

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäftsverlauf

1.1 Darstellung des Unternehmens

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 19. Dezember 2006 zum 1. Januar 2007 in der Organisationsform eines Eigenbetriebes nach den Vorschriften des § 86 GemO gegründet.

Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, dies beinhaltet die 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 T€ 150 abzuschließen. In diesem Zusammenhang wurde eine Berichtspflicht im Werksausschuss eingeführt. Diese Befristung wurde durch Änderung der Betriebssatzung zum 4. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2011 und letztmalig am 23. Januar 2012 nun unbefristet verlängert.

Zum 31. Dezember 2012 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 49,30 Stellen ausgewiesen, wovon 4 Stellen mit einem kw-Vermerk versehen sind. Dies stellt im Vergleich mit dem Vorjahr eine Stellenverringerung um 2 Stellen dar, da die altersteilzeitbedingte Freistellungsphase zweier Mitarbeiter ausgelaufen und damit auch der Grund für die kw-Stellen entfallen ist. Von der

o. g. Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2012 insgesamt 44,8 mit insgesamt 58 Mitarbeitern besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 8 Personen im kaufmännisch/ infrastrukturellen Bereich, 10 Personen im technischen Gebäudemanagement, 28 Hausmeister und 12 Reinigungskräfte.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2012 des Gebäudemanagements Landau kann die Lage des Betriebes als weiterhin gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2012 bedient und planmäßig getilgt werden. Wie bereits im Vorjahr konnten Kreditaufnahmen zur langfristigen Finanzierung der Investitionen auch im Jahr 2012 nicht vermieden werden. Insgesamt wurden im Wirtschaftsjahr 2012 drei Kredite aufgenommen. Hierbei handelt es sich um zwei zinslose Vorfinanzierungen des Landes für Maßnahmen aus dem Konjunkturprogramm II in Höhe von T€ 569. Gleich zu Beginn des Jahres 2012 wurde zur Ausfinanzierung der Investitionen 2011 ein Kommunaldarlehen in Höhe von T€ 1.400 bei der Sparkasse Südliche Weinstraße aufgenommen. Unter Einbeziehung dieser Kreditverbindlichkeiten sowie der Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber der Stadt Landau in der Pfalz beträgt der Schuldenstand des Gebäudemanagements aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nun T€ 23.695 (Vorjahr T€ 24.479). Hiervon sind T€ 623 (Vorjahr T€ 1.705) den kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten der Sparte Gebäudebestand zuzurechnen. Aus dem Konjunkturprogramm II bestehen zum Bilanzstichtag 2012 weitere Investitionskredite gegenüber dem öffentlichen Bereich in Höhe von T€ 583 (Vorjahr T€ 208).

Auch im Jahresverlauf 2012 war es wieder möglich, erhebliche Eigenleistungen durch die Mitarbeiter des Gebäudemanagements Landau zu erbringen, um die investiven Ausgaben zu verringern. Durch verschiedene Veräußerungen von Grundstücken und Gebäuden konnten im Jahr 2012 Veräußerungserlöse von T€ 22 erzielt werden. Nachdem die Veräußerungen zum oder über dem Buchwert erfolgten, konnte hierdurch ein Ertrag in Höhe von T€ 18 erzielt werden.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2012 ein Jahresgewinn in Höhe von € 1.024.356,50 verbucht werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von € 882.529,38 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von € 141.827,12. Gerade im Bereich der Sparte Gebäudebestand konnten in diesem Jahr nicht alle Maßnahmen im Bauunterhalt abgearbeitet werden. Bedingt durch die personelle Kapazitäten beim Gebäudemanagement sowie den sehr frühen Wintereinbruch mussten verschiedene Maßnahmen des Bauunterhalts in das Folgejahr verschoben und neu veranschlagt werden. Vor diesem Hintergrund wurde es auch in diesem Jahr geschafft, den Planverlust der Sparte Gebäudebestand in Höhe von T€ 678 zu vermeiden.

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2012 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (T€ 7.300). Seit dem Jahr 2012 erfolgt diese nun nicht mehr als pauschale Erstattung, sondern im Rahmen einer Mieter-/Vermieter-Vereinbarung. Vor diesem Hintergrund können daher auch erstmals Erträge aus Umlagen/ Bestandsveränderungen im Zusammenhang mit den abzurechnenden Nebenkosten ausgewiesen werden. Eine weitere Haupteintragungsquelle stellen die Mieteinnahmen aus dem Wohnhausbesitz dar.

Die im Jahresverlauf gelegentlich notwendige Kassenbestandsverstärkung zur Liquiditätssicherung erfolgte in Verbindung mit einer mit der Stadtverwaltung Landau abgeschlossenen Kreditrahmenvereinbarung (Cash-Pool). Der im Rahmen der Satzung beschlossene Höchstbetrag der Kassenbestandsverstärkungen in Höhe von T€ 3.000 wurde hierbei beachtet und eingehalten. Am 31. Dezember 2012 weist der Cash-Pool ein Guthaben von T€ 633 aus (Sparte Gebäudebestand: T€ 29, Sparte Wohnhausbesitz: T€ 604). Eine angemessene Verzinsung erfolgt mit der Stadtverwaltung. Aufgrund des bei der Sparte Wohnhausbesitz vorhandenen Bestandes an liquiden Mitteln konnte 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 die vorstehenden Zielsetzungen 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 Form von 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 T€ 2.559. stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von T€ 1.847 gegenüber. Diese Differenz ist zum Einen begründet durch

die wesentliche Erhöhung der Abschreibungen im Zusammenhang mit der Hinzunahme der Betriebsvorrichtungen zum 1. Januar 2008. Für die Unterhaltung dieser Vorrichtungen werden derzeit geringere Mittel benötigt. Zum Anderen konnten nicht alle vorgesehenen Projekte, wie bereits unter 1.2 dargestellt, auch realisiert werden.

Um einen stetigen Werterhalt des übertragenen Anlagevermögens sicherzustellen, muss es das Ziel des Gebäudemanagements sein, dem Werteverzehr zumindest in gleicher Größenordnung mit einem geregelten Bauunterhalt zu begegnen. Die vergangenen Jahre haben aber gezeigt, dass dies mit der beim Betrieb vorhandenen personellen Kapazitäten nicht zu leisten ist. Trotz sehr hohen Engagements der Mitarbeiter können im Bauunterhalt jährlich nur T€ 1.800 bewältigt werden. Hinzu kommt, dass sich das Gebäudemanagement Landau in den vergangenen Jahren profiliert hat und daher auch immer mehr Anfragen von städtischen Töchtern für Maßnahmen kommen. Vor diesem Hintergrund müssen daher Überlegungen zur personellen Situation des Betriebes angestellt werden. Die Mitarbeiter des Gebäudemanagements sind mit dem konkreten Handlungsbedarf in den Gebäuden sowie der Abarbeitung der investiven Maßnahmen in den Strukturen des öffentlichen Rechtes ausgelastet. Es existiert damit keine Möglichkeit vorausschauend und werterhaltend zu agieren. Weiterhin wirken sich auch krankheitsbedingte Ausfälle direkt auf die jeweiligen Ausgabevolumina aus. Aus der Sicht der Werkleitung besteht daher ein dringender Bedarf, den Personalbestand zur besseren Unterhaltung des baulichen Bestandes aufzustocken.

Trotz des Umstandes, dass alle Möglichkeiten zur Verringerung der zu bewirtschaftenden Flächen konsequent ermittelt und verfolgt wurden, reichten bisher die Umsatzerlöse nicht aus, den notwendigen Bedarf zu decken. Durch die Einführung des Mieter-/Vermieter-Verhältnisses zum Jahr 2012 wird das Gebäudemanagement Landau nun erstmals mit einer adäquaten Finanzierungsquelle ausgestattet. Diese Erstattungen haben nun eine Größe erreicht, welche als realistische Zielgröße angesehen werden kann. Durch die kostendeckenden Mieten können Erträge in der erforderlichen Höhe realisiert werden, so dass zukünftig keine Verluste mehr zu erwarten sind. Höhere Erstattungen, wie sie z. B. zum Ausgleich des Werteverzehrs notwendig wären, dürften vor dem Hintergrund der finanziell schwierigen Lage der Stadt Landau allerdings nicht zu erreichen sein.

Daher müssen auch weiterhin alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten ausgeschöpft werden. Nur mit der konsequenten Verfolgung dieses Ziels ist es aus der Sicht der Werkleitung annähernd möglich, der drohenden Kostenexplosion gerade im Energie-Sektor entgegen zu wirken.

Enttäuschend ist, dass trotz vielfältiger Bemühungen im vergangenen Jahr eine leichte Erhöhung der laufenden Betriebskosten (T€ 75) verzeichnet werden musste. Verantwortlich hierfür waren die Aufwendungen für die Beheizung der städtischen Gebäude. Dies ist zum Einen in den höheren

Bezugskosten aber auch im langen und kalten Winter 2012 begründet. Vielfach muss auch eine Verringerung der Toleranz der Gebäudenutzer für Sparmaßnahmen bei der Beheizung oder im Zusammenhang mit der Reinigung festgestellt werden. Die Kosten liegen weiterhin auf einem hohen Niveau, sodass weitere Anstrengungen in diesem Bereich aus der Sicht des Gebäudemanagements zwingend notwendig sind.

Mit dem vermehrten Einsatz von regenerativen Energien sowie der Kopplung von Wärmeverbrauchern in Nahwärmeverbünden wird durch das Gebäudemanagement versucht, der Abhängigkeit vom Energiemarkt und der dort zu erwartenden Kostensteigerungen entgegen zu wirken. Mit der Biomassefeuerungsanlage im Max-Slevogt-Gymnasium, welche neben dieser Schule über einen Nahwärmeverbund auch die Konrad-Adenauer-Schule sowie den Zoo mit Wärme versorgt, konnte hierzu ein weiterer Schritt gegangen werden. Weiterhin werden im Contracting-Verfahren Photovoltaikanlagen auf eigenen Gebäuden errichtet und hierbei günstige Konditionen im Stromeinkauf gesichert. Auch neue Wärmebezugsquellen (z. B. Erdwärme) sollen betriebswirtschaftlich untersucht und nach Möglichkeit erschlossen werden. Mit der Grundschule Wollmesheimer Höhe konnte in diesem Zusammenhang die erste Landauer „Null-Emissions-Schule“ mit einer Beheizung über eine Wärmepumpe betrieben werden. Im Jahr 2012 hat sich hier gezeigt, dass nur durch ein konsequentes Monitoring die im Vorfeld getroffenen Annahmen mit den tatsächlichen Werten auch erreicht werden können. Daneben muss es weiterhin Ziel sein, die Gebäude in ihrem Energiebedarf zu optimieren, um vordringlich den Energieeinsatz zu verringern.

Zukünftig muss es ebenfalls Aufgabe der Werkleitung sein, das noch nicht genutzte Potenzial im Hausmeisterbereich, z. B. durch engere interne 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 2011 wurden durch das Gebäudemanagement Landau bereits Optimierungen versucht, um damit eine Effizienzsteigerung zu erreichen. Derzeit ist jedoch in diesem Bereich eher eine Resignation der Mitarbeiter anstelle einer Identifikation festzustellen. Gerade das Spannungsverhältnis zwischen Gebäudemanagement und den Schulleitungen macht es in diesem Bereich nicht einfach, für den Gebäudebestand Erfolge zu erzielen. Neben den bereits genannten tariflichen Regelungen des Bezirkstarifvertrages müssen 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 zukünfti-

gen Jahren erhebliche Investitionen in die Modernisierung und Sanierung dieses Bestandes, gerade auch aus energetischer Sicht, unbedingt erforderlich sein. Hierzu zwingen auch die energetischen Regelungen und Gesetze, welche gerade der öffentlichen Hand hier eine Vorreiterrolle zuschreiben. Hinzu kommt die Schaffung der technischen Infrastruktur im Bildungsbereich, die mit den sich ständig verändernden pädagogischen Anforderungen Schritt halten muss. Auch der demographische Wandel macht sich in Landau bemerkbar. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen oder öffentlichen Gebäuden steigen. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem Thema der Inklusion von behinderten Menschen in den allgemeinen Schulbereich zu beachten und wird in kommenden Jahren erhebliche finanzielle Anstrengungen erfordern.

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 zukünftig Tilgungslasten, welche nicht mehr durch die über die Abschreibungen gebundenen Finanzmittel abgedeckt werden können, abgefangen und beglichen werden.

Ein zweiter Risikobereich des Betriebes liegt wie bereits beschrieben in den 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. Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten müssen daher die energetischen Sanierungen des Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgt werden. Hierbei soll nach Möglichkeiten gesucht werden, wie durch das Zusammenspiel von regenerativen Energien und energetischen Modernisierungen mehr Kostensicherheit und eine größere Unabhängigkeit erreicht werden kann. Von Vorteil waren hierzu in den Jahren 2009 und 2010 die im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz gewährten Zuschüsse und zinslosen Vorfinanzierungen. Hierdurch konnte eine Vielzahl von kleineren und auch größeren Dämmungsmaßnahmen bereits umgesetzt werden. Diese Maßnahmen haben sich bereits und werden sich auch zukünftig vorteilhaft auf den Energieeinsatz und die Betriebskosten auswirken, so dass die Kostensteigerungen möglichst ausgeglichen werden können.

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. 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. Aus diesen Überlegungen

heraus wird es daher unumgänglich sein, die im Stellenplan vorhandene Bilanzbuchhalterstelle mit der Hälfte der wöchentlichen Arbeitszeit nun doch zu besetzen.

2. Lagebericht Betriebszweig Gebäudebestand Landau

2.1.1 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 2012 wurde ein Grundstück mit einem Gebäude, nämlich das alte Ortsvorsteherbüro in Arzheim, Arzheimer Hauptstraße 58, veräußert. Dieses Gebäude wurde nicht mehr benötigt, da das Ortsvorsteherbüro in einem anderen städtischen Gebäude untergebracht ist.

Der Bestand der Wohnungen und Gebäude hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr um 1 Objekt verändert, so dass nun mit den angemieteten Gebäuden und Komplexen derzeit 181 Objekte zu betreuen sind.

Im Zusammenhang mit den Betriebskosten der Gebäude konnte der leichte Rückgang des Vorjahres (T€ 30) in 2012 nicht mehr fortgeführt werden. Trotz des Umstandes, dass der Verbrauch zum Vorjahr annähernd gleich geblieben ist, waren teilweise deutlich höhere Bezugspreise (z. B. im Bereich des Gasbezuges) hinzunehmen. Insgesamt sind die Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um T€ 84 und hiervon alleine im Bereich der Beheizung um T€ 81, gestiegen. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass die Höchststände der Strom-, Wasser- und Entsorgungskosten des Vorjahres wieder zurückgefahren werden konnten. Ein deutlicher Anstieg (T€ 23) ist im Bereich der Reinigungskosten zu verbuchen. Verantwortlich sind hierfür der Mindesttariflohn sowie die zunehmenden Vertretungskosten durch den Ausfall von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Damit wurden die Kosteneinsparungen des Vorjahres leider wieder umgekehrt und konnten auch durch die neuen Ausschreibungen nicht aufgefangen werden. Anhand der Reaktionen der Nutzer ist jedoch zu erkennen, dass gerade in diesem Bereich keine weiteren Reduzierungen mehr möglich sind, sondern eher wieder eine Ausweitung der Reinigungsleistungen erfolgen muss. Vor diesem Hintergrund dürften gerade im Reinigungsbereich noch weitere Kostensteigerungen zu erwarten sein. 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 Wollmesheimer Höhe) wird die Strombezugskosten weiter steigen lassen. Das Gebäudemanagement Landau ist daher bemüht, hier zumindest Geräte neuerer und energieeffizienterer Bauart einzusetzen.

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 nur 78 %, allerdings wurden durch Eigenleistungen in 2 Projekten (Generalmodernisierung und Sporthalle Berufsbildende Schule) größere Beträge eingespart. Lediglich die Planungsleistungen für die Feuerwehreinsatzzentrale sowie die neue Unterbringung der Feuerwehr in Dammheim konnten nicht bearbeitet werden.

Im Gegensatz hierzu mussten im Bauunterhalt einige größere Maßnahmen, wie z. B. der Außenanstrich des Rathauses, die Spielfelderneuerung der Grundschule Süd, die Herstellung des Schülercafés im Eduard-Spranger-Gymnasium, aus verschiedenen Gründen verschoben werden. Insgesamt wurde zwar der im Bauunterhalt verausgabte Betrag gegenüber dem Vorjahr weiterhin erhöht (+T€ 31), er liegt aber immer noch rund T€ 595 unter dem Ansatz. Hier macht sich die oben ausgeführte Kapazitätsauslastung aber auch der Umstand bemerkbar, dass der Planverlust des Spartenerfolgsplanes ausgeglichen werden sollte.

Insgesamt ist auch festzustellen, dass gerade im Bauunterhalt durch die Gründung des Gebäudemanagements bei den Nutzern eine Anspruchshaltung erweckt wurde, wonach bereits länger hin-genommene Missstände nun unverzüglich abzarbeiten sind. Dieser Effekt hat sich im Jahr 2012 weiter verstärkt. Vielfach werden inzwischen 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 zu bearbeiten sind.

2.2 Darstellung der Lage

Die Umsatzerlöse wurden in Höhe von T€ 7.300 überwiegend durch die Stadtverwaltung Landau geleistet. Nach der Einführung des Mieter-/Vermieter-Verhältnisses entsprechen diese jedoch nur noch einem Anteil von 96,1 % (Vorjahr 97,8 %) an den gesamten Umsatzerlösen von T€ 7.551. Zu erklären ist dies damit, dass nun die noch abzurechnenden Nebenkosten nicht mehr pauschal, sondern im Bereich der Bestandsveränderungen bzw. Umlagen aufgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2012 ein Jahresgewinn von € 882.529,38, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Wie bereits zuvor dargestellt konnte dieser Jahresgewinn nur durch äußerste Ausgabendisziplin und die nicht vollständige Abarbeitung der Bauunterhaltmaßnahmen erreicht werden. Wesentliche Ergebnisverbesserungen konnten durch die erneut hohen aktivierten Eigenleistungen (T€ 237) im Bereich der Projekt-, Architekten- und Ingenieursleistungen erzielt werden.

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlagevermögen in Höhe von T€ 110.888 und über ein Eigenkapital von T€ 41.121, was einer Anlagendeckung von 37,1 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 36,2 % wurde damit im Jahr 2012 dieses Verhältnis leicht verbessert.

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau musste im Jahr 2012 Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Dies erfolgte über die Kreditrahmenvereinbarung mit der Stadtverwaltung Landau. Das Kontokorrentkonto saldiert mit den sonstigen Forderungen gegen den Einrichtungsträger weist zum Jahresabschluss einen positiven Saldenbestand von T€ 29 aus.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von T€ 1.888 ist im Jahr 2012 nicht zurückgegriffen worden. Dennoch sind 2012 drei Kreditaufnahmen zu verbuchen. Zum einen wurde ein Darlehen über T€ 1.400 zur Ausfinanzierung der Investitionen des Jahres 2011 erst im Januar 2012 beim Gebäudemanagement Landau gutgeschrieben. Zum anderen wurden noch zwei zinslose Vorfinanzierungen von Maßnahmen des Konjunkturprogramms II wurden durch das Land Rheinland-Pfalz in Höhe von T€ 569 abgerechnet.

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

2.3 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Im Betriebszweig Gebäudebestand war es aus Sicht der Werkleitung wichtig, schnellstmöglich Nutzungsvereinbarungen mit den Nutzern der städtischen Gebäude abzuschließen. Dies ist mit dem Abschluss der Rahmenvereinbarung sowie den entsprechenden Nutzungsvereinbarungen im

Jahr 2012 geschehen. Hierdurch wurde die Chance genutzt, eine weitere auch finanzielle Selbstständigkeit von der Stadtverwaltung Landau zu erzielen, da der Betrieb nun nicht mehr von den pauschalen Erstattungen abhängig ist.

Durch die Werkleitung muss jedoch darauf geachtet werden, dass die in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen möglichst 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 vielfältigen Investitionsmaßnahmen zwingend durchzuführen sind. Gerade die vielfältigen energetisch notwendigen Modernisierungen sowie die Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit T€ 2.000 Gesamtbedarf werden ohne die Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz aus eigenen Kräften nicht zu schultern sein. Auch haben die Probleme bei der Rundsporthalle dazu geführt, dass nun für die Berufsbildende Schule Landau die dringend benötigte Sporthalle errichtet wird. Eine weitere Sporthalle soll als Ersatzbau auf dem Jahnsportplatz in den Jahren 2014/2015 errichtet werden.

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. Vielfach stellt sich jedoch gerade in diesem Bereich heraus, dass die Eigenerstellung von Leistungen im Vergleich zu PPP-Maßnahmen wirtschaftlicher ist. Vor diesem Hintergrund wurde daher bisher noch keine solche Maßnahme im Bereich der Gebäudeerstellung in Angriff genommen.

Eines der Hauptrisiken des Betriebszweiges für die Zukunft bleibt auch weiterhin in der Entwicklung im Kindertagesstätten- und Schulbereich. Neben der zu erwarteten demographischen Entwicklung 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 Zweijährige sowie für die schulische Ganztagsbetreuung, z. B. durch die Errichtung von Mensagebauten, notwendig werden. Die durch die demographische Entwicklung theoretisch möglich Entspannung der Raumsituation in den Schulen wird durch die Verringerung der Klassenmesszahlen sowie durch ein verstärktes Angebot an Differenzierungsunterricht nicht oder nur sehr verzögert eintreten. Bisher mussten noch keine großen Investitionen für die Inklusion behinderter Menschen in den allgemeinen Schulbetrieb vorgenommen werden. Dies wird

sich aber in Zukunft nicht mehr vermeiden lassen, da viele der Landauer Schulen nicht barrierefrei und daher für diese Bevölkerungsgruppe nicht geeignet sind.

Weiterhin wird die energetische Versorgungsstruktur das Gebäudemanagement 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 übernehmen soll. Durch die bisher errichteten Nahwärmeverbünde mit Biomassefeuerungen konnte 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 2009, Neubaustandard – 30 %) und der Grundschule Wollmesheimer Höhe (erste Null-Emissions-Schule in Landau). Erste Feststellungen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit eines Einsatzes einer Lüftungsanlage liegen bereits vor.

Hierzu kommt, dass zukünftig 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 größere und umfangreichere Sanierungen notwendig werden. So müssen z. B. in vielen Gebäuden die Fenster erneuert, die Dächer übergeben 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 kostenintensiv beseitigt werden müssen. Immer wieder tauchen auch in diesem Bereich noch Altlasten (z. B. Asbest-Bodenbeläge, usw.) auf, welche die ohnehin notwendigen Kosten erhöhen. In diesem Zusammenhang müssen sich auch die Mitarbeiter verstärkt Gedanken zur Weiterentwicklung nach demographischen Gesichtspunkten machen. Umfassende Sanierungen und Modernisierungen müssen bereits so angelegt sein, dass eine barrierefreie Nutzung aus Altersgründen möglich ist. Hierzu sind aus der Sicht der Werkleitung neue Ansätze notwendig, da derzeit verlässliche Konzepte und Planungen für diesen Fall noch nicht existieren.

Alle diese vielfältigen Aufgaben können nur dann erfolgreich geleistet werden, wenn eine adäquate finanzielle Ausstattung durch den Einrichtungsträger erstattet wird. Es bleibt daher zu hoffen, dass die Stadt Landau auch weiterhin die notwendigen Finanzmittel für die benötigten städtischen Gebäude aufbringen kann.

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 2012 in der Sparte Wohnhausbesitz insgesamt 274 Wohneinheiten in 77 Gebäuden mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 21.000 m² Wohnfläche bilanziert sind.

Im Jahr 2012 haben sich im Bestand keine Veränderungen ergeben. Allerdings wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Gelände des südlichen Bürgergrabens einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die dort vorhandenen Einfachstgebäude wurden entmietet und auch bereits Anfang 2013 abgerissen. Im Anschluss hieran ist die Entwicklung eines innenstadtnahen Neubaugebietes geplant. Ein entsprechender Bebauungsplan soll bis Mitte 2013 beschlossen und die dort entstehenden 10 Baugrundstücke sollen zu diesem Zeitpunkt auch veräußert werden.

Auch im Jahr 2012 wurde beim Wohnhausbesitz die umfassende Sanierung von Einzelobjekten weitergeführt. Hierbei wurde in 2012 die Modernisierung und Wärmedämmung der Außenfassade des Wohnblocks Haydenstraße 29, Cornichonstraße 45 und Guldengewann 36 fertig gestellt und die Modernisierung und Wärmedämmung der Außenfassaden der Wohnblöcke Guldengewann 35, Cornichonstraße 47, 49 und Beethovenstraße 18 sowie Cornichonstraße 23, 25 A und 25 B begonnen. Insgesamt wurden hierfür Mittel in Höhe von T€ 1.134 investiert.

Diese Vorgehensweise soll auch in den kommenden Jahren beibehalten werden, um den Wohnungsbestand der Stadt insgesamt zu modernisieren. Durch das Gebäudemanagement ist hierbei weiterhin 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. Nach den derzeit vorliegenden Berechnungen werden für die Außensanierung der insgesamt 5 Wohnblocks mit den 111 Wohneinheiten Kosten in Höhe von voraussichtlich T€ 4.000 entstehen.

Solche Wohnungsmodernisierungen führen unmittelbar zu Mieterhöhungen im gesetzlich möglichen Umlagerahmen. Um jedoch einen sozialen Ausgleich gerade für die Wohnungen in der Cornichonstraße zu schaffen, wurde in diesem Zusammenhang eine Mietobergrenze von € 5,27/qm durch den Werksausschuss festgelegt.

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 zukünftig weiterverfolgt werden.

Im Jahr 2012 konnten dadurch und durch die Einführung des Vermieter-/Mieter-Verhältnisses die Mieterträge um weitere T€ 52 gesteigert werden. Dies entspricht einer Quote von 4,6 % der gesamten Mieterträge.

Von den insgesamt 274 Mieteinheiten des Betriebszweiges sind 16 Einheiten aufgrund des Zustandes des Gebäudes (Anwesen Dörrenbergstraße 22 b, Queichheimer Hauptstraße 72, Weidwiesenweg 9) oder aufgrund eines Beschlusses des Stadtrates über die Neuentwicklung des Gebietes „Am Bürgergraben“ nicht mehr vermietbar. Die Gebäude sollen in Zukunft abgerissen oder veräußert werden. Zum Ende des Jahres 2012 standen weitere 13 Wohnungen leer, welche vor einer Neuvermietung erst noch saniert oder modernisiert werden müssen. Dies entspricht einem Auslastungsgrad von 5 % der vermietbaren Wohnungen dieses Betriebszweiges. Beim Gebäudemanagement Landau existiert allerdings eine Warteliste mit rund 1.700 Anfragen nach einer städtischen Wohnung. Grundsätzlich wäre es in diesem Zusammenhang wünschenswert, die Sanierung der leerstehenden Wohnungen schneller durchzuführen. Hierfür fehlt jedoch neben der personellen auch die finanzielle Ausstattung. Jährlich können neben dem allgemein durchzuführenden Bauunterhalt lediglich 4 bis 5 Wohnungen grundlegend modernisiert werden.

3.2 Darstellung der Lage

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz hat das Jahr 2012 mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 141.827,12 abgeschlossen.

Im Jahr 2012 konnten die Umsatzerlöse des Betriebszweiges wie bereits unter 3.1 dargestellt weiter gesteigert werden. Hiervon wurden rund T€ 423 im Bereich des Bauunterhaltes verausgabt. Dieser Betrag ist in den letzten Jahren im Wesentlichen unverändert geblieben. Dies entspricht einer Quote von 37,6 % bezogen auf die Umsatzerlöse und übersteigt damit die Summe der Abschreibungen um annähernd das 4-fache.

Der oben genannte Jahresgewinn soll zum Aufbau eines Kapitalstocks für die zukünftigen Jahre verwandt werden. Weiterhin sollen damit die weiteren dringend notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnhausbestand finanziert werden.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlagevermögen in Höhe von T€ 7.539 und über ein Eigenkapital von T€ 5.851, was einer Eigenkapitalquote von 77,6

% entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr (88,1 %) verringert, ist aber weiterhin als sehr gut zu bezeichnen.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz war im Jahr 2012 stets in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Kreditaufnahmen, zur Finanzierung von langfristigen Investitionen oder als Kassenbestandsverstärkung, waren nicht erforderlich.

Zum 31. Dezember 2012 beträgt der Bestand der liquiden Mittel dieser Sparte T€ 605 (Vorjahr T€ 1.201), welche durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Kreditrahmenvereinbarung verzinst wurde.

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 Wohnhausbesitz 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 weiter betrieben werden. Gerade im Bereich der energetischen Gebäudesanierung besteht hier noch ein erheblicher Nachholbedarf. Dies hat hohe Priorität, 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 alle Förderungen, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder Investitions- und Strukturbank, in Anspruch genommen werden.

Weiterhin ist es die Aufgabe des Gebäudemanagements, den verbleibenden Wohnhausbesitz neben der energetischen Modernisierung auch für die zukünftig zu erwartende demographische Entwicklung zu ertüchtigen. Gerade im Bereich von Innensanierungen müssen Konzepte entwickelt werden, wie die Wohnungen barrierefrei und altengerecht modernisiert werden können.

In den letzten Monaten hat sich zudem gezeigt, dass in der Stadt Landau ein zunehmender Fehlbefehl an bezahlbaren und günstigen Mietwohnungen vorhanden ist. Dies spiegelt sich auch in der dauerhaft hohen Anzahl an Wohnungsbewerbern beim Gebäudemanagement Landau wider. Nachdem durch die Landesregierung hier bisher nur sehr begrenzte Förderinstrumente zur Verfügung gestellt wurden, ist dieser Bereich derzeit für private Investoren wenig lukrativ. Damit bleibt es letztendlich Aufgabe der öffentlichen Hand, für ausreichende Wohnungen im sozialen Wohnungsbereich zu sorgen.

Nachdem der Wohnhausbesitz durch seine hohe Eigenkapitalquote über eine gute Ausgangsbasis verfügt, ist es aus der Sicht der Werkleitung möglich, diesen Betriebszweig betriebswirtschaftlich angemessen und ohne Verlust zu führen. Vor diesem Hintergrund sollte darüber nachgedacht werden, ob durch Veränderungen in dieser Sparte nicht auch eine Möglichkeit zur Errichtung neuer sozialer Wohnungen geschaffen werden kann, ohne dass die Kreditemächtigung der Stadt Landau hierdurch beeinflusst wird.

Neben den zuvor bereits dargestellten Problemen sind für diesen Betriebszweig keine weiteren Risiken bekannt. Insbesondere besteht in absehbarer Zeit kein Kundenrisiko, da aufgrund der Warteliste 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 des Mietniveaus angesiedelt sind, werden bei einer Erhöhung sehr schnell die Grenzen der Angemessenheit durch die 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 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 sachgerecht, 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, 04. Juni 2013

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter