Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Anhang

für das Geschäftsjahr 2012

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML), Landau, ist eine Einrichtung im Sondervermögen der Stadt Landau in der Pfalz, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung (EigAnVO) für Rheinland-Pfalz verwaltet wird.

Der Jahresabschluss der Einrichtung wird unter Beachtung der Bestimmungen der EigAnVO erstellt. Daneben sind die Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften zu beachten.

Gliederungsgrundsätze

Der Ausweis und die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagenachweises entsprechen den Vorgaben der EigAnVO. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 und 2 HGB angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Bewertung der zum 1. Januar 2007 auf das GML übertragenen Grundstücke und Gebäude (einschließlich der Außenanlagen) erfolgte nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik (KomDoppikLG) vom 2. März 2006 sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz. Hierbei wurden überwiegend Erfahrungswerte als Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und diese um die Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung und unter Berücksichtigung des Ausbaustandards, verringert. Grundlage für die Abschreibungen 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 waren, wurde dieses Vermögen im Rahmen einer Einzelübernahme neu nach den oben genannten Grundsätzen bewertet.

Die Folgebewertung der Gegenstände des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 werden im Zugangsjahr 2012 voll abgeschrieben. Sie werden im Anlagespiegel als Abgang zum Zeitpunkt ihres tatsächlichen Ausscheidens gezeigt. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten bis € 60,00 werden sofort in den Aufwendungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel werden mit ihrem Nennwert erfasst. Allen risikobehafteten Posten wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Durch Abschluss einer Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger vom 09. Juni 2010 ist die Einrichtung von der Rückstellungsverpflichtung gemäß § 22 Abs. 3 EigAnVO für Pensionsverpflichtungen befreit. Als Gegenleistung für die Befreiung beteiligt sich die Einrichtung in Höhe der Veränderung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für die an die Einrichtung abgestellten Beamten an den jährlichen Aufwendungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Einrichtung können grundsätzlich Steuerlatenzen im Bereich der beiden Betriebe gewerblicher Art entstehen. Aufgrund der Unterschreitung der steuerlichen Freigrenzen kommen diese jedoch nicht zum Tragen. Die Latenzen sind mit einer Steuerquote von 29,79 % bewertet worden.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem dem Anhang beigefügten Anlagenachweis. Hierin ist eine Spalte „nachträgliche Anpassungen“ eingefügt. In dieser Spalte werden Veränderungen des Anfangsbestands durch Verringerungen oder Erhöhungen im Zusammenhang mit der letztendlichen Abrechnung von bereits aktivierten aber zum Zeitpunkt der Aktivierung noch ausstehenden Rechnungen ausgewiesen.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2012 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als „Anlagen im Bau“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Haus der Jugend, Modernisierung,
- Berufsbildende Schule, Modernisierung,

- Berufsbildende Schule, Neubau Turnhalle,
- Eduard-Spranger-Gymnasium, Modernisierung Turnhalle,
- Cornichonstraße Block 3, Modernisierung,
- Cornichonstraße Block 5, Modernisierung.

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von € 345.928,89 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2012 erfolgte in der Sparte Wohnhausbesitz die nachfolgenden Veräußerung:

- Teilgrundstücksfläche Cornichonstraße 25 b zum Buchwert von € 2.044,80.

Umlaufvermögen

Die Vorräte bestehen aus unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Betriebskosten und zum Verkauf stehenden Grundstücken.

Sämtliche zum Bilanzstichtag 2012 bestehende Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Der Posten enthält Forderungen an die Stadt Landau (Einrichtungsträger) in Höhe von T€ 994.

Durch das Gebäudemanagement wurde im Rahmen von Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf eigenen Dachflächen in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten zur Generierung 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 wird verzichtet, da die zukünftigen Vermögenszuwächse als relativ gering einzustufen sind und auch noch nicht konkret beziffert werden können. In diesem Zusammenhang wird jedoch durch das Gebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Im Jahr 2012 erfolgte die Veräußerung des ehemaligen Ortsvorsteherbüros Arzheim mit € 20.200,00 und damit zu € 18.211,00 über dem Buchwert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält ein Disagio in Höhe von T€ 13.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich entwickelt:

	Stand am 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2012
	T€	T€	T€	T€
Stammkapital	25.365	0	0	25.365
Zweckgebundene Rücklage	19.178	0	0	19.178
Gewinnvortrag	1.187	218	0	1.405
Jahresgewinn	218	1.024	218	1.024
	45.948	1.242	218	46.972

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2012 ist der Jahresgewinn 2011 in Höhe von € 217.508,39 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist ausschließlich auf den erwirtschafteten Jahresgewinn 2012 zurückzuführen.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

In diesem Posten werden die Landeszuwendungen für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Laufzeit der bezuschussten Anlagegüter (voraussichtliche Nutzungsdauer) aufgelöst. Die Zugänge betragen T€ 744. Umbuchungen in die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von T€ 569 erfolgt. Die Auflösungen belaufen sich auf T€ 858.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand am 01.01.2012	Inan- spruch- nahmen	Auflös- ungen	Aufzin- sung	Zuführ- ungen	Stand am 31.12.2012
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Verpflichtungen gegenüber der Stadt Landau						
Pensionsverpflichtungen aus Vorjahren	35	35	0	0	0	0
Beihilfeverpflichtungen aus Vorjahren	9	9	0	0	0	0
	<u>44</u>	<u>44</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
ausstehende Rechnungen	488	329	103	0	658	714
unterlassene Instandhaltungen	220	0	2	0	0	218
übrige ungewisse Verbindlichkeiten	41	19	3	1	20	40
	<u>793</u>	<u>392</u>	<u>108</u>	<u>1</u>	<u>678</u>	<u>972</u>

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten sind 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 Verfahren bei € 383.650,14.

Gemäß der mit der Stadtverwaltung Landau am 9. Juni 2010 geschlossenen Vereinbarung über die Zuweisung des Personals, die Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand sowie der Aufwen-

dungen für 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 Altersteilzeitbeschäftigungsverhältnissen und aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen ergeben.

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag T€	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr T€	1–5 Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.695	2.043	7.168	14.484
Erhaltene Anzahlungen	2.851	2.851	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.492	1.492	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51	51	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	248	248	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	9	9	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	599	210	389	0
	28.945	6.904	7.557	14.484

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden 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, sodass dieses keinen Saldo aufweist.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	Wirtschafts- plan 2012 T€	Jahresrech- nung 2012 T€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Stadt	7.308	7.301
sonstige Umsatzerlöse	1.417	1.323
	8.725	8.624

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.323 beinhalten im Wesentlichen aus Umsätze aus Vermietung und Verpachtung (T€ 983) sowie Erträge aus Gebühren und Umlagen (T€ 319). In diesem Zusammenhang wurden T€ 52 konsolidiert.

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 1.025 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (T€ 858). Der Posten enthält periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 17.

Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt T€ 2.794 (Gebäudebestand: T€ 2.548, Wohnhausbesitz: T€ 246) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgte mit insgesamt T€ 1.847 (Gebäudebestand: T€ 1.425, Wohnhausbesitz: T€ 422).

Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 2.379 betrifft mit T€ 2.194 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit T€ 185 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

In 2012 sind im Durchschnitt 58 Mitarbeiter beschäftigt gewesen. Der Personalstand ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen. Die Abweichung zum Stellenplan erklärt sich damit, dass die Teilzeitbeschäftigten im Stellenplan jeweils nur mit dem der Beschäftigung entsprechenden Bruchteil einer Vollzeitstelle eingesetzt sind und die Ersatzstellen für die Altersteilzeit mit „0“ gewertet werden.

	Stand am 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2012
Werkleitung	1	0	0	1
Verwaltungsmitarbeiter	8	0	0	8
technische Mitarbeiter	9	0	0	9
Hausmeister	28	0	0	28
Reinigungskräfte	12	0	0	12
	<u>58</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58</u>

Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von T€ 39 und Sachanlagen in Höhe von T€ 2.520 an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Verwaltungsaufwendungen (T€ 1.269). Sie enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 9.

Zinserträge/Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 9 resultieren aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 850 betreffen nahezu komplett Darlehenszinsen (T€ 849).

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.024 (davon Gebäudebestand Landau: T€ 882, Wohnhausbesitz: T€ 142).

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.024 auf neue Rechnung vorzutragen.

IV. Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB liegen nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Gebäudemanagement Landau ergeben sich durch die Anmietung benötigter Gebäude für die Stadt Landau finanzielle Verpflichtungen in Höhe von derzeit T€ 365 pro Jahr. Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.019 pro Jahr. Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 91 pro Jahr.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Mit nahestehenden Personen sowie deren Angehörigen sind im Wirtschaftsjahr 2012 keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 10 (ohne USt). Es entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

Werkleitung

Die Leitung des Eigenbetriebs obliegt Herrn Michael Götz.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Werkleitung wird verzichtet.

Werksausschuss

Mitglieder des Werksausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer, (Vorsitzender),

Herr Heinz Arbitter, Hausmeister (Beschäftigtenvertreter).

Herr Dr. Thomas Bals, Zahnarzt,

Herr Pascal Baum, Beamter (Beschäftigtenvertreter),

Herr Franco Casella, Kaufmann (ab 16. Februar 2012),

Herr Hermann Demmerle, Angestellter,

Herr Jürgen Doll, Vollstreckungsbeamter,

Herr Rudi Eichhorn, Diplom-Ingenieur Vermessungsoberamtsrat a. D.,

Herr Klaus Eisold, (bis 15. Februar 2012),

Herr Wolfgang Gauer, Diplom-Kaufmann,

Herr Martin Heupel, Winzermeister,

Herr Klaus Huber, Architekt (Beschäftigtenvertreter),

Herr Theo Kautzmann, Geschäftsführer,

Herr Bertram Marquardt, Diplom Betriebs- und Verwaltungswirt,

Herr Alexander Henrich, Hausmeister (Beschäftigtenvertreter),

Herr Günther Scharhag, Rentner,

Herr Michael Scheid, Technischer Beamter,

Frau Susanne Schröer, kaufmännische Angestellte.

Die Mitglieder des Werksausschusses erhielten die gemeindeüblichen Sitzungsgelder.

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

Landau in der Pfalz, 04. Juni 2013

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter