

MITTELRHEINISCHE TREUHAND GMBH

**WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT - STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT
GEGRÜNDET 1913**

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb Landau in der Pfalz

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010
und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung	2
C. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	3
I. Rechtliche Verhältnisse	3
II. Wirtschaftliche Verhältnisse	4
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung.....	5
E. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	8
3. Lagebericht.....	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	9
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen.....	9
F. Analyse der Vermögens- Finanz- und Ertragslage.....	11
I. Vermögenslage	11
II. Finanzlage.....	17
III. Ertragslage	19
G. Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 89 Abs. 3 GemO	21
I. Grundsätzliche Feststellungen.....	21
II. Wirtschaftsplan	22
III. Liquiditätsüberschuss/ Ausgabewirksamer Verlust	25
H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung.....	26
I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	26
II. Schlussbemerkung	27

Erläuterungsteil (siehe gesondertes Verzeichnis)

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

Abkürzungsverzeichnis

AktG	Aktiengesetz
Az.	Aktenzeichen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
CAFM	Computer Aided Facility Management
D & O	Directors & Officers
DVGW	Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.
EEG	Erneuerbare-Energie-Gesetz
EigAnVO	Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
FB	Fachbereich
FH	Fachhochschule
GBI.	Gesetzblatt
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GML	Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HOAI	Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IKS	Internes Kontrollsystem
KomPrVO	Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen
PH	Prüfungshinweis
PPA	Pfälzische Pensionsanstalt
PS	Prüfungsstandard
RGBl.	Reichsgesetzblatt
Rhld-Pf	Rheinland-Pfalz
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion

Tz.	Textziffer
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen
VV-Afa	Richtlinie über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Vermögensgegenständen und die Berechnung der Abschreibungen

A. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Bestellung zum Abschlussprüfer in der Sitzung des Stadtrates vom 15. Mai 2008 erteilte uns Herr Michael Götz, Werkleiter des

**Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb,
Landau in der Pfalz,**

(im Folgenden kurz "Gebäudemanagement" oder „GML“ genannt)

den Auftrag, den Jahresabschluss des Eigenbetriebs für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für dieses Wirtschaftsjahr gemäß § 89 Abs. 1 GemO i. V. m. der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen (KomPrVO) zu prüfen.

2. Im Rahmen der Abschlussprüfung sind gemäß § 89 Abs. 3 GemO i. V. m. der KomPrVO auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung im Abschnitt G und in der Anlage 6.
3. Das Gebäudemanagement ist als Eigenbetrieb im Sinne des § 86 GemO verpflichtet, gemäß § 22 Abs. 1 EigAnVO einen Jahresabschluss sowie gemäß § 26 EigAnVO einen Lagebericht aufzustellen. Dabei finden die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften sinngemäß Anwendung soweit sich aus der EigAnVO nichts anderes ergibt.
4. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002 vereinbart.
5. Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) diesen Bericht, dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen 1 bis 4 beigefügt sind.
6. Wir haben zusätzlich einen Erläuterungsteil erstellt, der diesem Bericht beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält gesetzlich nicht vorgeschriebene Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.
7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4 a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Werkleitung

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs durch die Werkleitung (siehe Anlage 4) dar:
- Die Werkleitung stellt zunächst einleitend die Organisation und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Einrichtung dar.
 - Die Werkleitung schildert anschließend die Lage des Eigenbetriebs anhand der Eckdaten zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Gebäudemanagements. Dabei stellt sie die ergebnisbeeinflussenden Tatsachen heraus. Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau schließt mit einem Jahresgewinn von T€53 und der Betriebszweig Wohnhausbesitz konnte im Berichtsjahr einen Jahresgewinn von T€225 erzielen.
 - Die Werkleitung sieht in der Neugründung des Eigenbetriebs die Chance, alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt des städtischen Gebäudebestands einheitlich zu zeigen und hierdurch Synergien zu erzielen. Darin sieht die Werkleitung jedoch zugleich auch die Hauptrisiken der Einrichtung. Erheblicher Investitionsbedarf wird bereits jetzt in der Modernisierung und der Sanierung der Schulen und Wohngebäude gesehen. Die Risiken sieht die Werkleitung in einem erheblichen Finanzierungsbedarf und in dem Risiko der ansteigenden Verschuldung des Eigenbetriebs. Hierzu sollen bereits jetzt Vorkehrungen getroffen werden, etwa durch die kontinuierliche Verbesserung der Organisation der Einrichtung, der Bildung von Rücklagen, ein verbessertes Controlling, die Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells und den weiteren Ausbau des CAFM-Systems.
 - Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach der Entwicklung der Bilanz, den Kennzahlen zur Bilanzstruktur und zur Ertragslage geordnet.
9. Die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes sowie der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs, sind plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der Werkleitung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Rechtliche Verhältnisse

10. Der Eigenbetrieb wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Landau vom 19. Dezember 2006 und mit Betriebssatzung vom 20. Dezember 2006 zum 01. Januar 2007 gegründet.
11. Gegenstand und Zweck des Gebäudemanagements ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten.
12. Zum 01. Januar 2008 wurde der Betriebszweck um die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände erweitert.
13. Weitere Einzelheiten haben wir in der Anlage 7 dargestellt.

II. Wirtschaftliche Verhältnisse

14. Die wesentlichen Kennzahlen ergeben folgendes Bild:

		2010	2009	2008
Gebäudebestand	Anzahl	176	176	176
Wohnhausbesitz	Anzahl	77	81	81
Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl	54	52	52
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	+1.065	+1.621	+3.170
Alterstruktur des Anlagevermögens (Restbuchwert / Anschaffungskosten)	%	63,0	63,5	64,1
Investitionen	T€	5.145	4.168	5.517
Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag	T€	-300	788	700
Fristenkongruente Finanzierung	%	98,4	98,0	97,8
bilanzielle Eigenkapitalquote	%	38,8	39,4	40,0
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote	%	76,8	76,6	77,2
Fremdkapitalquote	%	23,2	23,4	22,8
Umsatzerlöse	T€	9.867	9.759	9.791
Personalanteil (Personalaufwand / Betriebsaufwand)	%	20,7	20,2	20,6
Anteil Objektbewirtschaftung (Aufwendungen für Objektbe- wirtschaftung / Betriebsaufwand)	%	41,7	42,3	43,3
Abschreibungsanteil (Abschreibungen / Betriebsaufwand)	%	26,0	25,8	25,1
Jahresüberschuss / durchschnittlich gebundenes Eigenkapital	%	0,6	0,0	0,0
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis	T€	+955	+768	+1.361
Finanzergebnis	T€	-906	-881	-874
Neutrales Ergebnis	T€	+229	+63	-631
Jahresergebnis	T€	+278	-50	-144

15. Der Restbuchwert des Anlagevermögens an den Anschaffungs- und Herstellungskosten beträgt 63,0 %. Dieser Wert ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass bei Gründung der Einrichtung zum 01. Januar 2007 die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude und Grundstücke nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz ermittelt wurden. Von diesen wurden die kumulierten Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung, unter Berücksichtigung des Ausbaustandes, in Abzug gebracht. Ebenso wurde bei der Übertragung der Betriebsvorrichtungen zum 01. Januar 2008 verfahren.

16. Die Eigenkapitalausstattung des Gebäudemanagements ist ausreichend.

17. Die Fristenkongruenz zwischen langfristig gebundenem Vermögen und langfristig zur Verfügung stehendem Kapital beträgt 98,4 %, das heißt 1,6 % des langfristig gebundenen Vermögens sind formal kurzfristig finanziert.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

18. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften (Handelsgesetzbuch, EigAnVO) aufgestellte Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht trägt die Werkleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahingehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob im Lagebericht die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt und alle Angabepflichten erfüllt sind.
19. Bei unserer Prüfung haben wir gemäß § 89 Abs. 3 GemO i. V. m. der KomPrVO auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft. Dabei lag der zu § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichte Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG " (IDW PS 720) zu Grunde.
20. Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes des Eigenbetriebs war nicht Gegenstand der Jahresabschlussprüfung.
21. Unsere Prüfung haben wir in der Zeit vom 04. bis zum 15. Juli 2011 in den Büroräumen des Eigenbetriebs in Landau in der Pfalz sowie anschließend in unseren Geschäftsräumen in Mainz durchgeführt.
22. Ausgangspunkt war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009. Er wurde am 14. Dezember 2010 vom Rat der Stadt Landau festgestellt. Die Offenlegung erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

23. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie zum Beispiel Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Verantwortung für die Vermeidung und die Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten liegt bei der Werkleitung des Eigenbetriebs.
24. Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir uns zunächst einen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns ausgehend von der Organisation des Eigenbetriebs mit den Zielen und Strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Werkleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen des Eigenbetriebs haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen der Eigenbetrieb ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebs durchgeführt. Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche:
- Kontrollumfeld des Eigenbetriebs,
 - Prozess der Analyse der Geschäftsrisiken durch die Werkleitung,
 - Einrichtung von organisatorischen Maßnahmen durch die Werkleitung als Reaktion auf die festgestellten Geschäftsrisiken,
 - Buchführungssystem und Management-Informationssystem
 - Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Werkleitung.
25. Die Prüfungshandlungen zum internen Kontrollsystem haben wir schwerpunktmäßig in den Geschäftsprozessen durchgeführt, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben. Hierzu zählen die Geschäftsprozesse der Buchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses, der Vermietungsleistungen sowie der Aktivierung des Anlagevermögens.

26. In den Bereichen, in denen die Werkleitung angemessene organisatorische Maßnahmen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir Funktionsprüfungen durchgeführt, um uns von der Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Der Grad der Wirksamkeit dieser Maßnahmen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen. Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei dem Eigenbetrieb eingerichteten organisatorischen Maßnahmen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir die Untersuchung von Einzelvorgängen weitgehend eingeschränkt. Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen organisatorischen Maßnahmen des Eigenbetriebs in den Vordergrund. In den übrigen Bereichen haben wir im Wesentlichen Einzelfallprüfungen auf der Basis von Stichproben mit bewusster Auswahl und analytische Prüfungshandlungen durchgeführt.
27. Prüfungsschwerpunkte im Berichtsjahr waren:
- Ansatz und Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen,
 - Werthaltigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,
 - Vollständigkeit und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse,
 - Vollständigkeit und Richtigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
28. Zur Prüfung der Posten des Jahresabschlusses des Eigenbetriebs haben wir u. a. Liefer- und Leistungsverträge, Mietverträge, Darlehensverträge sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir Saldenbestätigungen eingeholt. Ferner haben wir uns Bankbestätigungen zukommen lassen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir uns eine Bestätigung des Rechtsamtes zukommen lassen.
29. An der körperlichen Bestandsaufnahme der Vorräte haben wir nicht teilgenommen, da diese wertmäßig von untergeordneter Bedeutung sind.
30. Von der Werkleitung und den von ihr beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht worden.

31. Die Werkleitung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind. Die Werkleitung hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB und § 26 EigAnVO erforderlichen Angaben enthält.
32. Die im Prüfungsbericht enthaltenen Daten zu den wirtschaftlichen und technischen Grundlagen beruhen auf Angaben des Eigenbetriebs und sind auftragsgemäß nicht geprüft worden.

E. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

33. Die Buchführung und das Belegwesen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

34. Im Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 des Gebäudemanagements wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Vorschriften der EigAnVO, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet.
35. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde durch den Eigenbetrieb erstmalig (vgl. Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch Artikel 66 f EGHGB) unter Anwendung aller durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB aufgestellt. Änderungen in den Ansatz- und Bewertungsvorschriften aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergaben sich dabei nicht. Insoweit brauchten die Vorjahreszahlen von der Gesellschaft nicht angepasst werden. Über die Auswirkungen der erstmaligen Anwendungen berichten wir im Abschnitt E. II. 2 „Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen“.

36. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sowie die ergänzenden Vorschriften der EigAnVO eingehalten. Die im Anhang gemachten Angaben entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.
37. Bei der Berichterstattung im Anhang wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und Angaben zu den Bezügen der Werkleitung unterlassen, weil sie dem Werkleiter direkt zugerechnet werden können. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht zu beanstanden.
38. Der Jahresabschluss insgesamt vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

3. Lagebericht

39. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. Nach unserer Auffassung sind im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

40. Der Jahresabschluss insgesamt vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

41. Im vorliegenden Jahresabschluss ergeben sich aus der Umstellung auf die neuen HGB-Vorschriften zum 01. Januar 2010 (BilMoG) keine Ansatz- und Bewertungsänderungen die zu außerordentlichen Aufwendungen oder zu außerordentlichen Erträgen bzw. die ergebnisneutral in die Gewinnrücklagen einzustellen gewesen wären. Wegen Unwesentlichkeit wurde auf die Abzinsung und die Antizipation von Preis- und Kostensteigerungen der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen verzichtet.

42. Die Bewertungsgrundlagen sind dem Anhang (Anlage 3) zu entnehmen. Für die Gesamtaussage des Jahresabschlusses sind folgende Bewertungsgrundlagen wesentlich:
- Der Einrichtungsträger ist Mitglied der Pfälzischen Pensionsanstalt (PPA). Dort sind alle Beamten gemeldet und es wird eine Umlage gezahlt. Der Eigenbetrieb bildet für Pensions- und Beihilfeverpflichtungen sowie für Überstundenguthaben und rückständigen Urlaub keine Rückstellungen, da diese vom Einrichtungsträger gebildet werden. Für die Zeit der Zugehörigkeit der Mitarbeiter zum Eigenbetrieb, leistet die GML an den Einrichtungsträger einen jährlichen Betrag in Höhe der Zuführung zu den genannten Rückstellungen. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Landau, die den Eigenbetrieb von der Bildung einer Rückstellung freistellt, liegt mit Datum vom 09. Juni 2010 vor.
 - Die Bewertung der Gebäude und Grundstücke erfolgte bei der Gründung der Einrichtung zum 01. Januar 2007 nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik vom 02. März 2006 sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden dabei überwiegend auf Grundlage von Erfahrungswerten angesetzt und diese in Höhe der kumulierten Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung, unter Berücksichtigung des Ausbauzustandes, verringert. Grundlage für die Ermittlung der Nutzungsdauer stellt die Abschreibungsrichtlinie (VV-Afa) des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 2006 dar.
 - Zum 01. Januar 2008 wurden die Betriebsvorrichtungen von der Stadt Landau auf die GML übertragen. Der Ansatz erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der bis zum Übertragungszeitpunkt aufgelaufenen kumulierten Abschreibungen.
 - Der Eigenbetrieb hat von seinem Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und in der Eröffnungsbilanz gebildete Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB auch nach Einführung der durch das BilMoG geänderten Ansatz- und Bewertungsvorschriften zum 01. Januar 2010 beibehalten. Die Bildung der Instandhaltungsrückstellung erfolgte im Rahmen der Bewertung der Gebäude und Grundstücke zum 01. Januar 2007. Dabei wurde zunächst ein rückindizierter bereinigter Gebäudewert zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Von diesem Betrag wurden die unterlassenen Instandhaltungen in Abzug gebracht, die in den auf den Wertermittlungstichtag folgenden drei Wirtschaftsjahren ernsthaft geplant sind. Ein verbleibender positiver Gebäudewert wurde in Ansatz gebracht. Hätte sich rechnerisch ein negativer Gebäudewert ergeben, so wäre der Gebäudeansatz zum Erinnerungswert von € 1,00 erfolgt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wurde als Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen in Ansatz gebracht. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betragen zum 31. Dezember 2009 insgesamt T€ 450, von denen im Berichtsjahr T€ 90 in Anspruch und T€ 2 aufgelöst wurden. Der zum Bilanzstichtag noch nicht

verbrauchte Rückstellungsbetrag (T€ 358) betrifft hauptsächlich mit T€ 341 den Austausch von Fenstern in der Schule im Fort.

- Die Bewertung der aktivierten Eigenleistungen erfolgte auf Grundlage der HOAI in Höhe des Mindestsatzes ohne weitere Zuschläge. Es erfolgte ein Gewinnabschlag von 5,0 %.
- Die Sonderposten für Investitionszuschüsse werden entsprechend der Nutzungsdauer der mit Landeszuschüssen finanzierten Vermögensgegenstände aufgelöst.

F. Analyse der Vermögens- Finanz- und Ertragslage

I. Vermögenslage

43. In der folgenden Darstellung sind die Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2010 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.
44. Die Forderungen aus Finanzabwicklungen (T€ 940; Vorjahr T€ 940) und die Kontokorrentguthaben (T€ 1.134; Vorjahr T€ 894) bzw. Kontokorrentverbindlichkeiten (T€ 2.374; Vorjahr T€ 1.046) bei der Sparkasse Südliche Weinstraße werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (T€ 300) ausgewiesen. Zum Vorjahresbilanzstichtag ermittelte sich ein Guthaben, das unter den flüssigen Mitteln ausgewiesen worden war (T€ 788).
45. Die Forderungen gegen den Einrichtungsträger wurden mit den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger saldiert.
46. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden insgesamt dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.
47. Die passivierten Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden in voller Höhe als Eigenkapital behandelt, da die Auflösungserträge nicht der Ertragsteuer unterliegen und sie dem Eigenbetrieb langfristig zur Verfügung stehen.

	31.12.2010		31.12.2009		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Immaterielle Vermögensgegenstände	62	0,1	80	0,1	-18
Sachanlagen	116.130	98,5	113.650	98,6	+2.480
Anlagevermögen	116.192	98,6	113.730	98,7	+2.462
Forderungen aus Vermietung	173	0,1	222	0,2	-49
Unfertige Leistungen	305	0,3	264	0,2	+41
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	71	0,1	121	0,1	-50
Forderungen an den Einrichtungsträger	0	0,0	4	0,0	-4
Übrige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen	1.111	0,9	105	0,1	+1.006
Liquide Mittel	0	0,0	788	0,7	-788
Umlaufvermögen	1.660	1,4	1.504	1,3	+156
Summe Aktiva	117.852	100,0	115.234	100,0	+2.618
Passiva					
Stammkapital	25.365	21,5	25.365	22,0	0
Rücklagen	19.178	16,3	19.175	16,6	+3
Gewinnvortrag	909	0,8	959	0,8	-50
Jahresergebnis	+278	0,2	-50	0,0	+328
Bilanzielles Eigenkapital	45.730	38,8	45.449	39,4	+281
Sonderposten für Investitionszuschüsse	44.781	38,0	42.863	37,2	+1.918
Wirtschaftliches Eigenkapital	90.511	76,8	88.312	76,6	+2.199
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen bei Kreditinstituten	23.839	20,2	23.120	20,1	+719
Langfristiges Fremdkapital	23.839	20,2	23.120	20,1	+719
Rückstellungen	1.001	0,8	1.883	1,6	-882
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	300	0,3	0	0,0	+300
Lieferantenverbindlichkeiten	1.568	1,4	1.581	1,4	-13
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	239	0,2	0	0,0	+239
Übriges Fremdkapital und erhaltene Anzahlungen	394	0,3	338	0,3	+56
Kurzfristiges Fremdkapital	3.502	3,0	3.802	3,3	-300
Summe Passiva	117.852	100,0	115.234	100,0	+2.618

48. Das Vermögen (Summe Aktiva) hat sich zum 31. Dezember 2010 um T€ 2.618 erhöht, dabei hat das langfristig gebundene Vermögen (Anlagevermögen) um T€ 2.462 zugenommen.

49. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	T€
Anlagenzugänge	5.145
Anlagenabgänge zu Restbuchwerten	19
planmäßige Abschreibungen	2.664
Veränderung insgesamt	2.462

50. Die Investitionen des Berichtsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fassadensanierung Berufsbildende Schule	1.333
Modernisierung Grundschule Wollmesheimer Höhe	785
Dachsanierung Grundschule Horstring	409
Modernisierung Berufsbildende Schule	404
Sanierung FB Schule im Fort	384
Nahwärmeverbund Nord, Technische Anlagen	341
Sanierung FB Berufsbildende Schule	261
Modernisierung Haus der Jugend	257
Sanierung FAB Physik Eduard-Spanger-Gymnasium	236
Sanierung Fachbereich Chemie, Schulzentrum Ost	132
Sanierung Turnhalle Eduard-Spanger-Gymnasium	123
Übrige Investitionen im Einzelwert unter T€ 100	480
	5.145

51. Über die Finanzierung der Investitionen des Berichtsjahres gibt die Kapitalflussrechnung Auskunft. Die Investitionen konnten durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.065) und der Finanzierungstätigkeit (T€ 2.992) sowie die Inanspruchnahme des Finanzmittelfonds (T€ 1.088) finanziert werden.
52. Die Forderungen aus Vermietung bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 271. Davon wurden Einzelwertberichtigungen (T€ 98) in Abzug gebracht, im Wesentlichen für Ausfallrisiken des Betriebszweiges Wohnhausbesitz. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr entfällt im Wesentlichen auf den Gebäudebestand Landau und ist stichtagsbedingt.
53. Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für 2010 ausgewiesen. Der Anstieg ist auf höhere umlagefähige Stromkosten zurückzuführen.
54. Der Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ verringerte sich im Wesentlichen durch den im Berichtsjahr erfolgten Verkauf des Objektes Rietburgstraße 6 zu Buchwerten (T€ 53).
55. Die Forderungen gegen den Einrichtungsträger aus dem Verrechnungskonto mit der Stadt Landau (T€ 32) wurden mit den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Landau (T€ 271) verrechnet. Der Saldo (T€ 239) ist zum Bilanzstichtag unter den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen.

56. Unter den übrigen Forderungen und Rechnungsabgrenzungen werden im Wesentlichen Forderungen aus Zuwendungen (T€1.008; Vorjahr T€0), Forderungen aus Versicherungserstattungen (T€61; Vorjahr T€61) und Forderungen aus Wärmelieferungen (T€22; Vorjahr T€23) erfasst. Der Anstieg der Forderungen aus Zuwendungen ist auf eine geänderte Buchungssystematik zurückzuführen. Bisher wurden die Zuwendungen im Zeitpunkt ihres Zahlungseinganges erfasst. Seit dem 01. Januar 2010 erfolgt die Forderungserfassung zu dem Zeitpunkt in dem die Voraussetzungen für weitere Mittelabrufe erfüllt worden sind.
57. Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich um die Korrektur der Vermögensübertragung des Objektes Bornergasse 23 aus dem Wirtschaftsjahr 2008 (T€3) und um den Jahresgewinn 2010 (T€278).
58. Bei den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen standen den Zuführungen von T€2.255 und den Umgliederungen aus den sonstigen Rückstellungen (T€432), Auflösungen von T€769 gegenüber. Die Zuführungen entfallen im Wesentlichen auf:

	T€
Modernisierung Grundschule Wollmesheimer Höhe	452
Eduard-Spanger-Gymnasium, Sanierung Fachbereiche	321
Umbau Haus Mahla	297
Feuerwache Landau, Bau einer Fahrzeughalle mit integrierter Leitstelle	204
Nahwärmeverbund Nord, Technische Anlagen	173
Berufsbildende Schule, Modernisierungen	128
Grundschule Horstring, Dachsanierung	125
13 weitere Zuwendungen im Einzelwert unter T€100	555
Gesamt	2.255

59. Die Umgliederung aus den sonstigen Rückstellungen betrifft erhaltene Zuwendungen für die Rundsporthalle. Diese Zuschüsse waren in 2008 und 2009, aufgrund des zunächst geplanten Abrisses der Rundsporthalle, in die sonstigen Rückstellungen umgegliedert worden. Aufgrund der nicht mehr bestimmungsgemäßen Nutzung der Halle war eine Rückforderung durch den Zuwendungsgeber zu erwarten. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll die Rundsporthalle nun doch erhaltenen bleiben und kernsaniert werden. Die Zuwendungen wurden daher wieder dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen zugeführt und sollen nach der Sanierung der Rundsporthalle über die Restnutzungsdauer planmäßig aufgelöst werden (vgl. Passivposten „Sonstige Rückstellungen“).
60. Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 76,8 % der Bilanzsumme, die Eigenkapitalausstattung ist ausreichend.

61. Der Bestand an Darlehen erhöhte sich durch eine Darlehensaufnahme über T€1.700, der planmäßige Tilgungen von T€981 gegenüberstanden.
62. Die kurzfristigen Rückstellungen betreffen:

	31.12.2010	31.12.2009	+/-
	T€	T€	T€
Ausstehende Rechnungen	556	720	-164
Unterlassene Instandhaltung	358	450	-92
Verpflichtungen gegenüber der Stadt Landau	43	184	-141
Risiken aus der Rückzahlungen von Zuschüssen	0	494	-494
Sonstige	44	35	+9
	1.001	1.883	-882

63. Der Eigenbetrieb hat von seinem Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und in der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 gebildete Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB auch nach Einführung der durch das BilMoG geänderten Ansatz- und Bewertungsvorschriften zum 01. Januar 2010 beibehalten. Der zum Bilanzstichtag noch nicht verbrauchte Rückstellungsbetrag (T€358) betrifft mit T€341 hauptsächlich den Austausch von Fenstern in der Schule im Fort.
64. Die Verpflichtungen gegenüber der Stadt Landau beinhalten ausstehende Abrechnungen aus Pensions- und Beihilfeumlagen aus dem Wirtschaftsjahr 2007.
65. Die Rückstellung für Risiken aus der Rückzahlung von Zuschüssen für die Rundsporthalle ist im Berichtsjahr mit T€432 in den Sonderposten aus Investitionszuschüssen umgegliedert worden.
66. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betreffen Giro- und Festgeldkonten (T€1.134; Vorjahr T€894) und Kassenbestände (T€940; Vorjahr T€940), die von der Stadtkasse Landau geführt werden, saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von T€2.374 (Vorjahr T€1.046). Im Vorjahr ermittelte sich ein Guthabenbestand von T€788 der unter dem Aktivposten „Liquide Mittel“ ausgewiesen war.
67. Die Entwicklung der liquiden Mittel ist der Kapitalflussrechnung zu entnehmen. Aufgrund des hohen Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit, der nicht durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit finanziert werden konnte, wurde der Bestand an flüssigen Mitteln verbraucht. Zusätzlich wurden kurzfristige Finanzmittel in Höhe von T€300 aufgenommen.
68. Die Lieferantenverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dienstleistungen.

-
69. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger enthalten die Personalkostenabrechnung für Dezember 2010 (T€ 169) und die Umlagen zur Aufstockung der bei der Stadt Landau gebildeten Rückstellungen für Pensionen, Beihilfen, Überstunden und rückständigen Urlaub (T€ 100). Hiermit saldiert wurden Forderungen an die Stadt Landau aus dem Verrechnungskonto von T€ 30.
70. Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten der Mieter von insgesamt T€ 273, Verbindlichkeiten gegenüber den Entsorgungswerken Landau (T€ 54), Zinsabgrenzungen aus den Darlehen (T€ 23) und Mietvorauszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2011 von T€ 23 werden unter den Übrigen Fremdkapital einschließlich Anzahlungen gezeigt. Der Anstieg ist hauptsächlich auf höhere erhaltene Anzahlungen (T€ 273; Vorjahr T€ 249) begründet.
71. Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebs hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Während die langfristig verfügbaren Mittel, bestehend aus dem wirtschaftlichen Eigenkapital und dem langfristigen Fremdkapital, um T€ 2.918 zunahmen, erhöhte sich das Anlagevermögen um T€ 2.462. Die langfristig zur Verfügung stehenden Mittel decken nunmehr zu 98,4 % das Anlagevermögen, während der Anlagendeckungsgrad im Vorjahr noch 98,0 % betrug.

II. Finanzlage

72. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung haben wir nach dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 2 erstellt:

	2010	2009
	T€	T€
Jahresergebnis	+278	-50
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+2.664	+2.667
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-450	+293
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-769	-736
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+19	+1
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-941	+94
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+264	-648
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+1.065	+1.621
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.142	-4.160
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3	-8
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.145	-4.168
Einlage (+) der Gesellschafterin in die zweckgebundene Rücklage	+0	+60
Einzahlungen (+) aus Zuwendungen und Zuschüssen	+2.255	+1.409
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	+1.718	+2.104
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-981	-938
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+2.992	+2.635
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.088	88
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+788	+700
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-300	+788

73. Der Finanzmittelbestand am Ende der Periode entspricht dem Stand der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2010. Er setzt sich aus den Giro- und Festgeldkonten (T€ 1.134; Vorjahr T€ 894) und den Kassenbeständen (T€ 940; Vorjahr T€ 940), die von der Stadtkasse Landau geführt werden, saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.374 (Vorjahr T€ 1.046) zusammen.

74. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (T€5.145) erfolgte durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.065) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€2.992) sowie einer Entnahme aus dem Finanzmittelfonds (T€ 1.088).
75. In der Liquiditätsrechnung haben wir kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenübergestellt:

	Stand	Stand	+ / -
	31.12.2010	31.12.2009	
	T€	T€	T€
<u>Kurzfristige Mittel</u>			
Liquide Mittel	0	788	-788
Kurzfristige Forderungen (ohne Rechnungsabgrenzungsposten)	1.265	311	+954
Vorräte	376	385	-9
Summe kurzfristige Mittel	1.641	1.484	+157
<u>Kurzfristiger Mittelbedarf</u>			
Rückstellungen	1.001	1.883	-882
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	300	0	+300
kurzfristige Verbindlichkeiten (ohne Rechnungsabgrenzungsposten)	2.178	1.897	+281
Summe kurzfristiger Mittelbedarf	3.479	3.780	-301
Netto-Umlaufvermögen	-1.838	-2.296	+458

76. Die GML konnte während des Wirtschaftsjahres 2010 ihren Zahlungsverpflichtungen durch Vorlagen der Stadtkasse jederzeit nachkommen. Hierfür stand ein genehmigter Höchstbetrag der Kassenkredite in Höhe von T€300 zur Verfügung. Bei der obigen Darstellung ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle Rückstellungen kurzfristig zu Ausgaben führen.

III. Ertragslage

77. In folgender Übersicht haben wir die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2010		2009		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.814	87,6	9.759	89,7	+55
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	53	0,5	0	0,0	+53
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	41	0,4	-5	0,0	+46
Andere aktivierte Eigenleistungen	217	1,9	231	2,1	-14
Sonstige betriebliche Erträge	1.072	9,6	886	8,2	+186
Betriebsertrag	11.197	100,0	10.871	100,0	+326
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung					
- Laufende Instandhaltungen	1.637	14,6	1.689	15,5	-52
- Betriebskosten	2.636	23,6	2.583	23,8	+53
Personalaufwand	2.125	19,0	2.045	18,8	+80
Abschreibungen	2.664	23,8	2.606	24,0	+58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.180	10,5	1.180	10,9	0
Betriebsaufwand	10.242	91,5	10.103	92,9	+139
Zwischenergebnis	+955	8,5	+768	7,1	+187
Zinsertrag	7	0,1	20	0,2	-13
Zinsaufwand	913	8,2	901	8,3	+12
Finanzergebnis	-906	8,1	-881	8,1	-25
Betriebsergebnis	+49	0,4	-113	1,0	+162
Neutrales Ergebnis	+229	2,1	+63	0,6	+166
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	+278	2,5	-50	1,6	+328

78. Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Objekten (+ T€26) und gestiegener abgerechneter Betriebskosten (+ T€21) begründet. Die von der Stadt Landau gezahlte pauschale Erstattung für gebäudebezogene Ausgaben belief sich in beiden Vergleichsjahren auf T€8.600.

79. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus dem im Berichtsjahr erfolgten Verkauf des Grundstückes Rietburgstraße 6 aus dem Betriebszweig Wohnhausbesitz.

80. Die Veränderung der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten wird unter den Bestandsveränderungen ausgewiesen.

81. Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die Architekten- und Ingenieurleistungen der Bediensteten, bewertet auf Grundlage der HOAI.

82. Die Zunahme der Sonstigen betrieblichen Erträge resultiert hauptsächlich aus höheren Versicherungserstattungen (+ T€69) und gestiegenen erhaltenen Zuschüssen für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen (+ T€57) sowie aus höheren Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (T€769; Vorjahr T€736). Der Anstieg der Auflösungen des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen ist auf die gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Zuwendungen des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz im Wesentlichen aus dem Konjunkturprogrammen II begründet.
83. Die laufenden Instandhaltungen des Gebäudebestandes beinhalten neben Gebäudeinstandhaltungen auch Tiefbau- und Grundstücksaufwendungen. Der Rückgang der Aufwendungen resultiert vor allen daraus, dass den im Vorjahr enthaltenen Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens Grundschule Queichheim im Berichtsjahr keine vergleichbaren Aufwendungen gegenüber stehen.
84. Die Betriebskosten sind wesentlich durch die Energiekosten (T€ 1.078; Vorjahr T€ 1.067) und die Reinigungsaufwendungen (T€ 1.029; Vorjahr T€ 1.029) geprägt.
85. Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert hauptsächlich aus einem gestiegenen durchschnittlichen Bestand an Beschäftigten (44,8; Vorjahr 43,1) sowie allgemeinen Tarifsteigerungen und Höhergruppierungen.
86. Die Abschreibungen erfolgten planmäßig. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den getätigten Investitionen des Berichtsjahres.
87. Die gegenüber dem Vorjahr unveränderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allen durch die Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.132 (Vorjahr T€ 1.134) geprägt.
88. Das Finanzergebnis ist mit T€906 negativ. Gegenüber dem Vorjahr verschlechterte sich das Finanzergebnis um T€25. Ursächlich hier sind höhere Zinsaufwendungen für Darlehen (T€909; Vorjahr T€888) infolge der Darlehensaufnahme (T€ 1.700) des Berichtsjahres sowie geringere Zinserträge. Der Rückgang der Zinserträge ist auf den geringeren durchschnittlichen Bestand an flüssigen Mitteln während des Berichtsjahres zurückzuführen.

89. Das neutrale Ergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2010	2009
	T€	T€
Neutrale Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	227	168
Übrige periodenfremde	78	20
	305	188
Neutrale Aufwendungen		
Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	53	0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	20	1
Abschreibungen auf Forderungen und Zuführungen zur Einzelwertberichtigung	3	19
Außerplanmäßige Abschreibung Rundsporthalle	0	61
Wertberichtigungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	43
Übrige periodenfremde	0	1
	76	125
Neutrales Ergebnis	+229	+63

90. Aus dem positiven Betriebsergebnis von T€ 49 und dem ebenfalls positiven neutralen Ergebnis von T€ 229 ergibt sich ein Jahresgewinn von T€ 278, der um T€ 328 höher ausfiel als im Vorjahr.
91. Zur Erläuterung der einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf den Erläuterungsteil.

G. Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 89 Abs. 3 GemO

I. Grundsätzliche Feststellungen

92. Bei unserer Prüfung haben wir gemäß § 89 Abs. 3 GemO i. V. m. der KomPrVO auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft. Dabei lag der zu § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichte Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) zu Grunde. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, das heißt mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt wurden und die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind.

93. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 6 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 89 Abs. 3 GemO) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.

II. Wirtschaftsplan

94. Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde vom Stadtrat am 15. Dezember 2010 beschlossen.
95. Der Nachtragswirtschaftsplan wurde am 15. September 2010 dem Werkausschuss vorgelegt und am 28. September 2010 vom Stadtrat genehmigt. Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) in Trier genehmigte den Nachtragswirtschaftsplan mit Schreiben vom 24. November 2010.
96. Der Wirtschaftsplan 2010 weist im Erfolgsplan Erträge von T€ 11.103 und Aufwendungen von T€ 12.241 aus. Es ergibt sich ein geplanter Verlust von T€ 1.137. Im Vermögensplan werden Einnahmen und Ausgaben in Höhe von T€ 8.230 gezeigt.
97. Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen sowie für Investitionsförderungsmaßnahmen wurde für 2010 auf T€ 2.470 festgesetzt. Tatsächlich wurden im Berichtsjahr Kredite über T€ 1.718 aufgenommen.
98. Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan wurde auf T€ 3.000 festgesetzt. Im Berichtsjahr wurde der Höchstbetrag der Kassenkredite nicht überschritten. Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten aus Kontokorrentkrediten in Höhe von T€ 2.373 aus dem Gebäudebestand Landau, denen Kontokorrentguthaben des Betriebszweigs Wohnhausbesitz (T€ 1.134) gegenüber stehen.
99. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wurde für das Wirtschaftsjahr 2011 mit T€ 3.555 und für das Wirtschaftsjahr 2012 mit T€ 1.260 veranschlagt.
100. Der Erfolgsplan soll die voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten. Die wesentlichen Abweichungen des Erfolgsplans von der Gewinn- und Verlustrechnung sind der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

	Plan	Ist	+ / -
	T€	T€	T€
<u>Erträge</u>			
Sollmieten	9.514	9.533	+19
Erträge aus Umlagen	248	281	+33
Aktivierte Eigenleistungen	100	217	+117
Nicht zahlungswirksame ordentliche Erträge	740	769	+29
Zinserträge	23	7	-16
Sonstige Erträge	478	701	+223
Summe Erträge	11.103	11.508	+405
<u>Aufwendungen</u>			
Materialaufwand	4.683	4.273	-410
Personalaufwand	2.347	2.125	-222
Abschreibungen	2.580	2.664	+84
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Sonstige			
Steuern	1.720	1.255	-465
Zinsaufwendungen	910	913	+3
Summe Aufwendungen	12.240	11.230	-1.010
Jahresergebnis	-1.137	+278	+1.415

101. Die Abweichungen haben folgende wesentliche Ursachen:

- Der verstärkte Einsatz eigener Mitarbeiter bei Investitionsprojekten führte zu höheren aktivierten Eigenleistungen als ursprünglich geplant.
- Die Sonstigen Erträge fielen um T€223 höher aus als veranschlagt. Hier sind vor allem nicht planbare Versicherungserstattungen erfasst.
- Die Minderaufwendungen bei dem Materialaufwand von T€410 betreffen hauptsächlich den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und sind im Wesentlichen auf die Verschiebung von Unterhaltungsmaßnahmen in das Folgejahr begründet.
- Die Personalaufwendungen lagen aufgrund von nicht besetzten Planstellen mit T€222 unter den budgetierten Personalaufwendungen.
- Die gegenüber dem Planansatz geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren vor allem aus niedrigeren tatsächlichen Aufwendungen für Sachverständige und Gutachter (- T€91), der geringeren Verwaltungskostenerstattung durch den Einrichtungsträger (- T€32) sowie den niedrigeren Versicherungen und sonstige Beiträge (- T€64).
- Insgesamt fielen hauptsächlich durch Verschiebungen und Einsparungen im laufenden Berichtsjahr die Aufwendungen um T€1.010 niedriger aus als geplant, so dass das geplante Ergebnis von - T€1.137 mit + T€278 um T€1.415 übertroffen werden konnte.

102. Der Vermögensplan enthält die voraussehbaren Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres. Nachfolgend sind die im Vermögensplan vorgesehenen Einnahmen (Mittelherkunft) und Ausgaben (Mittelverwendung) den tatsächlichen Werten des Berichtsjahres gegenübergestellt:

	Plan	Ist	+ / -
	T€	T€	T€
<u>Einnahmen (Mittelherkunft)</u>			
Abschreibungen	2.579	2.664	+85
Darlehenaufnahmen	2.470	1.718	-752
Zugang Sonderposten	3.131	2.255	-876
Abbau Bestand Finanzmittelfonds	0	1.088	+1.088
Anlagenabgänge	0	19	+19
Jahresgewinn	0	278	+278
Eigenmittel	120	0	-120
Summe Einnahmen	8.300	8.022	-278
<u>Ausgaben (Mittelverwendung)</u>			
Investitionen	6.559	5.145	-1.414
Auflösung Sonderposten	761	769	+8
Zunahme kurzfristiger Aktiva	0	941	+941
Abnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0	186	+186
Darlehenstilgungen	980	981	+1
Summe Ausgaben	8.300	8.022	-278

103. Hauptsächlich aufgrund der geringeren Investitionen war eine geringere Darlehensaufnahme als geplant notwendig.
104. Die Investitionen im Wirtschaftsjahr 2010 wurden hauptsächlich aufgrund von zeitlichen Verschiebungen nicht vollständig im geplanten Umfang ausgeführt.
105. Wir weisen darauf hin, dass ein Jahresverlust grundsätzlich eine Mittelverwendung darstellt. Das geplante Jahresergebnis laut Erfolgsplan sollte mit dem geplanten Ergebnis im Vermögensplan korrespondieren. Hinsichtlich der Abweichung bei dem Jahresverlust verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Erfolgsplan.

106. Im Investitionsplan sind die für das Berichtsjahr vorgesehenen Investitionen zusammengestellt. Die Abweichungen der tatsächlichen Investitionen sind in der nachfolgenden Zusammenfassung dargestellt:

	Plan	Ist	+ / -	nicht ausgeschöpfte Planansätze Vorjahr	nicht ausgeschöpfte Planansätze Berichtsjahr	über-/außer planmäßige Ausgaben
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	50	3	-47	-147	-194	0
Bebaute Grundstücke						
- mit Verwaltungsbauten	3.763	3.255	-508	-833	-1.341	0
- mit Wohnbauten	110	43	-67	-447	-514	0
Bauten auf fremden Grundstücken	1.530	846	-684	-1.370	-2.054	0
Maschinen und technische Anlagen	966	977	+11	0	0	+11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140	21	-119	-126	-245	0
Insgesamt	6.559	5.145	-1.414	-2.923	-4.348	+11

107. Nicht alle geplanten Investitionen konnten im Wirtschaftsjahr 2010 durchgeführt werden. Die überplanmäßige Ausgabe bei den Maschinen und der technischen Anlagen betrifft die technische Ausrüstung des Nahwärmeverbundes Nord. Die Werkleitung hat den Werkausschuss im Rahmen ihrer laufenden Berichterstattung über diese Planüberschreitung informiert.

III. Liquiditätsüberschuss/ Ausgabewirksamer Verlust

108. Im Berichtsjahr ist ein Liquiditätsüberschuss gemäß § 11 Abs. 8 EigAnVO von T€1.174 entstanden.

-.-.-.-.-

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

109. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 08. September 2011 den nachfolgend wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Durch § 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GemO) wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 89 Abs. 3 GemO sowie nach den Vorschriften der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen vom 22. Juli 1991 und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen.“

II. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010 und des Lageberichts für dieses Wirtschaftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und / oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Mainz, 08. September 2011

Mittelrheinische Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Krein
Wirtschaftsprüfer

Bottner
Wirtschaftsprüfer

Inhaltsverzeichnis	Seite E
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	1
A. Anlagevermögen	1
I. Immaterielle Vermögensgegenstände.....	1
II. Sachanlagen.....	2
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	2
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	5
4. Technische Anlagen und Maschinen	6
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7
6. Anlagen im Bau	8
B. Umlaufvermögen	10
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	10
2. Unfertige Leistungen.....	11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....	11
1. Forderungen aus Vermietung	11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12
3. Forderungen an den Einrichtungsträger.....	13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15
Passivseite	16
A. Eigenkapital.....	16
I. Stammkapital.....	16
II. Zweckgebundene Rücklagen.....	16
III. Gewinnvortrag	17
IV. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-).....	17

B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen	18
C. Rückstellungen	19
1. Sonstige Rückstellungen.....	19
D. Verbindlichkeiten	21
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21
2. Erhaltene Anzahlungen.....	23
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	24
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	25
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	25
E. Rechnungsabgrenzungsposten	25
Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	26
1. Umsatzerlöse.....	26
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	26
b) aus Verkauf von Grundstücken	27
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen.....	27
4. Sonstige betriebliche Erträge	28
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung.....	29
6. Personalaufwand	31
a) Löhne und Gehälter	31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....	31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	33
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	36

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....	37
12. Sonstige Steuern	38
13. Jahresgewinn (+) /Jahresverlust (-).....	38

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens der Betriebszweige Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz verweisen wir auf die Anlage 11 zum Prüfungsbericht.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>61.847,15</u>	<u>79.563,00</u>

- Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	79.563,00
Zugänge	2.923,61
	82.486,61
Abschreibungen	20.639,46
Stand 31.12.2010	61.847,15

- Die Zugänge entfallen auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und betreffen ausschließlich den Erwerb von Softwarelizenzen (€ 2.923,61).

Zu Abschreibungen

Methode: linear

Satz: Software 20,00 %

II. Sachanlagen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungenbauten	<u>67.387.326,42</u>	<u>67.304.941,79</u>

4. Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	67.304.941,79
Zugänge	349.173,48
Umbuchungen	1.099.042,25
	68.753.157,52
Abgänge	11.747,77
Abschreibungen	1.354.083,33
Stand 31.12.2010	67.387.326,42

Zu Zugänge und Umbuchungen

	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>	
Umbau Haus Mahla	784.354,32
Modernisierung Turnhalle Queichheim	290.280,52
Grundschule Thomas-Nast, Sanierung Sanitäranlagen	159.957,67
Grundschule Nußdorf, Dachsanierung	94.976,92
Kita Beethovernstraße, Errichtung Fluchttreppe	46.534,92
Grundschule Pestalozzi, Erneuerung Wasser- und Heizungsanlagen	33.563,03
Grundschule Pestalozzi, Außenanlagen	19.293,47
DGH Mörlheimer Hauptstraße, Außenanlagen	15.214,24
Grundschule Arzheim, Dachdämmung	2.979,40
Fahnenmast, Haardtstraße 4	1.061,24
	1.448.215,73

Zu Abgänge

	Historische Anschaffungs- kosten	Restbuch- wert	Verkaufs- erlös	Buch- gewinn	Buch- verlust
	€	€	€	€	€
<u>Objekte</u>					
Feuerleitstelle	6.638,47	6.624,64	0,00	0,00	6.624,64
Berufsbildende Schule, gewerb- licher Trakt	9.000,00	5.123,13	0,00	0,00	5.123,13
Gesamt	15.638,47	11.747,77	0,00	0,00	11.747,77

5. Die Abgänge entfallen auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und betreffen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Zu Abschreibungen

Methode: linear

Sätze:	<u>%</u>
Gebäude	1,25 - 2,50
Außenanlagen	2,90 - 15,00

31.12.2010 31.12.2009

€ €

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

4.141.035,62 4.204.559,28

6. Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	4.204.559,28
Zugänge	18.792,80
	4.223.352,08
Abgänge	1.452,88
Abschreibungen	80.863,58
Stand 31.12.2010	4.141.035,62

Zu Zugänge

	€
<u>Wohnhausbesitz</u>	
Objekt	
Pestalozzistraße 6	12.718,03
Mörlheimer Hauptstraße 21	6.074,77
Ingesamt	18.792,80

7. Die Zugänge betreffen Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen der genannten Objekte.

Zu Abgänge

	Historische Anschaffungs- kosten	Restbuch- wert	Verkaufs- erlös	Buch- gewinn	Buch- verlust
	€	€	€	€	€
<u>Objekt</u>					
Wollmesheimer Höhe 4	1.499,64	828,21	0,00	0,00	828,21
Jostweg 8 und 10	764,66	297,08	0,00	0,00	297,08
Mörlheimer Hauptstraße 21	501,00	289,85	0,00	0,00	289,85
Am Bürgergraben 9,10,15 und 16	1.145,68	37,74	0,00	0,00	37,74
Gesamt	3.910,98	1.452,88	0,00	0,00	1.452,88

8. Die Abgänge entfallen auf den Betriebszweig Wohnhausbesitz und betreffen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Zu Abschreibungen

Methode: linear

Sätze: %

Gebäude	1,25 - 2,50
Außenanlagen	2,90 - 15,00

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	<u>32.706.980,42</u>	<u>32.809.226,23</u>

9. Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	32.809.226,23
Zugänge	556.783,54
Umbuchungen	26.099,53
	33.392.109,30
Abgänge	0,23
Abschreibungen	685.128,65
Stand 31.12.2010	32.706.980,42

Zu Zugänge und Umbuchungen

	€
Grundschule Horstring, Dachsanierung	435.030,88
Eduard-Spranger-Gymnasium, Sanierung Turnhalle	123.238,66
Otto-Hahn-Gymnasium, Sanierung Gebäude	24.613,53
	582.883,07

10. Die Zugänge und Umbuchungen entfallen auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

Zu Abgänge

	Historische Anschaffungs- kosten	Restbuch- wert	Verkaufs- erlös	Buch- gewinn	Buch- verlust
	€	€	€	€	€
Sportplatz Eutzinger Straße 1	9.958,00	0,23	0,00	0,00	0,23

11. Die Abgänge entfallen auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und betreffen den Abriss der Tribüne auf dem Sportplatz Eutzinger Straße 1.

Zu Abschreibungen

Methode: linear

Sätze: %
Gebäude 1,25 - 2,50
Außenanlagen 2,90 - 15,00

31.12.2010 31.12.2009

€ €

4. Technische Anlagen und Maschinen

3.456.592,34 2.773.852,50

12. Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	2.773.852,50
Zugänge	976.635,84
Umbuchungen	209.755,54
	3.960.243,88
Abschreibungen	503.651,54
Stand 31.12.2010	3.456.592,34

Zu Zugänge und Umbuchungen

	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>	
Nahwärmeverbund Nord, Technische Anlagen	340.856,24
Schulzentrum Ost, Sanierung FB Chemie	338.992,61
Eduard-Spranger-Gymnasium, Sanierung FB Physik	238.710,28
Berufsbildende Schule, Sanierung FB Chemie	142.845,87
Berufsbildende Schule, Sanierung FB Physik	118.117,88
Kleingeräte	6.868,50
	1.186.391,38

Zu Abschreibungen

Methode: linear

Satz: Geräte 10,00 %

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>173.605,61</u>	<u>174.324,01</u>

13. Entwicklung:

	€
Stand 31.12.2009	174.324,01
Zugänge	20.859,94
	195.183,95
Abgänge	2.044,81
Abschreibungen	19.533,53
Stand 31.12.2010	173.605,61

Zu Zugänge

	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>	
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3.058,91
Hardware	1.313,82
Büromöbel	924,63
	5.297,36
<u>Wohnhausbesitz</u>	
Heizungsanlagen	15.478,91
Geringwertige Anlagegüter	83,67
	15.562,58
	20.859,94

Zu Abgänge

	Historische Anschaffungs- kosten	Restbuch- wert	Verkaufs- erlös	Buch- gewinn	Buch- verlust
	€	€	€	€	€
Einrichtung Maximilianstraße 7	2.058,60	2.044,81	0,00	0,00	2.044,81

14. Die Abgänge entfallen auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und betreffen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Zu Abschreibungen

Methode: linear und Vollabschreibung analog § 6 Abs. 2 EStG

Sätze:	<u>%</u>
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67 - 33,33
Geringwertige Anlagegüter	100,00

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
€	€

6. Anlagen im Bau	<u>8.264.109,66</u>	<u>6.383.522,01</u>
--------------------------	---------------------	---------------------

15. Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2009	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2010
	€	€	€	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>					
Schulzentrum Ost, General- sanierung	4.647.851,73	33.193,03	0,00	0,00	4.681.044,76
Berufsbildende Schule, Fassadensanierung	0,00	1.332.556,16	0,00	0,00	1.332.556,16
Modernisierung Grundschule Wollmesheimer Höhe	0,00	784.799,87	0,00	0,00	784.799,87
Berufsbildende Schule, Modernisierung	182.570,80	403.701,51	0,00	0,00	586.272,31
Haus der Jugend, Moderni- sierung	163.587,42	257.304,00	0,00	0,00	420.891,42
Schule im Fort, Sanierung FB	0,00	384.178,46	0,00	0,00	384.178,46
Grundschule Süd, Einrichtung einer Ganztagschule	49.847,01	0,00	0,00	0,00	49.847,01
Umbau Haus Mahla	709.474,14	0,00	709.474,14	0,00	0,00
Turnhalle Queichheim, Modernisierung	214.591,19	0,00	214.591,19	0,00	0,00
Schulzentrum Ost, Sanierung FB Physik	206.598,19	0,00	206.598,19	0,00	0,00
Grundschule Nußdorf, Dachsanierung	99.744,65	0,00	94.976,92	4.767,73	0,00
Thomas-Nast-Grundschule, Sanierung WC-Anlage	80.000,00	0,00	80.000,00	0,00	0,00
Grundschule Horstring, Dachsanierung	26.099,53	0,00	26.099,53	0,00	0,00
Eduard-Spranger-Gymna- sium, Sanierung FB Physik	3.157,35	0,00	3.157,35	0,00	0,00
	6.383.522,01	3.195.733,03	1.334.897,32	4.767,73	8.239.589,99
<u>Wohnhausbesitz</u>					
Bismarckstraße 28	0,00	20.719,67	0,00	0,00	20.719,67
Cornichonstraße 45, Hay- denstraße 29, u.a.	0,00	3.800,00	0,00	0,00	3.800,00
	0,00	24.519,67	0,00	0,00	24.519,67
	6.383.522,01	3.220.252,70	1.334.897,32	4.767,73	8.264.109,66

16. Die Zugänge der beiden Betriebszweige sind durch entsprechende Eingangsrechnungen nachgewiesen.

17. Die Umbuchungen erfolgten auf folgende Posten:

	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	1.099.042,25
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	26.099,53
Technische Anlagen und Maschinen	209.755,54
	1.334.897,32

18. Die Abgänge bei der Baumaßnahme Dachsanierung Grundschule Nußdorf betreffen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<u>71.081,13</u>	<u>120.514,83</u>

19. Ausgewiesen werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke Vogesenstraße 74 (€ 65.875,83), Arzheimer Hauptstraße 58 (€ 1.989,00) und Bornergasse 23 (€ 3.216,30) aus dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

20. Das Grundstück Bornergasse 23 wurde im Wirtschaftsjahr 2008 mit einer Teilfläche von 267 m² an die Stadt Landau zurück übertragen. Irrtümlich wurde seinerzeit eine Abgangsbuchung über die gesamte Grundstücksfläche vorgenommen. In 2010 erfolgte eine entsprechende Korrektur des beim Gebäudebestand Landau verbliebenen Anteils von 151 m² zu Gunsten des Passivpostens „Zweckgebundene Rücklagen“ (€ 3.216,30).

21. Das im Vorjahr hier ausgewiesene Grundstück Rietburgstraße 6 (€ 52.650,00) aus dem Betriebszweig Wohnhausbesitz wurde im Berichtsjahr zum Buchwert veräußert.

22. Die Grundstücke sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Wertberichtigungen waren im Berichtsjahr nicht vorzunehmen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
2. Unfertige Leistungen	<u>304.777,62</u>	<u>263.683,66</u>

23. Der Ausweis betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

24. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	27.515,06	13.887,86
Wohnhausbesitz	278.012,56	250.545,80
	<u>305.527,62</u>	<u>264.433,66</u>
Konsolidierung	750,00	750,00
	<u>304.777,62</u>	<u>263.683,66</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	<u>172.790,23</u>	<u>222.268,98</u>

25. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		
Gebäudebestand Landau	139.603,05	185.848,38
Wohnhausbesitz	131.387,18	131.720,60
	<u>270.990,23</u>	<u>317.568,98</u>
- abzüglich Einzelwertberichtigung	-98.200,00	-95.300,00
	<u>172.790,23</u>	<u>222.268,98</u>

26. Die Einzelwertberichtigung entfällt mit € 95.700,00 auf den Betriebszweig Wohnhausbesitz und mit € 2.500,00 auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

27. Zum Prüfungszeitpunkt (12. Juli 2011) waren Forderungen in Höhe von € 76.873,22 noch nicht beglichen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
Forderungen gegen andere Betriebszweige	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

28. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Interne Forderungen</u>		
Gebäudebestand Landau	207.027,44	213.699,14
Wohnhausbesitz	2.720,71	21.533,73
	<u>209.748,15</u>	<u>235.232,87</u>
Konsolidierung	-209.748,15	-235.232,87
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

29. Bei den internen Verrechnungen Gebäudebestand Landau handelt es sich um anteilige Personal- (€ 136.635,02) und Finanzbuchhaltungskosten (€ 13.095,24) sowie Verwaltungskosten (€ 57.297,18).
30. Die internen Verrechnungen Wohnhausbesitz betreffen im Wesentlichen Verrechnungen für die Inanspruchnahme von Räumlichkeiten Friedrich-Ebert-Straße 3 durch den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<u>22.352,11</u>	<u>22.650,63</u>

31. Die Forderungen bestehen gegen die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH und betreffen Wärmelieferungen des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	<u>972.253,90</u>	<u>952.054,60</u>

32. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Forderungen aus Finanzabwicklungen mit der Stadt Landau</u>		
Gebäudebestand Landau	652.000,00	652.000,00
Wohnhausbesitz	288.359,24	288.359,24
<u>Verrechnungskonto mit der Stadt Landau</u>		
Gebäudebestand Landau	30.362,63	9.460,29
Wohnhausbesitz	1.532,03	2.235,07
	<u>972.253,90</u>	<u>952.054,60</u>

33. Die Forderungen aus Finanzabwicklungen mit der Stadt Landau werden vierteljährlich verzinst.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.069.221,98</u>	<u>61.786,88</u>

34. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Forderungen aus Zuwendungen		
Sanierung Grundschule Wollmesheimer Höhe	450.014,93	0,00
Generalsanierung Schulzentrum Ost	223.498,35	0,00
Sanierung Berufsbildende Schule FB Physik und Chemie	128.550,00	0,00
Eduard-Spranger-Gymnasium, Sanierung FB Chemie	65.200,00	0,00
Nahwärmeverbund Nord	58.708,19	0,00
Umbau Haus Mahla	56.325,00	0,00
Ganztagsschulpauschale Konrad-Adenauer-Realschule	26.194,00	0,00
	1.008.490,47	0,00
Forderungen aus Versicherungserstattungen	60.592,44	60.800,00
Umsatzsteuerforderungen an das Finanzamt Landau	139,07	172,72
Übrige sonstige Forderungen	0,00	814,16
	1.069.221,98	61.786,88

35. Die Forderungen aus Zuwendungen enthalten die zum Bilanzstichtag angeforderten Mittelabrufe aus einzelnen Zuwendungsbescheiden. Die Mittelabrufe erfolgen soweit die entsprechenden Kriterien des Mittelgebers für einzelne Mittelabrufe erfüllt sind. Bis zum 31. Dezember 2009 wurden die Zuwendungen zum Zeitpunkt ihres Zahlungseinganges erfasst.

36. Zum Prüfungszeitpunkt (12. Juli 2011) waren die Forderungen, bis auf die Forderungen aus Versicherungsschäden, beglichen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.133.971,52</u>	<u>894.026,18</u>

37. Ausgewiesen werden Guthaben aus dem Girokonto bei der Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau des Betriebszweiges Wohnhausbesitz.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>19.368,15</u>	<u>20.319,15</u>

38. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Disagio	14.745,00	15.696,00
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Vorauszahlung auf <u>Wartungsvertrag für Folgejahr</u>	4.623,15	4.623,15
	<u>19.368,15</u>	<u>20.319,15</u>

39. Das Disagio entfällt auf das im Vorjahr aufgenommene Darlehen bei der KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main, und wird ratierlich über die Darlehenslaufzeit aufgelöst.

Passivseite

A. Eigenkapital

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
I. Stammkapital	<u>25.365.407,70</u>	<u>25.365.407,70</u>

40. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	19.898.000,00	19.898.000,00
Wohnhausbesitz	5.467.407,70	5.467.407,70
	<u>25.365.407,70</u>	<u>25.365.407,70</u>

41. Das Stammkapital entspricht § 3 der Betriebssatzung.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
II. Zweckgebundene Rücklagen	<u>19.177.910,29</u>	<u>19.174.693,99</u>

42. Die Zweckgebundenen Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2009	Zugänge	Stand 31.12.2010
	€	€	€
Gebäudebestand Landau	19.024.978,99	3.216,30	19.028.195,29
Wohnhausbesitz	149.715,00	0,00	149.715,00
	<u>19.174.693,99</u>	<u>3.216,30</u>	<u>19.177.910,29</u>

43. Die Zweckgebundenen Rücklagen der beiden Betriebszweige enthalten den, das Stammkapital übersteigenden, Eigenkapitalanteil aus der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 einschließlich weiterer in Folgejahren erfolgter Vermögensübertragungen des Einrichtungsträgers. Die Zweckgebundenen Rücklagen des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau erhöhten sich im Berichtsjahr um die Korrektur der Vermögensübertragung des Anwesens Bornergasse 23 aus dem Wirtschaftsjahr 2008. Seinerzeit war die Rückübertragung an die Stadt Landau irrtümlich um €3.216,30 zu hoch vorgenommen worden (vgl. Aktivposten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“).

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
III. Gewinnvortrag	<u>908.672,08</u>	<u>958.633,71</u>

44. Der Gewinnvortrag entwickelte sich entsprechend des Gewinnverwendungsbeschlusses des Rates der Stadt Landau vom 14. Dezember 2010 wie folgt:

	Stand 31.12.2009	Zugänge	Stand 31.12.2010
	€	€	€
Gebäudebestand Landau	1.395.131,39	-150.486,83	1.244.644,56
Wohnhausbesitz	-436.497,68	+100.525,20	-335.972,48
	<u>958.633,71</u>	<u>-49.961,63</u>	<u>908.672,08</u>

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
IV. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>+278.300,00</u>	<u>-49.961,63</u>

45. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	+53.214,35	-150.486,83
Wohnhausbesitz	+225.085,65	+100.525,20
	<u>+278.300,00</u>	<u>-49.961,63</u>

46. Ermittlung des liquiditätswirksamen Jahresergebnisses:

	€
Jahresergebnis	+278.300,00
zuzüglich Aufwendungen, die nicht zu Ausgaben führen:	
- Abschreibungen	2.663.900,09
abzüglich Erträge, die nicht zu Einnahmen führen:	
- Auflösung Sonderposten	786.914,16
	<u>2.155.285,93</u>
abzüglich Ausgaben, die keine laufenden Aufwendungen sind:	
- planmäßige Darlehenstilgungen	981.491,70
Liquiditätsüberschuss	<u>1.173.794,23</u>

31.12.2010 31.12.2009

€ €

B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen

44.780.783,37 42.863.350,00

47. Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 31.12.2009	Zugänge	Auflösungen	Umgliederung	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€
Gebäudebestand					
Landau	42.404.643,00	2.254.684,89	758.627,89	+431.662,64	44.332.362,64
Wohnhausbesitz	458.707,00	0,00	10.286,27	0,00	448.420,73
	<u>42.863.350,00</u>	<u>2.254.684,89</u>	<u>768.914,16</u>	<u>+431.662,64</u>	<u>44.780.783,37</u>

48. Die Zugänge Gebäudebestand Landau betreffen Zuwendungen des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz sowie in geringem Umfang von sonstigen Dritten für folgende Baumaßnahmen:

	€
Modernisierung Grundschule Wollmesheimer Höhe	451.502,78
Eduard-Spanger-Gymnasium, Sanierung Fachbereiche	320.698,35
Umbau Haus Mahla	296.625,00
Feuerwache Landau, Bau einer Fahrzeughalle mit integrierter Leitstelle	203.860,27
Nahwärmeverbund Nord, Technische Anlagen	172.930,23
Berufsbildende Schule, Modernisierungen	128.550,00
Grundschule Horstring, Dachsanierung	124.787,00
13 weitere Zuwendungen im Einzelwert unter T€ 100	555.731,26
Gesamt	2.254.684,89

49. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog der Abschreibung der finanzierten Anlagegüter über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

50. Die Umgliederung betrifft erhaltene Zuwendungen für die Rundsporthalle. Diese Zuschüsse waren in 2008 und 2009, aufgrund des zunächst geplanten Abrisses der Rundsporthalle, in die sonstigen Rückstellungen umgegliedert worden. Aufgrund der nicht mehr bestimmungsgemäßen Nutzung der Halle war eine Rückforderung durch den Zuwendungsgeber zu erwarten. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll die Rundsporthalle nun doch erhalten bleiben und kernsaniert werden. Die Zuwendungen wurden daher wieder dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen zugeführt und sollen nach der Sanierung der Rundsporthalle über die Restnutzungsdauer planmäßig aufgelöst werden (vgl. Passivposten „Sonstige Rückstellungen“).

C. Rückstellungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
1. Sonstige Rückstellungen	<u>1.000.801,14</u>	<u>1.882.893,25</u>

51. Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 31.12.2009	Inanspruch- nahmen	Auf- lösungen	Um- gliederung	Zu- führungen	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
<u>Verpflichtungen gegenüber der Stadt Landau</u>						
Pensionsverpflichtungen	74.212,00	39.450,59	0,41	0,00	0,00	34.761,00
Beihilfeverpflichtungen	14.187,25	5.497,00	0,00	0,00	0,00	8.690,25
Überstundenverpflichtungen	77.382,66	2.991,59	74.391,07	0,00	0,00	0,00
Urlaubsverpflichtungen	18.516,75	0,00	18.516,75	0,00	0,00	0,00
<u>Übrige ungewisse Verbind- lichkeiten</u>						
Ausstehende Rechnungen	719.757,73	424.352,51	69.456,94	0,00	329.815,61	555.763,89
Unterlassene Instand- haltungen	449.655,00	90.049,00	1.900,00	0,00	0,00	357.706,00
Archivierungsverpflich- tungen	12.900,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	19.500,00
Jahresabschlussprüfung einschließlich aussteh- ender Rechnungen für Beratung	17.000,00	17.000,00	0,00	0,00	19.380,00	19.380,00
Interne Jahresabschluss- kosten	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Risiken aus der Rück- zahlung von Zuschüssen						
Rundsporthalle	494.281,86	0,00	62.619,22	-431.662,64	0,00	0,00
	<u>1.882.893,25</u>	<u>584.340,69</u>	<u>226.884,39</u>	<u>-431.662,64</u>	<u>360.795,61</u>	<u>1.000.801,14</u>

52. Die Sonstigen Rückstellungen entfallen mit €972.536,89 auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit €28.264,25 auf den Betriebszweig Wohnhausbestand.

53. Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Pensionen, Beihilfen, Überstunden und rückständigem Urlaub werden entsprechend der Vereinbarung mit der Stadt Landau vom 09. Juni 2010 im Jahresabschluss der Stadt Landau gebildet. Die Veränderungen dieser Rückstellungen werden von der Stadt Landau gegenüber dem Eigenbetrieb jährlich abgerechnet und sind zum Bilanzstichtag unter dem Passivposten „Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger“ enthalten. Die hier noch ausgewiesenen Beträge enthalten noch ausstehende Abrechnungen der Stadt Landau für das Wirtschaftsjahr 2007.
54. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen enthält von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag noch ausstand.
55. Der Eigenbetrieb hat von seinem Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht und in der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 gebildete Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB auch nach Einführung der durch das BilMoG geänderten Ansatz- und Bewertungsvorschriften zum 01. Januar 2010 beibehalten. Die Aufwandsrückstellungen zum 31. Dezember 2009 von insgesamt T€450 wurden im Berichtsjahr mit T€90 in Anspruch genommen und mit T€2 aufgelöst. Der zum Bilanzstichtag noch nicht verbrauchte Rückstellungsbetrag (T€358) betrifft mit T€341 hauptsächlich den Austausch von Fenstern in der Hauptschule West.
56. Für die Archivierung von Geschäftsunterlagen ist eine Rückstellung über T€20 gebildet worden. Die Rückstellungsbewertung berücksichtigt die voraussichtlichen Personal- und Sachaufwendungen für die Lagerung von Geschäftsunterlagen über einen Zeitraum von zehn Jahren. Auf eine Abzinsung und die Antizipation von Preis- und Kostensteigerungen wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet.
57. Die Rückstellung für Risiken aus der Rückzahlung von erhaltenen Zuschüssen für die Rundsporthalle ist im Berichtsjahr mit T€432 in den Sonderposten aus Investitionszuschüssen umgegliedert worden. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ein Abriss der Rundsporthalle, wie er noch zum Vorjahresabschluss vorgesehen war, nicht mehr geplant. Stattdessen ist eine Kernsanierung vorgesehen, so dass die Halle anschließend wieder bestimmungsgemäß genutzt werden kann (vgl. Passivposten „Sonderposten aus Investitionszuschüssen“). Die im Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2009 ebenfalls enthaltenen Zinsanteile wurden ertragswirksam aufgelöst.

D. Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>26.235.326,01</u>	<u>24.187.989,55</u>

58. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Kontokorrentverbindlichkeiten</u>		
Gebäudebestand Landau	2.373.753,11	1.045.839,61
<u>Darlehensverbindlichkeiten</u>		
Gebäudebestand Landau	22.728.016,87	21.950.146,30
Wohnhausbesitz	1.110.488,46	1.169.850,73
	<u>23.838.505,33</u>	<u>23.119.997,03</u>
<u>Zinsabgrenzung</u>		
Gebäudebestand Landau	16.304,72	15.002,27
Wohnhausbesitz	6.762,85	7.150,64
	<u>23.067,57</u>	<u>22.152,91</u>
Insgesamt	<u>26.235.326,01</u>	<u>24.187.989,55</u>

59. Die Verbindlichkeiten aus Darlehen bestehen gegenüber folgenden Kreditinstituten:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Deka Bank, Frankfurt am Main	4.533.801,77	4.687.905,07
Bayerische Landesbank, München	4.278.660,61	0,00
Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main	4.216.482,79	4.401.296,28
WestLB AG, Düsseldorf	4.168.453,17	7.029.733,11
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	2.038.262,36	2.089.305,92
Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau	1.665.545,98	1.700.000,00
Nord LB Norddeutsche Landesbank, Hannover	1.481.572,19	1.674.205,92
KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main	345.238,00	367.700,00
	22.728.016,87	21.950.146,30
<u>Wohnhausbesitz</u>		
LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, Mainz	857.979,80	875.438,19
Deutsche Genossenschafts- Hypothekenbank AG, Hamburg	221.871,42	260.337,50
Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau	29.042,05	31.682,23
Landesoberkasse, Außenstelle Neustadt	1.595,19	2.392,81
	1.110.488,46	1.169.850,73
Insgesamt	23.838.505,33	23.119.997,03

60. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen bei der Bayerischen Landesbank in München über €1.700.000,00 mit einer Verzinsung von 3,748 % p. a. neu aufgenommen. Ein Darlehen der WestLB AG, Düsseldorf, über €2.638.193,65 mit einem Zinssatz von 2,99 % p. a. wurde nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist zum 15. Januar 2010 gegen eine gleich hohes Darlehen der Bayerischen Landesbank, München, mit einem Zinssatz von 2,739 % p. a. umgeschuldet.
61. Im Übrigen wurden die Darlehen im Berichtsjahr planmäßig getilgt (€981.491,70).
62. Bezüglich der Entwicklung der Darlehen im Einzelnen verweisen wir auf die Anlage 8 zum Prüfungsbericht.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
2. Erhaltene Anzahlungen	<u>273.103,70</u>	<u>248.702,51</u>

63. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Betriebskostenvorauszahlungen</u>		
Gebäudebestand Landau	33.515,06	21.252,98
Wohnhausbesitz	240.338,64	228.199,53
	<u>273.853,70</u>	<u>249.452,51</u>
Konsolidierung	750,00	750,00
	<u>273.103,70</u>	<u>248.702,51</u>

64. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.568.215,91</u>	<u>1.580.686,53</u>

65. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	1.462.009,81	1.457.083,29
Wohnhausbesitz	106.206,10	123.603,24
	<u>1.568.215,91</u>	<u>1.580.686,53</u>

66. Die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

67. Von den Verbindlichkeiten des Gebäudebestandes Landau entfällt ein Betrag in Höhe von € 94.956,22 auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

68. Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (12. Juli 2011), soweit fällig, beglichen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

69. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Interne Verbindlichkeiten</u>		
Gebäudebestand Landau	2.720,71	21.533,73
Wohnhausbesitz	207.027,44	213.699,14
	<u>209.748,15</u>	<u>235.232,87</u>
Konsolidierung	-209.748,15	-235.232,87
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

70. Wir verweisen zu unseren Ausführungen zu Aktivposten „Forderungen gegen andere Betriebszweige“.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>53.533,92</u>	<u>45.154,91</u>

71. Zusammensetzung:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<u>Entsorgungswerke Landau</u>		
Gebäudebestand Landau	50.397,68	42.825,00
Wohnhausbesitz	3.136,24	2.329,91
	<u>53.533,92</u>	<u>45.154,91</u>

72. Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (12. Juli 2011) beglichen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	<u>271.124,25</u>	<u>7.532,21</u>

73. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger entfallen mit T€ 259 auf den Gebäudebestand Landau und mit T€ 12 auf den Wohnhausbesitz. Sie betreffen hauptsächlich die Personalabrechnung für Dezember (T€ 169) und die Zuführungen zu den im Jahresabschluss der Stadt Landau gebildeten Pensions- und Beihilferückstellungen (T€ 95) sowie der Rückstellungen für Überstunden- und Urlaubsverpflichtungen (T€ 5).

74. Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (12. Juli 2011) beglichen.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.978,00</u>	<u>0,00</u>

75. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus drei zinslos gewährten, rückzahlbaren Zuwendungen aus dem Konjunkturprogramm II zur Vorfinanzierung des Eigenanteils (T€ 18).

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>23.157,49</u>	<u>22.211,00</u>

76. Zusammensetzung:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
<u>Mietvorauszahlungen 2010</u>		
Gebäudebestand Landau	6.510,41	6.503,95
Wohnhausbesitz	16.647,08	15.707,05
	<u>23.157,49</u>	<u>22.211,00</u>

77. Der Ausweis betrifft erhaltene Mietzahlungen für das Wirtschaftsjahr 2011.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	<u>9.866.823,85</u>	<u>9.758.612,30</u>
a) aus der Hausbewirtschaftung	<u>9.814.173,85</u>	<u>9.758.612,30</u>

78. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Pauschale Erstattung des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Ausgaben	8.600.000,00	8.600.000,00
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei	84.590,37	79.354,13
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig	14.160,00	9.360,00
Vermietung von Stellplätzen	44.198,00	43.515,97
Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen	48.306,55	40.163,33
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3.511,33	5.211,41
	<u>8.794.766,25</u>	<u>8.777.604,84</u>
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei	807.753,61	793.076,60
Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen	233.432,39	219.563,43
Interne Mieterträge	0,00	98.443,68
Sonstige Erträge aus Vermietung und Verpachtung	10.211,56	21.891,12
	<u>1.051.397,56</u>	<u>1.132.974,83</u>
	<u>9.846.163,81</u>	<u>9.910.579,67</u>
Konsolidierung	31.989,96	151.967,37
Insgesamt	<u>9.814.173,85</u>	<u>9.758.612,30</u>

79. Die pauschale Erstattung des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Ausgaben entspricht der im Wirtschaftsplan 2010 vorgesehenen Erstattung.
80. Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entfällt im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus Vermietungen und Verpachtungen einschließlich Betriebskostenabrechnungen sowohl aus dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau als auch aus dem Betriebszweig Wohnhausbesitz.

81. Die internen Mieterträge im Vorjahr betreffen anteilige Mieten des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau für das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 3 und andere Gebäude an den Betriebszweig Wohnhausbesitz. Diese werden seit dem 01. Januar 2010 unter GuV-Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.
82. Die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen enthalten mit €31.989,96 interne Betriebskostenerstattungen, die im Gesamtabchluss konsolidiert wurden.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>52.650,00</u>	<u>0,00</u>

83. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen den zum Buchwert erfolgten Verkauf des Grundstückes Rietburgstraße 6 aus dem Betriebszweig Wohnhausbesitz.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>+41.093,96</u>	<u>-5.317,27</u>

84. Bei der Bestandserhöhung handelt es sich um die Veränderung der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten 2010. Vergleiche hierzu unsere Erläuterungen zur Position „Unfertige Leistungen“.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>216.589,49</u>	<u>230.932,08</u>

85. Aktiviert wurden Architekten- und Ingenieurleistungen der Bediensteten des Gebäudemanagement Landau bewertet auf Grundlage der HOAI. Es erfolgte ein Gewinnabschlag von 5,0 %.

4. Sonstige betriebliche Erträge

86. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Erträge des Geschäftsjahres</u>		
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen		
Gebäudebestand Landau	758.627,89	725.886,54
Wohnhausbesitz	10.286,27	10.292,57
Versicherungserstattungen		
Gebäudebestand Landau	129.542,59	89.716,16
Wohnhausbesitz	30.049,61	1.419,33
Interne Mieterträge		
Wohnhausbesitz	98.443,68	0,00
Interne Erstattung von Sach- und Verwaltungskosten		
Gebäudebestand Landau	57.297,18	54.373,76
Zuschüsse für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen		
Gebäudebestand Landau	41.913,07	5.465,00
Wohnhausbesitz	19.651,00	0,00
Verwaltungs- und Personalkostenerstattungen		
Gebäudebestand Landau	29.841,33	2.677,96
Erträge aus Wärmelieferungen		
Gebäudebestand Landau	23.563,81	22.660,63
Erstattung von Leistungen nach dem Altersteilzeitgesetz		
Gebäudebestand Landau	13.560,89	19.283,14
Interne Erstattung von Buchführungskosten		
Gebäudebestand Landau	13.095,24	13.555,56
Kostenersatz		
Gebäudebestand Landau	8.813,68	0,00
Interne Erstattung von Personalkosten		
Gebäudebestand Landau	0,00	140.813,39
Interne Erstattung Prüfungskosten		
Gebäudebestand Landau	0,00	4.956,43
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Gebäudebestand Landau	5.550,58	7.096,61
Wohnhausbesitz	381,80	1.142,90
	1.240.618,62	1.099.339,98
<u>Periodenfremde Erträge</u>		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		
Gebäudebestand Landau	222.158,91	167.522,02
Wohnhausbesitz	4.725,48	0,00
Übrige periodenfremde Erträge		
Gebäudebestand Landau	78.540,53	20.787,43
	305.424,92	188.309,45
	1.546.043,54	1.287.649,43
Konsolidierung	168.836,10	213.699,14
Insgesamt	1.377.207,44	1.073.950,29

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	<u>4.273.235,71</u>	<u>4.272.237,07</u>

87. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Laufende Instandhaltungen</u>		
Gebäudebestand Landau	1.244.385,59	1.288.788,50
Wohnhausbesitz	392.947,52	400.059,42
	1.637.333,11	1.688.847,92
<u>Betriebskosten</u>		
Gebäudebestand Landau	2.394.079,08	2.363.235,35
Wohnhausbesitz	241.823,52	220.153,80
	2.635.902,60	2.583.389,15
Insgesamt	4.273.235,71	4.272.237,07

88. Die Aufwendungen für Objektbeschaffung stiegen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig an. Während die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungen in beiden Betriebszweigen um T€52 rückläufig waren, erhöhten sich die Betriebskosten hauptsächlich bedingt durch höhere Stromkosten um T€53.

89. Zusammensetzung der laufenden Instandhaltungen:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Gebäude	1.219.199,88	1.210.227,95
Außenanlagen	22.503,12	16.829,90
Grundstücke	1.713,25	0,00
Werksgebühren	747,88	5.254,54
Brandschaden Grundschule Queichheim	0,00	56.151,31
Übrige	221,46	324,80
	1.244.385,59	1.288.788,50
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Gebäude	386.158,97	391.804,94
Außenanlagen	6.096,05	8.085,96
Grundstücke	590,21	0,00
Übrige	102,29	168,52
	392.947,52	400.059,42
Insgesamt	1.637.333,11	1.688.847,92

90. Zusammensetzung der Betriebskosten:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Reinigungskosten	1.014.712,76	1.016.791,99
Kosten der Beheizung	642.103,41	686.513,36
Strom	376.070,60	326.398,79
Müllentsorgung, Abwasser	101.215,94	98.392,79
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung	68.451,08	66.372,82
Hygieneartikel	61.229,74	64.281,81
Wasser	34.098,91	38.310,40
Entrümpelungen	656,04	928,20
Übrige	95.540,60	65.245,19
	2.394.079,08	2.363.235,35
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Müllentsorgung, Abwasser	89.977,01	87.611,35
Kosten der Beheizung	42.985,10	39.586,66
Wasser	39.086,09	37.891,90
Strom	17.041,21	13.968,94
Reinigungskosten	14.159,53	12.078,31
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung	9.969,35	9.641,57
Entrümpelungen	2.988,10	4.063,85
Übrige	25.617,13	15.311,22
	241.823,52	220.153,80
Insgesamt	2.635.902,60	2.583.389,15

6. Personalaufwand

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
a) Löhne und Gehälter	<u>1.596.878,18</u>	<u>1.542.217,44</u>

91. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Löhne und Gehälter</u>		
Gebäudebestand Landau	1.485.430,13	1.541.842,88
Wohnhausbesitz	111.448,05	114.982,50
	<u>1.596.878,18</u>	<u>1.656.825,38</u>
Konsolidierung	0,00	114.607,94
	<u>1.596.878,18</u>	<u>1.542.217,44</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>527.690,59</u>	<u>502.988,90</u>

92. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Gesetzliche Sozialabgaben</u>		
Gebäudebestand Landau	274.380,71	280.663,24
Wohnhausbesitz	17.585,11	17.736,25
	<u>291.965,82</u>	<u>298.399,49</u>
<u>Aufwendungen für Altersversorgung</u>		
Gebäudebestand Landau	199.705,05	196.215,89
Wohnhausbesitz	14.194,15	13.607,70
	<u>213.899,20</u>	<u>209.823,59</u>
<u>Sonstige Personalaufwendungen</u>		
Gebäudebestand Landau	21.786,12	20.971,27
Wohnhausbesitz	39,45	0,00
	<u>21.825,57</u>	<u>20.971,27</u>
	<u>527.690,59</u>	<u>529.194,35</u>
Konsolidierung	0,00	26.205,45
Insgesamt	<u>527.690,59</u>	<u>502.988,90</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>2.663.900,09</u>	<u>2.667.552,65</u>

93. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Planmäßige Abschreibungen</u>		
Gebäudebestand Landau	2.563.613,25	2.510.723,09
Wohnhausbesitz	100.286,84	95.586,29
	2.663.900,09	2.606.309,38
<u>Außerplanmäßige Abschreibung</u>		
Gebäudebestand Landau	0,00	61.243,27
	2.663.900,09	2.667.552,65

94. Die Zunahme der planmäßigen Abschreibungen ist investitionsbedingt.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.228.026,78</u>	<u>1.215.871,41</u>

95. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Aufwendungen des Wirtschaftsjahres</u>		
Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	17.645,73	18.174,19
Wohnhausbesitz	2.500,50	1.745,71
	<u>20.146,23</u>	<u>19.919,90</u>
Verwaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	1.248.298,39	1.264.808,34
Wohnhausbesitz	84.611,86	91.150,99
	<u>1.332.910,25</u>	<u>1.355.959,33</u>
<u>Übrige Aufwendungen</u>		
Gebäudebestand Landau	20.030,54	4.426,81
Wohnhausbesitz	55.765,82	60.418,49
	<u>75.796,36</u>	<u>64.845,30</u>
	<u>1.428.852,84</u>	<u>1.440.724,53</u>
Konsolidierung	200.826,06	224.853,12
Insgesamt	<u>1.228.026,78</u>	<u>1.215.871,41</u>

96. Zusammensetzung der Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Betriebs- und Geschäftsaufstattung	6.031,72	4.905,48
Technische Geräte	5.725,24	4.230,45
Fahrzeuge	2.345,26	2.550,78
Räum- und Streudienste	0,00	5.060,96
Übrige	3.543,51	1.426,52
	17.645,73	18.174,19
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Fahrzeuge	1.440,06	1.523,93
Betriebs- und Geschäftsaufstattung	1.026,08	0,00
Technische Geräte	25,36	0,00
Übrige	9,00	221,78
	2.500,50	1.745,71
Insgesamt	20.146,23	19.919,90

97. Zusammensetzung der Verwaltungsaufwendungen:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Miet- und Pacht aufwendungen	616.717,83	555.857,77
Verwaltungskostenbeitrag	250.000,00	262.300,00
Versicherungen	119.575,33	116.709,41
Personalkosten Stadtteilservice	101.860,32	110.316,63
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	50.000,00	53.000,00
Jahresabschlussprüfung, Gutachten und Beratung	32.825,11	80.913,76
Datenverarbeitung	27.794,78	31.994,38
Übrige	49.525,02	53.716,39
	1.248.298,39	1.264.808,34
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Verwaltungskostenbeitrag	57.297,18	54.373,76
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	13.095,24	13.555,56
Versicherungen	12.191,49	12.058,64
Übrige	2.027,95	11.163,03
	84.611,86	91.150,99
Insgesamt	1.332.910,25	1.355.959,33

98. Die übrigen Aufwendungen beinhalten:

	2010	2009
	€	€
<u>Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</u>		
Wohnhausbesitz	52.650,00	0,00
<u>Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens</u>		
Gebäudebestand Landau	18.560,54	539,56
Wohnhausbesitz	1.452,88	0,00
	20.013,42	539,56
<u>Abschreibungen auf Forderungen und Zuführungen zur Einzelwertberichtigung</u>		
Gebäudebestand Landau	1.470,00	950,00
Wohnhausbesitz	1.662,94	17.878,49
	3.132,94	18.828,49
<u>Wertberichtigungen auf zum Verkauf bestimmten Grundstücken</u>		
Wohnhausbesitz	0,00	42.540,00
<u>Sonstige periodenfremde Aufwendungen</u>		
Gebäudebestand Landau	0,00	2.937,25
Insgesamt	75.796,36	64.845,30

99. Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens entfallen auf den im Berichtsjahr erfolgten Verkauf des Anwesens Rietburgstraße 6 zu Buchwerten (vgl. Aktivposten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ und GuV-Posten „Umsatzerlöse“).

100. Die Konsolidierung betrifft:

	2010	2009
	€	€
Interne Leistungen Gebäudebestand Landau an Wohnhausbesitz Mietaufwendungen einschließlich Betriebskosten	130.433,64	151.967,37
Interne Leistungen Wohnhausbesitz an Gebäudebestand Landau Sachkostenerstattungen	57.297,18	54.373,76
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	13.095,24	13.555,56
Prüfungs- und Beratungskosten	0,00	4.956,43
	70.392,42	72.885,75
Insgesamt	200.826,06	224.853,12

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>6.627,95</u>	<u>20.309,75</u>

101. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Zinserträge Gebäudebestand Landau</u> Zinsen aus Finanzabwicklungen Stadt	15,39	0,00
<u>Zinserträge Wohnhausbesitz</u> Festgelder	0,00	13.540,26
Zinsen aus Finanzabwicklungen Stadt	6.612,56	6.769,49
	6.627,95	20.309,75

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>913.383,30</u>	<u>900.668,79</u>

102. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Zinsen für langfristige Darlehen	875.029,45	851.597,44
Zinsen aus Finanzabwicklungen Stadt Landau	3.343,31	6.621,47
Auflösung Disagio	951,00	476,00
Bereitstellungsprovisionen	0,00	5.828,66
	<u>879.323,76</u>	<u>864.523,57</u>
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Zinsen für langfristige Darlehen	34.059,54	36.145,22
	<u>913.383,30</u>	<u>900.668,79</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>+305.228,04</u>	<u>-23.049,11</u>

103. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	+58.825,68	-144.875,50
Wohnhausbestand	+246.402,36	+121.826,39
	<u>+305.228,04</u>	<u>-23.049,11</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
12. Sonstige Steuern	<u>26.928,04</u>	<u>26.912,52</u>

104. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
<u>Gebäudebestand Landau</u>		
Grundsteuern	5.495,33	5.495,33
KfZ-Steuern	116,00	116,00
	<u>5.611,33</u>	<u>5.611,33</u>
<u>Wohnhausbesitz</u>		
Grundsteuern	21.141,71	21.126,19
KfZ-Steuern	175,00	175,00
	<u>21.316,71</u>	<u>21.301,19</u>
Insgesamt	<u>26.928,04</u>	<u>26.912,52</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
13. Jahresgewinn (+) /Jahresverlust (-)	<u>+278.300,00</u>	<u>-49.961,63</u>

105. Zusammensetzung:

	2010	2009
	€	€
Gebäudebestand Landau	+53.214,35	-150.486,83
Wohnhausbestand	+225.085,65	+100.525,20
	<u>+278.300,00</u>	<u>-49.961,63</u>

Anlagen	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2010	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010	2
Anhang Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010	3
Lagebericht zum Jahresabschluss 2010	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 89 Abs. 3 GemO	6
Rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Verhältnisse	7
Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2010	8
Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2010	9
Konsolidierung der Betriebszweig-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2010	10
Anlagennachweise der Betriebszweige Gebäudebestand und Wohnhausbesitz	11
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	12

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010

	€	€	<u>2009</u> €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.814.173,85		9.758.612,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>52.650,00</u>	9.866.823,85	0,00
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+41.093,96	-5.317,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		216.589,49	230.932,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.377.207,44	1.073.950,29
- davon Auflösungen des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen: € 768.914,16) (Vorjahr: € 736.179,11)			
		<u>11.501.714,74</u>	<u>11.058.177,40</u>
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung		4.273.235,71	4.272.237,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.596.878,18		1.542.217,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>527.690,59</u>	2.124.568,77	502.988,90
- davon für Altersversorgung: € 213.899,20 (Vorjahr: € 230.794,86)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.663.900,09	2.667.552,65
- davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB: € 0,00 (Vorjahr: € 61.243,27)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.228.026,78	1.215.871,41
- davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.627,95	20.309,75
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.627,95 (Vorjahr: € 6.769,49)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		913.383,30	900.668,79
- davon an verbundene Unternehmen: € 3.343,31 (Vorjahr: € 6.621,47)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>+305.228,04</u>	<u>-23.049,11</u>
12. Sonstige Steuern		26.928,04	26.912,52
13. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)		<u>+278.300,00</u>	<u>-49.961,63</u>

Anhang

zum

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Gliederung

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

A. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Landau der Stadt Landau in der Pfalz (GML) wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden EigAnVO Rheinland-Pfalz und den Satzungsbestimmungen des Eigenbetriebes aufgestellt. Er ist erstmalig (vgl. Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch, Art. 66 f. EGHGB) unter Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB aufgestellt. Änderungen in den Ansatz und Bewertungsvorschriften aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergaben sich dabei nicht. Insoweit brauchten die Vorjahreszahlen nicht angepasst werden.

Für die Gliederung des Jahresabschlusses fanden grundsätzlich die Formblätter der EigAnVO Rheinland-Pfalz Anwendung. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

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

Die in 2010 vereinnahmten 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 besteht oder die Bestände vernachlässigbar sind.

B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

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 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 Anlagenabgänge erfolgten zu vorgetragenen Restbuchwerten.

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 60 EURO bis zu 410 EURO zuzüglich Umsatzsteuer werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben (Regelung der GemHVO).

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem folgenden Anlagennachweis ersichtlich:

siehe Anlage

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2010 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als „Anlagen im Bau“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Generalsanierung Schulzentrum Ost (I-Stock)
- Generalsanierung Schulzentrum Ost (Schulbau)
- Grundschule Wollmesheimer Höhe, Modernisierung
- Grundschule Süd, Einrichtung einer Ganztagschule
- Haus der Jugend, Modernisierung
- Berufsbildende Schule, Modernisierung
- Berufsbildende Schule, Fassadensanierung
- Schule im Fort, Fachbereiche
- Cornichonstraße 45, Modernisierung
- Bismarckstraße 28, Modernisierung

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von 216.589,49 EURO an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2010 erfolgte in der Sparte Wohnhausbesitz die Veräußerung des Anwesens Rietburgstraße 6 (Flur-St. Nr. 5551-2292/013) zum 25.02.2010. Die Veräußerung erfolgte zum Buchwert von 52.650,- EURO.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nominalwert bilanziert. Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Durch das Gebäudemanagement wurden im Rahmen von ContractingVerträgen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf eigenenDachflächen 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 jedoch 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 dasGebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert bilanziert.

Das Eigenkapital zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand	Veränderung	Umgliederung/	Stand
	01.01.2010		Herabsetzung	31.12.2010
	€	€	€	€
Stammkapital	25.365.407,70	0,00	0,00	25.365.407,70
Zweckgeb. Rücklage	19.174.693,99	3.216,30	0,00	19.177.910,29
Gewinnvortrag	958.633,71	-49.961,63	0	908.672,08
Jahresergebnis	-49.961,63	278.300,00	49.961,63	278.300,00
<u>Insgesamt</u>	45.448.773,77	231.554,67	49.961,63	45.730.290,07

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	Verbrauch/	Umglieder.	Zuführung	Stand
	01.01.2010	Auflösung			
	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltung	449.655,00	91.949,00	0,00	0,00	357.706,00
ausstehende Rechnungen	719.757,73	493.809,45	0,00	329.815,61	555.763,89
Risiken aus Rückzahlung von Zuschüssen	494.281,86	62.619,22	-431.662,64	0,00	0,00
Personal- und Verwaltungskosten	219.198,66	162.847,41	0,00	30.980,00	87.331,25
<u>Insgesamt</u>	1.882.893,25	811.225,08	-431.662,64	360.795,61	1.000.801,14

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten wurden keine Rückstellung gebildet, da für das Gebäudemanagement zum einen eine Gerichtskostenbefreiung besteht und zu erwarten ist, dass diese Rechtsstreitigkeiten für das Gebäudemanagement positiv entschieden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der drohenden Verfahren bei 372.833,45 EURO.

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 folgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Es erfolgte keine Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit			Gesamt
	bis zu	von einem bis	von über	
	einem Jahr	fünf Jahre	fünf Jahren	
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.450.906,91	4.726.498,45	18.057.920,65	26.235.326,01
Erhaltene Anzahlungen	273.103,70	0,00	0,00	273.103,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.554.991,21	13.224,70	0,00	1.568.215,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.533,92	0,00	0,00	53.533,92
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	271.124,25	0,00	0,00	271.124,25
Sonstige interne Verbindlichkeiten	20.978,00	0,00	0,00	20.978,00
<u>Insgesamt</u>	5.624.637,99	4.739.723,15	18.057.920,65	28.422.281,79

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden in diesem Zusammenhang als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger darstellen. Die vorgenommene Veranschlagung entspricht aber den betriebswirtschaftlichen Sachzusammenhängen, da diese Verbindlichkeiten 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 keinen Saldo aufweist.

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 365.095,73 EURO für das Wirtschaftsjahr 2010 dar.

Die größten Einzelpositionen (Mieteaufwendungen) hierzu sind:

- Verwaltungsgebäude Maximilianstraße 7	157.296,00 EURO
- Kindertagesstätte Lazarettgarten	85.148,16 EURO
- Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 5	74.000,00 EURO

Angabe gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB

Die Stadt Landau ist Mitglied in der ZVK (Zusatzversorgungskasse der bayrischen Gemeinden, München). Es bestehen Versorgungszusagen, die den Arbeitnehmern eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung gewährleistet. Der Umlagesatz betrug im Wirtschaftsjahr 2010 4 % und zusätzlich 4,75 % an Zusatzbeitrag der zvk-pflichtigen Gehaltssumme. Eine Rückstellung für Alt-Verbindlichkeiten wurde nicht gebildet.

Wartung

Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von jährlich 112,7 tEURO.

Reinigung

Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von jährlich 1.035 tEURO.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse entsprechen im Wesentlichen den im Wirtschaftsplan 2010 veranschlagten Erträgen für:

	<u>Wirtschaftsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>
	2010	2010
	€	€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Stadt	8.607.600,00	8.600.000,00
sonstige Umsatzerlöse	1.154.000,00	1.266.823,85
Gesamtumsatzerlöse	9.761.600,00	9.866.823,85

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von 1.266.823,85 EURO resultieren im Wesentlichen aus Umsätzen für die Vermietung und Verpachtung (964 tEURO) sowie Erträgen aus Gebühren und Umlagen (282 EURO). In diesem Zusammenhang wurden 31.989,96 EURO konsolidiert.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.377 tEURO handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (768.914,16 EURO) sowie Versicherungserstattungen (159.592,20 EURO).

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt 2.636 tEURO (Gebäudebestand: 2.394.079,08 EURO, Wohnhausbesitz: 241.823,52 EURO) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgte mit insgesamt 1.637 tEURO (Gebäudebestand: 1.224.385,59 EURO, Wohnhausbesitz: 392.947,52 EURO).

Im Berichtsjahr fielen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 21 tEURO und auf Sachanlagen in Höhe von 2.643 tEURO an.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen.

Der Jahresgewinn beträgt 278.300 EURO (Gebäudebestand: Gewinn von 53.214,35 EURO, Wohnhausbesitz: Gewinn von 225.085,65 EURO).

D. Sonstige Angaben

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt 12 tEURO (netto). Im Zusammenhang mit dem Beratungsvertrag vom 25. September 2008 wurden in 2010 keine bilanziellen Einzelfragen durch den Abschlussprüfer geprüft. Auch andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

Personalstand

<u>Mitarbeiter</u>	<u>Stellen lt. Stellenplan</u>	<u>Stellen besetzt</u>	<u>Mitarbeiteranzahl</u>
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	
Technische Mitarbeiter	11	9	9
Verwaltungsmitarbeiter	9,5	8	8
Hausmeister	26,18	24,18	28
Reinigungskräfte	3,99	3,62	9
	<u>50,67</u>	<u>44,80</u>	<u>54</u>

Im Durchschnitt waren 5,87 Stellen unbesetzt.

Laut Stellenplan sind 3 Stellen mit einem kw-Vermerk (Ersatzstellen) versehen.

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2010</u>
	<u>€</u>
Löhne und Gehälter	1.596.878,18
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>527.690,59</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>2.124.568,77</u>

Werkleiter und Werkausschuss

Als Werkleiter ist seit dem 01. Januar 2007 Herr Michael Götz bestellt.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer	(Vorsitzender)
Herr Theo Kautzmann	Geschäftsführer
Herr Dr. Thomas Bals	Zahnarzt
Herr Jürgen Doll	Vollsteckungsbeamter
Herr Rudi Eichhorn	Diplom-Ingenieur Vermessungsoberamtsrat a. D.
Herr Günther Scharhag	Rentner
Herr Hermann Demmerle	Angestellter bei der Arbeitsagentur
Herr Michael Scheid	technischer Beamter
Herr Klaus Eisold	Angestellter
Frau Susanne Schröer	kaufmännische Angestellte
Herr Wolfgang Gauer	Diplom Kaufmann
Herr Martin Heupel	Winzermeister
Herr Bertram Marquardt	Diplom Betriebs- und Verwaltungswirt
Herr Pascal Baum	(Beschäftigtenvertreter) Beamter
Herr Klaus Huber	(Beschäftigtenvertreter) Architekt
Herr Fritz Reich	(Beschäftigtenvertreter) Hausmeister ab 10/10 Herr Dieter Kindler, Hausmeister
Herr Heinz Arbitter	(Beschäftigtenvertreter), Hausmeister

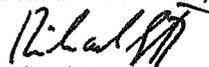
Die Mitglieder des Werkausschusses erhielten die gemeindeüblichen Sitzungsgelder.

Durch Beschluss des Stadtrates über die Hauptsatzung am 25. August 2009 wurde die Anzahl der gewählten Werkausschussmitglieder auf 12 Personen erhöht.

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von 278.300 EURO zur Deckung von Verlusten der Vorjahre zu verwenden und den Rest vorzutragen.

Landau in der Pfalz, 30. Juni 2011


Michael Götz

Werkleiter

Anlagennachweis zum 31. Dezember 2010

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand 01.01.2010 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €	Stand 31.12.2010 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2009 €	Ø %	Ø %	RBW %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.679,99	2.923,61	0,00	0,00	105.603,60	23.116,99	0,00	43.756,45	61.847,15	79.563,00	19,54	56,57	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	102.679,99	2.923,61	0,00	0,00	105.603,60	23.116,99	0,00	43.756,45	61.847,15	79.563,00	19,54	56,57	
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	100.444.228,29	349.173,48	1.099.042,25	15.638,47	101.876.805,55	33.139.286,50	3.890,70	34.489.479,13	67.387.326,42	67.304.941,79	1,33	66,15	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.103.159,83	18.792,80	0,00	3.910,98	7.118.041,65	2.898.600,55	2.456,10	2.977.006,03	4.141.035,62	4.204.559,28	1,14	56,18	
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	57.002.955,40	556.783,54	26.089,53	9.958,00	57.575.880,47	24.193.729,17	9.957,77	24.868.900,05	32.706.980,42	32.809.226,23	1,19	56,81	
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.913.980,56	976.635,84	209.755,54	0,00	9.100.371,94	5.140.128,06	0,00	5.643.779,60	3.456.592,34	2.773.852,50	5,53	37,98	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.362,86	20.859,94	0,00	2.058,60	273.184,22	80.038,87	13,79	99.558,61	173.605,61	174.324,01	7,15	63,55	
6. Anlagen im Bau	6.383.522,01	3.220.252,70	-1.334.897,32	4.767,73	8.264.109,66	0,00	0,00	0,00	8.264.109,66	6.383.522,01	0,00	100,00	
Summe Sachanlagen	179.102.208,97	5.142.498,30	0,00	36.333,78	184.206.373,48	65.451.783,15	16.320,36	66.078.723,42	116.129.650,07	113.650.425,82	1,43	63,04	
Gesamt	179.204.888,96	5.145.421,91	0,00	36.333,78	184.313.977,09	65.474.900,14	16.320,36	66.122.479,87	116.191.497,22	113.729.988,68	1,45	63,04	

Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb (GML) mit den Betriebszweigen Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz zum Jahresabschluss 2010 (§ 26 EigAnVO in Verbindung mit § 289 HGB)

die angegebenen Zahlen sind, soweit nicht gesondert angegeben auf volle tausend Euro gerundet

1. Allgemeiner Lagebericht

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

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, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten (vgl. § 1 der Betriebssatzung).

Hierzu wurde jeweils ein Betriebszweig für den Gebäudebestand Landau mit 179 Gebäuden und den Wohnhausbesitz mit 86 Gebäuden gebildet.

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 Gebäuden 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 150.000 EURO 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 verlängert.

Zum 31. Dezember 2010 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 50,67 Stellen ausgewiesen, wovon 3 Stellen mit einem kw-Vermerk versehen sind. Dies stellt im Vergleich mit dem Vorjahr eine Stellenerhöhung um eine Stelle im Hausmeisterbereich der Verwaltungsgebäude dar. Diese Stellenerhöhung ist begründet durch die Altersteilzeit eines Hausmeisters der Verwaltungsgebäude. Von dieser Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2010 insgesamt 44,8 mit insgesamt 53 Mitarbeitern besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 8

Personen im kaufmännisch/infrastrukturellen Bereich, 9 Personen im technischen Gebäudemanagement, 28 Hausmeister und 9 Reinigungskräfte.

1.2 Darstellung der Lage

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2010 des Gebäudemanagements Landau kann die Lage des Betriebes als weiterhin gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2010 bedient und planmäßig getilgt werden. Wie bereits im Vorjahr konnte eine Kreditaufnahme zur langfristigen Finanzierung der Investitionen auch im Jahr 2010 nicht vermieden werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 4 Kredite aufgenommen. Hierbei handelt es sich um 3 zinslose Vorfinanzierungen des Landes für Maßnahmen aus dem Konjunkturprogramm II in Höhe von 17.666 EURO sowie ein Kommunaldarlehen in Höhe von 1.700.000 EURO. Damit hat sich der Schuldenstand des Gebäudemanagements aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter erhöht und beträgt nun 26,235 Mio. EURO (Vorjahr 24,188 Mio. EURO). Hiervon sind 2,734 Mio. EURO (Vorjahr 1,046 Mio. EURO) den kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten der Sparte Gebäudebestand zuzurechnen.

Auch im Jahresverlauf 2010 war es wieder möglich, erhebliche Eigenleistungen durch die Mitarbeiter des Gebäudemanagements Landau zu erbringen, um die investiven Ausgaben zu verringern. Veräußerungserlöse wurden durch den Verkauf eines Grundstücks in der im Wirtschaftsplan veranschlagten Höhe erzielt.

Im Rahmen der Konsolidierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2010 ein Jahresgewinn in Höhe von 278.300,00 EURO verbucht werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von 53.214,35 EURO und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von 225.085,65 EURO. Gerade im Bereich der Sparte Gebäudebestand konnte dieses Ergebnis nur erreicht werden, da bereits ab Oktober 2010 eine Ausgabensperre verhängt und im Rahmen des Jahresabschlusses Rückstellungen für drohende Zinsforderungen und Personalrückstellungen aufgelöst wurden. Durch diese Maßnahmen ist es daher gelungen, den Planverlust der Sparte Gebäudebestand in Höhe von 1.137 tEURO vollständig auszugleichen.

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2010 auch weiterhin geprägt durch die pauschale Erstattung der Stadtverwaltung Landau (8,6 Mio. EURO). Derzeit sind noch keine Mieten für die Nutzung der städtischen Gebäude vereinbart. Dies ist aber für das Jahr 2012 durch die Einführung des Mieter/Vermieter-Modells geplant. Weitere Hauptertragsquelle stellen die Mieteinnahmen aus dem Wohnhausbesitz dar.

Die im Jahresverlauf gelegentlich notwendige Kassenbestandsverstärkung zur Liquiditätssicherung erfolgt im Rahmen einer mit der Stadtverwaltung Landau abgeschlossenen Kreditrahmenvereinbarung (Cash-Pool). Der im Rahmen der Satzung beschlossene Höchstbetrag der Kassenbestandsverstärkungen in Höhe von 3 Mio. EURO wurde hierbei beachtet und eingehalten. Am 31. Dezember 2010 weist dieser Cash-Pool einen Fehlbetrag von 299.422,35 EURO aus (Sparte Gebäudebestand: - 1.722 tEURO, Sparte Wohnhausbesitz: 1.422 tEURO). Eine angemessene Verzinsung erfolgt mit der Stadtverwaltung. Aufgrund des bei der Sparte Wohnhausbesitz vorhandenen Bestandes an liquiden Mitteln, konnten die Kassenbestandsverstärkung durch den Einrichtungsträger auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

1.3 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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 weiter verfolgt.

Weiterhin wird 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 nun immer noch im relativ schlechten Gebäudezustand, gerade im Bereich der Schulen sowie der Wohnungen, zeigt. Dieses Missverhältnis konnte im abgelaufenen Jahr nicht vollständig beseitigt werden. Den Abschreibungen in Höhe von 2,66 Mio. EURO stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von 1.637 tEURO gegenüber. Diese Differenz ist zum Einen begründet durch die wesentliche Erhöhung der Abschreibungen im Zusammenhang mit der Zunahme der Betriebsvorrichtungen zum 1.01.2008. Für Unterhaltung dieser Vorrichtungen werden derzeit geringere Mittel benötigt. Zum Anderen musste, wie bereits unter 1.2 dargestellt, durch die Werkleitung eine Reduzierung auch bei den Unterhaltskosten vorgenommen werden, damit der in der Wirtschaftsplanung ausgewiesene Jahresverlust nicht eintritt. Durch die Werkleitung wurde in diesem Zusammenhang bereits im Oktober 2010 angeordnet, dass nur noch unabweisbare und unaufschiebbare Maßnahmen des Bauunterhaltes auch durchgeführt werden.

Um einen stetigen Werterhalt des übertragenen Anlagevermögens sicherzustellen, muss es aber auch weiterhin das Ziel des Gebäudemanagements sein, dem Werteverzehr zumindest in gleicher Größenordnung mit einem geregelten Bauunterhalt zu begegnen. Hierzu müssen auch Überlegungen zur personellen Ausstattung des Betriebes angestellt werden. Die Mitarbeiter des Gebäudemanagements sind in vielen Teilen mit dem konkreten Handlungsbedarf in den Gebäuden sowie der Abarbeitung der investiven Maßnahmen ausgelastet. Damit existiert derzeit keine Möglichkeit vorausschauend und werterhaltend zu agieren. Trotz des Umstandes, dass alle Möglichkeiten zur Verringerung der zu bewirtschaftenden Flächen konsequent ermittelt und verfolgt werden, reichen derzeit die Umsatzerlöse nicht aus, den notwendigen Bedarf zu decken. Es muss daher weiterhin das Ziel sein, Aufwendungen einzusparen und die Erträge zu steigern. Wie bereits zuvor dargestellt, ist das Gebäudemanagement Landau in weiten Teilen abhängig von den Erstattungen des Einrichtungsträgers. In diesem Innenverhältnis müssen alle Anstrengungen unternommen werden, damit im Rahmen der Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses eine adäquate Finanzausstattung erreicht werden kann. Aufgrund des defizitären Haushaltes des Einrichtungsträgers und vor dem Hintergrund der geforderten Begleitmaßnahmen zur Teilnahme am kommunalen Entschuldungsfonds dürfte dies jedoch nur sehr schwer zu erreichen sein.

Vor diesem Hintergrund werden daher auch weiterhin viele Anstrengungen zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten erfolgen. Trotz der verstärkten Bemühungen in diesem Bereich und damit einer Verringerung des Planansatzes von rund 76 tEURO musste im vergangenen Jahr wiederum eine Kostensteigerung zum Vorjahr von rund 50 tEURO verkräftet werden. Ursache dieser Steigerungen war erneut der sehr lange, kalte und schneereiche Winter mit damit verbunden hohen Kosten der Beheizung, Strom und für den Winterdienst sowie eine Stagnation der Reinigungskosten auf hohem Niveau durch Anhebung des Mindestlohnes und neue Ausschreibungen.

Mit dem vermehrten Einsatz von regenerativen Energien sowie der Kopplung von Wärmeverbrauchern in Nahwärmeverbänden wird durch das GML versucht, der Abhängigkeit vom Energiemarkt und der dort zu erwartenden Kostensteigerungen entgegen zu wirken. Weiterhin werden im Contracting-Verfahren Photovoltaikanlagen auf den eigenen Gebäuden errichtet und hierbei günstige Konditionen im Stromeinkauf gesichert. Auch neue Wärmebezugsquellen (z. B. Erdwärme) sollen betriebswirtschaftlich untersucht und erschlossen werden. Daneben gilt es weiterhin, die Gebäude in ihrem Energiebedarf zu optimieren, um auch den Energieeinsatz zu verringern.

Diese Handlungsweise muss aus der Sicht der Werkleitung konsequent weiterverfolgt werden, um der Gefahr einer eingeschränkten Handlungsfähigkeit durch Kostenexplosionen der Betriebskosten in zukünftigen Jahren entgegenzuwirken.

Zukünftig wird es weiterhin Aufgabe der Werkleitung sein, das noch nicht genutzte Potenzial im Hausmeisterbereich, z. B. durch engere internere Abstimmung, zu aktivieren. Problematisch für eine weitere engere Verknüpfung ist in diesem Zusammenhang allerdings das bestehende Tarifrecht, welches in Teilen eine Pool-Bildung nicht zulässt. Allerdings soll durch die 2. Ausbaustufe der neuen Facility-Management-Software mit einer Integration von Störungsmeldungen eine einfachere und effizientere Kommunikation etabliert werden. Im Jahr 2010 wurden durch das Gebäudemanagement Landau bereits Optimierungen versucht, um damit eine Effizienzsteigerung zu erreichen. Wie sich jedoch herausstellte, ist dies aus vielfältigen Gründen äußerst schwierig. Neben den bereits genannten tariflichen Regelungen des Bezirks-tarifvertrages müssen in einem ersten Schritt erst die Aufgabenbereiche/Handlungsfelder mit den Erwartungen der Schulleitungen in Übereinstimmung gebracht werden. Erst wenn dies erfolgt ist, kann ein effektiver und sinnvoller Zugriff auf die Hausmeister erfolgen.

Der allgemeine Zustand der städtischen Gebäude, gerade in den Schulen aber auch bei den Wohngebäuden, stellt weiterhin das größte Risiko für den Betrieb dar. Es werden in den zukünftigen Jahren erhebliche Investitionen in die Modernisierung und Sanierung dieses Bestandes, gerade auch aus energetischer Sicht, unbedingt erforderlich sein. Hinzu kommt die Schaffung der technischen Infrastruktur im Bildungsbereich, die mit den sich ständig verändernden pädagogischen Anforderungen Schritt halten muss. Durch die Werkleitung sind daher auch weiterhin alle Anstrengungen zu unternehmen, um die bisher prognostizierte ansteigende Verschuldung des Betriebes einzudämmen. Ziel wäre es daher, dass frühzeitig Rücklagen angespart werden, damit die zu erwartenden zukünftigen Verluste auszugleichen sind. Durch die Bildung von Kapitalreserven könnten dann zukünftig Tilgungslasten, welche nicht mehr durch die über die Abschreibung gebundenen Finanzmittel abgedeckt werden können, abgefangen und beglichen werden.

Ein zweiter Risikobereich des Betriebes liegt in den Aufwendungen für die Betriebskosten. Die Kostensteigerungen in den letzten Jahren sowie die teilweise sehr harten und langanhaltenden Winterperioden haben gezeigt, dass sich gerade in diesem Bereich verstärkte Anstrengungen lohnen. Wie bereits zuvor dargestellt, muss daher die energetische Sanierung des Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgt werden. Hierbei soll nach Möglichkeiten gesucht werden, wie durch den Einsatz von regenerativen Energien und energetischen Sanierungen mehr Kostensicherheit und eine größere Unabhängigkeit erreicht werden kann. Von Vorteil waren hierzu bereits im Jahr 2009 und nun auch im Jahr 2010 die im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz gewährten Zuschüsse und zinslosen Vorfinanzierungen. Hierdurch konnte eine Vielzahl von kleineren und auch größeren Dämmungsmaßnahmen bereits umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden sich zukünftig vorteilhaft auf den Energieeinsatz und die Betriebskosten auswirken.

Ein weiteres Ziel des Gebäudemanagements Landau ist noch immer 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. Diese müssen nun kontinuierlich ausgebaut und erweitert werden. Die Weiterentwicklung dieser Software, welche derzeit im Sommer 2011 implementiert wird, verspricht hierbei weiteren Erfolg. Allerdings macht sich auch hier die enge Personaldecke des Betriebes bemerkbar, da bei krankheitsbedingte Ausfällen und auch Versetzungen von Mitarbeitern gerade solche Projekte neben den allgemeinen Tätigkeiten zurückstehen müssen.

2 Lagebericht Betriebszweig Gebäudebestand Landau

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Sparte Gebäudebestand Landau wurden zum 1. Januar 2007 insgesamt 179 Gebäude unterschiedlichster Art zugeordnet. Rathäuser, Dorfgemeinschaftshäuser, Feuerwehrgerätehäuser, Schulen, Turnhallen, Waldhütten und sonstige Gebäude.

Hiervon wurden in den Vorjahren 2 Wohnungen und 3 Grundstücke veräußert und im Jahr 2009 zwei weitere Gebäude zugeordnet.

Im Jahr 2010 erfolgte keine Veräußerung, so dass auch kein Verkaufserlös zu erzielen war.

Nachdem im Jahr 2010 auch keine neuen Wohnungen oder Grundstücke zugeordnet wurden, hat sich der Bestand daher zum Vorjahr nicht verändert. Mit den angemieteten Gebäuden und Komplexen sind daher derzeit 184 Objekte zu betreuen.

Nachdem auch im Jahr 2010 erneut ein sehr kalter und schneereicher Winter zu verzeichnen war, musste erneut eine leichte Steigerung der Betriebskosten (rund 30 tEURO) im Vergleich zum Vorjahr erfolgen, welche sich allerdings noch um rund 71 tEURO unterhalb der Planzahlen bewegte. Waren es im letzten Jahr noch die Kosten für die Beheizung und die Reinigung, welche für die Kostensteigerungen verantwortlich waren, so waren die Kostentreiber im Jahr 2010 der Winterdienst (rd. 19 tEURO) und die Strombezugskosten (rd. 50.000 EURO). Ursache hierfür waren zum einen die lang anhaltenden und dauerhaften Schneefälle, welche eine Schneeräumpflicht außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeiten notwendig machten. Bei den Strombezugskosten macht sich bemerkbar, dass gerade in den Schulbereichen die Anzahl der elektrischen Geräte immer mehr zunehmen (z. B. Laptops, Smart-Boards). Leider werden auch vermehrt wieder elektrische Zusatzheizgeräte durch die Nutzer zum Einsatz gebracht, da die vom Einrichtungsträger vorgegebenen Temperaturen diesen subjektiv nicht ausreichen. Auch

der Umstieg von Heizenergie aus Verbrennungen auf z. B. Wärmepumpen (Grundschule Wollesheimer Höhe) wird die Strombezugskosten weiter steigen lassen. Dagegen konnte bei den Kosten der Beheizung erstmals ein Rückgang des Gesamtaufwandes verzeichnet werden. Hier machen sich die Investitionen der letzten Jahre in z. B. Wärmedämmmaßnahmen oder regenerative und kostengünstige Beheizungen inzwischen bemerkbar. Die Reinigungskosten haben in 2010 auf einem hohen Stand stagniert. Hier ist jedoch durch eine Vielzahl von Neuausschreibungen im Jahr 2011 damit zu rechnen, dass sich diese Kosten nochmals deutlich erhöhen werden. Eine weitere Leistungsreduzierung ist aus der Sicht der Werkleitung ohne Substanzschaden und gerade vor dem Hintergrund der Nutzerzufriedenheit nicht mehr zu erreichen.

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehenen Projekte und Maßnahmen wurden gerade im investiven Bereich mit wenigen Ausnahmen fast vollständig umgesetzt. Die finanzielle Umsetzungsquote betrug zwar lediglich 68 %, dies ist aber in vielen Fällen auf äußerst günstige und daher wirtschaftliche Ausschreibungsergebnisse zurück zu führen. Im Bereich der Grundschule Wollesheimer Höhe mussten verschiedene Maßnahmen in das nächste Wirtschaftsjahr verschoben werden (rund 375 tEURO), da sich im Bauablauf eine geänderte Zuordnung von Einzelmaßnahmen als sinnvoll herausgestellt hat. Leider konnte auch die Generalsanierung des Schulzentrums Ost in 2010 nicht vollständig abgeschlossen werden, da es hier zu Schwierigkeiten mit einzelnen Handwerksfirmen kam. Beide Maßnahmen sollen aber in 2011 beendet werden. Nachdem nun auch entschieden wurde, dass eine Ersatzsporthalle für die Rundsporthalle nicht errichtet wird, wurde diese Position nicht mehr benötigt. Im Bauunterhalt mussten einige größere Maßnahmen, wie z. B. der Umbau des Bürgerbüros oder der Außenanstrich des Rathauses, aus verschiedenen Gründen verschoben werden. Insgesamt ist der zum Ansatz verringerte Stand der Aufwendungen im Bauunterhalt von rd. 320 tEURO aber auf die durch die Werkleitung verhängte Ausgaben Sperre zurückzuführen. Nur hierdurch konnte eine deutliche Reduzierung des Planverlustes erreicht werden.

Weiterhin ist aber auch festzustellen, dass gerade im Bauunterhalt durch die Gründung des Gebäudemanagements bei den Nutzern eine Anspruchshaltung erweckt wurde, wonach bereits länger hingegenommene Missstände nun unverzüglich abzuarbeiten sind. Vielfach werden inzwischen auch unterjährig größere und nicht angemeldete Umbauten und Erneuerungen gewünscht. Das Gebäudemanagement Landau sieht sich in diesem Zusammenhang als Dienstleister, der die übertragene Gebäudesubstanz in einen besseren und für die Nutzer optimalen Zustand versetzen möchte. Vor diesem Hintergrund häufen sich daher kleine und kleinste Aufträge, welche jedoch in der Abwicklung sehr personalintensiv sind.

2.2 Darstellung der Lage

Die Umsatzerlöse wurden in Höhe von 8,6 Mio. EURO durch die Stadtverwaltung Landau, im Rahmen einer pauschalen Erstattung geleistet. Dies entspricht einem Anteil von 97,78% an den gesamten Umsatzerlösen von 8.794.766,25 EURO.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2010 ein Jahresgewinn von 53.214,35 EURO, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Wie bereits zuvor dargestellt konnte dieser Jahresgewinn nur durch eine äußerste Ausgaben- disziplin und die Ausgaben Sperre ab Oktober 2010 erreicht werden. Weiterhin wurden zum Jahresabschluss 2010 die im Betrieb gebildeten Rückstellungen für Urlaub und Überstunden aufgelöst, da diese bei der Stadtverwaltung Landau gebildet und ausgewiesen werden. Nachdem durch den Stadtrat im Jahr 2010 auch beschlossen wurde, dass die Rundsporthalle nicht abgerissen wird, konnten auch in diesem Bereich gebildete Rückstellungen wieder er- tragswirksam aufgelöst werden. Weiterhin konnten auch in diesem Jahr wieder Eigenlei- stungen in Höhe von 217 tEURO zur Verbesserung des Jahresergebnisses verbucht werden.

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlage- vermögen in Höhe von 110.246.482,56 EURO und über ein Eigenkapital von 40.224.054,20 EURO, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 36,48% entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 37,28 % wurde damit im Jahr 2010 dieses Verhältnis leicht ver- schlechert.

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau musste im Jahr 2010 Kassenbestandsverstärkun- gen in Anspruch nehmen. Dies erfolgte über die Kreditrahmenvereinbarung mit der Stadt- verwaltung Landau. Das Kontokorrentkonto saldiert mit den Forderungen gegen den Einrich- tungsträger weist zum Jahresabschluss einen Fehlbetrag von – 1.722 tEURO aus.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von 2.469.700 EURO musste im Jahr 2010 mit 4 Kreditaufnahmen zurückgegriffen werden. Im Zusammenhang mit der zinslosen Vorfinanzierung von Maßnahmen des Konjunkturprogramms II wurden durch das Land Rheinland-Pfalz Kredite in Höhe von 17.666 EURO gewährt. Weiterhin wurde zur Finanzierung von investiven Maßnahmen ein Kommunaldarlehen bei der Bayrischen Landes- bank in Höhe von 1,7 Mio. EURO aufgenommen.

Weitere Angaben zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage können dem Jahresabschluss ent- nommen werden.

2.3 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bereits unter 1.3 getroffenen Aussagen zu den Chancen und Risiken des Betriebes gelten auch für die Sparte Gebäudebestand und werden daher nicht nochmals aufgeführt.

Im Betriebszweig Gebäudebestand ist es aus der Sicht der Werkleitung wichtig, schnellstmöglich Nutzungsvereinbarungen mit den Nutzern der städtischen Gebäude abzuschließen. Wie bereits dargestellt besteht hierbei die Chance, eine weitere auch finanzielle Selbständigkeit von der Stadtverwaltung Landau zu erzielen, da der Betrieb dann nicht mehr von den pauschalen Erstattungen abhängig ist. Nach den derzeitigen Vorbereitungen soll dies zum Jahresbeginn 2012 realisiert werden.

Weiterhin muss durch die Werkleitung darauf geachtet werden, dass die in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen vermieden werden, um einer Erhöhung der Verschuldung des Betriebszweiges vorzubeugen. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich eine Steigerung der Eigenkapitalquote anzustreben.

Allerdings ist bereits jetzt zu erkennen, dass dieses Ziel nur sehr schwer eingehalten werden kann, da vielfältige Investitionsmaßnahmen zwingend durchzuführen sind. Gerade die vielfältigen energetisch notwendigen Modernisierungen sowie die Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit rund 20 Mio. EURO werden ohne die Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz aus eigenen Kräften nicht zu schultern sein.

Es müssen daher alle Möglichkeiten zur Erzielung von Einnahmen zum Beispiel über Förderungen des Bundes, der Länder und sonstiger Institutionen genutzt werden. Weiterhin muss zukünftig auch über die Aktivierung privaten Kapitals, z. B. durch PPP-Projekte, versucht werden, eigene Kreditaufnahmen zu verhindern. Dieser Weg wurde bisher durch Contracting-Modelle im Bereich der Erstellung von Photovoltaikanlagen bereits begonnen. Weitere Möglichkeiten müssen ausfindig gemacht und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht werden.

Eines der Hauptrisiken des Betriebszweiges für die Zukunft bleibt auch weiterhin die Entwicklung im Kindertagesstätten- und Schulbereich. Neben den zu erwarteten demographischen Entwicklungen, spielt hierbei auch der derzeit stattfindende gesellschaftliche und sozialpolitische Wandel eine große Rolle. In den künftigen Jahren werden verstärkte Anstrengungen zur Herstellung von Kindergartenplätzen für unter 2-Jährige sowie für die schulische Ganztagsbetreuung, z. B. durch die Errichtung von Mensagebäuden, notwendig werden. Die durch die demographische Entwicklung theoretisch mögliche Entspannung der Raumsituation in den Schulen wird durch die angedachte Verringerung der Klassenmessen sowie durch ein verstärktes Angebot an Differenzierungsunterricht nicht eintreten.

Weiterhin wird die energetische Versorgungsstruktur des Gebäudemanagements dazu zwingen, alle städtischen Gebäude energetisch zu modernisieren, um die Verbräuche zu senken. Die Bundesregierung hat hierzu bereits in den entsprechenden Beschlüssen zur CO²-Reduktion deutliche Vorgaben erlassen. Diese werden sich auch in der Novellierung der EnEV niederschlagen. Hinzu kommt, dass gerade die öffentliche Hand bei diesen Projekten eine Vorreiter- und Vorbildfunktion zukommt. Durch die bisher errichteten Nahwärmeverbände mit Biomassefeuerungen konnten bereits einige Erfolge erzielt werden. Nun aber wird es darauf ankommen, auch weitere Energiequellen anzugehen, um nicht erneut in eine Abhängigkeit zu geraten. Die Werkleitung verspricht sich in diesem Zusammenhang neue Erkenntnisse durch die Modernisierungsmaßnahmen bei der Berufsbildenden Schule (Vorgabe: Energieverbrauch nach EnEV, Neubaustandard – 30 %) und der Grundschule Wollmesheimer Höhe (erste Null-Emissions-Schule in Landau).

Hierzu kommt jedoch noch, dass zukünftig auch verstärkt erhebliche Aufwendungen in der Unterhaltung der Bausubstanz erforderlich sein werden. In den letzten Wirtschaftsjahren musste immer wieder festgestellt werden, dass die Gebäudesubstanz insgesamt nun ein Alter erreicht hat, in dem nun größere und umfangreichere Sanierungen notwendig werden. So müssen z. B. in vielen Gebäuden die Fenster erneuert, die Dächer überdacht und die Fassaden überarbeitet werden (z. B. Rathaus, Hauptfeuerwache). Gerade das Beispiel der Rundsporthalle zeigt, dass die Sanierungen oftmals nur geringfügig unterhalb der Kosten eines Neubaus liegen. Auch in diesen Bereichen sind noch in der Bausubstanz versteckte Mängel und Schäden vorhanden, welche dann kostenintensiv beseitigt werden müssen.

Derzeit ist das Gebäudemanagement Landau auch damit beauftragt, die Grundlagen und Planungen für die Tiefgarage unterhalb des Quartiersplatzes im Wohnpark „Am Ebenberg“ zu erstellen. Ziel hierbei ist es, dass dort neben privaten Stellplätzen für die umliegenden Gebäude auch kostendeckend öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden.

Alle diese vielfältigen Aufgaben können nur dann erfolgreich geleistet werden, wenn eine adäquate finanzielle Ausstattung durch den Einrichtungsträger erreicht werden kann. Dies dürfte aber vor dem Hintergrund der insgesamt schlechten finanziellen Lage der Stadt Landau nur sehr schwer zu erreichen sein.

3 Lagebericht Betriebszweig Wohnhausbesitz

3.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Zum 1. Januar 2007 wurden dem Betriebszweig Wohnhausbesitz insgesamt 86 Gebäude mit 294 Wohneinheiten übertragen. Dieser Bestand wurde in den zurückliegenden Jahren durch

Veräußerungen, Zusammenlegungen und Umwandlungen von Wohnungen sowie durch den Erwerb von Einzelobjekten verändert, so dass zum Jahresende 2010 in der Sparte Wohnhausbesitz insgesamt 274 Wohneinheiten in 77 Gebäuden mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 20.000 m² bilanziert sind.

Gerade im Jahr 2010 haben sich hier viele Veränderungen ergeben. Neben dem Verkauf des Einfamilienhauses Rietburgstraße 6 zum Buchwert von 52.650 EURO wurden im Bürgergraben 4 nicht mehr bewohnbare Baracken abgerissen, zwei Wohnungen in der Cornichonstraße 15 zusammengeführt und die Wohnung in der Wollmesheimer Hauptstraße 31 nun zum Ortsvorsteherbüro umgebaut. Dies bedeutet, dass sich der Bestand der Wohnungen zum Vorjahr um 7 Wohneinheiten verringert hat.

Auch im Jahr 2010 wurde beim Wohnhausbesitz die umfassende Sanierung von Einzelobjekten weitergeführt. Dies waren u. a. die Modernisierung der Wohnung EG links in der Pestalozzistraße 6 sowie im II. Obergeschoss und im Dachgeschoss der Bismarckstraße 28. Insgesamt wurden hierfür rund 46 t EURO aufgewandt. Die Modernisierungskosten wurden im gesetzlich zulässigen Rahmen auf die Mieter umgelegt, so dass auch die Mieterträge gesteigert werden konnten.

Diese Vorgehensweise soll auch in den kommenden Jahren beibehalten werden, um den Wohnungsbestand der Stadt insgesamt zu modernisieren. Durch das Gebäudemanagement ist hierbei nun eine verstärkte Konzentration auf die Gebäude des Anpassungsgebietes der Entwicklungsmaßnahme Estienne Foch in der Cornichonstraße beabsichtigt. Über diese Maßnahme ist es möglich, dass zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten Landeszuschüsse gewährt werden. Bereits im Jahr 2011 soll hier mit dem ersten Wohnblock und einem Finanzvolumen von 586 tEURO begonnen werden. Nach den derzeit vorliegenden Berechnungen werden für die Außensanierung der insgesamt 5 Wohnblocks mit den 111 Wohneinheiten Kosten in Höhe von voraussichtlich 3,8 Mio. EURO entstehen.

Auch bei den sonstigen Wohnungen wurden im Berichtsjahr in mehreren Liegenschaften Mieterhöhungen durchgeführt, um die Einnahmebasis zu verbessern. Dieser Weg soll im Rahmen der gesetzlich erlaubten Grenzen auch zukünftig weiterverfolgt werden.

Im Jahr 2010 konnten daher die Mieterträge insgesamt um 15 tEURO gesteigert werden. Dies entspricht einer Quote von 1,62 % der Mieterträge.

3.2 Darstellung der Lage

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz hat das Jahr 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 225.085,65 EURO abgeschlossen.

Im Jahr 2010 konnten die Umsatzerlöse des Betriebszweiges wie bereits unter 3.1 dargestellt weiter gesteigert werden. Hiervon wurden rund 393 tEURO und damit annähernd so viel wie im letzten Jahr im Bereich des Bauunterhaltes verausgabt. Dies entspricht einer Quote von 35,59 % an den Umsatzerlösen und übersteigt damit die Summe der Abschreibungen um fast das 4-fache.

Der oben genannte Jahresgewinn dient zum Ausgleich der aus den letzten Jahren vorgetragenen Jahresverluste mit einem Stand in Höhe von 335.972,48 EURO.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlagevermögen in Höhe von 5.945.014,66 EURO und über ein Eigenkapital von 5.506.235,87 EURO, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 92,61 % entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr (88,20%) erneut erhöht und ist daher weiterhin als sehr gut zu bezeichnen.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz war im Jahr 2010 stets in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Kreditaufnahmen, zur Finanzierung von langfristigen Investitionen oder als Kassenbestandverstärkung, waren nicht erforderlich.

Zum 31. Dezember 2010 beträgt der Bestand der liquiden Mittel dieser Sparte 1.422.330,76 EURO, welche durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Kreditrahmenvereinbarung verzinst wurden.

3.3 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die bereits unter 1.3 getroffenen Aussagen zu den Chancen des Betriebes gelten auch für die Sparte Gebäudebestand und werden daher nicht nochmals aufgeführt.

Vor dem Hintergrund des Stadtratsbeschlusses, wonach in absehbarer Zeit keine großflächigen Veräußerungen von Wohnungen mehr erfolgen sollen, müssen die Bemühungen zur Zustandsverbesserung der Wohnungen intensiviert werden. Gerade im Bereich der energetischen Gebäudesanierung besteht hier noch ein erheblicher Nachholbedarf. Dies ist jedoch wichtig, um durch die Verringerung der Bewirtschaftungskosten eine langfristige Vermietbarkeit der Objekte sicherzustellen. Wie die Ermittlungen zur energetischen Modernisierung der Gebäude in der Cornichonstraße zeigen, werden diese Maßnahmen die Finanzreserven dieser Sparte vollständig in Anspruch nehmen. Es müssen daher über die Zuschüsse aus der

Entwicklungsmaßnahme Estienne Foch hinaus, alle Förderprogramme ermittelt und in Anspruch genommen werden, um den Eigenfinanzierungsbedarf für diese Maßnahmen zu verringern. Zur schnelleren Verwirklichung dieses Zieles wären aus der Sicht der Werkleitung auch Verhandlungen mit der Aufsichtsbehörde aufzunehmen, ob für Maßnahmen, welche sich nachweislich amortisieren, über die bisherige Kreditaufnahmebeschränkung hinaus, für diesen Betriebszweig Kredite aufgenommen werden dürfen. Erst unter dieser Voraussetzung können dann auch alle Förderungen, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau, in Anspruch genommen werden.

Nachdem der Wohnhausbesitz durch seine hohe Eigenkapitalquote über eine gute Ausgangsbasis verfügt, ist es aus der Sicht der Werkleitung möglich, diesen Betriebszweig betriebswirtschaftlich und ohne Verlust zu führen. Grundsätzlich sollte allerdings darüber nachgedacht werden, ob die aufwändige und kostspielige Abtrennung dieses Betriebszweiges weiterhin aufrecht erhalten wird. Es wäre insgesamt auch möglich, auf eine getrennte Darstellung in 2 Betriebszweige zu verzichten, ohne hierdurch Verschlechterungen in der Darstellung und in den Auswertungen zu erhalten. Eine sachgerechte Zuordnung der Aufwendungen und Erträge ist ohnehin gewährleistet.

Neben dem zuvor bereits dargestellten Problemen mit der Modernisierung und energetischen Ertüchtigung der städtischen Wohnungen sind für diesen Betriebszweig keine weiteren Risiken bekannt. Insbesondere besteht in absehbarer Zeit kein Kundenrisiko, da derzeit eine Warteliste mit rund 1.400 Wohnungsbewerbern beim Gebäudemanagement geführt wird und damit auch in absehbarer Zeit keine Leerstände von vermietbaren Wohnungen entstehen sollten. Vielmehr muss es das Ziel sein, alle Wohnungen so herzurichten, dass eine Vermietung marktgerecht erfolgen kann. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass bei jeder Modernisierung auch zwangsläufig eine Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgen muss. Nachdem die Mieten der Sparte Wohnhausbesitz ohnehin nicht im untersten Segment der Miethöhen angesiedelt sind, werden bei einer Erhöhung sehr schnell die Grenzen der Angemessenheit der Sozialbehörden erreicht, so dass diese Wohnungen für diesen Kundenbereich nicht mehr zur Verfügung stehen. Hier wird in Zukunft mit den Sozialbehörden zu prüfen sein, ob eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen, z. B. auf Warmmieten, sinnvoll und möglich ist.

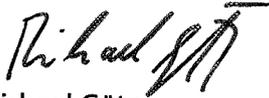
Weitere Risiken sind nicht bekannt.

Aus der Sicht der Werkleitung sollte weiterhin zumindest eine Bereinigung des Bestandes der Wohnungen erfolgen. Dies bedeutet, dass alle Wohnungen des Gebäudemanagements Landau auch tatsächlich diesem Betriebszweig zugeführt werden. Hier sind z. B. die Hausmeisterwohnungen oder das Obdachlosenwohnhaus in der Rheinstraße 32 noch dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau zugeordnet. In diesem Zusammenhang wäre es auch sachge-

recht, das Verwaltungsgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 3 an die Sparte Gebäudebestand Landau zu übertragen. Hierdurch könnte zumindest eine Vereinfachung in der Handhabung und in der Außendarstellung erreicht werden.

Landau in der Pfalz, 30. Juni 2011

Gebäudemanagement Landau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Götz', with a stylized flourish at the end.

Michael Götz

Werkleiter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Durch § 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GemO) wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 89 Abs. 3 GemO sowie nach den Vorschriften der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen vom 22. Juli 1991 und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen.

Mainz, 08. September 2011

Mittelrheinische Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Krein
Wirtschaftsprüfer

Bottner
Wirtschaftsprüfer

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 89 Abs. 3 GemO

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

1. Ein Geschäftsverteilungsplan liegt nicht vor. Er ist auch entbehrlich, da die Werkleitung sich nur aus dem Werkleiter und seinem Stellvertreter zusammensetzt.
2. In Übereinstimmung mit der Betriebssatzung obliegt der Werkleitung die Leitung des Eigenbetriebs. Sie ist mit der Bearbeitung von Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung befasst. Diese Aufgabenverteilung ist in Anbetracht der Organisation des Eigenbetriebs nach Geschäftsbereichen sachgerecht.
3. Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs (§ 4 Betriebssatzung). Vom Stadtrat wird zu Beginn einer Wahlperiode ein Werkausschuss gebildet. Der Werkausschuss hat die Beschlüsse des Stadtrates für dessen satzungsgemäße Zuständigkeiten vorzubereiten. Er entscheidet im Rahmen der Beschlüsse des Stadtrates über die grundsätzlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebs, sofern diese nicht dem Stadtrat vorbehalten sind (§§ 5 und 6 Betriebssatzung). Durch die in der Betriebssatzung behandelten zustimmungspflichtigen Geschäfte und Maßnahmen sowie durch die Berichte der Werkleitung sind Stadtrat und Werkausschuss in den Entscheidungsprozess sach- und bedarfsgerecht eingebunden.
4. Die bestehenden Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

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

5. Im Wirtschaftsjahr 2010 haben sechs Sitzungen des Werkausschusses stattgefunden. Über die Sitzungen wurden aussagefähige Niederschriften erstellt.
6. Der Stadtrat befasste sich in ebenfalls sechs Sitzungen mit den Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Entsprechende Niederschriften liegen vor.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

7. Der Werkleiter ist nach eigenen Angaben in keinem anderen Kontrollgremium tätig.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

8. Auf die individualisierte Angabe der Organbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise verzichtet.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten / Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

9. Durch den Stadtrat wurde mit Beschluss vom 21. März 2006 festgelegt, dass bei der Stadt Landau ein zentrales Gebäudemanagement in der Form eines Eigenbetriebs gegründet wird.
10. Diesem Betrieb wurden am 24. Oktober 2006 grundsätzlich alle städtischen Gebäude sowie überwiegend die dazugehörigen Grundstücke als Sondervermögen zugeordnet.
11. Die Aufgaben des Eigenbetriebs wurden dann mit Beschluss des Stadtrates am 05. Dezember 2006 über die Betriebssatzung (§ 1) festgelegt und öffentlich bekannt gemacht.
12. Diese Betriebssatzung wurde zum 01. Januar 2008 im Bereich der Aufgabenübertragung erweitert. Die Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenständen in den Gebäude des GML sind von ihr zu beschaffen und zu unterhalten.
13. Grundlage für den Beschluss der Betriebssatzung im Jahr 2006 waren auch das Organisationsdiagramm sowie die Ausarbeitung zur Struktur des Gebäudemanagements Landau in der auch die Aufgabenbereiche sowie die Zuordnung der einzelnen Mitarbeiter aufgelistet waren.
14. Ein Dienstverteilungsplan mit Stand 01. Januar 2009, der vom Oberbürgermeister am 06. Oktober 2009 genehmigt wurde, liegt vor. Er enthält Regelungen zu Organisationsaufbau, Arbeitsbereichen und Zuständigkeiten.

15. Die Funktionstrennungen sind durch die unterschiedlichen Aufgabenstellungen im Allgemeinen gegeben.
16. Die für den gesamten Bereich der Stadtverwaltung Landau geltende allgemeine Geschäftsanweisung, die den Geschäfts- / Dienstbetrieb regelt, gilt auch für den Eigenbetrieb GML.
17. Weitere Regelungen ergeben sich aus der EigAnVO sowie der Betriebssatzung des GML.

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

18. Nach Aussagen der Werkleitung wird nach dem bestehenden Organisationsplan verfahren.
19. Bei der Prüfung des Jahresabschlusses haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

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

20. Es gelten die Bestimmungen der Dienstanweisung zur Regelung der Annahme von Zuwendungen vom 01. März 2000 der Stadt Landau. Weiterhin gilt die Organisationsverfügung zur Behandlung von Ausschreibungen und Vergaben vom 15. April 2002. Die Organisationsverfügung regelt die Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes an Vergaben.
21. Diese Organisationsverfügung wurde durch Handlungsanweisungen der Werkleitung über den Ablauf eines Vergabeverfahrens vom 24. Januar 2007, eine Vergabeanweisung für den Bereich des Gebäudemanagements vom 26. März 2007 sowie die Beschreibung des Rechnungsablaufs beim Gebäudemanagement vom 23. Januar 2007, konkretisiert.
22. Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle bei der Stadt Landau zum 01. Januar 2009 wurden die oben genannten Verfügungen geändert und eine neue Organisationsverfügung am 17. Dezember 2008 erlassen. Diese Organisationsverfügung regelt auch das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beim Gebäudemanagement Landau.
23. Diese Organisationsverfügung wurde am 30. März 2009 durch eine weitere Organisationsverfügung über die Verfahrensanweisungen für freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen bei Bauleistungen sowie Lieferungen und Dienstleistungen ergänzt.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

24. Der vom Werkausschuss und vom Stadtrat zu beschließende Wirtschaftsplan gibt den Entscheidungsrahmen für die Werkleitung. Die Ausschreibungen werden nach diesen Vorgaben vorbereitet und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt.
25. Entsprechende Richtlinien für die Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung ergeben sich aus VOB, VOL und der Betriebsatzung. Zudem wurden weitere Organisationsverfügungen zum Vergabeverfahren erlassen. Dessen Konkretisierung erfolgte durch die Vergabeanweisung vom 26. März 2007, die Richtlinie zum Ablauf eines Vergabeverfahrens vom 24. Januar 2007 und durch die Beschreibung des Rechnungslaufs vom 23. Januar 2007.
26. Hinweise auf Verstöße gegen die maßgeblichen Richtlinien haben sich bei der Prüfung nicht ergeben.
27. Bei Neuaufnahmen und Umschuldungen von Krediten werden grundsätzlich verschiedene Angebote eingeholt. Dies erfolgte auch bei den im Jahr 2010 vorgenommenen Umschuldungen sowie der Kreditaufnahme zum Ende des Jahres. Hierbei wurden durch die Kämmerei telefonisch Konditionen abgefragt. Der Zuschlag an das wirtschaftlichste Angebot erfolgte durch eine Eilentscheidung des Oberbürgermeisters. Hierüber wurde jeweils in der nächsten Werksausschusssitzung sowie im Stadtrat berichtet.

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

28. Ein zentrales Vertragsverzeichnis liegt nicht vor. Die Verträge werden derzeit dezentral in den jeweiligen Abteilungen überwacht. Derzeit laufen jedoch Bemühungen, ein zentrales Vertragsregister im Bereich der Werkleitung aufzubauen.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

29. Der jährlich gemäß § 15 EigAnVO Rhld-Pf. aufzustellende Wirtschaftsplan mit Investitionsprogramm bietet einen ausreichenden Planungshorizont und entspricht den Bedürfnissen des Betriebes. Wirtschaftspläne werden für jeden Betriebszweig gesondert aufgestellt und verfolgt.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

30. Bei den Planansätzen des Investitionsplanes erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Abgleich. Nicht ausgeschöpfte Planansätze werden in das darauf folgende Wirtschaftsjahr übernommen. Bei zu erwartenden Planüberschreitungen erfolgt eine Planfortschreibung in Form eines Nachtragswirtschaftsplanes.

31. Eine Gegenüberstellung von Plan und Ist im Bereich des Erfolgsplanes erfolgt mehrmals im Verlauf des Wirtschaftsjahres, um wesentliche Abweichungen aufzudecken, und dann im Rahmen des Jahresabschlusses.

32. Im Übrigen hat der Werkleiter gemäß § 21 EigAnVO Rhld.-Pf. mindestens einmal jährlich dem Bürgermeister und dem Werkausschuss einen Zwischenbericht zu erstatten. Dies erfolgte mit Zwischenbericht zum 30. September 2010.

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

33. Es ist eine kaufmännische doppelte Buchführung eingerichtet. Das Rechnungswesen ist DV-gestützt. Hierbei wird die Software der Fa. Schleupen, Moers, bestehend aus folgenden Programmmodulen, eingesetzt:

- Rechnungswesen (Finanzbuchhaltung, Kostenrechnung),
- Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung,
- Anlagenbuchhaltung.

34. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt durch die Stadtverwaltung.

35. Der Kontenrahmen und der Kontenplan sind so gestaltet, dass der Buchungsstoff systematisch nach einheitlichen Kriterien verarbeitet wird.

36. Die externe Rechnungslegung wird durch betriebliche Statistiken und Planungsrechnungen unterstützt.
37. Das im Berichtsjahr angetroffene Rechnungswesen entspricht den Anforderungen des Eigenbetriebes.

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

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

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

39. Mit der Stadt Landau besteht ein zentrales Cash-Management. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass nicht nach den geltenden Regelungen verfahren wurde.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

40. Die Mieten werden zeitnah und vollständig in Rechnung gestellt. Über die Software der Fa. Schleppen, Moers, erfolgen maschinelle Zahläufe. Weiterhin werden säumige Mieter durch die Kontrolle von Offenen-Posten-Listen gemahnt und ihnen die Kündigung angedroht.
41. Für die Vollstreckung der ausstehenden Forderungen wurde eine Vereinbarung mit der Stadtkasse der Stadt Landau getroffen. Weiterhin erfolgen zeitnah auch Androhungen von Kündigungen und Räumungsklagen.

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

42. Ein eigenständiges Controlling besteht nicht und ist auf Grund der Größe des Eigenbetriebes und der Organisation des Rechnungswesens auch nicht erforderlich. Die Controllingaufgaben werden von der Werkleitung wahrgenommen.

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

43. Da die Einrichtung keine Anteile und Beteiligungen an anderen Unternehmen hält, entfällt die Beantwortung dieser Frage.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

44. Eine systematische Überprüfung aller relevanten Risikofelder und zugehörigen Risikofaktoren durch eine Risikoinventur und die entsprechende Dokumentation der Frühwarnsysteme sind noch nicht erfolgt.
45. Jedoch wird über die Kontrolllisten des Tagesabschlusses die Liquidität ständig geprüft.
46. Außerdem wurden für jedes Projekt und jede Kostenstelle Mittelüberwachungslisten eingeführt, so dass eine ständige Überwachung der vorgegebenen Budgets im Einzelnen erfolgt.
47. Im investiven Bereich sind die zuständigen Sachbearbeiter dazu angehalten, den Ausgabenstand ständig zu aktualisieren und hierbei auch noch nicht vergebene Gewerke im Rahmen einer Gesamtkostenübersicht zu erfassen.
48. Seit dem 01. Januar 2010 erfolgt die Mittelüberwachung über die Software Planon mit dem Modul „Budgetverwaltung“. Die Software ermöglicht es neben den bereits verausgabten Budgetmitteln auch die bereits durch Vergaben gebundenen Budgetmittel zu überwachen. Zusätzlich erfolgen durch die Werkleitung regelmäßige Auswertungen der Budgetbestände.
49. Weiterhin wird wöchentlich ein Jour-Fix der technischen Abteilung zusammen mit der Objektverwaltung und dem infrastrukturellen Management abgehalten, um die anstehenden Projekte zu besprechen und Risiken zu erkennen.

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

50. Die Maßnahmen sind geeignet, wesentliche Risiken rechtzeitig zu erkennen.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

51. Ja, über das Jour-Fix wird jeweils ein Protokoll geführt, welches durch Ergänzungen und neue Einträge fortgeführt wird.

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

52. Durch die Werkleitung wird ständig kontrolliert, ob eine Anpassung der oben genannten Frühwarnsignale und der damit zusammenhängenden Maßnahmen erforderlich ist. Durch die Einführung der Software Planon im Berichtsjahr wurden Verbesserungen im Bereich der Budgetüberwachung erreicht.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

53. Dieser Fragenkreis entfällt, da keine derartigen Geschäfte getätigt werden.

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

54. Aufgrund der Größe des Eigenbetriebs besteht keine interne Revision als eigenständige Stelle. Die Aufgaben werden durch den Werkleiter wahrgenommen. Darüber hinaus werden Prüfungen durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau durchgeführt. So werden Ein- und Ausgangsrechnungen ab einem Volumen von € 10.000,00 geprüft. Wesentliche Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.
55. Im Rahmen der Prüfung der Reinigungsverträge durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau im Berichtsjahr wurde festgestellt, dass einige dieser Verträge unbefristet geschlossen oder bereits abgelaufen waren. Es wurde empfohlen, diese Dienstleistungen neu auszuschreiben. Die Werkleitung hat im Berichtsjahr entsprechende Maßnahmen eingeleitet und beabsichtigt zum 01. Januar 2012 neue Reinigungsverträge abzuschließen. Weiterhin ist geplant, Reinigungsdienstleistungen zukünftig in einem Turnus von drei Jahren neu auszuschreiben.

56. Nachdem die Stelle des technischen Prüfers beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau im Laufe des Jahres 2010 wieder besetzt wurde, werden dort nunmehr auch wieder Prüfungen für technische Abrechnungen vorgenommen.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

57. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass eine vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr war eine Eilentscheidung des Stadtvorstandes zur Aufnahme des Kommunaldarlehens erforderlich.

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

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

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

59. Für solche Maßnahmen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

60. Die Beschlüsse der Überwachungsorgane wurden ausgeführt.

61. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung sind keine Geschäfte und Maßnahmen bekannt geworden, die nicht im Einklang mit Gesetz, Betriebssatzung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans stehen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

62. Bevor die Investition im Wirtschaftsplan aufgenommen wird, erfolgt eine detaillierte Planung der zeitlichen Abläufe des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit und eventueller Risiken.
63. Auf Grund der regelmäßigen Vergabe nach VOB / VOL erfolgt in der Regel vor Durchführung der Maßnahme automatisch eine angemessene Planung.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

64. Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.
65. Einer Veräußerung von Grundstücken geht grundsätzlich eine öffentliche Ausschreibung zur Preisermittlung voraus. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgesehen werden, wenn der angebotene Preis in seiner Höhe kein besseres Ergebnis erwarten lässt.
66. Weiterhin wurde durch den Stadtrat festgelegt, dass bei Veräußerungen von Einzelimmobilien den Mietern ein umfassendes Vorkaufsrecht eingeräumt wird.
67. Im Übrigen erfolgt die Vergabe von Investitionen nach den Bestimmungen der vergaberechtlichen Vorschriften.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

68. Bei den baulichen Investitionen erfolgt ein laufendes Projektcontrolling durch die jeweiligen Sachbearbeiter. Durch die Werkleitung werden die jeweiligen Budgets regelmäßig auf Überschreitungen und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Im Rahmen der Vergabevorschläge sind jeweils auch Aussagen zu treffen, inwieweit der Kostenanschlag erreicht wurde. Bei Überschreitungen sind Kompensationsvorschläge zu unterbreiten. Veränderungen von Investitionen und der damit zusammenhängenden Finanzierung wird durch die Erstellung von Nachtragswirtschaftsplänen Rechnung getragen. Die Ursachen für wesentliche Änderungen werden den für die Vorberatung und Beschlussfassung zuständigen Gremien dargelegt.

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

69. Bei den Investitionsmaßnahmen des Wirtschaftsjahres 2010 haben sich bei drei Projekten tatsächlich Mehrkosten ergeben:
- Bei der Außensanierung des kaufmännischen Traktes der berufsbildenden Schule traten Kostenerhöhungen von € 32.556,16 aus der Aktivierung von Projektsteuerungsleistungen auf, die im Budgetansatz nicht berücksichtigt waren.
 - Die Investitionen im Rahmen der Sanierung des Fachbereiches Chemie der berufsbildenden Schule überstiegen den Planansatz um € 19.845,87. Ursächlich hierfür waren notwendige Vorarbeiten für die zukünftige Innensanierung im Bereich der Lüftungsanlage und die Sicherstellung des Höhenniveaus des Bodenaufbaus.
 - Die Herstellung des Nahwärmeverbundes Nord überstieg das geplante Investitionsvolumen um € 10.856,24. Diese Überschreitung ist durch die Aktivierung von Projektsteuerungs- und Architektenleistungen von € 33.600,00 verursacht, die im Budgetansatz nicht berücksichtigt waren.
70. Daneben konnten die Investitionsbudgets bei folgenden Maßnahmen aufgrund von guten Ausschreibungsergebnissen unterschritten werden:
- Schulzentrum Ost, Fachbereich Chemie, Kostenverringerung um € 61.000,00,
 - Haus der Jugend, Kostenverringerung um € 41.000,00,
 - Horstring Grundschule, Kostenverringerung um € 41.000,00,
 - Schule im Fort, Fachbereich Chemie und Physik, Kostenverringerung um € 120.000,00.
71. Die ursprünglich geplanten Maßnahmen Generalsanierung Schulzentrum Ost und die Modernisierung der Grundschule Wollmesheimer Höhe mussten witterungsbedingt bzw. aufgrund von Umplanungen in das Wirtschaftsjahr 2011 verschoben werden.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

72. Dafür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

73. Vergaben werden grundsätzlich über die Zentrale Vergabestelle der Stadtverwaltung Landau vorgenommen.
74. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen geltende Vergaberegelungen.

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

75. Im Bereich von freihändigen Vergaben wurde anhand von betraglichen Grenzen festgelegt, welche Anzahl an Angeboten einzuholen ist.
76. Auch bei Kapitalaufnahmen werden analog zur Stadt Landau, Angebote bei verschiedenen Kreditinstituten eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

77. Die laufende Unterrichtung des Werkausschusses erfolgt durch den Werkleiter in Form eines Zwischenberichts zum 30. September 2010 gemäß § 21 EigAnVO Rhld.-Pf. und des Lageberichts gemäß § 26 EigAnVO Rhld.-Pf. sowie in den sechs Sitzungen des Werkausschusses.

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

78. Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

79. Ungewöhnliche oder risikoreiche Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen, über die zu berichten wäre, haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt. Der Werksausschuss wurde in sechs Sitzungen zu Belangen des Eigenbetriebs von der Werkleitung unterrichtet. Weiterhin erfolgt eine regelmäßige persönliche Berichterstattung durch die Werkleitung an den Oberbürgermeister.

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

80. Durch das Überwachungsorgan wurden keine besonderen Wünsche geäußert.

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

81. Im Berichtsjahr ergaben sich hierfür keine Anhaltspunkte.

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

82. Die Stadt hat eine Eigenschadenversicherung für die Bediensteten der Stadt mit Selbstbehalt abgeschlossen. Eine D&O-Versicherung besteht nicht.

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

83. Im Berichtsjahr kam es auskunftsgemäß zu keinen Interessenkonflikten, die dem Überwachungsorgan gemeldet wurden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

84. Im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung haben wir keine Hinweise dafür gefunden, dass im wesentlichen Umfang nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

85. Dafür ergaben sich im Rahmen der Abschlussprüfung keine Hinweise.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

86. Das Vermögen des Eigenbetriebs wurde durch die Stadt im Rahmen der Einzelbewertung und vor dem Hintergrund des Anschaffungs- und Herstellungskosten-Prinzips bewertet. Vor diesem Hintergrund wären, aufgrund der seither erfolgten Preissteigerungen, höhere Verkehrswerte im Falle einer Veräußerung zu erzielen. Bei vielen der Gebäude handelt es sich jedoch um Spezialgebäude, welche grundsätzlich nur eingeschränkt verwertet werden können.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

87. Am Bilanzstichtag beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 38,8 %, einschließlich Sonderposten 76,8 %. die Fremdkapitalquote somit 23,2 %. Zur Finanzierung der Investitionen des Wirtschaftsjahres 2011 ist eine Kreditaufnahme von rd. € 2,025 Mio. vorgesehen.

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

88. Die Frage entfällt, da kein Konzern vorliegt.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

89. Der Eigenbetrieb hat zum Bilanzstichtag Investitionszuschüsse in Höhe von € 44.780.783,37 unter dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen bilanziert.
90. Anhaltspunkte der Nichtbeachtung von damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

91. Die Eigenkapitalquote beträgt ohne Sonderposten 38,8 %. In Anbetracht der in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen wird sich diese Eigenkapitalquote nach Einschätzung der Werkleitung in den zukünftigen Jahren verringern. Derzeit sind keine Finanzierungsprobleme ersichtlich.

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

92. Der im Wirtschaftsjahr 2010 ausgewiesene Jahresgewinn von € 278.300,00 soll auf Vorschlag der Werkleitung auf neue Rechnung vorgetragen werden. Für das Wirtschaftsjahr 2011 erwartet die Werkleitung einen Planverlust von € 889.000,00.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

93. Am Jahresergebnis 2010 sind die einzelnen Betriebszweige wie folgt beteiligt:

	Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)
	€
Gebäudebestand Landau	+53.214,35
Wohnhausbesitz	+225.085,65
	+278.300,00

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

94. Das Jahresergebnis 2010 ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

95. Wir haben bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür erhalten, dass die Leistungsbeziehungen mit der Stadt Landau nicht angemessen vergütet werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

96. Der Eigenbetrieb hat keine Konzessionsabgabe zu zahlen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

97. Im Wirtschaftsjahr 2010 lagen keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, vor.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

98. Im Rahmen des Nachtrags zum Wirtschaftsplan 2010 wurde für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau ein Verlust in Höhe von € 1.137.000,00 geplant. Um diesem entgegenzuwirken, wurde durch die Werkleitung angeordnet, dass alle anzugehenden Projekte und Maßnahmen auf ihre Unabweisbarkeit hin geprüft werden. Verschiebbare Maßnahmen wurden auf das kommende Jahr verschoben.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

99. Der Betrieb des Gebäudemanagements ist im Wesentlichen abhängig von der pauschalen Erstattung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung des städtischen Gebäudebestandes durch die Stadt Landau im Betriebszweig Gebäudebestand Landau. Die pauschale Erstattung reichte im Berichtsjahr nicht aus, die vielfältigen und umfassenden Aufwendungen im Bereich der Gebäudeunterhaltung zu finanzieren. Vor diesem Hintergrund soll nach der vorliegenden Planung ab dem Wirtschaftsjahr 2012 das Mieter / Vermieter-Modell im Gebäudebestand Landau eingeführt werden. Dadurch wird eine höhere Kostentransparenz erwartet und die Kalkulation von kostendeckenden Mieten ermöglicht. Ob diese kostendeckenden Mieten gegenüber dem Hauptmieter Stadt Landau allerdings durchgesetzt werden können, bleibt abzuwarten.

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

100. Der Eigenbetrieb weist im Berichtsjahr einen Jahresgewinn aus. Nach dem in der Vergangenheit alle Möglichkeiten zur Mieterhöhung und zur Kosteneinsparung ausgenutzt worden sind, sind derzeit mit Ausnahme zur Einführung des Mieter / Vermieter-Modells keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage eingeleitet bzw. beabsichtigt.

Rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Verhältnisse

I. Rechtliche Verhältnisse

Name: Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Sitz: Landau in der Pfalz

Rechtsform: Eigenbetrieb

Betriebssatzung: Die Betriebssatzung vom 20. Dezember 2006 trat zum 01. Januar 2007 in Kraft. Die letzte Änderung erfolgte am 28. September 2010. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21. Dezember 2006 bzw. am 04. Oktober 2010.

Die GML wird als Eigenbetrieb nach der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung und den Bestimmungen ihrer Satzung geführt.

Gegenstand der
Einrichtung:

Gegenstand ist es

- den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, zu erwerben und zu bewirtschaften,
- die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- die mit der Deckung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden und ihn wirtschaftlich berührenden Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.

Erweiterung des Betriebszwecks zum 01. Januar 2008:

- Betriebszweck ist zudem die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände.

Wirtschaftsjahr: Kalenderjahr

Stammkapital:	Zusammensetzung:	€
	Gebäudebestand Landau	19.898.000,00
	Wohnhausbesitz	5.467.407,70
		25.365.407,70

Das Stammkapital wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 18. November 2008 zum 01. Januar 2008 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz um €222.592,30 auf einen Betrag von €5.467.407,70 herabgesetzt.

Organe des Eigenbetriebs: Stadtrat
Werkausschuss
Oberbürgermeister
Werkleitung.

Stadtrat: Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung (EigAnVO) vorbehalten sind und nicht übertragen werden können, insbesondere über

- die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes,
- die Bestellung des Abschlussprüfers,
- die Zustimmung zur Bestellung und Abberufung der Werkleitung sowie deren Stellvertreter,
- den Abschluss von Verträgen, die die städtische Haushaltswirtschaft erheblich belasten, insbesondere Veräußerungen von Immobilienvermögen des Eigenbetriebs, soweit diese einen Veräußerungserlös von €520.000,00 überschreiten,

- die Gewährung von Darlehen der Stadt an den Eigenbetrieb oder des Eigenbetriebs an die Stadt,
- die Rückzahlung von Eigenkapital,
- die Mieten und Tarife für privatrechtliche Gebäudeüberlassung,
- die Entlastung des Werkausschusses und der Werkleitung,
- die mittelfristige und langfristige Planung für den Eigenbetrieb.

Werkausschuss:

Der Werkausschuss führt die Bezeichnung „Werkausschuss Gebäudemanagement Landau“.

Die Zusammensetzung des Werkausschusses ergibt sich aus der jeweils gültigen Hauptsatzung der Stadt Landau in der Pfalz.

Der Werkausschuss entscheidet im Rahmen der Beschlüsse des Stadtrates über die grundsätzlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Insbesondere entscheidet er über:

- die Grundsätze für die Wirtschaftsführung, die Vermögensverwaltung und Rechnungslegung,
- die Festsetzung allgemeiner Bedingungen und Regeln für Lieferungen und Leistungen des Eigenbetriebs, soweit es sich nicht um Tarife oder Sätze für privatrechtliche Entgelte handelt,
- die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen gemäß § 16 Abs. 3 EigAnVO,
- die Zustimmung zu Mehrausgaben gemäß § 17 Abs. 5 EigAnVO, soweit diese im Einzelfall € 100.000,00 überschreiten,
- den Abschluss von Verträgen, soweit hierfür nicht der Stadtrat oder die Werkleitung zuständig ist,
- den Erlass, die Stundung und die Niederschlagung von Forderungen sowie den Verzicht auf sonstige Ansprüche, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören,
- die Einleitung von Gerichtsverfahren, Klagerücknahmen und den Abschluss von Vergleichen bei einem Streitwert über der Wertgrenze von € 100.000,00,
- sonstige wichtige Angelegenheiten des Eigenbetriebs, soweit für deren Entscheidung nicht der Stadtrat, der Oberbürgermeister oder die Werkleitung zuständig ist,

- Veräußerungen aus dem Immobilienvermögen des Eigenbetriebs bis zu einem Veräußerungserlös von € 520.000,00,
Der Werkausschuss hat die für den Eigenbetrieb betreffenden Beschlüsse des Stadtrates vorzubereiten.

Oberbürgermeister: Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Bediensteten, die beim Eigenbetrieb beschäftigt sind. Er ist Dienstvorgesetzter und Vorgesetzter der Werkleitung.
Der Oberbürgermeister und der zuständige Dezernent können der Werkleitung unter bestimmten Voraussetzungen Einzelanweisungen erteilen.

Werkleitung: Der Oberbürgermeister bestellt mit Zustimmung des Stadtrats zur Leitung des Eigenbetriebs eine Werkleitung.
Die Werkleitung leitet den Eigenbetrieb in eigener Verantwortung im Rahmen ihrer Zuständigkeiten. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung, die Umsetzung der Beschlüsse der Beschlussorgane und die Unterrichtung der Überwachungsorgane über alle wichtigen Angelegenheiten des Gebäudemanagements.

Sitzungen des Werkausschusses: Der Werkausschuss trat im Berichtsjahr zu sechs Sitzungen zusammen.
Die Beratungen und Beschlussfassungen betrafen überwiegend Auftragsvergaben, den Nachtragswirtschaftsplan 2010, den Zwischenbericht 2010 und die Änderung der Betriebssatzung.

Sitzungen des Stadtrates: Der Stadtrat befasste sich in sechs Sitzungen mit den Belangen des Eigenbetriebs.
Die Beratungen und Beschlussfassungen betrafen im Wesentlichen die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 und die Ergebnisverwendung 2009.

II. Wichtige Verträge

Vereinbarung über die Erbringung von Verwaltungsleistungen

1. Mit der Stadt Landau wurde eine Vereinbarung über die Erbringung von Verwaltungsleistungen geschlossen. Der Vertrag datiert vom 26. Januar 2007 und wurde zuletzt am 02. Juni 2008 geändert. Gegenstand ist die Inanspruchnahme von Verwaltungsleistungen der Stadtverwaltung sowie die Wahrnehmung bestimmter Verwaltungsaufgaben für die Stadtverwaltung durch die GML. Die Vergütung für diese Dienstleistungen erfolgt über Verwaltungskostenbeiträge. Der Vertrag tritt zum 01. Januar 2007 in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Ein Kündigungsrecht wird zum 31. Dezember eines jeden Jahres für das übernächste Folgejahr eingeräumt.

Vereinbarung zur Zuweisung des Personals des Gebäudemanagements, der Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand und Aufwendungen für die Altersteilzeit

2. Das Gebäudemanagement und die Stadt Landau haben mit Vertrag vom 09. Juni 2010 vereinbart, dass die zukünftigen Verpflichtungen aus Pensionszusagen und Beihilfen, Überstunden und rückständigem Urlaub sowie aus Altersteilzeitverträgen der Beschäftigten des GML bei der Stadt Landau passiviert werden. Das GML vergütet der Stadt jährlich den Betrag der erforderlich ist, die aktuellen und zukünftigen Verpflichtungen vollständig zu erfüllen. Die Vereinbarung ist ab Beginn des Jahres anzuwenden, in dem die Stadt ihre Bücher erstmals nach den Regeln der doppelten Buchführung für Gemeinden führt.

Sonstige Verträge

3. Die Energielieferungen, Wartungs- und Reinigungsleistungen und CAFM-Softwarelieferungs- und -dienstleistungsverträge sowie die Miet- und Pachtverhältnisse mit Dritten sind vertraglich geregelt. Eine Aufstellung der bestehenden Verträge haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

III. Regelungen zur Aufbau- und Ablauforganisation

a) Personal- und Aufbauorganisation

4. Die Anzahl der Mitarbeiter stellen sich laut Stellenplan wie folgt dar:

	<u>Stellenplan</u>	<u>2010</u>
	<u>Anzahl</u>	<u>Anzahl</u>
Werkleiter und stellvertretender Werkleiter	2,00	2,00
Technisches Gebäudemanagement	11,00	9,00
Kaufmännisches/Infrastrukturelles Gebäudemanagement	7,50	6,00
Hausmeister	26,18	24,18
Reinigungskräfte	<u>3,99</u>	<u>3,62</u>
	<u>50,67</u>	<u>44,80</u>

5. Die Organisationsstruktur des Gebäudemanagements ist aus dem nachfolgenden Organisationschema ersichtlich:



Von der Verwaltung der Stadt Landau sind u. a. folgende Ämter für das Gebäudemanagement tätig:

Amt: Aufgabe
Personalabteilung: Erstellung der Lohnabrechnung und Auszahlung der Löhne und Gehälter sowie deren Aufgaben im Zusammenhang mit der Personalverwaltung

Amt für Recht, Ordnung und Umwelt: Beratung und Prozessführung bei Rechtsstreitigkeiten

Rechnungsprüfungsamt: Prüfung der Einhaltung der Vorschriften der VOB bzw. VOL

Kämmereiabteilung: Abwicklung der Finanzangelegenheiten.

6. Die Vergütung dieser Dienstleistungen erfolgt über Verwaltungskostenerstattungen.

b) Anordnungswesen

7. Für die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit, Kontierung, Anordnung und Kontoverfügungsberechtigung gelten folgende Regelungen:

Öffnen der Post: Geschäftsstelle

Erfassung der Rechnungen
im Rechnungseingangsbuch: Vorzimmer Werkleitung

Sachliche und rechnerische Richtigkeit: Die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit obliegt den zuständigen Sachbearbeitern.

Kontierung: Die Kontierung erfolgt durch den zuständigen Sachbearbeiter.

Buchung: Mit Belastung der Zahlungsvorgänge auf dem Kontokorrentkonto nach Freigabe der Zahlungsliste.

Zahlungsanweisung: Die Anordnung der Zahlung erfolgt durch den Werkleiter, in dessen Verhinderungsfall durch den stellvertretenden Werkleiter.

8. Ab einem Betrag von T€ 10 werden sämtliche Rechnungen vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau hinsichtlich sachlicher und rechnerischer Richtigkeit geprüft.
9. Das Anordnungswesen gewährleistet eine ausreichende Funktionstrennung.

c) Vergabewesen

- der § 31 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO),
 - die §§ 97 bis 101 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),
 - die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB –,
 - die Verdingungsordnung für Leistungen – VOL –,
 - die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen,
 - Richtlinien zur VOB und VOL.
10. Mit der Dienstanweisung vom 26. März 2007 sind die Vergabezuständigkeiten und die jeweiligen Wertgrenzen der Aufträge festgelegt. Die Dienstanweisung vom 24. Januar 2007 und die Organisationsverordnung der Stadt Landau vom 15. April 2002 enthalten Vorschriften bezüglich Vergabeart, Form der Auftragsvergabe sowie Abrechnung von Bauleistungen.
 11. Zum 01. Januar 2009 hat die Stadt Landau eine zentrale Vergabestelle eingeführt, wodurch sich die oben genannten Verfügungen geändert haben. Eine neue Organisationsverordnung, die das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beim Gebäudemanagement Landau regelt, wurde am 17. Dezember 2008 erlassen.
 12. Zudem gilt die Organisationsverordnung über die Verfahrensanweisungen der Stadt i. V. m. dem vereinfachten Vergabeverfahren für freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen bei Bauleistungen sowie Lieferungen und Dienstleistungen vom 30. März 2009. Zweck ist die Beschleunigung von Investitionen durch Vereinfachung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge im Rahmen des Beschlusses des Ministerrates vom 10. Februar 2009.
 13. Das Vergabewesen wurde von uns nicht geprüft. Es ist Gegenstand der laufenden Prüfungen des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Landau.

IV. Steuerrechtliche Verhältnisse

Betriebszweig Gebäudebestand

14. Mit der Bewirtschaftung von stadteigenen Gebäuden und ihrer Nebenflächen übt die Einrichtung keinen Betrieb gewerblicher Art begründende Tätigkeit aus. Sie ist insoweit mit dieser Tätigkeit weder körperschaftsteuer- noch gewerbsteuerpflichtig.
15. Die Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten an fremde Dritte kann unter bestimmten Voraussetzungen einen Betrieb gewerblicher Art begründen. Der Einrichtung ist insoweit körperschaft-, gewerbe- und umsatzsteuerpflichtig.

Betriebszweig Wohnhausbesitz

16. Die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnhausbesitzes begründet keinen Betrieb gewerblicher Art. Sie ist als Vermögensverwaltung im Sinne des § 14 S. 3 AO zu qualifizieren. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht besteht nicht, da die Tätigkeit der Einrichtung den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht übersteigt.



Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2010

	Stand	Zugang	Tilgung	Umschuldung	Stand	Ursprungs-	Zinsen	Zinssatz		Bürgschaft
	01.01.2010				31.12.2010	betrag	2010	%	Zinsbindung	
	€	€	€	€	€	€	€			
1.) Nord LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover Darl.-Nr. 2583680141	1.674.205,92	0,00	192.633,73	0,00	1.481.572,19	4.090.335,05	69.967,08	4,455	30.09.2017	
2.) WestLB AG, Düsseldorf Darl.-Nr. 81766400001	2.638.193,65	0,00	0,00	-2.638.193,65	0,00	2.900.000,00	3.286,75	2,990	15.01.2010	
Darl.-Nr. 81766400002	1.923.319,30	0,00	159.561,77	0,00	1.763.757,53	2.508.859,84	65.106,63	3,493	30.03.2020	
Darl.-Nr. 81766400003	2.468.220,16	0,00	63.524,52	0,00	2.404.695,64	2.700.000,00	91.158,48	3,729	30.06.2034	
	7.029.733,11	0,00	223.086,29	-2.638.193,65	4.168.453,17	8.108.859,84	159.551,86			
3.) Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main / Erfurt Darl.-Nr. 800020139	4.120.384,42	0,00	153.239,23	0,00	3.967.145,19	5.112.918,81	197.404,73	4,858	30.09.2011	
Darl.-Nr. 80477405	280.911,86	0,00	31.574,26	0,00	249.337,60	1.789.521,58	15.229,87	5,685	30.06.2017	
	4.401.296,28	0,00	184.813,49	0,00	4.216.482,79	6.902.440,39	212.634,60			
4.) Deka Bank Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main Darl.-Nr. 2026287017	4.687.905,07	0,00	154.103,30	0,00	4.533.801,77	5.600.000,00	206.032,70	4,431	19.12.2012	
5.) KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main Darl.-Nr. 4497527	367.700,00	0,00	22.462,00	0,00	345.238,00	404.300,00	14.061,20	3,950	15.02.2026	
6.) Commerzbank AG, Frankfurt am Main Darl.-Nr. 518559547520	2.089.305,92	0,00	51.043,56	0,00	2.038.262,36	2.138.391,80	81.363,60	3,930	30.12.2018	
7.) Landesoberkasse, Außenstelle Neustadt Darl.-Nr. 3002/2004-17302	2.392,81	0,00	797,62	0,00	1.595,19	39.880,77	99,70	2,000	30.12.2012	
8.) LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, Mainz Darl.-Nr. 908260352	198.994,98	0,00	4.370,79	0,00	194.624,19	277.631,49	5.317,17	2,000	30.12.2042	
Darl.-Nr. 908211823	43.976,86	0,00	965,91	0,00	43.010,95	61.355,03	1.175,07	2,000	30.12.2042	
Darl.-Nr. 908512858	300.562,21	0,00	6.044,41	0,00	294.517,80	400.852,83	7.975,35	2,000	30.12.2044	
Darl.-Nr. 908610422	67.259,52	0,00	1.345,78	0,00	65.913,74	89.476,08	1.779,15	2,000	30.12.2044	
Darl.-Nr. 908712206	150.605,93	0,00	2.830,68	0,00	147.775,25	194.290,91	3.955,34	2,000	30.12.2046	
Darl.-Nr. 908912312	114.038,69	0,00	1.900,82	0,00	112.137,87	139.071,39	2.957,17	2,000	30.12.2092	
	875.438,19	0,00	17.458,39	0,00	857.979,80	1.162.677,73	23.159,25			
9.) Deutsche Genossenschafts- Hypotheken- bank AG, Hamburg Darl.-Nr. 48-065778-04-4	260.337,50	0,00	38.466,08	0,00	221.871,42	6.646.794,46	9.258,79	3,890	15.01.2016	
10.) Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau, Landau Darl.-Nr. 315180	31.682,23	0,00	2.640,18	0,00	29.042,05	52.803,67	1.541,80	4,970	30.12.2011	
Darl.-Nr. 315195	1.700.000,00	0,00	34.454,02	0,00	1.665.545,98	1.700.000,00	59.725,98	3,540	30.12.2019	
	1.731.682,23	0,00	37.094,20	0,00	1.694.588,03	1.752.803,67	61.267,78			
11.) Bayerische Landesbank, München Darl.-Nr. 66/1012752	0,00	0,00	59.533,04	2.638.193,65	2.578.660,61	2.638.193,65	68.683,62	2,739	01.12.2014	
Darl.-Nr. 106/1012752	0,00	1.700.000,00	0,00	0,00	1.700.000,00	1.700.000,00	3.008,81	3,748	30.06.2039	
	0,00	1.700.000,00	59.533,04	2.638.193,65	4.278.660,61	4.338.193,65	71.692,43			
Insgesamt	23.119.997,03	1.700.000,00	981.491,70	0,00	23.838.505,33	41.184.677,36	909.088,99			

Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2010

	Betriebszweig Gebäude- bestand Landau	Betriebszweig Wohnhaus- besitz	Summenbilanz	Konsolidierung	Bilanz
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	61.847,15	0,00	61.847,15	0,00	61.847,15
II. <u>Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	65.602.646,78	1.784.679,64	67.387.326,42	0,00	67.387.326,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.362,99	4.047.672,63	4.141.035,62	0,00	4.141.035,62
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	32.706.980,42	0,00	32.706.980,42	0,00	32.706.980,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.456.592,34	0,00	3.456.592,34	0,00	3.456.592,34
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.462,89	88.142,72	173.605,61	0,00	173.605,61
6. Anlagen im Bau	8.239.589,99	24.519,67	8.264.109,66	0,00	8.264.109,66
<u>Summe Anlagevermögen</u>	<u>110.246.482,56</u>	<u>5.945.014,66</u>	<u>116.191.497,22</u>	<u>0,00</u>	<u>116.191.497,22</u>
B. Umlaufvermögen					
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>					
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	71.081,13	0,00	71.081,13	0,00	71.081,13
2. Unfertige Leistungen	27.515,06	278.012,56	305.527,62	-750,00	304.777,62
	<u>98.596,19</u>	<u>278.012,56</u>	<u>376.608,75</u>	<u>-750,00</u>	<u>375.858,75</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					
1. Forderungen aus Vermietung	137.103,05	35.687,18	172.790,23	0,00	172.790,23
- Forderungen gegen andere Betriebszweige	207.027,44	2.720,71	209.748,15	-209.748,15	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.352,11	0,00	22.352,11	0,00	22.352,11
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	682.362,63	289.891,27	972.253,90	0,00	972.253,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.069.221,98	0,00	1.069.221,98	0,00	1.069.221,98
	<u>2.118.067,21</u>	<u>328.299,16</u>	<u>2.446.366,37</u>	<u>-209.748,15</u>	<u>2.236.618,22</u>
III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	0,00	1.133.971,52	1.133.971,52	0,00	1.133.971,52
<u>Summe Umlaufvermögen</u>	<u>2.216.663,40</u>	<u>1.740.283,24</u>	<u>3.956.946,64</u>	<u>-210.498,15</u>	<u>3.746.448,49</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19.368,15	0,00	19.368,15	0,00	19.368,15
	<u>112.482.514,11</u>	<u>7.685.297,90</u>	<u>120.167.812,01</u>	<u>-210.498,15</u>	<u>119.957.313,86</u>

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb,
Landau in der Pfalz

Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2010

	Betriebszweig Gebäude- bestand Landau	Betriebszweig Wohnhaus- besitz	Summenbilanz	Konsolidierung	Bilanz
	€	€	€	€	€
A. <u>Eigenkapital</u>					
I. <u>Stammkapital</u>	19.898.000,00	5.467.407,70	25.365.407,70	0,00	25.365.407,70
II. <u>Zweckgebundene Rücklagen</u>	19.028.195,29	149.715,00	19.177.910,29	0,00	19.177.910,29
III. <u>Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)</u>	+1.244.644,56	-335.972,48	+908.672,08	0,00	+908.672,08
IV. <u>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</u>	+53.214,35	+225.085,65	+278.300,00	0,00	+278.300,00
<u>Summe Eigenkapital</u>	40.224.054,20	5.506.235,87	45.730.290,07	0,00	45.730.290,07
B. <u>Sonderposten aus Investitionszuschüssen</u>	44.332.362,64	448.420,73	44.780.783,37	0,00	44.780.783,37
C. <u>Rückstellungen</u>					
Sonstige Rückstellungen	972.536,89	28.264,25	1.000.801,14	0,00	1.000.801,14
D. <u>Verbindlichkeiten</u>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.118.074,70	1.117.251,31	26.235.326,01	0,00	26.235.326,01
2. Erhaltene Anzahlungen	33.515,06	240.338,64	273.853,70	-750,00	273.103,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.462.009,81	106.206,10	1.568.215,91	0,00	1.568.215,91
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	2.720,71	207.027,44	209.748,15	-209.748,15	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.397,68	3.136,24	53.533,92	0,00	53.533,92
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	259.354,01	11.770,24	271.124,25	0,00	271.124,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	20.978,00	0,00	20.978,00	0,00	20.978,00
<u>Summe Verbindlichkeiten</u>	26.947.049,97	1.685.729,97	28.632.779,94	-210.498,15	28.422.281,79
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	6.510,41	16.647,08	23.157,49	0,00	23.157,49
	112.482.514,11	7.685.297,90	120.167.812,01	-210.498,15	119.957.313,86

Konsolidierung der Betriebszweig-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2010

	Gebäudebe- stand Landau €	Wohnhaus- besitz €	Summe €	Konsoli- dierung €	Gesamt- GuV €
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.794.766,25	1.051.397,56	9.846.163,81	-31.989,96	9.814.173,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	52.650,00	52.650,00	0,00	52.650,00
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.627,20	+27.466,76	41.093,96	0,00	41.093,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	216.589,49	0,00	216.589,49	0,00	216.589,49
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.382.505,70	163.537,84	1.546.043,54	-168.836,10	1.377.207,44
- davon Auflösungen des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen:	(758.627,89)	(10.286,27)	(768.914,16)	(0,00)	(768.914,16)
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	3.638.464,67	634.771,04	4.273.235,71	0,00	4.273.235,71
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	1.485.430,13	111.448,05	1.596.878,18	0,00	1.596.878,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	495.871,88	31.818,71	527.690,59	0,00	527.690,59
- davon für Altersversorgung	(199.705,05)	(14.194,15)	(213.899,20)	(0,00)	(213.899,20)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.563.613,25	100.286,84	2.663.900,09	0,00	2.663.900,09
- davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB: € 0,00 (Vorjahr: € 61.243,27)					
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.285.974,66</u>	<u>142.878,18</u>	<u>1.428.852,84</u>	<u>-200.826,06</u>	<u>1.228.026,78</u>
- davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil: € 0,00					
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15,39	6.612,56	6.627,95	0,00	6.627,95
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.627,95 (Vorjahr: € 6.769,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)					
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	879.323,76	34.059,54	913.383,30	0,00	913.383,30
- davon an verbundene Unternehmen: € 3.343,31 (Vorjahr: € 6.621,47)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)					
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>+58.825,68</u>	<u>+246.402,36</u>	<u>+305.228,04</u>	<u>0,00</u>	<u>+305.228,04</u>
12. Sonstige Steuern	<u>5.611,33</u>	<u>21.316,71</u>	<u>26.928,04</u>	<u>0,00</u>	<u>26.928,04</u>
13. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	<u>+53.214,35</u>	<u>+225.085,65</u>	<u>278.300,00</u>	<u>0,00</u>	<u>+278.300,00</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010
- Gebäudebestand -**

	€	€	<u>2009</u> €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.794.766,25		8.777.604,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>	8.794.766,25	0,00
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+13.627,20	-12.590,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		216.589,49	230.932,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.382.505,70	1.274.794,63
- davon Auflösungen des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen: € 758.627,89 (Vorjahr: € 725.886,54)			
		<u>10.407.488,64</u>	<u>10.270.740,90</u>
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung		3.638.464,67	3.652.023,85
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.485.430,13		1.541.842,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>495.871,88</u>	1.981.302,01	497.850,40
- davon für Altersversorgung: € 199.705,05 (Vorjahr: € 196.215,89)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.563.613,25	2.571.966,36
- davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB: € 0,00 (Vorjahr: € 61.243,27)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.285.974,66	1.287.409,34
- davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,39	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 15,39 (Vorjahr: € 0,00)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		879.323,76	864.523,57
- davon an verbundene Unternehmen: € 3.343,31 (Vorjahr: € 6.621,47)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+58.825,68	-144.875,50
12. Sonstige Steuern		<u>5.611,33</u>	<u>5.611,33</u>
13. Jahresverlust (-) / Jahresgewinn (+)		<u>+53.214,35</u>	<u>-150.486,83</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010
- Wohnhausbesitz -**

	€	€	<u>2009</u> €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.051.397,56		1.132.974,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>52.650,00</u>	1.104.047,56	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+27.466,76	+7.273,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		163.537,84	12.854,80
- davon Auflösungen des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen: € 10.286,27 (Vorjahr: € 10.292,57)			
		<u>1.295.052,16</u>	<u>1.153.103,01</u>
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung		634.771,04	620.213,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	111.448,05		114.982,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>31.818,71</u>	143.266,76	31.343,95
- davon für Altersversorgung: € 14.194,15 (Vorjahr: € 13.607,70)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		100.286,84	95.586,29
- davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.878,18	153.315,19
- davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.612,56	20.309,75
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.612,56 (Vorjahr: € 6.769,49)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		34.059,54	36.145,22
- davon an verbundene Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
- davon aus Auf- und Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>+246.402,36</u>	<u>+121.826,39</u>
12. Sonstige Steuern		<u>21.316,71</u>	<u>21.301,19</u>
13. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)		<u>+225.085,65</u>	<u>+100.525,20</u>

Anlagennachweis zum 31. Dezember 2010 für den Betriebszweig Gebäudebestand

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand 01.01.2010	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2010	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Ø Afa-Satz	Ø RBW
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.679,99	2.923,61	0,00	0,00	105.603,60	23.116,99	20.639,46	0,00	43.756,45	61.847,15	79.563,00	19,54	58,57
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	102.679,99	2.923,61	0,00	0,00	105.603,60	23.116,99	20.639,46	0,00	43.756,45	61.847,15	79.563,00	19,54	58,57
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	98.059.434,57	349.173,48	1.099.042,25	15.638,47	99.492.011,83	32.560.202,62	1.333.053,13	3.890,70	33.889.365,05	65.602.646,78	65.499.231,95	1,34	65,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.278,01	0,00	0,00	0,00	243.278,01	142.046,22	7.868,80	0,00	149.915,02	93.362,99	101.231,79	3,23	38,38
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	57.002.955,40	556.783,54	26.099,53	9.958,00	57.575.880,47	24.193.729,17	685.128,65	9.957,77	24.868.900,05	32.706.980,42	32.809.226,23	1,19	56,81
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.913.980,56	976.635,84	209.755,54	0,00	9.100.371,94	5.140.128,06	503.651,54	0,00	5.643.779,60	3.456.592,34	2.773.852,50	5,53	37,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.562,31	5.297,36	0,00	2.058,60	156.801,07	58.080,30	13.271,67	13,79	71.338,18	85.462,89	95.482,01	8,46	54,50
6. Anlagen im Bau	6.383.522,01	3.195.733,03	-1.334.897,32	4.767,73	8.239.589,99	0,00	0,00	0,00	0,00	8.239.589,99	6.383.522,01	0,00	100,00
Summe Sachanlagen	169.756.732,86	5.083.623,25	0,00	32.422,80	174.807.933,31	62.094.186,37	2.542.973,79	13.862,26	64.623.297,90	110.184.635,41	107.662.546,49	1,45	63,03
Gesamt	169.859.412,85	5.086.546,86	0,00	32.422,80	174.913.536,91	62.117.303,36	2.563.613,25	13.862,26	64.667.054,35	110.246.482,56	107.742.109,49	1,47	63,03

Anlagennachweis zum 31. Dezember 2010 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwerte			Kennzahlen	
	Stand 01.01.2010	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2010	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Ø AFA-Satz	Ø RBW
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	2.384.793,72	0,00	0,00	0,00	2.384.793,72	579.083,88	21.030,20	0,00	600.114,08	1.784.679,64	1.805.709,84	0,88	74,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.859.881,82	18.792,80	0,00	3.910,98	6.874.763,64	2.756.554,33	72.994,78	2.458,10	2.827.091,01	4.047.672,63	4.103.327,49	1,06	58,88
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.800,57	15.562,58	0,00	0,00	116.363,15	21.958,57	6.261,86	0,00	28.220,43	88.142,72	78.842,00	5,38	75,75
6. Anlagen im Bau	0,00	24.519,67	0,00	0,00	24.519,67	0,00	0,00	0,00	0,00	24.519,67	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	9.345.476,11	58.875,05	0,00	3.910,98	9.400.440,18	3.357.596,78	100.286,84	2.458,10	3.455.425,52	5.945.014,66	5.987.879,33	1,07	63,24
Gesamt	9.345.476,11	58.875,05	0,00	3.910,98	9.400.440,18	3.357.596,78	100.286,84	2.458,10	3.455.425,52	5.945.014,66	5.987.879,33	1,07	63,24

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Falle 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) 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 Auftrages. 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 und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sieben Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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