

Gebäudemanagement Landau -  
Eigenbetrieb,  
Landau in der Pfalz Wirtschaftsjahr

2022

# Testat

Jahresabschluss und Lagebericht zum

31. Dezember 2022

**DORNBACH GMBH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

**KOBLENZ**

elektronische Kopie

## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Bilanz zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 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	48.780,22	7,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	74.126.994,53	75.437.140,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.495.472,68	9.670.067,86
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	39.495.510,47	40.429.000,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.035.122,66	2.299.229,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	551.814,19	219.684,26
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.268.567,69	8.286.749,82
	<u>143.973.482,22</u>	<u>136.341.873,02</u>
	144.022.262,44	136.341.880,02
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.706.840,54	3.329.042,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	468.901,01	186.851,72
2. Forderungen an den Einrichtungsträger	589.663,00	154.811,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.900,00	6.900,00
	1.065.464,01	348.563,59
III. Guthaben bei Kreditinstituten	18.792,21	104.780,96
	4.791.096,76	3.782.387,47
	1.721,20	4.675,49
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>148.815.080,40</u>	<u>140.128.942,98</u>

## PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 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	2.806.581,26	1.741.847,81
IV. Jahresgewinn	<u>77.160,29</u>	<u>1.064.733,45</u>
	55.880.961,86	55.803.801,57
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSKOSTENZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	54.696.629,03	53.594.220,82
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	3.251.067,78	2.012.720,04
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.244.573,85	21.416.158,15
2. Erhaltene Anzahlungen	3.346.698,16	3.044.898,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.234.174,70	1.353.279,37
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	4.000.000,00	2.800.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.136,86	1.265,73
- davon aus Steuern: EUR 40,83 (Vorjahr: EUR 1.265,73)		
	34.889.583,57	28.615.601,55
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>96.838,16</u>	<u>102.599,00</u>
	148.815.080,40	140.128.942,98

## Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	17.504.068,33	14.438.290,93
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	377.797,62	236.516,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	618.658,28	240.052,92
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.609.544,93	1.675.589,57
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	7.448.364,00	6.334.471,67
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.531.108,91	2.728.071,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.269.773,63	874.703,66
- davon für Altersversorgung: EUR 509.108,09 (Vorjahr: EUR 317.314,98)		
	4.800.882,54	3.602.775,19
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.664.836,23	3.677.509,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.726.806,83	1.502.221,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	356.777,23	374.168,95
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	112.402,33	1.099.302,05
11. Sonstige Steuern	35.242,04	34.568,60
<b>12. Jahresgewinn</b>	<b>77.160,29</b>	<b>1.064.733,45</b>

**Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb,**

**Landau in der Pfalz**

**Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022**

Gliederung

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

## **A. Allgemeines**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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.

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

Die im Jahr 2022 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-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 Bewertungsvorschriften**

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- bzw. 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 den folgenden Anlagennachweisen ersichtlich:

Siehe Seite 15 des Anhangs.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2022 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
- Grundschule Dammheim, Erweiterung
- Grundschule Thomas-Nast, Erweiterung
- PV-Anlagen
- Grundschule Queichheim, Erweiterung
- Grundschule Wollmesheimer Höhe, Erweiterung
- Sporthalle West, Erweiterung
- Kita Beethovenstraße, Erweiterung
- Kita Ponyhof, Erweiterung
- Alte Schule Mörzheim, Umbau zum DGH
- Turnhalle Nußdorf, Anbau Vereinsgebäude
- Schulungsraum Jugendverkehrsschule
- Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim, Neubau
- Innensanierung Block 3
- Wohnungsneubau Haardtstraße/Erlenbachstraße

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von EUR 618.658,28 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2022 erfolgte keine Grundstücksveräußerung.

An Grunderwerb wurde im Jahr 2022 der Danziger Platz hinzuerworben. Der Kaufpreis betrug 300.000 € laut Kaufvertrag vom 21.12.2022

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 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.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet.

Das Eigenkapital zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand	Zuführung	Umgliederung	Stand
	01.01.2022		Herabsetzung	31.12.2022
	€	€	€	€
Stammkapital	25.365.407,70	0,00	0,00	25.365.407,70
Zweckgebundene Rücklage	27.631+66.812,61	0,00	0,00	27.631.812,61
Gewinnvortrag	1.741.847,81	0,00	1.064.733,45	2.806.581,26
Jahresergebnis	1.064.733,45	77.160,29	-1.064.733,45	77.160,29
Insgesamt	55.803.801,57	77.160,29	0,00	55.880.961,86

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 01.01.2022	Verbrauch/ Auflösung	Umglieder.	Zuführung	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
<b>Unterlassene Instandhaltung</b>	15.209,00	0,00	0,00	0,00	15.209,00
<b>ausstehende Rechnungen</b>	1.973.011,04	1.515.682,88	0,00	2.754.030,62	3.211.358,78
<b>Aufbewahrungs- verpflichtungen</b>	24.500,00	0,00	0,00	0,00	24.500,00
<b>Insgesamt</b>	2.012.720,04	1.515.682,88	0,00	2.741.030,62	3.251.067,78

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 77.891,70.

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 vorwiegend aus einem Darlehen der Stadt Landau an das Gebäudemanagement Landau.

Die Verbindlichkeiten bzw. Erträge aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden in diesem Zusammenhang als Verbindlichkeiten bzw. Erträge 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 2022 veranschlagten Erträgen.

	<u>Wirtschaftsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>
	<u>2022</u>	<u>2022</u>
	€	€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Mieterträge	12.742.500,00	10.450.821,20
sonstige Umsatzerlöse	4.265.200,00	7.053.247,13
Gesamtumsatzerlöse	<u>17.007.700,00</u>	<u>17.504.068,33</u>

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.053 unter Berücksichtigung von Konsolidierungen in Höhe von TEUR 369 resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Betriebskostenerstattungen (TEUR 3.455), Verwaltungskostenerstattungen (TEUR 3.407) sowie sonstigen laufenden Erträgen (TEUR 525).

Die Erlöse der IT-Abteilung belaufen sich auf insgesamt TEUR 2.834, wovon der Hauptteil der Aufwendungsersatz der Stadt Landau in Höhe von TEUR 2.550 zu nennen ist. An Erstattungen flossen TEUR 262 und an Umsatzerlösen von Dritten TEUR 22

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.609 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (TEUR 1.474), Versicherungserstattungen (TEUR 34) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 96).

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt 3.505 TEUR (Gebäudebestand: TEUR 3.152, Wohnhausbesitz: TEUR 353) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgte mit insgesamt 3.943 TEUR (Gebäudebestand: TEUR 3.471, Wohnhausbesitz: TEUR 472).

Der Personalaufwand inclusive IT-Abteilung setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2022</u>
	€
Löhne und Gehälter	3.531.108,91
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.269.773,63</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>4.800.882,54</u>

Im Berichtsjahr fielen Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.665 an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen inclusive IT-Abteilung betragen ohne Berücksichtigung der Konsolidierung zwischen den Betriebszweigen TEUR 4.096 und resultieren im Wesentlichen aus Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 1.516, Verwaltungsaufwendungen TEUR 478 und Versicherungs-/Beitragsaufwendungen TEUR 349 sowie Aufwendungen für Datenverarbeitung und sonstige Dienstleistungen der IT-Abteilung in Höhe von TEUR 1.061.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen.

Der Jahresgewinn beträgt EUR 77.160,29 (Gebäudebestand Landau: Verlust von EUR 296.487,97 Wohnhausbesitz: Gewinn von EUR 416.250,96. IT-Abteilung: Verlust von 42.602,70 EUR).

#### **D. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Angabe gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB**

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 2022 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 1.152.190,98 für das Wirtschaftsjahr 2022 dar. Interne Weiterleitungen sind hierin nicht enthalten.

Die größten Einzelpositionen (Mietaufwendungen) hierzu sind:

- Verwaltungsgebäude Maximilianstraße 7	EUR 233.578,23
- Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 5	EUR 231.929,50
- Verwaltungsgebäude Klaus-von-Klitzing-Straße	EUR 180.385,45
- Kindertagesstätte Wilde 13	EUR 159.094,23
- Kindertagesstätte Lazarettgarten	EUR 118.665,52
- Kindertagesstätte Bethesda	EUR 100.874,98

### **Wartung**

Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 180.932,80.

### **Reinigung**

Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.686.020,78.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 13.000 (netto). Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

### Personalstand

Im Durchschnitt waren 70,88 (ohne Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen.

<u>Mitarbeiter</u>	<u>Stellen lt. Stellenplan</u>	<u>Stellen besetzt</u>	<u>Mitarbeiteranzahl</u>
	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Technische Mitarbeiter	16	16	16
Verwaltungsmitarbeiter	9	9	9
Hausmeister	28,08	28,08	40
Reinigungskräfte	1,80	1,52	9
IT Abteilung	16	16	16
	<u>70,88</u>	<u>70,60</u>	<u>90</u>

Im Durchschnitt waren 0,28 Stellen unbesetzt.

### Werkleiter und Werkausschuss

Als Werkleiter ist seit dem 1. August 2022 Herr Stephan Hirth (bis 31. Juli 2022 Herr Michael Götz) bestellt.

Auf die Angabe der Werkleiterbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Lukas Hartmann, Beigeordneter (Vorsitzender)

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur	Student
Christian Feig	Lehrer
Christian Kolain	Dipl. Pädagoge
Lea Saßnowski	Psychologin

CDU

Dr. Thomas Bals	Arzt
Jürgen Doll	Pensionär
Susanne Höhlinger	Selbständige

SPD

Klaus Halm  
Prof. Dr. Hannes Kopf  
Michael Scheid

Architekt  
Jurist  
technischer Beamter

FWG

Aniello Casella  
Rudi Klemm

Versicherungskaufmann  
kaufmännischer Angestellter

FDP

Michael Moock

Dipl. Betriebswirt BA

Die LINKE

Tobias Schreiner

Gesundheits- und Krankenpfleger

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl  
Klaus Huber  
Katharina Jung  
Mario Jung  
Gernot Cadorn

Ärztin  
Beschäftigtenvertr.  
Beschäftigtenvertr.  
Beschäftigtenvertr.  
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 Jahresverlust der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 296.487,97 sowie den Jahresgewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 416.250,96 zur Abdeckung von Planverlusten der Folgejahre sowie zur Kapitalstockbildung und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen vorzutragen. Der Verlust der IT-Abteilung in Höhe von EUR 42.602,70 soll absprachegemäß das Ergebnis des GML nicht belasten und soll von der Stadt Landau im Folgejahr ausgeglichen werden

Landau in der Pfalz, 7. August 2023



Stephan Hirth  
Werkleiter

**Verbindlichkeitspiegel 2022 GML**

	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit						Gesamt	
	bis zu einem Jahr		länger als ein Jahr		davon über 5 Jahren		2022	Vorjahr
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	1.523.836,57 €	1.594.337,47 €	21.720.737,28 €	19.821.820,68 €	15.625.391,00 €	19.284.785,61 €	23.244.573,85 €	21.416.158,15 €
Erhaltene Anzahlungen	3.346.698,16 €	3.044.898,30 €					3.346.698,16 €	3.044.898,30 €
Verbindlichkeiten L/L	4.234.174,70 €	1.353.279,37 €					4.234.174,70 €	1.353.279,37 €
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	4.000.000,00 €	2.800.000,00 €					4.000.000,00 €	2.800.000,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	64.136,86 €	1.265,73 €					64.136,86 €	1.265,73 €

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz  
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2022

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen / Wertberichtigungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 1.1.2022	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2022	Anfangsstand 1.1.2022	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 aus- gewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2022	Restbuchwert am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschrei- bungs- satz	Rest- buch- wert
1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10	EUR 11	EUR 12	v.H. 13	v.H. 14
<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	52.955,60	0,00	0,00	232.089,24	179.126,64	4.182,38	0,00	183.309,02	48.780,22	7,00	1,80	21,02
	<b>179.133,64</b>	<b>52.955,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>232.089,24</b>	<b>179.126,64</b>	<b>4.182,38</b>	<b>0,00</b>	<b>183.309,02</b>	<b>48.780,22</b>	<b>7,00</b>	1,80	21,02
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	127.090.267,28	306.790,02	0,00	253.955,13	127.651.012,43	51.653.126,66	1.870.891,24	0,00	53.524.017,90	74.126.994,53	75.437.140,62	1,47	58,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (03110)	14.204.205,25	0,00	0,00	0,00	14.204.205,25	4.534.137,39	174.595,18	0,00	4.708.732,57	9.495.472,68	9.670.067,86	1,23	66,85
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	75.288.729,03	13.083,49	0,00	251.159,40	75.552.971,92	34.859.728,14	1.197.733,31	0,00	36.057.461,45	39.495.510,47	40.429.000,89	1,59	52,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	12.239.341,68	19.077,93	0,00	51.156,55	12.309.576,16	9.940.112,11	334.341,39	0,00	10.274.453,50	2.035.122,66	2.299.229,57	2,72	16,53
	<b>228.822.543,24</b>	<b>338.951,44</b>	<b>0,00</b>	<b>556.271,08</b>	<b>229.717.765,76</b>	<b>100.987.104,30</b>	<b>3.577.561,12</b>	<b>0,00</b>	<b>104.564.665,42</b>	<b>125.153.100,34</b>	<b>127.835.438,94</b>	1,56	54,48
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (0)	723.955,80	415.222,66	0,00	0,00	1.139.178,46	504.271,54	83.092,73	0,00	587.364,27	551.814,19	219.684,26	7,29	48,44
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.286.749,82	10.538.088,95	0,00	-556.271,08	18.268.567,69	0,00	0,00	0,00	0,00	18.268.567,69	8.286.749,82	0,00	100,00
	<b>238.012.382,50</b>	<b>11.345.218,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>249.357.601,15</b>	<b>101.670.502,48</b>	<b>3.664.836,23</b>	<b>0,00</b>	<b>105.335.338,71</b>	<b>144.022.262,44</b>	<b>136.341.880,02</b>	1,47	57,76

# **Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz**

## **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022**

### **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 265 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 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 im Jahr 2022 nicht verändert.

Herausfordernd im Jahr 2022 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. Für die Erfüllung ist mit weiteren Investitionen für Erweiterungen an den Standorten zu rechnen.

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 24 Einheiten nicht vermietet, so dass dies eine Auslastungsquote von 87,27 % (Vorjahr 91,64 %) 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. In 2023 wird mit dem Wiederbezug begonnen.

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 2022 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.

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 2022 kann die Gesamtlage des Gebäudemanagements Landau als anhaltend gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2022 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 2021 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 31.12.2022 ausgewiesene Liquidität auf dem Cash-Pool-Konto mit 18.792,21 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 2022 konnten Investitionen in Höhe von rd. 9,687 Mio. EURO (Vorjahr 4,15 Mio. EURO) angegangen werden. Die aktivierten Eigenleistungen, also interne Leistungen für investive Vorhaben in 2022 betragen 618.658,28 EURO.

Im Jahr 2022 ist es trotz allem möglich gewesen, die Unterhaltsleistungen in den Gebäuden mit EUR 3,905 Mio. (Vorjahr EUR 2,944 Mio.) auf einem sehr hohen Wert zu stabilisieren. Hier zeigt sich, dass das Gebäudemanagement personell einigermaßen gut aufgestellt ist und damit im Gebäudebestand Fortschritte zu erzielen sind. Um den erhöhten

Anforderungen und Neuregulierungen gerecht werden zu können, ist einerseits Aufgabenkritik und andererseits die vorhandene Personalstärke anzudenken. Der nun erreichte Wert liegt erstmalig über dem Werteverzehr sowie den Ansätzen des Wirtschaftsplanes, so dass die Anstrengungen auch weiterhin 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 Fassadensanierungen am Rathaus sowie am OVB Nußdorf, der Erneuerung des Sonnenschutzes bei der Stadtbibliothek sowie die Toilettensanierung der Berufsbildenden Schule. In der Unterhaltung wurden daher 73,64 % (Vorjahr 60,63 %) 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, Zoo, gesteckt werden müssen.

Im Rahmen der Summierung der Betriebszweige kann für das Jahr 2022 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 1.065) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Verlust der Sparte Gebäudebestand in Höhe von - TEUR 296 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von TEUR 416 sowie einem Verlust in der Sparte IT in Höhe von TEUR 43. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 0,14 % 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 2022 genutzt werden, um die Innensanierung des Gebäudes Beethovenstraße/Cornichonstraße/Guldengewann abzuschließen und die Durchführung für die Innenmodernisierung des Gebäudes Cornichonstraße 23, 25 a und 25 b vorzunehmen.

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 50 % (Vorjahr 44,02 %).

Folgende Maßnahmen wurden abgearbeitet:

- Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit TEUR 1.220
- Modernisierung des Wohnhausbesitzes mit TEUR 1.361
- Modernisierung des ESG mit TEUR 401
- Neubau Sporthalle West, Erweiterung, mit TEUR 51
- DGH Wollmesheim, mit TEUR 26
- Alte Schule Mörzheim, Anbau, mit TEUR 985
- Feuerwehrhaus Wollmesheim mit TEUR 514
- Wohnungsneubau Haardtstraße mit TEUR 800
- Grundschule Thomas-Nast mit TEUR 1.069
- Grundschule Wollmesheimer Höhe mit TEUR 929
- Grundschule Queichheim mit TEUR 1.163
- OHG, Fachbereich Chemie, mit TEUR 3
- Kita Ponyhof, Erweiterung, mit TEUR 139
- Kita Beethovenstraße, Erweiterung, mit TEUR 140
- Toilettenanlage Ostpark mit TEUR 221
- GS Horstring Jugendverkehrsschule TEUR 115
- GS Süd Kunst am Bau TEUR 20
- MSG, Fachbereich Chemie, mit TEUR 2
- Wiederaufbau Prinz-Eugen-Hütte Arzheim TEUR 4

Größere Ansatzunterschreitungen gab es bei der Berufsbildenden Schule, der Sporthalle West, dem Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim, der Grundschule Dammheim, der Jugendverkehrsschule, der Grundschule Queichheim, der Grundschule Wollmesheim, der

Erweiterung der Kita Süd Ponyhof, der Wohnungsneubaumaßnahme Haardtstraße und der Alten Schule Mörzheim. Bei allen diesen Maßnahmen mussten Gewerke mehrfach ausgeschrieben oder Umplanungen vorgenommen werden.

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.

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

Zur Finanzierung der im Jahr 2022 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 3.500 bei der Commerzbank. Weiterhin wurde von der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz ein weiterer Investitionskredit in Höhe von TEUR 1.200 aufgenommen. Dies stellte die wirtschaftlichste Vorgehensweise dar. Damit musste die Kreditemächtigung von EUR 13.987.700 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

Der Kassenbestand am Ende des Jahres 2022 ist weiterhin positiv und beträgt zum Jahresende TEUR 18 (Vorjahr TEUR 105).

Der Schuldenstand des Gebäudemanagements Landau zum 31.12.2022 mit langfristigen Krediten bei Kreditinstituten (sowie dem Investitionskredit der Stadt) beträgt nun TEUR 27.244 (Vorjahr TEUR 24.216) und ist damit weiter gestiegen.

### **2.4 Personal**

Zum 31. Dezember 2022 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 70,88 Stellen ausgewiesen. Von dieser Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2022 insgesamt 70,60 Stellen mit 90 Mitarbeitern besetzt. Diese Stellen teilen sich auf in 9 Personen im kaufmännisch/infrastrukturellen Bereich, 16 Personen im technischen Gebäudemanagement, 16 IT Abteilung, 28,08 Hausmeister und 1,8 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 2022 mit der Ausweisung einer weiteren Technikerstelle reagiert. Leider konnte diese Stelle erst im Jahr 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 im Jahr 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 2022 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 2022 durch den hierfür eingesetzten Mitarbeiter teilweise 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 2022 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 im Jahr 2023 eine Beruhigung einkehrt.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Ertragslage**

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2022 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (TEUR 9.137). Dies bedeutet einen Anteil von 61,06 % (Vorjahr 59,98 %) an den Gesamterlösen des Jahres 2022. 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 1.366 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. Analog wurde nach Fertigstellungszeitpunkten bei den Sanierungen in der Cornichonstraße vorgegangen.

Grundsätzlich hält das Gebäudemanagement weiterhin daran fest, dass Wohnungsmodernisierungen auch immer unmittelbar zu Mieterhöhungen im gesetzlich möglichen Umlagerahmen führen. Ein sozialer Ausgleich wird verhältnismäßig berücksichtigt.

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 Wohnungsbaugesellschaft 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 2022 weist dieser Cash-Pool ein Guthaben von TEUR 18 aus (Sparte Gebäudebestand: 58.953,11 EURO, Sparte Wohnhausbesitz: -449.557,24 EURO, Sparte IT 409.396,34 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 2022 auf TEUR 3.392 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.244) leicht gestiegen. Bei spartengenaue Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand eine Erhöhung von rund TEUR 162 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz eine Verminderung, um rund TEUR 14 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch eine Corona- und inflationsbedingte Erhöhung der Aufwendungen für Öl, Reinigungs- und Wartungskosten in Höhe von rund TEUR 202 zusammen.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Werte leicht unter dem Niveau des Vorjahres, wobei die Aufwendungen für Gas um TEUR 21 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 auch weiterhin die erhofften Erfolge verzeichnet, da Steigerungen sehr moderat gehalten werden oder sogar Rückgänge verbucht werden können.

Im Jahr 2022 war es möglich, den hohen Stand der Leistungen des Bauunterhaltes des Vorjahres zu halten. Der Gesamtaufwand in den beiden Sparten beträgt TEUR 3.905 (Vorjahr TEUR 2.994). Eine weitere Erhöhung zur Angleichung an die Abschreibungswerte kann nur durch eine Ausweitung der Personalkapazitäten erfolgen, da derzeit alle Mitarbeiter nahezu vollständig ausgelastet sind. Die Summe der Abnutzungen in Form der Abschreibung liegt erstmals rund TEUR 287 unter dem Wert des Gebäudeunterhalts, so

dass ein Werteverzehr erstmal nicht stattfand. Damit geht die prognostizierte Entwicklung der letzten Jahre deutlich in die richtige Richtung.

Im Bereich der städtischen Wohnungen wurden rund TEUR 459 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 2022 ein Jahresgewinn von TEUR 90, 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 3.870 nicht entstehen zu lassen.

#### **b) Finanz- und Vermögenslage**

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 122.368.015,87 und über ein Eigenkapital von EUR 47.241.549,49, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,61 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 38,89 % ist dieses Verhältnis daher annähernd konstant.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von EUR 16.291.094,74 und über ein Eigenkapital von EUR 8.682.015,11, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 53,29 % entspricht. Die Quote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr (58,56 %) 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 2022 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 Kreditemächtigung in Höhe von EUR 13.987.700 musste im Jahr 2022 nur mit einer Kreditaufnahme über TEUR 3.500 zurückgegriffen werden. Die verbleibende Kreditemächtigung steht somit auch für notwendige Investitionen im Jahr 2023 zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Der Durchschnittzinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt aktuell 1,53 %. 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 3.617 (Vorjahr TEUR 3.678) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von TEUR 3.904 (Vorjahr TEUR 2.944) 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 im 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 2022 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 Studentenstadt 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 Kreditemächtigungen 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. Mit diesem wird im Jahr 2023 begonnen.

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. Im Jahr 2022 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. Im Jahr 2023 werden die Erweiterungen der Grundschulen Wollmesheimer Höhe, Thomas Nast und Queichheim fertiggestellt sein.

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. Die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2023.

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 2023 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 2022 immer noch 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. Bei den Energiekosten für Strom und Gas ist mit Erhöhungen zu rechnen.

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. Die höheren Preise der Inflation schlagen sich jedoch bereits nieder.

Allerdings hat sich bereits gezeigt, dass es auch im Jahr 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.

Für das Jahr 2023 ist ein Jahresverlust von TEUR 3.391 geplant.

## 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 übergangen 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 Guldenweg 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 2023 bis 2027 sind nun nochmals Kreditaufnahmen mit weiteren TEUR 25,4 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 Bauwerksbüchern 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<sup>2</sup>-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 Smart-Phones 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, 7. August 2023

Gebäudemanagement Landau



Stephan Hirth

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 unbeab-

sichtiger - 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 bedeutsame 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 Gesetzes-

entsprechung 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, 7. August 2023

**DORNBACH GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Bokelmann  
Wirtschaftsprüfer



Laehn  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 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. Entwürfte 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. unberechtigter 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 Auslagenersatz 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 Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.