



## Sitzungsvorlage 820/367/2023

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 18.10.2023	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.10.2023	Vorberatung N	
Hauptausschuss	31.10.2023	Vorberatung Ö	
Werksausschuss GML	02.11.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.11.2023	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

Jahresabschluss 2022 des Gebäudemanagements Landau

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2022 mit einer kumulierten Bilanzsumme von 150.497.771,23 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 132.891,772,24 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 16.614.948,12 EURO und der Sparte IT mit einer Bilanzsumme von 991.050,87 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 77.160,29 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
 

- Gebäudebestand mit einem Jahresverlust von	-296.487,97 EURO
- Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von	416.250,96 EURO
- IT – Sparte mit einem Jahresverlust von	-42.602,70 EURO

 zusammensetzt.
3. Den Jahresgewinn in Höhe von 77.160,29 EURO spartengenau in den Gewinnvortrag umzubuchen.
4. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2022 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
5. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

### **Begründung:**

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 15.09.2022 wurde die Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft, 56073 Koblenz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2022 bis 2023 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 fand im Zeitraum vom 12.06.2023 bis 7. August 27. September 2023 in den Geschäftsräumen der Dornbach GmbH in Mainz als remote audit mit Hilfe von Telefoninterviews und Videokonferenzen statt. Auf eine Präsenz in den Geschäftsräumen wurde verzichtet. Alle zur Prüfung notwendigen Dokumente wurden elektronisch zur Verfügung gestellt.

Mit dem beiliegenden Prüfbericht wird durch die oben genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt (Seite 8 ff.). Der Prüfer führt in diesem Bericht aus, dass die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfberichten vorgenommen wurde.

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

- der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigAnVO entspricht und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr 2022 vermittelt.
- der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Ausgangspunkt der Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss, welcher am 27. September 2022 festgestellt wurde.

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

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

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

Bei allen diesen Prüfungen gab es keine Einwendungen.

Aus der Sicht der Werkleitung des Gebäudemanagements ist Ursache für das Jahresergebnis, dass mit dem eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnis eine Einnahmehasis in der Sparte „Gebäudebestand“ vereinbart werden konnte, welche die erforderlichen Maßnahmen weitestgehend finanziell umsetzbar machen. Größere Verluste im Bereich der Erfolgsrechnung der Sparte Gebäudebestand sind damit bei normalem Verlauf nicht zu erwarten, da über den Jahresverlauf managementbedingt gegengesteuert werden kann. Durch die vorhandene Personalkapazität bei der technischen Abteilung konnten die Bauunterhaltsleistungen in dieser Sparte mit aktuell 3,395 Mio. EURO (Vorjahr 2,376 Mio. €) auf einem hohen Niveau stabilisiert werden. Allerdings liegt diese Aufwandsquote noch immer unterhalb der Aufwendungen für den Werteverzehr des Vermögens (Abschreibungen) so dass weitere Anstrengungen in diesem Bereich erforderlich sind.)

Weitere wesentliche Positionen zur Erzielung des Jahresergebnisses in dieser Sparte sind Minderaufwendungen im Vergleich zur Planung bei der Hausbewirtschaftung sowie bei der Inanspruchnahme sonstiger Dienste. Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren die Beträge nicht so hoch ausgefallen wie erwartet.

Im Jahr 2022 kann nun im 6. Jahr in Folge auch in der Sparte Wohnhausbesitz ein Gewinn ausgewiesen werden. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen beim Personalaufwand, den Bewirtschaftungskosten, den Abschreibungen sowie der Beauftragung von Gutachten.

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

Durch die Werkleitung wird vorgeschlagen, das Ergebnis des Jahres 2022 in allen drei Sparten in die Position Gewinnvortrag/ Verlust vorzutragen. Der Jahresgewinn ist zum Teil durch nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen entstanden, welche in den kommenden Jahren nachzuholen sind. Zudem kann hierdurch die gemäß § 11 EigAnVO geforderte Eigenkapitalfinanzierung dargestellt werden und durch diese Finanzmittel eine Eigenfinanzierung des investiven Bereiches erreicht werden, so dass eine Kreditaufnahme in dieser Höhe vermieden werden kann.

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

### **Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2022

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja  / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja  / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja  / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja  / Nein

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

Sonstige Anmerkungen:

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein

Begründung:

Finanzwirtschaftlicher Beschluss

**Anlagen:**

Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2022  
Beteiligungsbericht

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.