



Jahresabschluss zum
31. Dezember 2021

Aufgabe des GML nach der Betriebssatzung (§ 1)

Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist es,

- den Gebäudebestand der Stadt Landau inkl. der Außenanlagen über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- Grundstücke für diese Zwecke zu erwerben und zu bewirtschaften,
- die für die Deckung des Raumbedarfes der Stadtverwaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen
- die Betriebsvorrichtungen zu beschaffen und zu unterhalten

Insgesamt sind durch das Gebäudemanagement Landau rund 224.000 m² Bruttogrundfläche in 263 Gebäuden zu betreuen.

Hiervon entfallen auf die Sparten:

- Gebäudebestand rund 188.000 m² in 193 Gebäuden
- Wohnhausbesitz rund 36.000 m² (mit 19.461,33 m² Wohnfläche) in 70 Gebäuden

Im Verhältnis zu den Erträgen aus den Umsatzerlösen (ohne Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen) zu den Gesamtflächen erhebt das GML einen monatlichen Quadratmeterpreis von:

- Gebäudebestand: 4,00 €/m² (vorher: 3,97 €/m²) BGF
- Wohnhausbesitz: 4,93 €/m² (vorher: 4,73 €/m²) Wohnfläche

Bestandteile des Jahresabschlusses

- **Bilanz** = Veränderung des Vermögens (Aktiva) und der Schulden (Passiva)
- **Gewinn- und Verlustrechnung** =
Abbildung der Erträge und Aufwendungen und der Auswirkungen auf das Eigenkapital
- **Anhang** = ergänzende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- **Lagebericht** = Darstellung der Chancen und Risiken

Jahresergebnis

Im Jahr 2021 konnte das Gebäudemanagement Landau insgesamt einen Gewinn in Höhe von

1.064.733,44 EURO (Vorjahr: 412.846,11 EURO)

verbuchen.

Dieser Gewinn setzt sich zusammen aus:

- dem Jahresgewinn von **190.405,91 EURO** beim Wohnhausbesitz
- dem Jahresgewinn von **874.327,53 EURO** beim Gebäudebestand Landau

Bewertung Jahresergebnis

Gem. § 11 Abs. 6 EigAnVO soll der Jahresgewinn so hoch sein, dass eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird.

Gebäudebestand: **1,84 %**
(Vorjahr: 0,55 %)

Wohnhausbesitz: **2,30%**
(Vorjahr: 1,95 %)

Gründe für das Jahresergebnis

a) Wohnhausbesitz:

Im Jahr 2021 konnten **höhere Erträge** bei den Mieterträgen und den aktivierten Eigenleistungen erzielt werden.

Bei den Aufwendungen sind geringere Beträge bei den Abschreibungen, allgemeinen Planungskosten und bei den Gutachten zu verzeichnen.

b) Gebäudebestand:

Gewinn durch **höhere Erträge** bei den Bestandsveränderungen Umlagen sowie geringere Aufwendungen im Bauunterhalt und bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

1.Faktor: Team des Gebäudemanagements

Zum 31. Dezember 2021 waren beim GML insgesamt 65 Mitarbeiter auf 53,38 Stellen (Plan 53,88) beschäftigt,

davon 9 kaufm./Verwaltungsmitarbeiter

 15 technische Angestellte

 33 Hausmeister

 8 Reinigungskräfte

➡ aktivierte Eigenleistungen: 240.052,92 €

➡ Investitionsvolumen: 4,15 Mio. EURO

➡ Bauunterhalt: 2,971 Mio. EURO

2. Faktor: Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

Stabile Ertragslage durch

- a) Mieter/Vermieter-Verhältnis mit der Stadtverwaltung Landau
- b) schnelle Androhung von Kündigungen bei säumigen Mietern

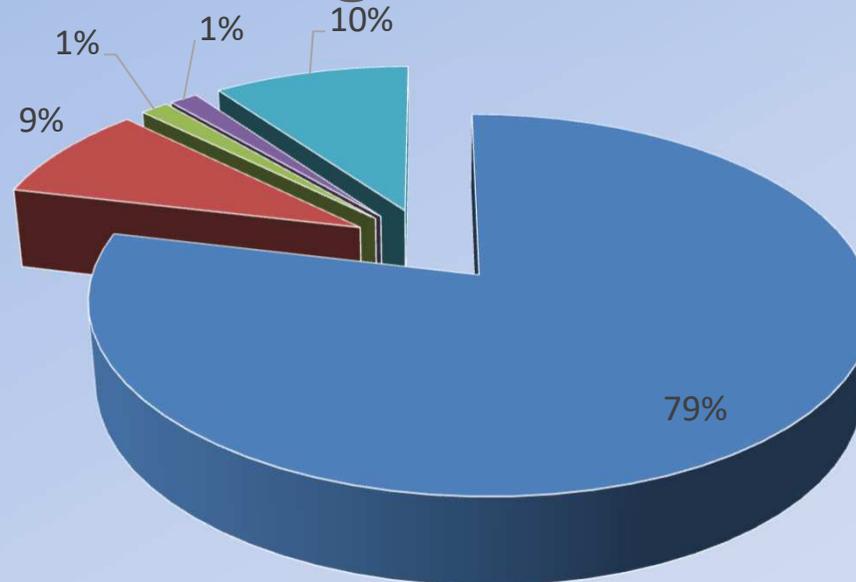
2. Faktor: Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

Aktive Steuerung von beeinflussbaren Aufwendungen jedoch nachteilige Entwicklungen im Bereich der Betriebsaufwendungen:

- Nichtausschöpfung des Bauunterhaltbudgets
- Geringere Objektbewirtschaftungskosten (23 TSD€)
- Geringere Beratungs- und Gutachterleistungen

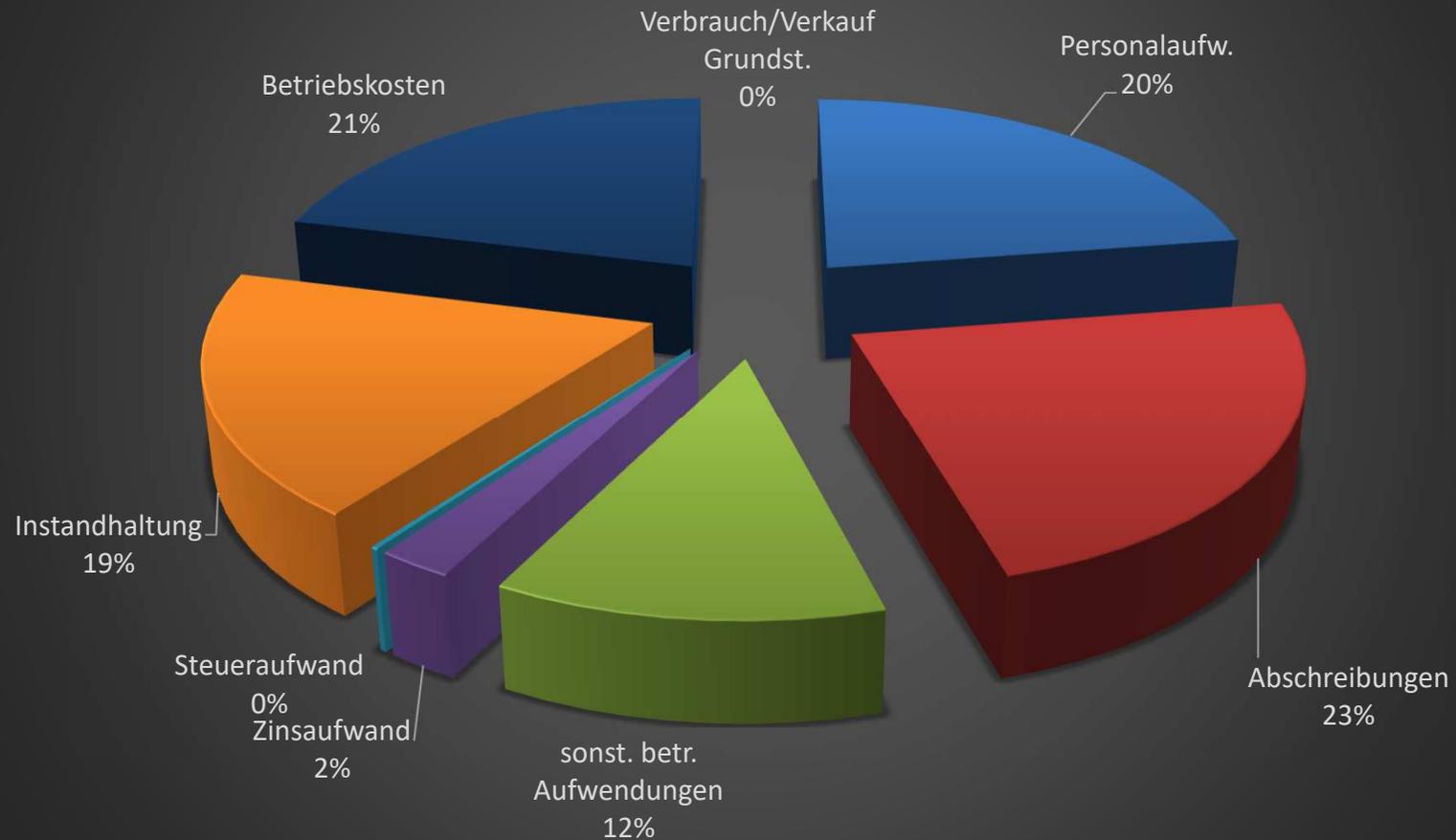
Jahresabschluss 31.12.2021 - Einzelfaktoren

Erträge 2021



- Umsatzerlöse Gebäudebestand 13.325.019,39€
- Umsatzerlöse Wohnhausbesitz 1.461.427,43 €
- unfertige Leistungen 236.516,29 €
- aktivierte Eigenleistungen 240.052,92 €
- sonstige Erträge (z. B. Wärmelief., Versicherungserst., Verkaufserlöse) 1.675.589,57 €

Aufwendungen 2021



Objektbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung teilen sich auf in

a) laufende Instandhaltung 2.970.934,61 EURO

- Gebäudebestand 2.432 tEURO

- Wohnhausbesitz 538 tEURO

Vorjahr 2,993 Mio. €

b) Betriebskosten 3.363.537,06 EURO

- Gebäudebestand 2.991 tEURO

- Wohnhausbesitz 372 tEURO

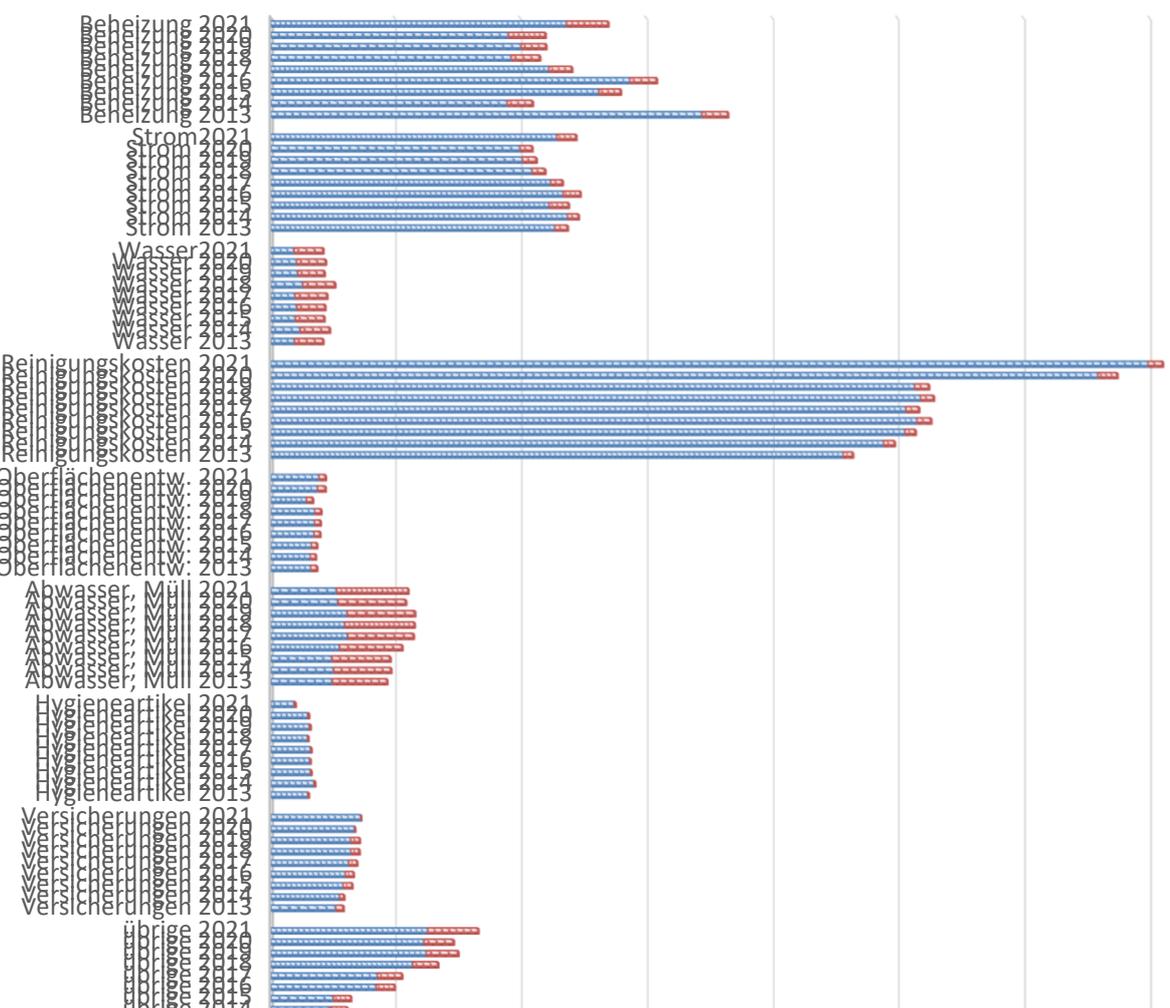
Vorjahr 3,09 Mio. €

AUFGLIEDERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

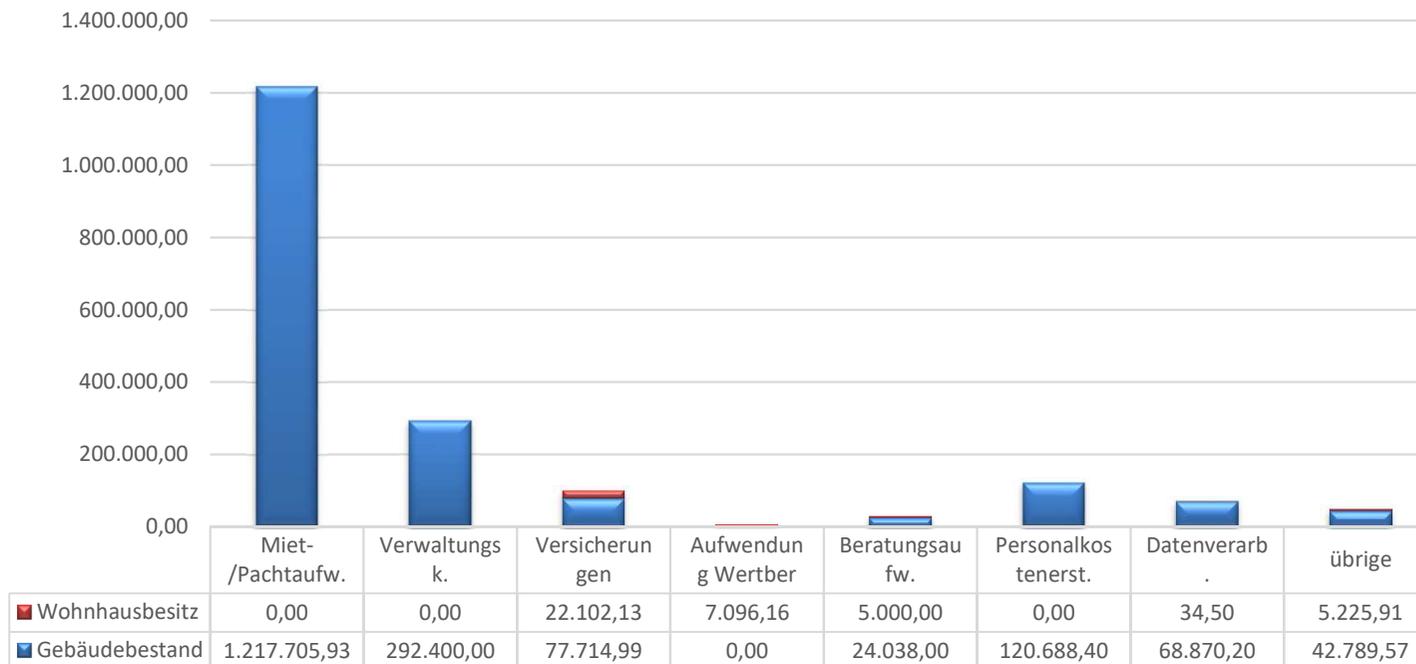
1.600.000,00
1.400.000,00
1.200.000,00
1.000.000,00
800.000,00
600.000,00
400.000,00
200.000,00
0,00

■ Gebäudebestand

EURO



Gliederung Verwaltungsaufwendungen (Gesamtaufwand 1.883.665,79 €)



Anlagevermögen

Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Anlagevermögen des Gebäudemanagements Landau um

468.463,10 EURO

gesteigert werden.

Unter Beachtung des Werteverzehrs in der Form der Abschreibung in Höhe von 3.677.509,97 EURO wurden somit in 2021 Investitionsveränderungen mit einem Gesamtvolumen getätigt von

rund **4,146 Mio. EURO**

(Vorjahr 9,154 Mio. EURO)

Anlagevermögen

Größere Investitionsmaßnahmen in 2021 waren (nicht abschließend):

- Berufsbildende Schule, Modernisierung	1.217.000 €
- Alte Schule Mörzheim, Anbau	534.000 €
- Sporthalle West, Erweiterung	70.000 €
- Wohnungsneubau Haardtstraße	491.000 €
- Modernisierung Wohnhausbesitz Cornichonstraße	513.000 €
- Öffentliche Toilettenanlage Ostpark	104.000 €
- Dorfgemeinschaftshaus Wollmesheim	193.000 €
- Feuerwehrhaus Wollmesheim	138.000 €
- Grundschule Wollmesheimer Höhe	83.000 €
- Grundschule Queichheim	65.000 €
- ESG, Modernisierung	333.000 €
- OHG Fachbereich Chemie	14.000 €
- Grundschule Thomas-Nast	61.000 €
- Kita Ponyhof, Erweiterung	37.000 €
- Kita Beethovenstraße, Erweiterung	10.000 €

Finanzierung

Zur Finanzierung der Investitionen war im Wirtschaftsplan eine Kreditermächtigung in Höhe von 5.945.900 EURO vorgesehen.

Von dieser Ermächtigung wurde im abgelaufenen Wirtschaftsjahr mit einer Kreditaufnahme in Höhe von 2,8 Mio. EURO sowie über Förderdarlehen in Höhe von 364.338 EURO Gebrauch gemacht. Die Kreditermächtigung musste somit nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

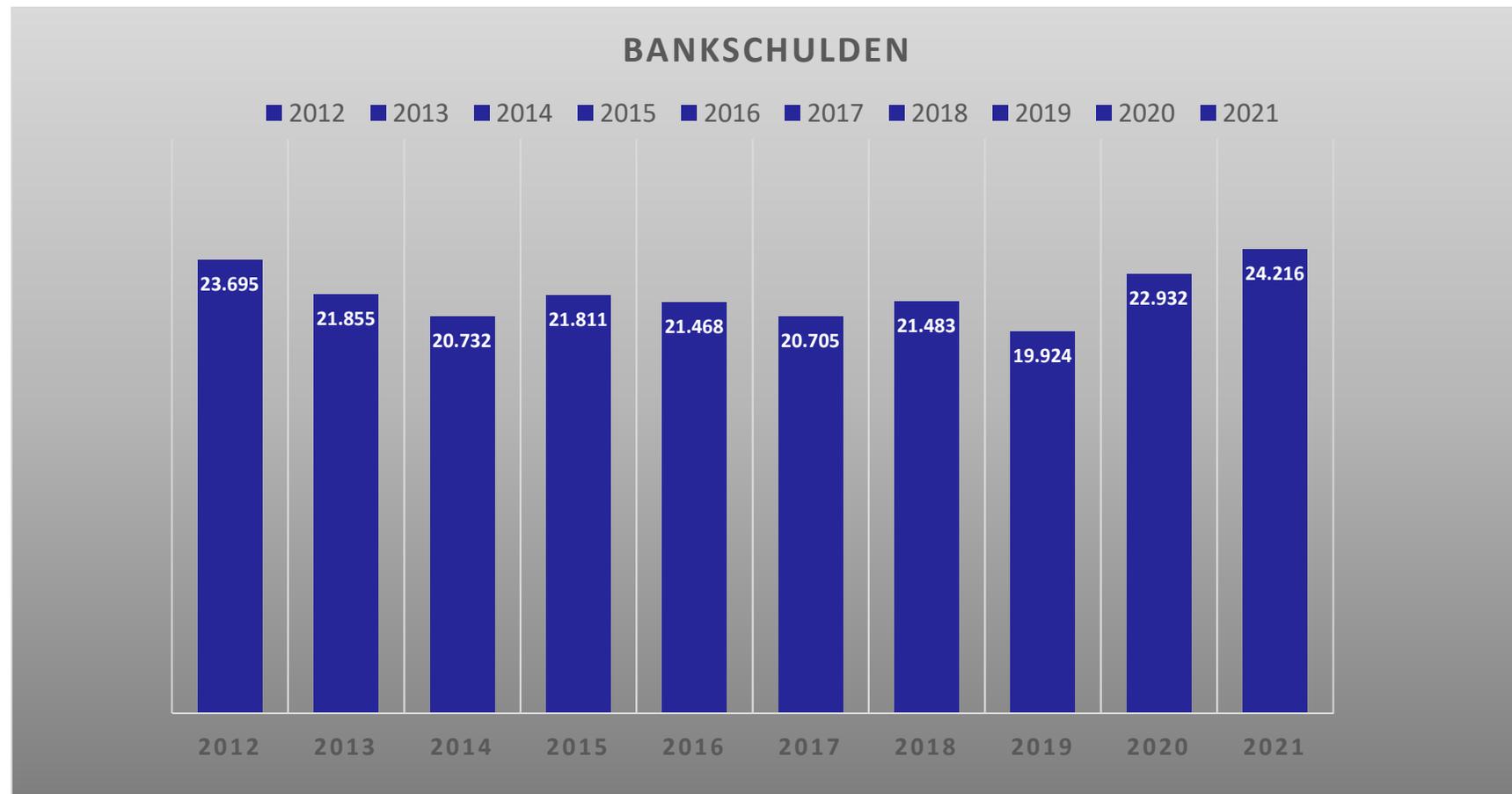
Schuldenstand

Der Schuldenstand des Gebäudemanagements Landau aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31.12.2021

24.216.158,15 EURO.

(Vorjahr: 22,93 Mio. EURO)

Die Verschuldungsquote liegt bei **17,22%** (Vorjahr 16,45%).



Vorschläge der Werkleitung:

1. Der Jahresgewinn der Sparte **Gebäudebestand** soll in die Position Gewinnvortrag zum Aufbau eines Kapitalstocks vorgetragen werden.
2. Der Jahresgewinn der Sparte **Wohnhausbesitz** soll vor dem Hintergrund der anstehenden Neubaumaßnahmen thesauriert und bei der Position Gewinnvortrag ausgewiesen werden.
3. Die Entlastung der Werkleitung für das Jahr 2021.

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

