsolidierungen	<u>-49.200,00</u>	<u>-55.050,00</u>
	<u>236.516,29</u>	<u>236.524,75</u>

Bei der Bestandsveränderung handelt es sich um die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus 2021.

**3. Andere aktivierte Eigenleistungen**

	EUR	240.052,92
	Vorjahr EUR	224.427,91
	2021 EUR	2020 EUR
Gebäudebestand Landau	118.215,42	146.651,61
Wohnhausbesitz	<u>121.837,50</u>	<u>77.776,30</u>
	<u>240.052,92</u>	<u>224.427,91</u>

**4. Sonstige betriebliche Erträge**

	EUR	1.675.589,57
	Vorjahr EUR	1.567.920,92
	2021 EUR	2020 EUR
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		
• Gebäudebestand Landau	1.383.560,33	1.349.901,47
• Wohnhausbesitz	<u>55.271,29</u>	<u>52.289,11</u>
	1.438.831,62	1.402.190,58
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		
• Gebäudebestand Landau	52.150,80	14.055,20
• Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>	<u>25.074,73</u>
	52.150,80	39.129,93
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
• Wohnhausbesitz	0,00	303,00
Versicherungserstattungen		
• Gebäudebestand Landau	26.897,29	94.932,29
• Wohnhausbesitz	<u>7.148,91</u>	<u>1.051,46</u>
	34.046,20	95.983,75
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
• Gebäudebestand Landau	150.098,00	29.471,24
• Wohnhausbesitz	<u>462,95</u>	<u>842,42</u>
	<u>150.560,95</u>	<u>30.313,66</u>
	<u>1.675.589,57</u>	<u>1.567.920,92</u>

**5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung**

	EUR	6.334.471,67
Vorjahr	EUR	6.088.775,33

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Laufende Instandhaltung	2.970.934,61	2.993.932,67
Betriebskosten	<u>3.363.537,06</u>	<u>3.094.842,66</u>
	<u>6.334.471,67</u>	<u>6.088.775,33</u>

Zu Laufende Instandhaltung:

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Gebäude		
• Gebäudebestand Landau	2.376.091,70	2.457.774,36
• Wohnhausbesitz	<u>530.936,11</u>	<u>489.600,39</u>
	2.907.027,81	2.947.374,75
Außenanlagen		
• Gebäudebestand Landau	56.676,70	43.873,38
• Wohnhausbesitz	<u>7.230,10</u>	<u>2.684,54</u>
	<u>63.906,80</u>	<u>46.557,92</u>
	<u>2.970.934,61</u>	<u>2.993.932,67</u>

Zu Betriebskosten:

	2021 EUR	2020 EUR
Reinigungskosten		
• Gebäudebestand Landau	1.398.499,96	1.318.987,47
• Wohnhausbesitz	<u>22.599,42</u>	<u>30.003,76</u>
	1.421.099,38	1.348.991,23
Stromkosten		
• Gebäudebestand Landau	458.640,94	400.541,18
• Wohnhausbesitz	<u>30.197,38</u>	<u>18.505,08</u>
	488.838,32	419.046,26
Abfall, Abwasser		
• Gebäudebestand Landau	106.686,60	108.912,50
• Wohnhausbesitz	<u>115.624,00</u>	<u>109.733,31</u>
	222.310,60	218.645,81
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung		
• Gebäudebestand Landau	78.290,97	76.070,86
• Wohnhausbesitz	<u>10.041,59</u>	<u>12.019,23</u>
	88.332,56	88.090,09
Heizungskosten		
• Gebäudebestand Landau	474.197,34	382.004,98
• Wohnhausbesitz	<u>65.355,58</u>	<u>58.048,06</u>
	539.552,92	440.053,04
Wasserkosten		
• Gebäudebestand Landau	37.555,82	41.692,15
• Wohnhausbesitz	<u>47.057,85</u>	<u>46.845,23</u>
	84.613,67	88.537,38
Gebäudeversicherung		
• Gebäudebestand Landau	145.806,45	135.932,63
• Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	145.806,45	135.932,63
Hygieneartikel		
• Gebäudebestand Landau	37.831,68	60.050,74
• Wohnhausbesitz	<u>1.593,95</u>	<u>1.098,50</u>
	39.425,63	61.149,24
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	253.899,53	247.921,74
• Wohnhausbesitz	<u>79.658,00</u>	<u>46.475,24</u>
	<u>333.557,53</u>	<u>294.396,98</u>
	<u>3.363.537,06</u>	<u>3.094.842,66</u>

<b>6. Personalaufwand</b>	EUR	3.602.775,19
	Vorjahr EUR	3.303.897,97

<b>a) Löhne und Gehälter</b>	EUR	2.728.071,53
	Vorjahr EUR	2.502.342,40

	2021 EUR	2020 EUR
Gebäudebestand Landau	2.495.718,58	2.303.344,73
Wohnhausbesitz	<u>232.352,95</u>	<u>198.997,67</u>
	<u>2.728.071,53</u>	<u>2.502.342,40</u>

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.

<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>	EUR	874.703,66
	Vorjahr EUR	801.555,57

	2021 EUR	2020 EUR
Gesetzliche soziale Aufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	491.566,51	457.294,02
• Wohnhausbesitz	<u>48.117,04</u>	<u>40.736,32</u>
	539.683,55	498.030,34
Aufwendungen für Altersversorgung		
• Gebäudebestand Landau	298.205,08	270.903,72
• Wohnhausbesitz	<u>19.109,90</u>	<u>16.167,57</u>
	317.314,98	287.071,29
Aufwendungen für Unterstützung		
• Gebäudebestand Landau	<u>17.705,13</u>	<u>16.453,94</u>
	<u>874.703,66</u>	<u>801.555,57</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.

**7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

EUR 3.677.509,97  
Vorjahr EUR 3.700.801,43

2021  
EUR

2020  
EUR

• Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		
– Gebäudebestand Landau	0,00	2.916,93
• Abschreibungen auf Sachanlagen		
– Gebäudebestand Landau	3.443.449,83	3.431.582,86
– Wohnhausbesitz	234.060,14	266.301,64
	<u>3.677.509,97</u>	<u>3.697.884,50</u>
	<u>3.677.509,97</u>	<u>3.700.801,43</u>

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

EUR 1.502.221,88  
Vorjahr EUR 1.434.422,57

2021  
EUR

2020  
EUR

Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen	15.911,98	14.973,66
Verwaltungsaufwendungen	1.883.665,79	1.822.410,47
Konsolidierungen	-397.355,89	-402.961,56
	<u>1.502.221,88</u>	<u>1.434.422,57</u>

Zu Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen:

	2021 EUR	2020 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
• Wohnhausbesitz	160,33	175,87
Technische Geräte		
• Gebäudebestand Landau	7.407,48	5.991,81
• Wohnhausbesitz	0,00	18,51
	<u>7.407,48</u>	<u>6.010,32</u>
Fahrzeuge		
• Gebäudebestand Landau	7.001,01	4.551,63
• Wohnhausbesitz	1.343,16	4.235,84
	<u>8.344,17</u>	<u>8.787,47</u>
	<u>15.911,98</u>	<u>14.973,66</u>

Zu Verwaltungsaufwendungen:

	2021 EUR	2020 EUR
Miet- und Pacht aufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	1.217.705,93	1.156.690,98
Verwaltungskostenbeitrag		
• Gebäudebestand Landau	292.400,00	302.100,00
Versicherungen		
• Gebäudebestand Landau	77.714,99	78.145,92
• Wohnhausbesitz	22.102,13	20.886,26
	<u>99.817,12</u>	<u>99.032,18</u>
Rechts- und Beratungskosten		
• Gebäudebestand Landau	24.038,00	34.364,98
• Wohnhausbesitz	5.000,00	1.696,96
	<u>29.038,00</u>	<u>36.061,94</u>
Datenverarbeitung		
• Gebäudebestand Landau	68.870,20	53.440,63
• Wohnhausbesitz	34,50	0,00
	<u>68.904,70</u>	<u>53.440,63</u>
Aufwendungen aus der Zuführung von Wertberichtigungen		
• Wohnhausbesitz	7.096,16	0,00
Aufwendungen für Personalkostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	<u>120.688,40</u>	<u>115.115,42</u>
Übertrag	1.835.650,31	1.762.441,15

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Übertrag	1.835.650,31	1.762.441,15
Aufwendungen für die Inanspruchnahme sonstiger Dienste und Rechte		
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	42.789,57	49.260,97
• Wohnhausbesitz	5.225,91	10.708,35
	<u>48.015,48</u>	<u>59.969,32</u>
	<u>1.883.665,79</u>	<u>1.822.410,47</u>

**9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	EUR	374.168,95
Vorjahr	EUR	383.876,00

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Zinsen für langfristige Darlehen		
• Gebäudebestand Landau	367.205,02	381.459,20
• Wohnhausbesitz	6.963,93	2.416,80
	<u>374.168,95</u>	<u>383.876,00</u>

**10. Ergebnis nach Steuern**

	EUR	1.099.302,05
Vorjahr	EUR	444.297,75

**11. Sonstige Steuern**

	EUR	34.568,60
	Vorjahr EUR	31.451,64
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR
Grundsteuer		
• Gebäudebestand Landau	6.347,46	6.406,12
• Wohnhausbesitz	27.701,14	24.492,52
	<u>34.048,60</u>	<u>30.898,64</u>
Kraftfahrzeugsteuer		
• Gebäudebestand Landau	419,00	419,00
• Wohnhausbesitz	101,00	134,00
	<u>520,00</u>	<u>553,00</u>
	<u>34.568,60</u>	<u>31.451,64</u>

**12. Jahresgewinn**

	EUR	1.064.733,45
	Vorjahr EUR	412.846,11

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau  
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR	Passivseite	31.12.2021 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	7,00	7,00	I. Stammkapital	19.898.000,00	19.898.000,00
II. Sachanlagen			II. Allgemeine Rücklage	25.567.369,61	25.567.369,61
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	73.879.592,82	75.718.435,24	III. Gewinnvortrag	1.198.340,28	943.157,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.084,63	16.545,45	IV. Jahresgewinn	874.327,53	255.182,85
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	40.429.000,89	41.626.733,13		<u>47.538.037,42</u>	<u>46.663.709,89</u>
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.199.535,65	2.410.209,61	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen:</b>	51.936.989,99	51.899.589,88
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.884,44	71.645,80	<b>C. Rückstellungen</b>		
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.645.281,47	2.825.148,50	Sonstige Rückstellungen	1.834.782,86	2.000.820,65
	<u>122.227.379,90</u>	<u>122.668.717,73</u>	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
	<u>122.227.386,90</u>	<u>122.668.724,73</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.173.078,69	20.601.420,57
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	2.740.778,67	2.710.743,48
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.465.819,05	1.970.684,27
Unfertige Leistungen	3.059.667,07	2.837.870,89	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	1.975.000,00	511.833,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.224,90	1.224,90
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	499.489,20	107.677,63		<u>25.355.901,31</u>	<u>25.795.906,23</u>
2. Forderungen an den Betriebszweig Wohnhausbesitz	0,00	255.182,85	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	447.520,17	0,00			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.900,00	6.900,00			
	<u>953.909,37</u>	<u>369.760,48</u>			
	<u>4.013.576,44</u>	<u>3.207.631,37</u>			
III. Guthaben bei Kreditinstituten	420.072,75	471.085,11			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.675,49	12.585,44			
	<u>126.665.711,58</u>	<u>126.360.026,65</u>		<u>126.665.711,58</u>	<u>126.360.026,65</u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,  
Betriebszweig Gebäudebestand Landau  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		13.325.019,39	12.296.109,17
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		221.796,18	268.266,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		118.215,42	146.651,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.612.706,42	1.488.360,20
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		5.424.177,69	5.273.761,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.495.718,58		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 298.205,08 (im Vorjahr: EUR 270.903,72)	<u>807.476,72</u>	3.303.195,30	3.047.996,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.443.449,83	3.434.499,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.858.615,58	1.799.662,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>367.205,02</u>	<u>381.459,20</u>
11. Ergebnis nach Steuern		881.093,99	262.007,95
12. Sonstige Steuern		<u>6.766,46</u>	<u>6.825,12</u>
13. Jahresgewinn		<u><u>874.327,53</u></u>	<u><u>255.182,83</u></u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz  
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR	Passivseite	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
Sachanlagen			I. Stammkapital	5.467.407,70	5.467.407,70
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	1.557.547,80	1.577.862,88	II. Allgemeine Rücklage	2.064.443,00	2.064.443,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.654.983,23	9.751.985,19	III. Gewinnvortrag	543.507,53	385.844,27
3. Technische Anlagen und Maschinen	99.693,92	49.633,26	IV. Jahresgewinn	190.405,92	157.663,26
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.799,82	186.992,88		<u>8.265.764,15</u>	<u>8.075.358,23</u>
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.641.468,35	1.638.217,98			
	<u>14.114.493,12</u>	<u>13.204.692,19</u>	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<u>1.657.230,83</u>	<u>1.389.462,12</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Rückstellungen</b>		
I. Vorräte			Sonstige Rückstellungen	<u>177.937,18</u>	<u>93.752,73</u>
Unfertige Leistungen	<u>428.225,85</u>	<u>364.305,74</u>	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.243.079,46	2.330.122,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145.792,41	176.022,04	2. Erhaltene Anzahlungen	304.119,63	369.686,11
2. Forderungen an den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	0,00	0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.890,21	813.579,14
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	6.871,59	6.016,12	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau	458.429,89	255.182,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	825.000,00	212,36
	<u>152.664,00</u>	<u>182.038,16</u>	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>40,83</u>	<u>40,83</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>-315.291,79</u>	<u>-311.523,05</u>		<u>4.176.560,02</u>	<u>3.768.823,29</u>
	<u>265.598,06</u>	<u>234.820,85</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>102.599,00</u>	<u>112.116,67</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			
	<u>14.380.091,18</u>	<u>13.439.513,04</u>		<u>14.380.091,18</u>	<u>13.439.513,04</u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,  
Betriebszweig Wohnhausbesitz  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.461.427,43	1.378.999,84
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		63.920,11	23.308,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		121.837,50	77.776,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		62.883,15	79.560,72
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		910.293,98	815.013,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	232.352,95		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 19.109,90 (im Vorjahr: EUR 16.167,57)	<u>67.226,94</u>	299.579,89	255.901,35
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		234.060,14	266.301,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		40.962,19	37.721,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>6.963,93</u>	<u>2.416,80</u>
11. Ergebnis nach Steuern		218.208,06	182.289,99
12. Sonstige Steuern		<u>27.802,14</u>	<u>24.626,52</u>
13. Jahresgewinn		<u><u>190.405,92</u></u>	<u><u>157.663,47</u></u>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 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. unrechtmäßiger 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 Pflichtprüfungen.

(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, Kapitalverkehrssteuer, 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 Auslagenerersatz 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 Auslagenerersatz 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.