Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
820/139/2014

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 21.07.2014	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Hauptausschuss Werksausschuss GML Stadtrat	08.09.2014 16.09.2014 17.09.2014 30.09.2014	Vorberatung N Vorberatung N Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Jahresabschluss 2013 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2013 mit einer Bilanzsumme von 123.376.157,19 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 114.686.352,90 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 8.993.738,86 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 1.135.142,19 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
   - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 1.051.347,44 EURO
   - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 83.794,75 EURO
   zusammensetzt in den einzelnen Sparten als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2013 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
4. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

Begründung:
Im Rahmen der Sitzung vom 25. April 2012 wurde vom Stadtrat die Kanzlei Görges/Schumann/Dr. Höflich, 55122 Mainz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011 bis 2014 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 fand in der Zeit vom 16. Juni bis 26. Juni 2014 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes GML in Landau in der Pfalz sowie anschließend in den Geschäftsräumen der Kanzlei in Mainz statt.

Mit dem beiliegenden Prüfbericht wird durch die oben genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt (Seite 25). Der Prüfer führt hierbei in diesem Bericht aus, dass die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen wurde. Hiernach ist diese so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Weiterhin wurden unter anderem auch die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Der Prüfer stellt in diesem Zusammenhang fest, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat.

Weiterhin führt er aus, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung widerspiegelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ausgehend vom festgestellten und bestätigten Jahresabschluss 2012 wurden anhand von System- und Funktionstests, analytischen Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen relevante Kenntnisse zur Ordnungsmäßigkeit der im Wirtschaftsjahr 2013 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften erlangt. Hierbei wurden nach Mitteilung des Prüfers verschiedene Bestandsnachweise für Vermögens- und Schuldposten herangezogen, Begehungen diverser Grundstücke und Bauten vorgenommen und Saldenbestätigungen in Stichproben ausgewertet.

Auf der Grundlage des Risikoprofils für die einzelnen Prüffelder und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der vorangegangenen Jahresabschlussprüfung wurde die Prüfung geplant und dabei schwerpunktmäßig:

- die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Anlagenzugänge,
- ausgewählte Posten der Bankverbindlichkeiten
- ausgewählte Posten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

geprüft.

Weiterhin erfolgte eine generelle Erfassung des internen Kontrollsystems im Hinblick auf

- das unternehmensinterne Kontrollumfeld
- die Risikobeurteilung der Werkleitung
- die unternehmensinternen Kontrollaktivitäten,
- die innerbetriebliche Information und Kommunikation,
- die Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Werkleitung und die übrigen Mitarbeiter mit Leitungsfunktion.

Darüber hinaus wurde spezifisch eine Analyse des betrieblichen Mahnwesens durchgeführt und zum Lagebericht erfolgte eine kritische Würdigung der Richtigkeit konkreter und wertender Angaben.

Bei allen diesen Prüfungen gab es keine Einwendungen.

Aus der Sicht der Werkleitung des Gebäudemanagements ist Ursache für das Jahresergebnis, dass, aufgrund von personellen Engpässen und witterungsbedingten Verzögerungen sowie durch Planungsleistungen von neuen größeren Vorhaben, nicht alle vorgesehenen Projekte und Maßnahmen des Bauunterhaltes auch abgearbeitet werden konnten. Die wesentlichen Ansatzverringerungen liegen daher im Bereich des Aufwandes für den Gebäudeunterhalt. Aber auch bei den Personalaufwendungen, den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, den Zinsaufwendungen, den Verwaltungskostenerstattungen, und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gutachter- und Beraterkosten) konnten Ansatzverringerungen erzielt worden. Bei verschiedenen Baumaßnahmen ist derzeit zu beobachten, dass trotz der Einschaltung privater Dritter erheblicher Koordinierungs- und Abstimmungsaufwand betrieben werden muss, so dass hier zusätzliche Personalkapazitäten gebunden werden. Weiterhin mussten im vergangenen Jahr erneut mehrere Projekte vorbereitet und Konzepte erstellt werden, so dass nicht alle projektierten Maßnahmen des Bauunterhaltes bewältigt werden konnten. Im Bereich der Erträge auch 2013 die Mieterträge gerade im Wohnhausbesitz nochmals gesteigert werden. Hier machen sich nun die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bemerkbar.

Die Einzelheiten hierzu sowie weitere Ursachen und Entwicklungen können den beigefügten Erläuterungen zum Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers entnommen werden.

Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen des Betriebszweigs „Wohnhausbesitz“ ist die dort vorhandene Rücklage in Form eines Guthabens inzwischen weitgehend aufgebraucht. Um diesen Weg weiter beschreiten zu können und damit auch den immer noch bestehenden Sanierungsstau weiter abzubauen, soll der Gewinn des Jahres 2013 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ebenso soll der Gewinn des Jahres 2013 im Betriebszweig „Gebäudebestand“ auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Gewinn ist zum großen Teil durch nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen entstanden, welche in den kommenden Jahren nachzuholen sind. Zudem kann hierdurch die gemäß § 11 EigAnVO geforderte Eigenkapitalfinanzierung dargestellt werden und durch diese Finanzmittel eine Eigenfinanzierung des investiven Bereiches erreicht werden, so dass eine Kreditaufnahme in dieser Höhe vermieden werden kann.

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

Auswirkung:

Produktkonto:
Haushaltsjahr:
Betrag:
Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:
Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja□/Nein□

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:
Mittelfreigabe ist beantragt: Ja □/Nein □

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja □/Nein □

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:
Förderbescheid liegt vor: Ja □/Nein □
Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja □/Nein □

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:
- Prüfbericht zum Jahresabschluss mit Anlagen
- Beteiligungsbericht 2013

Beteiligtes Amt/Ämter:
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: