

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2013

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu bearbeiten und damit zu errichten, zu betreiben, zu bewirtschaften und zu unterhalten (vgl. § 1 der Betriebssatzung).

Hierzu wurden getrennte Betriebszweige für den Gebäudebestand Landau mit 179 Gebäuden und den Wohnhausbesitz mit 86 Gebäuden gebildet, so dass auch nachfolgend hierauf jeweils getrennt Bezug genommen wird.

Nachdem in den Vorjahren einige Gebäude veräußert bzw. umgekehrt durch die Stadt Landau noch weitere Objekte übertragen wurden und auch Anmietungen erfolgten, werden im Betriebszweig Gebäudebestand aktuell 181 Gebäude und Komplexe betreut. Hierbei hat sich zum Vorjahr keine Veränderung ergeben.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich von 274 auf nunmehr 260 Wohneinheiten verringert. Der Grund hierfür ist, dass im Jahr 2013 die Gebäude im südlichen Bereich des Bürgergrabens abgerissen wurden (12 Wohneinheiten), im Anwesen Cornichonstraße 21 eine Mansarde weggefallen ist und das Anwesen Dörrenbergstraße 22 b (2 Wohneinheiten) nicht mehr vermietbar ist. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt nun 20.144,37 qm.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008 wurde der Betriebszweck rückwirkend zum 1. Januar 2008 erweitert um die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebsanlagen 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 04. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2011 und letztmalig am 23. Januar 2012 nun mehr unbefristet verlängert.

Zum 31. Dezember 2013 sind beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 49,3 Stellen ausgewiesen, wovon 4 Stellen mit einem kw-Vermerk versehen sind. Dies bedeutet, dass sich hier im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderung ergeben hat. Von der oben genannten Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2013 insgesamt 42,7 mit insgesamt 53 Mitarbeitern (ohne Altersteilzeit) besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 8 Personen im kaufmännisch/ infrastrukturellen Bereich, 10 Personen im technischen Gebäudemanagement, 24 Hausmeister und 11 Reinigungskräfte. Die Anzahl der Reinigungskräfte hat sich hierbei im letzten Jahr um eine Person verringert. Nachdem diese Stellenanteile nun durch eine bereits beschäftigte Reinigungskraft übernommen worden sind, haben sich hier keine Veränderungen in der Stellenanzahl ergeben.

2. Forschung und Entwicklung

Das Gebäudemanagement Landau betreibt keine eigenen Forschungen oder Entwicklungen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Gebäudemanagement Landau bewegt sich im Bereich des Facility-Management-Segementes und hat mit der Stadtverwaltung Landau einen solventen und guten Hauptnutzer der Gebäude. Mietausfälle in signifikanter Höhe sind daher nicht zu verzeichnen oder zu erwarten.

In dieser Branche gibt es immer wieder Neuerungen oder Veränderungen, welche sich auch auf den Gebäudebestand auswirken. Hierbei sind in den letzten Jahren vor allem die Veränderungen im energetischen Bereich, beim Brandschutz, bei der Trinkwasserhygiene sowie aktuell auch durch die Inklusion zu nennen. Diese stellen immer wieder größere Herausforderungen dar und zwingen zum Umdenken und zur flexiblen Handhabung bei den projektierten Maßnahmen.

Nachdem Landau zu den wenigen Städten in Rheinland-Pfalz gehört, welche derzeit noch ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben und aktuell auch eine große Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht, ist die Auslastungsquote der Wohnungen als sehr gut zu bezeichnen. Derzeit gibt es eine Liste mit mehr als 1.700 Bewerbern für eine städtische Wohnung. Von den 260 Wohneinheiten sind zum Ende des Jahres 15 Einheiten nicht vermietet, so dass dies eine Auslastungsquote von 94,2 % darstellt. Die derzeit nicht vermieteten Wohnungen sind alle sanierungsbedürftig und sollen nach und nach wieder im Rahmen der finanziellen und personellen Ressourcen einer Vermietung zugeführt werden.

Diese grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen in denen sich das Gebäudemanagement bewegt, wirken sich jedoch nachteilig in der Preisbildung auf den Märkten aus. Im Rahmen von vielen Ausschreibungen ist ein erheblicher Preisanstieg in den Baugewerken festzustellen, welcher auf die gute konjunkturelle Auftragslage der Betriebe zurückzuführen ist. Derzeit müssen daher höhere Preise akzeptiert werden, um trotzdem auch weiterhin Erfolge im Gebäudebestand verzeichnen zu können.

2. Geschäftsverlauf

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2013 des Gebäudemanagements Landau kann die Lage des Betriebes als weiterhin gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2013 bedient und planmäßig getilgt werden.

Die durch das Mieter-Vermieter-Verhältnis geschaffene Ertragsbasis ist ausreichend, um die notwendigen Leistungen und Arbeiten auszuführen.

Die im Wirtschaftsplan aufgeführten Projekte konnten fast alle angegangen werden. Hierbei zeigt sich allerdings, dass gerade die Vielzahl der neuen Projektierungen sowie Planungsleistungen für zukünftige Projekte (z. B. Rechenzentrum der Stadt, Feuerwehreinsatzzentrale, Sporthallen) erhebliche Zeitressourcen beanspruchen, so dass die Eigenleistungen für Vorhaben des Wirtschaftsplanes zurückgegangen sind. Trotzdem konnten wieder Leistungen in Höhe von T€ 152 durch eigene Planungen aktiviert werden.

Wie in den vergangenen Jahren war es aber auch 2013 nicht möglich, die Unterhaltsleistungen signifikant zu steigern. Nachdem gerade in diesem Bereich noch ein erheblicher Unterschied zwischen den Soll- und den Ist-Werten liegt, ist hierauf mit einer Personaleinstellung zum 15. Mai 2014 reagiert worden. Nach einer Einarbeitungszeit sollte es nun möglich sein, im Gebäudeunterhalt weitere Fortschritte zu erzielen.

Die in 2013 angegangenen Projekte konnten vollständig selbst finanziert werden, so dass die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmeermächtigung von T€ 1.115 nicht in Anspruch genommen werden musste.

Nachdem auch die Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber der Stadtverwaltung durch Verrechnung mit den bilanzierten Forderungen ausgeglichen werden konnte, beträgt der Schuldenstand zum 31.12.2013 nunmehr T€ 21.855 (Vorjahr: T€ 23.695). Das Bankkonto weist einen positiven Bestand von T€ 1.205 aus.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes ist auch im Jahr 2013 die umfassende Sanierung von Einzelobjekten weitergeführt worden. Hierbei ist in 2013 die Sanierung der Außenfassade des Wohnblocks Cornichonstraße 13 a, 15, Bismarckstraße 26,28 und Cornichonstraße 17 bis 21 abgearbeitet sowie die Außenfassaden der Wohnblocks Cornichonstraße 23 bis 25b und Guldengewann 35, Cornichonstraße 47, 49 und Beethovenstraße 18 fertiggestellt worden. Insgesamt sind hierfür Mittel in Höhe von rd. T€ 746 investiert worden.

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 Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich rund 4 Mio. € entstehen.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2013 ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 1.135 (Vorjahr T€ 1.024) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von T€ 1.051 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von T€ 84. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 2,4 % und erfüllt damit die Vorgaben des § 11 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung. Wie jedoch zuvor ausgeführt, konnten gerade im Bereich der Sparte Gebäudebestand in 2013 nicht alle Maßnahmen des Bauunterhaltes auch abgearbeitet werden. Bedingt durch die personelle Kapazität beim Gebäudemanagement sowie die kurzfristig notwendigen Neuplanungen mussten verschiedene Maßnahmen in das Folgejahr verschoben und neu veranschlagt werden.

3. Lage

a) Ertragslage

Der Eigenbetrieb hat Umsatzerlöse von insgesamt T€ 11.409 (nach Konsolidierung) gegenüber dem Vorjahr von T€ 8.624 erarbeitet. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der bereits im Berichtsjahr vorgenommenen Betriebskostenabrechnung und korrespondiert insofern mit einer rückläufigen Bestandsveränderung von –T€ 27 (Vorjahr +T€ 2.546).

Auf der Ertragsseite ist die Erfolgsrechnung im Jahr 2013 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (T€ 7.436). Dies bedeutet einen Anteil von 57,6 % (Vorjahr 63,6%) an den Gesamterträgen des Jahres 2013. 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 Erträge aus Umlagen/ Bestandsveränderung im Zusammenhang

mit den abzurechnenden Nebenkosten ausgewiesen werden, welche die zweitgrößte Ertragsposition ausmachen.

Eine weitere Hauptertragsquelle stellen die Mieteinnahmen aus dem Wohnhausbesitz dar, welche mit T€ 901 den bisherigen Höchststand übertroffen haben.

Grund hierfür ist, dass die oben beschriebenen Wohnungsmodernisierungen auch immer unmittelbar zu Mieterhöhungen im gesetzlich möglichen Umlagerahmen führen. Um jedoch einen sozialen Ausgleich gerade für die Wohnungen in der Cornichonstraße zu schaffen, wurde in diesem Zusammenhang eine Mietobergrenze von € 5,27 je qm durch den Werksausschuss festgelegt.

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

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 3 Mio. € ist hierbei beachtet und eingehalten worden. Am 31. Dezember 2013 weist dieser Cash-Pool ein Guthaben von T€ 1.197 aus (Sparte Gebäudebestand: € 1.205.313,33, Sparte Wohnhausbesitz: –€ 8.735,90). Eine angemessene Verzinsung erfolgt mit der Stadtverwaltung. Aufgrund des bei der Sparte Gebäudebestand vorhandenen Bestandes an liquiden Mitteln konnten die Kassenbestandsverstärkung durch den Einrichtungsträger auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Zusammenhang mit den Betriebskosten der Gebäude konnte mit T€ 2.794 unverändert der Stand des Jahres 2012 gehalten werden. Bei spartengenaue Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand ein Rückgang von rund T€ 15 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz eine Erhöhung um rund T€ 15 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch einer Erhöhung von rund T€ 96 bei den Strombezugsaufwendungen (höhere Abrechnung von Zählern aufgrund falscher Ablesung durch ESW) sowie Verringerungen von T€ 36 bei den Aufwendungen der Beheizung (1. Betriebsjahr der Biomassefeuerung MSG) und eine Verringerung von T€ 110 bei den Reinigungskosten (Neuausschreibung verschiedener Gebäude) zusammen. Hier macht sich aber auch bereits der relativ milde Winterbeginn 2013/2014 bemerkbar.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Kostentreiber bei den sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung mit rund T€ 5 (Wartungskosten für Aufzüge, Feuerlöscher und Rauchmelder) sowie die gestiegenen Energiebezugskosten bei Strom, Wasser und Gas mit rund T€ 7.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass der in den letzten Jahren verfolgte Weg mit der Substitution des Gasbezuges durch Biomasse bzw. Erdwärme sowie die konsequente Neuausschreibung der Reinigungsleistungen die erhofften Erfolge verzeichnet.

Wie bereits im letzten Jahr mussten auch 2013 wieder einige größere Maßnahmen des Bauunterhaltes, wie z. B. der Außenanstrich des Rathauses oder der Rheinstraße 34 ins neue Jahr verschoben werden. Trotz aller Bemühungen ist es nicht möglich gewesen, den Aufwand für die Bauunterhalt signifikant zu steigern. Die Steigerung beträgt lediglich rund T€ 21 (Gesamtaufwand: T€ 1.868) und liegt damit erneut mit ca. T€ 500 hinter den Planansätzen. Um gerade diese Umsetzungsquote zu erhöhen, ist zum 15. Mai 2014 in der technischen Abteilung ein neuer Mitarbeiter eingestellt worden.

Im Bereich der städtischen Wohnungen ist erneut mehr als T€ 432 für die Unterhaltung der Wohnungen aufgewendet worden. Nachdem dieser Betrag in den letzten Jahren annähernd unverändert hoch ist und damit die Summe des in den Abschreibungen ausgedrückten Werteverzehrs um fast das 4-fache überschritten wird, ist in den städtischen Wohnungen auch eine Verbesserung des gesamten Zustandes festzustellen. Dies drückt sich auch in der Durchschnittsmiete aus, welche inzwischen bei 3,68 €/qm (Vorjahr 3,41 €/qm) liegt.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2013 ein Jahresgewinn von T€ 1.135, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

b) Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Eigenbetriebs beträgt T€ 123.376 (Vorjahr T€ 122.809). Auf der Aktivseite dominiert das Anlagevermögen mit T€ 118.449 (Vorjahr T€ 118.427) während auf der Passivseite das Eigenkapital mit T€ 48.107 (Vorjahr T€ 46.972) und der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit T€ 47.331 (Vorjahr T€ 45.898) die größten Posten darstellen. Die Eigenkapitalquote umfasst 39,0 % (Vorjahr 38,2%).

Die Bilanzsumme des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau beträgt T€ 114.686. Er verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 110.258 und über ein Eigenkapital von T€ 42.172, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,2 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 37,3 % wird damit im Jahr 2013 dieses Verhältnis leicht verbessert.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt bei einer Bilanzsumme von T€ 8.994 über ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 8.192 und über ein Eigenkapital von T€ 5.935, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 72,4 % entspricht. Die Anlagendeckung hat sich im Vergleich zum Vorjahr (77,6 %) verringert. Sie ist aber weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. Ursache hierfür ist, dass durch die Wohnungsmodernisierungen in der Cornichonstraße bisher vorhandene Finanzmittel des

Umlaufvermögens in Sachvermögen umgewandelt worden sind und die erhaltenen Fördermittel als Sonderposten nicht dem originären Eigenkapital zuzurechnen sind.

Sowohl der Betriebszweig Gebäudebestand als auch der Betriebszweig Wohnhausbesitz mussten im Jahr 2013 keine Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Lediglich in den letzten Tagen des Jahres war der Kassenbestand des Wohnhausbesitzes von T€ 605 zu Jahresbeginn aufgebraucht, so dass zum 31. Dezember 2013 dort eine Verbindlichkeit von T€ 9 entstanden ist. Über die Kreditrahmenvereinbarung mit der Stadtverwaltung Landau konnte dieser Betrag jedoch wieder ausgeglichen werden. Inzwischen sind auch die Fördermittel aus der Wohnungsmodernisierung in der Cornichonstraße ausgezahlt worden, so dass dieser Zustand nur wenige Tage angehalten hat und nun auch in diesem Betriebszweig die Liquidität wieder gesichert ist.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von T€ 1.115 musste im Jahr 2013 nicht zurückgegriffen werden, so dass diese Ermächtigung für notwendige Investitionen im Jahr 2014 herangezogen werden kann.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Durch weitgehend langfristige Zinsbindungen sind Umschuldungen nicht erforderlich gewesen. Der Durchschnittzinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt derzeit bei verzinslichen Verbindlichkeiten 3,129 %. Die Fristigkeiten dieser Verbindlichkeiten können dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang entnommen werden.

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehen Projekte und Maßnahmen sind gerade im investiven Bereich weitgehend umgesetzt worden. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt 71 % (Vorjahr 78 %).

Aufgrund der sehr nassen Witterung zum Ende des Jahres 2013 konnte ein größerer Teil der Arbeiten bei der Generalsanierung der Berufsbildenden Schule nicht fertig gestellt werden, so dass eine Neuveranschlagung sowie ein Mittelübertrag 2014 erfolgt ist.

Dies traf auch die Außenarbeiten in den Wohnblöcken des Wohnhausbesitzes, so dass auch hier größere Beträge nicht verausgabt worden sind.

Bereits bei der Aufstellung des Nachtragswirtschaftsplanes wurde darauf hingewiesen, dass eine Verausgabung von T€ 500 für den Sporthallenneubau an der Berufsbildenden Schule wahrscheinlich nicht zu leisten sein wird. Nachdem dann auch gleich die erste Ausschreibung (Rohbauarbeiten) aufgehoben und nochmals veröffentlicht werden musste, sind in 2013 lediglich Planungskosten zu verbuchen gewesen.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind planmäßig abgearbeitet worden:

- Max-Slevogt-Gymnasium, erster Bauabschnitt zur Modernisierung des Fachbereiches Biologie mit T€ 238,

- Eduard-Spranger-Gymnasium, Abschluss der Sanierung der Turnhalle mit T€ 188,
- Haus der Jugend, 2. Bauabschnitt der Innenmodernisierung mit T€ 136,
- Thomas-Nast-Grundschule, 1. Bauabschnitt der Sanierung der Turnhalle mit T€ 119.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen sind bereits Planungsleistungen für das Schulzentrum Ost, Umbau und Neubau einer Mensa, in Eigenleistung in Höhe von T€ 24 und Planungsleistungen für den Neubau des Rechenzentrums in Höhe von T€ 20 erbracht worden.

Für die Modernisierung der Feuerwehreinsatzzentrale sowie die neue Unterbringung der Feuerwehr Dammheim sind Grundlagen ermittelt worden, welche noch in den Gremien abzustimmen sind.

Die Einhausung der Treppenanlage an der Integrierten Leitstelle ist in das Jahr 2014 verschoben und neu veranschlagt worden.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung und zur Analyse der Vermögens- und Finanzlage werden mittel- und langfristige Deckungskennzahlen sowie kurzfristige Liquiditätskennzahlen herangezogen. Daneben dienen der Cash Flow und das Working Capital als Indikatoren.

Zur Steuerung und zur Analyse der Ertragslage werden Kennziffern wie vor allem das operative Ergebnis sowie das Finanzergebnis verwendet.

Die vorstehenden Indikatoren sind aus dem Jahresabschluss und den die Lage des Unternehmens erläuternden Abschnitten des Lageberichtes ableitbar.

5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren für den Betrieb des Gebäudemanagements sind:

- Kunden- und Nutzerzufriedenheit,
- Auslastungsquote der Mietwohnungen,
- Erfüllungsgrad der Investitionsvorhaben,
- Krankheitstage der Arbeitnehmer und die
- Zeitguthaben der Arbeitnehmer.

III. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Jahre 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

IV. Prognosebericht

Durch die Gründung des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 1. Januar 2007 wird 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 ist auch im abgelaufenen Jahr konsequent weiter verfolgt worden.

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 T€ 2.772 (Vorjahr T€ 2.559) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von T€ 1.868 (Vorjahr T€ 1.848) entgegen. In der Zukunft wird es wichtig sein, diese Differenz soweit möglich zu verringern, um die Gebäude zumindest annähernd laufend zu unterhalten. Hierzu wird ein verstärkter Personaleinsatz unbedingt erforderlich sein, da mit den vorhandenen personellen Kapazitäten unter Beachtung der Verfahrensweisen der öffentlichen Hand lediglich rund T€ 1.800 bewältigbar sind. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die in der Finanzplanung vorgesehenen Investitionen sich in den nächsten Jahren noch erhöhend auf die Abschreibungen auswirken werden.

Durch die Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses zum Jahr 2012 ist das Gebäudemanagement Landau nun mit einer adäquaten Finanzierungsmöglichkeit ausgestattet. Diese Erstattungen haben eine betragsliche Größe erreicht, welche als realistische Zielgröße angesehen werden kann, um das zuvor genannte Ziel langfristig auch zu erreichen. Höhere Erstattungen, wie sie rechnerisch zum Ausgleich des Werteverzehrs notwendig wären, dürften vor dem Hintergrund der finanziell schwierigen Lage der Stadt Landau nicht zu erreichen sein.

Vor diesem Hintergrund müssen auch zukünftig alle Möglichkeiten zur Verringerung der zu bewirtschafteten Flächen konsequent ermittelt und verfolgt werden. Durch ein Schrumpfen des Bestandes lassen sich dann auch für die Stadtverwaltung insgesamt finanzielle Erfolge erreichen. Hierzu wird es auch gehören, dass derzeit bestehende kostenfreie Mietverhältnisse nochmals geprüft werden, um, sofern möglich, auch dort in den nächsten Jahren Erträge zu erzielen.

Ein weiteres Ziel muss es sein, dass in den nächsten Jahren weiterhin alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten ausgeschöpft werden. Nur mit der konsequenten Verfolgung dieses Vorhabens ist es aus der Sicht der Werkleitung annähernd möglich, der drohenden Kostenexplosion gerade im Energie-Sektor entgegen zu wirken. Die tendenzielle Entwicklung der Betriebskosten zeigt, dass sich die Einsparbemühungen hier bemerkbar machen. Leider werden tatsächliche Einsparerfolge auf der einen Seite durch die Erhöhung von Energiebezugspreisen sowie durch die Anschaffung neuer Verbraucher (z. B. Smart-Boards) auf der anderen Seite wieder zunichte gemacht.

Weiterhin wird es die Aufgabe sein, dass das im Bereich der Hausmeister vorhandene Potential durch engere interne Abstimmung und objektübergreifende Zuständigkeiten noch effektiver genutzt wird. Bisher ist gerade in diesem Bereich noch keine Möglichkeit gefunden worden, wie hier das bestehende Tarifrecht (Bezirkstarifvertrag) mit einer sog. Pool-Bildung in Einklang gebracht werden kann. Nachdem auf die Bereitschaftszeiten im Hausmeisterbereich nicht verzichtet werden kann, hätte eine solche Pool-Bildung in einem ersten Schritt eine Personalmehrung zur Folge.

Das erwartete Jahresergebnis 2014 wird wieder positiv, obgleich niedriger als das Jahresergebnis des Berichtsjahrs.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Folgende Hauptrisikofelder werden für das Gebäudemanagement gesehen:

- Risiko unerwarteter Bauunterhaltsmaßnahmen oder größerer Reparaturen

Durch einen geregelten Bauunterhalt sowie eine weitergehende Inaugenscheinnahme der Gebäude, auch vor dem Hintergrund der Betreiberhaftung, soll dieses Risiko weitestgehend minimiert werden.

Wie das Beispiel der Rundsporthalle zeigt, kann dieses Risiko jedoch auch bei noch so genauer Beachtung nicht vollständig eliminiert werden.

Dies wird als hohes Risiko bewertet.

- Durchschnittsalter der Immobilien

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 übergangen 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. Immer wieder tauchen auch in diesen Bereich dann noch Altlasten (z. B. Asbest-Bodenbeläge, usw.) auf, welche die ohnehin notwendigen Kosten erhöhen.

Dies wird als hohes Risiko bewertet.

- Veränderung gesetzlicher Vorschriften

Durch den Gesetz- und Verordnungsgeber werden immer wieder auch den Gebäudebestand betreffende Regelungen erlassen. Aktuell betrifft dies die energetischen Anforderungen an die Gebäude mit der Energie-Einspar-Verordnung 2014, die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene, die Anforderungen des Brandschutzes sowie zukünftig auch die Anforderungen aus dem Bereich der Inklusion.

Auf diese Veränderungen muss das Gebäudemanagement jeweils flexibel reagieren und sich den neuen Herausforderungen durch geeignete Maßnahmen stellen. Durch die öffentliche Hand wird hierbei auch eine Vorreiterrolle erwartet. Vor allem der Bereich der Inklusion in den Landauer Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird hierbei größere Anstrengungen notwendig machen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Betrieb eingeschätzt.

- Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Gesellschaftliche Einflüsse und Anforderungen müssen auch im Gebäudebestand immer mehr Beachtung finden. So war z. B. vor Jahren die Thematik eines Amokvorfalles in Landauer Schulen nicht denkbar. Inzwischen müssen auch durch die Gebäudeinfrastruktur Vorkehrungen geschaffen werden, um Alarmierungen auszulösen, Verbarrikadierungen zu ermöglichen und um Durchsagen gezielt und adressatengenau durchführen zu können.

Auch musste in den letzten Jahren ein verstärkter Vandalismus bei öffentlichem Eigentum festgestellt werden. Dieser ist in vielen Fällen einer Gleichgültigkeit im Umgang mit allgemeinem Eigentum zuzuschreiben.

Weiterhin werden in zukünftigen Jahren verstärkte Bemühungen zum Beispiel für den Ausbau von Kindertagesstätten für unter 2-Jährige erfolgen müssen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Betrieb eingeschätzt.

- Veränderte Anforderungen der Nutzer des Gebäudebestandes

Gerade im Bereich der technischen Infrastruktur der Bildungseinrichtungen fällt es zunehmend schwerer, die veränderten Anforderungen zeitnah umzusetzen. Die Ausgestaltung vieler Schulen zu Ganztagschulen macht die Errichtung oder den Umbau von Mensabereichen erforderlich. Die pädagogischen Konzepte gehen weg von einem Frontalunterricht hin zu einem gemeinsamen Erarbeiten und Lernen, so dass auch die Anforderungen an die Raumausstattungen, z. B. im akustischen Bereich, verändert sind. Hierbei werden zukünftig auch verstärkt Differenzierungsräume gefordert werden. Durch die Verringerung der Klassenmesszahl wird sich auch räumlich keine Entspannung erzielen lassen.

Vermeehrt wird auch eine technische Unterstützung des Unterrichtes gefordert, so dass nun fast alle Schulen mit Smart-Boards oder ähnlichen interaktiven Einrichtungen auszustatten sind.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes muss vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Zukunft verstärkt Wert darauf gelegt werden, dass die angebotenen Wohnungen nicht nur in einem sozialverträglichen Preissegment angeboten werden, sondern dass diese zukünftig energetisch modernisiert und barrierefrei anzubieten sind. Gerade die Barrierefreiheit wird durch die zu erwartende demographische Entwicklung in der Zukunft eine viel größere Rolle spielen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Betrieb eingeschätzt.

- Weitergehende Verschuldung des Betriebes

Durch den Abschluss der Mieter-Vermieter-Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung Landau konnte zwar eine Ertragsbasis geschaffen werden, welche als grundsätzlich kostendeckend anzusehen ist. Grundsätzlich muss mit diesen Erträgen jedoch auch ein Überschuss (zumindest in der Form der Abschreibungen) erwirtschaftet werden, um damit Liquidität für zukünftige Investitionen zu schaffen.

Mit derzeit fast T€ 22.000 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist bereits ein hoher Verschuldungsgrad erreicht. In der Finanzplanung 2014 bis 2017 sind nun nochmals Kreditaufnahmen von T€ 10.270 ausgewiesen.

Es müssen daher alle Anstrengungen unternommen werden, um diese ansteigende Verschuldung des Betriebes zu vermeiden. 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 oder ähnliche Projekte, versucht werden, eigene Kreditaufnahmen zu verhindern. Dieser Weg ist durch Contracting-Modelle im Bereich der Erstellung von Photovoltaikanlagen bereits besprochen worden. Weitere Möglichkeiten müssen ausfindig gemacht und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht werden. Vielfach stellt sich jedoch gerade in diesem Bereich heraus, dass die Eigenerstel-

lung von Leistungen im Vergleich zu PPP-Maßnahmen wirtschaftlicher ist. Vor diesem Hintergrund ist daher bisher noch keine solche Maßnahme im Bereich der Gebäudeerstellung in Angriff genommen worden.

Die in den zurückliegenden Monaten durchgeführten energetischen Sanierungen im Wohnhausbereich haben die Finanzreserven dieser Sparte fast vollständig aufgebraucht. 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 wäre aus der Sicht der Werkleitung auch eine Möglichkeit, durch Verhandlungen mit der Aufsichtsbehörde eventuell eine Kreditaufnahmeermächtigung zu erhalten, sofern es sich nachweislich um Vorhaben handelt, welche sich amortisieren. Erst unter dieser Voraussetzung können dann auch alle Förderungen, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder der Investitions- und Strukturbank, in Anspruch genommen werden.

Dies wird mit einem hohen Risiko für den Betrieb eingestuft.

- Steigerung der Betriebskosten

Die Kostensteigerungen bei den Energiebezugskosten in den letzten Jahren sowie die teilweise sehr harten und lang anhaltenden 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 weiter verfolgt 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.

Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt.

- Ertragsausfallrisiko

Das Gebäudemanagement Landau ist über das Mieter-Vermieter-Verhältnis überwiegend von den Nutzungsentgeltzahlungen der Stadtverwaltung Landau abhängig. Grundsätzlich muss daher auch die finanzielle Leistungsfähigkeit in diesem Bereich beobachtet werden. Die Lage der Stadtverwal-

tung Landau ist zwar angespannt, jedoch konnten auch dort in den zurückliegenden Jahren bereits Erfolge zur Kosteneinsparung erzielt werden.

Auch im Bereich der Wohnungsvermietung ist das Mietausfallrisiko eher als gering einzuschätzen. Zwar kommt es immer wieder vor, dass Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, jedoch werden dann durch das Gebäudemanagement umgehend Maßnahmen, bis hin zur Kündigung, eingeleitet, so dass keine großen Rückstände entstehen.

Das Risiko wird derzeit daher als gering eingeschätzt.

- Zinsänderungsrisiko

Nach fast alle Darlehensverbindlichkeiten bereits bis zum Ende der Laufzeit mit einer Zinsbindung belegt sind, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

- Mieterfluktuation

Nachdem derzeit für die städtischen Wohnungen eine Wartelist mit mehr als 1.700 Anfragen besteht, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

- Personalgewinnungsrisiko

An Stellenausschreibungen beteiligen sich noch eine ausreichende Anzahl von Bewerbern. Durch kollegiale Hinweise aus anderen Betrieben ist jedoch bereits bekannt, dass gerade Ingenieur- und Architektenstellen nur noch schwer besetzt werden können. Hier müssen bereits Konzepte entwickelt werden, wie zukünftig eine Personalgewinnung erfolgen kann bzw. eine weitere Personalbindung der vorhandenen Mitarbeiter möglich ist.

Dieser Risikobereich ist derzeit noch als gering einzuschätzen.

- Betreiberhaftung

Im Facility-Management ist es fast nicht möglich, alle Vorschriften und Rechtssetzungen jeweils aktuell vorzuhalten. Vor diesem Hintergrund ist durch die technische Abteilung bereits mit der Erstellung von Bauwerksbüchern begonnen worden. In diesen Büchern sollen jeweils gebäudespezifische Risiken aufgelistet und abgearbeitet werden.

Weiterhin wird derzeit ein Hausmeisterkatalog erstellt. In diesem Katalog sind dann nochmals alle Tätigkeiten und ihre Dokumentationspflicht für die Hausmeister aufgeführt.

Durch diese Maßnahmen wird versucht, dieses Risiko in den Griff zu bekommen und die Mitarbeiter hier zu sensibilisieren.

- Risikodefinition

Ein Ziel des Gebäudemanagements Landau ist die Einführung eines effektiven Controllings, um interne Risiken noch früher zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Erste Schritte hierzu sind durch die Abbildung der Budgets über die Facility-Management-Software bereits gegangen worden. Diese müssen nun kontinuierlich ausgebaut und erweitert werden. Allerdings macht sich auch hier die enge Personaldecke des Betriebes bemerkbar, da bei krankheitsbedingte Ausfällen und bei Versetzungen von Mitarbeitern gerade solche Projekte neben den allgemeinen Tätigkeiten zurückstehen müssen. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die Hauptrisiken erkannt sind und auch sachgerecht abgearbeitet werden. Es erfolgt eine ständige Überprüfung und Überwachung durch die Werkleitung.

2. Chancenbericht

Mit dem Gebäudemanagement ist eine Einheit innerhalb der Stadt Landau geschaffen worden, welche sich ausschließlich dem Immobilienvermögen widmen kann. Durch diese Fokussierung können Synergien genutzt und Veränderungen leichter und effektiver umgesetzt werden. Dies wurde in den zurückliegenden Perioden auch bereits bewiesen.

In diesem Zusammenhang ist es unter anderem möglich gewesen, vor größeren Investitionen eine Lebenszyklusbetrachtung einzuführen, um damit bereits im Zeitpunkt der Investition Entscheidungen zur Verringerung der laufenden Kosten zu treffen. Dieser Ansatz muss auch in der Zukunft noch weitergeführt werden.

Durch die Zuordnung des Energiemanagers beim Gebäudemanagement konnten und müssen auch in der Zukunft Konzepte erarbeitet werden, um Energievermeidung durch bauliche Maßnahmen, Verhaltensänderungen bei den Nutzern und Ersatz von Energieträgern durch regenerative Energien weiter voranzutreiben. Hierdurch besteht die Chance, eine weitgehende Entkopplung vom bisherigen Energiemarkt und damit von den zu erwartenden Kostensteigerungen vorzunehmen. Natürlich werden diese Maßnahmen auch dazu beitragen, dass die Stadt Landau die Vorgaben der Bundesregierung zur Reduzierung des CO²-Ausstosses einhalten kann.

Durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Verhältnisses verfügt das Gebäudemanagement Landau nun über eine eigenständige Finanzierungsquelle, welche nicht als Pauschale und damit ohne Bezug zu den jeweiligen Gebäuden berechnet wird. Hierdurch besteht die Chance zur Bildung eines Kapitalstocks, so dass Projekte eigenfinanziert angegangen werden können.

Solche Projekte könnten unter anderem auch eigene Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden darstellen, so dass durch den dann möglichen erhöhten Verbrauch von Eigenstrom die Bezugskosten wesentlich verringert werden können. Derzeit werden diese Dachflächen weitgehend im Contracting-Verfahren an Unternehmen vergeben. Vorteil dieses Verfahrens ist zwar, dass das Gebäude-

management nach Ablauf der Vertragszeit diese Anlagen erhält, während dieser Zeit die Rendite allerdings bei einem Dritten liegt.

Eine weitere Chance liegt in der Verbesserung des Informationsflusses mit den Hausmeistern. Derzeit wird in einem ersten Schritt beabsichtigt, alle Hausmeister durch die Aufstellung eines PCs an das Kommunikationsnetz der Verwaltung anzubinden, so dass diese Aufträge und Informationen per Mail bekommen und schnellere Rückmeldungen geben können. In einem 2. Schritt soll dann auch die Facility-Management-Software zum Einsatz kommen. Mit dieser Software können Störungsmeldungen gezielter abgegeben und Arbeitseinsätze abgearbeitet werden.

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 besteht auch die Chance, weiterhin günstige Wohnungen anzubieten und diese eventl. an die Grenzen der Angemessenheit der Sozialbehörden anzulehnen. Durch gezielte Investitionen in den Bestand soll die sog. 2. Miete, die Betriebskosten, verringert werden, um die Wohnungen auch in diesem Bereich weiterhin attraktiv zu halten.

3. Gesamtaussage

Das Gebäudemanagement Landau ist in seiner Grundstruktur solide aufgestellt. Durch gezielt investitionen soll dem weitgehend hohen Gebäudealter begegnet werden, so dass übermäßiger und ungeplanter Bauunterhalt nicht entsteht. Hierzu bieten die gewählte Organisationsstruktur des Eigenbetriebes und die damit erfolgte Fokussierung auf die gebäudespezifischen Anforderungen gute Voraussetzungen.

Die aufgezeigten Risiken erscheinen derzeit beherrschbar und werden nicht als bestandsgefährdend für den Betrieb eingestuft.

Durch Nutzung der zuvor genannten Chancen können weitere Erfolge für den Gebäudebestand erreicht werden.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Durch das Gebäudemanagement Landau werden nur die klassischen Finanzierungsinstrumente eingesetzt. Hierbei wurde bereits in den zurückliegenden Jahren darauf geachtet, dass Kredite mit einer möglichst langfristigen Zinsbindung abgeschlossen wurden. In vielen Fällen werden die Zinsbindungen bereits bis zum Ende der Tilgungslaufzeit festgelegt. Durch die langfristige Zinsbindung bestehen hier auch nur geringe Risiken für den Betrieb. Vor allem das Zinsänderungsrisiko ist damit bis auf wenige Ausnahmen weitestgehend eliminiert worden.

Derivative Finanzierungsinstrumente sind nicht abgeschlossen.

Die Risiken aus Finanzierungsmaßnahmen werden von der Werkleitung fortlaufend an Hand von Unterlagen aus dem Rechnungswesen und der Liquiditätsplanung überwacht.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Das Gebäudemanagement Landau unterhält keine Zweigniederlassungen.

Landau in der Pfalz, 27. Juni 2014

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter