Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

Die nachstehenden Ausführungen enthalten die Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz per 31. Dezember 2013 (Anlage I des Prüfungsberichts) und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 (Anlage II des Prüfungsberichts) sowie zu den Vergleichszahlen des Vorjahrs.

Die Prüfung der Abschlussposten ist im Juni 2014 erfolgt.

DIE BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Die von den ursprünglichen Anschaffungskosten ausgehende Entwicklung des Anlagevermögens wird von der Einrichtung als Anlagespiegel im Anhang gemäß § 268 Abs. 2 HGB offengelegt (vgl. Anlage III des Prüfungsberichts). Die Zugänge an Wirtschaftsgütern mit Anschaffungs-/Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 werden sofort abgeschrieben. Sie werden im Anlagespiegel als Abgang zum Zeitpunkt ihres tatsächlichen Ausscheidens gezeigt.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

€ 21.893,76
(Vorjahr € 56.825,59)

Der Posten hat sich entwickelt:

	2013 €		2012 €	
Stand am Jahresanfang		56.825,59		40.671,68
Zugänge	+	4.079,01	+	23.019,96
Umbuchungen		0,00	+	32.264,47
Abgänge		0,00		0,00
Abschreibungen	–	39.010,84	–	39.130,52
Stand am Jahresende		**21.893,76**		**56.825,59**

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind durch ein Anlageverzeichnis nachgewiesen.

Der Posten besteht aus Software und betrifft ausschließlich den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

Die **Zugänge** 2013 betreffen:

	€
Softwarefolgelizenzen für Ausschreibung und Vergabe	**4.079,01**

Die Zugänge sind durch Eingangsrechnungen nachgewiesen und zu Anschaffungskosten bewertet .

Abgänge liegen in 2013 nicht vor.

Die planmäßigen **Abschreibungen** in Höhe von T€ 39 (Vorjahr T€ 39) sind unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der immateriellen Anlagegüter nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet worden.

II. Sachanlagen

€ 118.427.534,65
(Vorjahr € 118.370.259,48)

Der Posten hat sich entwickelt:

	2013 €		2012 €	
Stand am Jahresanfang		118.370.259,48		117.493.790,53
nachträgliche Anpassungen	–	81.417,02	–	48.594,45
Zugänge	+	2.877.070,42	+	3.453.739,56
Umbuchungen	±	1.700.435,58	±	4.162.591,78
Abgänge	–	5.066,46	–	8.458,70
Abschreibungen	–	2.733.311,77	–	2.520.217,46
Stand am Jahresende		**118.427.534,65**		**118.370.259,48**

Die Entwicklung der Sachanlagen – gegliedert nach Bilanzposten – stellt sich im Berichtsjahr dar:

	Stand am 01.01.2013 €	nachträgliche Anpassungen €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Abschreibungen €	Stand am 31.12.2013 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	69.582.689,00	– 20.176,91	0,00	119.207,15	49,11	1.464.372,68	68.217.297,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.581.886,24	0,00	0,00	551.354,94	5.017,35	93.208,50	5.035.015,33
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.372.580,40	– 39.512,34	0,00	1.022.431,95	0,00	814.412,52	36.541.087,49
Technische Anlagen und Maschinen	4.140.526,53	0,00	177.770,39	2.330,87	0,00	338.251,09	3.982.376,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.204,78	0,00	37.971,19	5.110,67	0,00	23.066,98	270.219,66
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.442.372,53	– 21.727,77	2.661.328,84	– 1.700.435,58	0,00	0,00	4.381.538,02
	118.370.259,48	**– 81.417,02**	**2.877.070,42**	**± 1.700.435,58**	**5.066,46**	**2.733.311,77**	**118.427.534,65**

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind durch ein Anlageverzeichnis nachgewiesen.

Im Rahmen der Prüfungshandlungen habe ich eine Inaugenscheinnahme vorhandener Anlagegüter aus Vorjahren vorgenommen.

Die **nachträglichen Anpassungen** resultieren aus Veränderungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten durch den Unterschiedsbetrag zwischen dem bereits aktivierten Planansatz der ausstehenden Rechnungen und der letztendlich tatsächlichen Rechnungshöhe.

Die **Zugänge** setzen sich im Berichtsjahr zusammen:

	€
Zugänge	2.989.536,30
Anpassungen von Zugängen	– 112.465,88
	2.877.070,42

Die **Zugänge** 2013 betreffen:

	€	€	€
Technische Anlagen und Maschinen			
Gebäudebestand Landau			
Diskussionsanlage Rathaus	27.546,03		
Smartboards Berufsbildende Schule	24.643,76		
Smartboards Otto-Hahn-Gymnasium	19.061,34		
Smartboards Max-Slevogt-Gymnasium	19.047,77		
Smartboards Schulzentrum Ost	15.878,09		
Interaktive Tafelen Konrad-Adenauer-Realschule	15.727,01		
Smartboard GS Thomas-Nast	9.631,65		
Smartboards Grundschule Pestalozzi	8.211,87		
Smartboards GS Horstring	7.973,04		
Doppeltafel Berufsbildende Schule	5.181,26		
übrige	24.868,57		177.770,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung			
Gebäudebestand Landau			
Drucker	1.169,00		
Laubsauger	490,01		
geringwertige Wirtschaftsgüter	1.321,34	2.980,35	
Wohnhausbesitz			
Heizungsanlagen	21.252,26		
Gasöfen	13.238,31		
Ölradiatoren	170,86		
geringwertige Wirtschaftsgüter	329,41	34.990,84	37.971,19
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			
Gebäudebestand Landau			
Modernisierung BBS	999.448,25		
Fachbereich Bio, MSG	238.384,54		
Sanierung Turnhalle, ESG	197.063,63		
Modernisierung Haus der Jugend	174.464,34		
Sporthalle BBS	149.911,39		
Modernisierung Turnhalle, Thomas-Nast-Grundschule,	119.207,15		
Abschluss Generalsanierung Schulzentrum Ost	39.512,34		
Einrichtung IGS und Mensa, Schulzentrum Ost	24.489,11		
Neubau Rechenzentrum	20.000,00		
übrige	52.350,94	2.014.831,69	
Wohnhausbesitz			
Modernisierung Block 1	406.346,52		
Modernisierung Block 2	150.119,09		
Modernisierung Block 3	142.645,49		
Modernisierung Block 5	57.000,02		
Modernisierung Block 4	2.851,91	758.963,03	2.773.794,72
			2.989.536,30

Die durch Eingangsrechnungen und unternehmensinterne Aufzeichnungen nachgewiesenen Zugänge sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Sie beinhalten mit T€ 164 aktivierte Eigenleistungen.

Die **Anpassungen von Zugängen** beinhalten in den Vorjahren als geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau aktivierte Leistungen, die im Berichtsjahr den laufenden Aufwendungen für Bauunterhalt zugeordnet worden sind. Sie betreffen ausschließlich den Gebäudebestand Landau.

Im Rahmen der Prüfungshandlungen habe ich ausgewählte Anlagezugänge 2013 in Augenschein genommen.

Die **Umbuchungen** innerhalb des Anlagevermögens betreffen nach Beendigung diverser Projekte:

	€	€
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten		
Gebäudebestand Landau		
Modernisierung Turnhalle Thomas-Nast		119.207,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
Wohnhausbesitz		
Sanierung Corniconstr. 13 a + 15 und Bismarckstr. 26-28 (Block 1)	401.235,85	
Sanierung Cornichonstr. 17 - 21 (Block 2)	150.119,09	551.354,94
Bauten auf fremden Grund und Boden mit Schulen		
Gebäudebestand Landau		
Sanierung Turnhalle ESG		1.022.431,95
Technische Anlagen und Maschinen		
Gebäudebestand Landau		
Biomassefeuerung Max-Slevogt-Gymnasium		2.330,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Wohnhausbesitz		
Gasöfen		5.110,67
		1.700.435,58

Die **Abgänge** 2013 stellen sich wie folgt dar:

	Erlöse	Restbuchwerte	Buchgewinne	Buchverluste
	€	€	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Brand- und Katastrophenschutzbauten				
Gebäudebestand Landau	49,11	49,11	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten				
Wohnhausbesitz Landau				
Grundstück Rheinstr. 32	5.017,35	5.017,35	0,00	0,00
	5.066,46	**5.066,46**	**0,00**	**0,00**

Die Abgänge sind durch interne Aufstellungen nachgewiesen.

Die **Abschreibungen** betreffen im Vergleich zum Vorjahr:

	2013 €	2012 €
Gebäudebestand Landau	2.609.797,57	2.411.687,67
Wohnhausbesitz	123.514,20	108.529,79
	2.733.311,77	**2.520.217,46**

Die planmäßigen Normalabschreibungen werden linear entsprechend der gewöhnlichen Nutzungsdauer berechnet.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs-/Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 sind im Zugangsjahr 2013 sofort abgeschrieben worden.

I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen — € 2.871,632,94

(Vorjahr € 2.850.371,04)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	2.638.045,80	2.637.239,80
Wohnhausbesitz	282.327,14	261.871,24
	2.920.372,94	2.899.111,04
Konsolidierung	– 48.740,00	– 48.740,00
	2.871.632,94	**2.850.371,04**

Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für verschiedene Gebäude ausgewiesen.

Die Betriebskosten des Jahres 2013 sind zum Prüfungszeitpunkt vollständig abgerechnet.

Die unfertigen Leistungen sind durch IT-geführte Einzelaufstellungen in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen.

Die Konsolidierung betrifft noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, die durch den Gebäudebestand an den Wohnhausbesitz zu leisten sind.

2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke — € 65.875,83

(Vorjahr € 65.875,83)

Der Posten besteht zum Bilanzstichtag 2013 lediglich aus dem Grundstück Vogesenstraße 74 und betrifft den Betriebszweig Gebäudebestand Landau. Das Grundstück ist durch Aufstellungen der Vermessungsabteilung der Stadt Landau nachgewiesen.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gliedern sich nach Bilanzposten und Restlaufzeiten auf:

	Stand am 31.12.2013	Restlaufzeiten < 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600.609,10	600.609,10	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.373,51	35.373,51	0,00	0,00
Forderungen an den Einrichtungsträger	120.930,51	120.930,51	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.977,27	2.977,27	0,00	0,00
	759.890,39	**759.890,39**	**0,00**	**0,00**

Zu den einzelnen Posten ist zu bemerken:

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen — € 600.609,10

(Vorjahr € 86.368,09)

	2013 €	2012 €
Gebäudebestand Landau	82.776,42	71.508,21
Wohnhausbesitz	633.432,68	123.644,88
	716.209,10	195.153,09
abzüglich Einzelwertberichtigungen	– 115.600,00	– 108.785,00
	600.609,10	**86.368,09**

Die ausschließlich in € valutierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind einzeln in einer Offenen Posten-Liste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen. Die Einrichtung hat zum Bilanzstichtag 2013 für ausgewählte Debitoren Saldenbestätigungen eingeholt. Differenzen sind dabei nicht aufgetreten. Ich habe mich zusätzlich anhand von Originalbelegen von der Ordnungsmäßigkeit des ausgewiesenen Forderungsbestands überzeugt.

Die pauschalisierten **Einzelwertberichtigungen** haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	€	€
Stand am 01.01.2013		108.785,00
Zahlungseingänge	3.185,00	
Ausbuchungen	0,00	– 3.185,00
Zugänge		+ 10.000,00
Stand am 31.12.2013		**115.600,00**

Eine **Pauschalwertberichtigung** ist aufgrund der Werthaltigkeit der nicht einzelwertberichtigten Forderungen nicht gebildet worden.

Von den Forderungen stehen zum Prüfungszeitpunkt noch T€ 11 offen.

Forderungen gegen andere Betriebszweige **€ 0,00**

(Vorjahr € 0,00)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	255.194,57	262.183,07
Wohnhausbesitz	0,00	0,00
	255.194,57	262.183,07
Konsolidierung	– 255.194,57	– 262.183,07
	0,00	**0,00**

Bei den internen Verrechnungen des Gebäudemanagements Landau handelt es sich um am Bilanzstichtag 2013 noch offene anteilige Personal- und Finanzbuchhaltungskosten, die via Konsolidierung eliminiert worden sind.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen **€ 35.373,51**

(Vorjahr € 55.799,69)

Die Forderungen am Bilanzstichtag 2013 bestehen im Wesentlichen gegen die Stadtholding Landau GmbH und betreffen Wärmelieferungen des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau.
Die Forderungen sind zum Prüfungszeitpunkt vollständig beglichen.

3. Forderungen an den Einrichtungsträger **€ 120.930,51**

(Vorjahr € 993.669,76)

Der Posten gliedert sich auf:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	120.588,58	704.919,43
Wohnhausbesitz	341,93	288.750,33
	120.930,51	**993.669,76**

Die Forderungen an den Einrichtungsträger (Stadt Landau) resultieren aus:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Forderungen aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau		
Gebäudebestand Landau	0,00	652.000,00
Wohnhausbesitz	0,00	288.359,24
	0,00	940.359,24
Verrechnungskonto mit der Stadt Landau		
Gebäudebestand Landau	120.588,58	52.919,43
Wohnhausbesitz	341,93	391,09
	120.930,51	53.310,52
	120.930,51	**993.669,76**

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Forderungen an den Einrichtungsträger bis auf T€ 7 beglichen.

4. Sonstige Vermögensgegenstände — € 2.977,27

(Vorjahr € 610,83)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Sollposten der Kreditoren	2.977,27	419,34
Umsatzsteuer	0,00	191,49
	2.977,27	**610,83**

Die **Sollposten der Kreditoren** entfallen zum größten Teil auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Prüfungszeitpunkt vollständig beglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten — € 1.205.313,33

(Vorjahr € 316.392,68)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Guthaben bei Kreditinstituten	**1.205.313,33**	**316.392,68**

Das **Bankguthaben** betrifft das lfd. Konto Nr. 1700122201 bei der Sparkasse Südliche Weinstraße, Landau, für den Gebäudebestand Landau. Das Bankkonto ist ein Unterkonto des städtischen Kontos Nr. 18 und wird laut Vertrag täglich durch den Tagesabschluss auf Null gestellt, d. h. ein Guthaben wird auf das städtische Konto Nr. 18 umgebucht, ebenso ein Fehlbetrag durch das Konto Nr. 18 beglichen. Der Posten ist durch einen Bankauszug zum Bilanzstichtag 2013 nachgewiesen.

Zinsen und Spesen sind periodengerecht gebucht.

C. Rechnungsabgrenzungsposten — € 24.016,29

(Vorjahr € 12.843,00)

– davon Disagio € 11.892,00 (Vorjahr € 12.843,00) –

Der Posten gliedert sich auf:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Disagio	11.892,00	12.843,00
Servicevertrag für Software	12.124,29	0,00
	24.016,29	**12.843,00**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft ausschließlich den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

Das **Disagio** resultiert aus einem Darlehen bei der KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main, und ist durch Darlehensvertrag nachgewiesen. Das Disagio wird über die Restlaufzeit des Darlehens in gleichbleibenden Beträgen aufgelöst.

Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens des Vorjahrs ist korrekt in den Aufwendungen 2013 erfasst worden.

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Stammkapital — € 25.365.407,70

(Vorjahr € 25.365.407,70)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	19.898.000,00	19.898.000,00
Wohnhausbesitz	5.467.407,70	5.467.407,70
	25.365.407,70	**25.365.407,70**

Das Stammkapital (§ 3 der Satzung) ist in voller Höhe erbracht. Auf die Ausführungen in der Anlage V des Prüfungsberichts wird verwiesen.

II. Zweckgebundene Rücklagen — € 19.177.910,29

(Vorjahr € 19.177.910,29)

Der Posten setzt sich in gegenüber dem Vorjahr unveränderter Höhe zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	19.028.195,29	19.028.195,29
Wohnhausbesitz	149.715,00	149.715,00
	19.177.910,29	**19.177.910,29**

Die zweckgebundenen Rücklagen beinhalten den, das Stammkapital übersteigenden, Eigenkapitalanteil aus der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 einschließlich weiterer in Folgejahren erfolgter Vermögensübertragungen des Einrichtungsträgers.

III. Gewinnvortrag — € 2.428.836,97

(Vorjahr € 1.404.480,47)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	2.194.645,07	1.312.115,69
Wohnhausbesitz	234.191,90	92.364,78
	2.428.836,97	**1.404.480,47**

Gemäß Beschluss des Stadtrats Landau vom 12. November 2013 ist der Jahresgewinn 2012 in Höhe von € 1.024.356,50 auf neue Rechnung vorgetragen worden.

IV. Jahresgewinn — € 1.135.142,19

(Vorjahr € 1.024.356,50)

Die Werkleitung schlägt dem Stadtrat der Stadt Landau vor, den Jahresgewinn 2013 in Höhe von € 1.135.142,19 zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 2.428.836,97 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zum Prüfungszeitpunkt hat noch kein Ergebnisverwendungsbeschluss vorgelegen.

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen — € 47.331.187,09

(Vorjahr € 45.897.872,38)

Der Posten hat sich entwickelt:

	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Auflösungen	Stand am 31.12.2013
	€	€		€	€
Gebäudebestand Landau	45.470.024,53	1.789.066,79	145.632,55	929.152,15	46.184.306,62
Wohnhausbesitz	427.847,85	729.319,06	0,00	10.286,44	1.146.880,47
	45.897.872,38	**2.518.385,85**	**145.632,55**	**939.438,59**	**47.331.187,09**

Die **Zugänge** betreffen:

	€
Modernisierung GS Wollesheimer Höhe	525.737,97
Umbau Realschule Plus	310.323,44
Einrichtung Integrierte Leitstelle Landau	268.652,10
Umbau Schulgebäude Eduard-Spranger-Gymnasium	245.233,10
Einrichtung Fachräume ESG	175.300,00
Modernisierung Block 5	338.298,38
Modernisierung Block 4	210.899,00
Modernisierung Block 3	171.395,00
übrige	272.546,86
	2.518.385,85

Die **Abgänge** betreffen Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz, die dem GML zunächst insgesamt zuflossen, aber für andere Einrichtungen der Stadt Landau bestimmt sind. Die Abgänge sind durch Zuwendungsbescheide nachgewiesen.

Die **Auflösungen** des Sonderpostens erfolgen entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegüter.

C. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen — € 1.102.471,94

(Vorjahr € 971.620,63)

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	Stand am 01.01.2013	Inanspruch-nahmen	erfolgsneutrale Verrechnungen	Auflösungen	Aufzinsungen	Zuführun-gen	Stand am 31.12.2013
	€	€		€		€	
ausstehende Rechnungen	680.098,74	332.509,60	81.417,02	10.724,11	0,00	596.962,95	852.410,96
unterlassene Instandhaltung	217.791,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.791,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	23.756,49	2.500,00	0,00	4.210,00	502,41	3.068,60	20.617,50
Jahresabschlussprüfung	11.424,00	11.424,00	0,00	0,00	0,00	11.652,48	11.652,48
interne Jahresabschlusskosten	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00
übrige	33.550,40	33.550,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	971.620,63	**379.984,00**	**81.417,02**	**19.934,11**	**502,41**	**611.684,03**	**1.102.471,94**

Die Rückstellungen betreffen mit T€ 908 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit T€ 194 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die Rückstellungen für **ausstehende Rechnungen** beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2013 noch ausgestanden hat. Die **erfolgsneutralen Verrechnungen** betreffen dabei den Anteil der im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, die im Berichtsjahr eingegangen sind und nunmehr in exakter Höhe den einzelnen Objekten zugeordnet werden können. Der Posten korrespondiert insofern mit den nachträglichen Anpassungen im Sachanlagevermögen.

Die Rückstellungen für **unterlassene Instandhaltung** betreffen die bereits zur Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 gebildeten Rückstellungen für diverse Objekte. Sie wurden unter Ausnutzung des Wahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten. Der ausgewiesene Betrag betrifft im Wesentlichen den durch interne Aufstellungen belegten notwendigen Austausch der Fenster in der Schule Fortstraße, der im Berichtsjahr unverändert noch nicht vollzogen worden ist.

Die Rückstellungen für **Aufbewahrungsverpflichtungen** resultieren aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufbewahrung von diversen Geschäftsunterlagen. Sie sind auf der Grundlage der Raumkosten der dafür genutzten Räumlichkeiten berechnet und infolge ihrer langjährigen Laufzeit mit einem Zinssatz von 3,93 % p. a. abgezinst worden.

Die Rückstellungen für die **Jahresabschlussprüfung** betreffen die Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2013. Sie sind durch ein entsprechendes Auftragsschreiben nachgewiesen.

Die Rückstellungen für **interne Jahresabschlusskosten** konnten in Abstimmung mit der Stadt Landau aufgelöst werden. Die Rückstellungen beinhalteten ausschließlich Personalkosten. Diese werden wiederum in Gänze generell von der Stadt getragen.

Die Aufzinsungen in Höhe von € 502,41 werden ordnungsgemäß in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gezeigt.

D. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Bilanzposten und Restlaufzeiten auf:

	Stand am 31.12.2013	Restlaufzeiten < 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.854.842,66	3.585.155,76	4.567.326,47	13.702.360,43
Erhaltene Anzahlungen	2.852.514,14	2.852.514,14	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291.039,97	1.291.039,97	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.924,88	75.924,88	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	266.564,08	266.564,08	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8.311,88	8.311,88	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	466.332,61	272.066,23	194.266,38	0,00
	26.815.530,22	**8.351.576,94**	**4.761.592,85**	**13.702.360,43**

Das GML selbst hat keine Sicherheiten im Sinne des § 285 Nr. 1b HGB gestellt.

Zu den einzelnen Posten ist zu bemerken:

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten — € 21.854.842,66

(Vorjahr € 23.694.862,02)

Die Bankschulden setzen sich zusammen:

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Darlehensverbindlichkeiten	21.832.572,94	23.056.099,38
Kontokorrentverbindlichkeiten	8.735,90	622.964,03
Zinsabgrenzung	13.533,82	15.798,61
	21.854.842,66	**23.694.862,02**

Die Darlehensverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	Ursprungsbetrag	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Tilgungen	Stand am 31.12.2013	Zinsaufwand
	T€	€	€	€	€	€
Gebäudebestand Landau						
Bayrische Landesbank						
Darlehen Nr. 106/1012752	1.700	1.629.727,66	0,00	37.151,93	1.592.575,73	60.564,07
Darlehen Nr. 66/1012752	2.900	2.441.811,45	0,00	71.277,74	2.370.533,71	66.153,26
Bremen LB						
Darlehen Nr. 6290462082	3.847	3.669.404,45	0,00	147.436,86	3.521.967,59	108.976,02
Commerzbank AG						
Darlehen Nr. 55954/20	2.138	1.929.986,73	0,00	57.397,69	1.872.589,04	75.009,47
Helaba Frankfurt						
Darlehen Nr. 80477405	1.790	180.581,68	0,00	37.400,79	143.180,89	9.389,54
Darlehen Nr. 81766400002	2.700	2.270.349,31	0,00	71.006,94	2.199.342,37	83.676,06
Darlehen Nr. 81766400003	2.509	1.427.493,37	0,00	177.109,15	1.250.384,22	47.559,25
KfW						
Darlehen Nr. 4497527	404	300.314,00	0,00	22.462,00	277.852,00	11.307,77
Norddeutsche Landesbank, Braunschweig						
Darlehen Nr.2583680141	4.090	1.069.730,62	0,00	220.016,34	849.714,28	42.381,26
Sparkasse SÜW						
Darlehen Nr. 6700231092	1.700	1.592.885,74	0,00	38.296,70	1.554.589,04	55.883,50
Darlehen Nr. 6700273110	1.400	1.371.716,28	0,00	29.052,26	1.342.664,02	36.607,74
Darlehen Nr. 6700274258	4.210	4.209.770,38	0,00	253.182,48	3.956.587,90	106.989,52
		22.093.771,67	0,00	1.161.790,88	20.931.980,79	704.497,46
Wohnhausbesitz						
DGHyp Hamburg						
Darlehen Nr. 48-065778-04-4	6.647	140.324,46	0,00	43.203,12	97.121,34	4.649,83
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ehemals Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz						
Darlehen Nr. 908260352	278	185.617,30	0,00	4.639,68	180.977,62	3.497,04
Darlehen Nr. 908211823	61	41.020,51	0,00	1.025,33	39.995,18	752,57
Darlehen Nr.908512858	401	282.062,07	0,00	6.416,26	275.645,81	7.081,70
Darlehen Nr. 908610422	89	63.140,48	0,00	1.428,58	61.711,90	1.289,54
Darlehen Nr. 908712206	194	141.942,05	0,00	3.004,83	138.937,22	2.872,22
Darlehen Nr. 908912312	139	108.220,84	0,00	2.017,76	106.203,08	2.164,67
		962.327,71	0,00	61.735,56	900.592,15	22.307,57
		23.056.099,38	**0,00**	**1.223.526,44**	**21.832.572,94**	**726.805,03**

Die Darlehensverbindlichkeiten sind zum Bilanzstichtag 2013 durch Saldenbestätigungen und Darlehensverträge nachgewiesen.

	Tilgung	Zinssatz %	Zinsbindung
Gebäudebestand Landau			
Bayrische Landesbank			
Darlehen Nr. 66/1012752	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 34.357,75	2,74	01. Dezember 2014
Darlehen Nr. 106/1012752	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 24.429,00	3,75	15. Juni 2036

	Tilgung	Zinssatz %	Zinsbindung
Bremen LB			
Darlehen Nr. 6290462082	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 64.103,22	3,02	30. Dezember 2031
Commerzbank AG			
Darlehen Nr. 55954/20	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 33.101,79	3,93	30. Dezember 2034
Helaba Frankfurt			
Darlehen Nr. 81766400002	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 56.167,10	3,49	30. März 2020
Darlehen Nr. 800020139	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 87.660,99	4,86	30. September 2011
Darlehen Nr. 81766400003	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 38.670,75	3,73	30. Juni 2034
Darlehen Nr. 80477405	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 11.719,73	5,69	30. Juni 2017
KfW			
Darlehen Nr. 4497527	in gleichbleibenden halbjährlichen Raten zu € 10.640,00	3,95	15. Februar 2026
Norddeutsche Landesbank Braunschweig			
Darlehen Nr.2583680141	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 66.007,78	4,46	30. September 2017
Sparkasse Südwestpfalz			
Darlehen Nr. 6700231092	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 23.545,00	3,54	30. Dezember 2019
Darlehen Nr. 6700274258	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 180.068,00	2,58	30. Dezember 2022
Darlehen Nr. 6700274258	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 16.415,00	2,69	30. Dezember 2021
Wohnhausbesitz			
DGHyp Hamburg			
Darlehen Nr. 48-065778-04-4	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 12.009,15	3,89	31. März 2094
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ehemals Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz			
Darlehen Nr. 908260352	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 4.858,55	2,00	31. August 2042
Darlehen Nr. 908211823	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 1.073,71	2,00	31. August 2042
Darlehen Nr.908512858	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 7.014,92	2,00	30. November 2044
Darlehen Nr. 908610422	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 1.565,83	2,00	30. September 2044
Darlehen Nr. 908712206	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 3.400,09	2,00	31. März 2046
Darlehen Nr. 908912312	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 1.043,04	2,00	31. März 2092

Die Tilgungen in 2013 für die Darlehen setzen sich zusammen:

	T€
planmäßige Darlehenstilgungen	**1.224**

Die **Darlehenszinsen** (ohne Zinsen für Kassenkredite) betragen T€ 727 (Vorjahr T€ 849) und sind vertragsgemäß erbracht und periodengerecht verbucht worden. Zum Bilanzstichtag sind Zinsabgrenzungen in Höhe von T€ 14 vorgenommen worden. Sie entfallen mit T€ 8 auf den Betriebszweig Gebäudebestand sowie in Höhe von T€ 6 auf den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die **Kontokorrentverbindlichkeiten** gliedern sich auf:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Sparkasse Südliche Weinstraße, Landau lfd. Konto Nr. 1700122201	**8.735,90**	**622.964,03**

Die Verbindlichkeit betrifft den Wohnhausbesitz. Auf die analogen Ausführungen zu dem Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten wird verwiesen.

2. Erhaltene Anzahlungen — € 2.852.514,14

(Vorjahr € 2.850.918,75)

Der Posten setzt sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	2.638.045,80	2.637.235,80
Wohnhausbesitz	263.208,34	262.422,95
	2.901.254,14	2.899.658,75
Konsolidierung	– 48.740,00	– 48.740,00
	2.852.514,14	**2.850.918,75**

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Konsolidierung resultiert aus Vorauszahlungen des Gebäudebestands Landau an den Wohnhausbesitz für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen — € 1.291.039,97

(Vorjahr € 1.492.248,03)

Die Verbindlichkeiten bestehen am 31. Dezember 2013 gegenüber:

	€
Simsek Bau GmbH, Herxheim	78.114,11
Adam GmbH, Bellheim	55.695,31
Nikolaus Mertzlufft Fensterbau GmbH, Germersheim	55.101,14
Labitzke GmbH, Mannheim-Mallau	46.795,07
Styner GmbH, Landau	40.464,30
Architekten BHP Bender + Hetzel, Andernach	35.000,00
Keller und Würtz, Gossersweiler-Stein	33.630,99
MW Steinwelt, Freimersheim	31.478,17
Gebrüder Quinttus, Landau	28.718,42
Ronald Christ GmbH, Münchweiller	25.679,09
Thiele Trockenhaus GmbH, Leipzig	23.699,64
Bolleyer GmbH, Landau	22.402,82
Waldenberger GmbH, Hochdorf-Assenheim	21.416,69
Norbert Merkel Elektroinstallation GmbH, Landau	21.026,45
übrige	771.817,77
	1.291.039,97

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	1.042.334,31	1.105.189,22
Wohnhausbesitz	248.705,66	387.058,81
	1.291.039,97	**1.492.248,03**

Die ausschließlich in € valutierenden Liefer- und Leistungsschulden sind einzeln in einer Offenen Posten-Liste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen. Die Einrichtung hat zum 31. Dezember 2013 für ausgewählte Lieferanten Saldenbestätigungen eingeholt. Aufgetretene Differenzen konnten zufriedenstellend geklärt werden.

Von den Verbindlichkeiten des Gebäudebestands Landau entfällt ein Betrag in Höhe von T€ 192 auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Zum Prüfungszeitpunkt sind alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, soweit fällig, beglichen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen — € 0,00

(Vorjahr € 0,00)

Der Posten gliedert sich auf:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	0,00	0,00
Wohnhausbesitz	255.194,27	262.183,07
	255.194,27	262.183,07
Konsolidierung	– 255.194,27	– 262.183,07
	0,00	**0,00**

Auf die Ausführungen zu den Forderungen gegen andere Betriebszweige wird verwiesen.

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen € 75.924,88

(Vorjahr € 51.371,95)

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	65.091,55	41.625,58
Wohnhausbesitz	10.833,33	9.746,37
	75.924,88	**51.371,95**

Die Verbindlichkeiten sind einzeln in einer Saldenliste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen. Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau und resultieren im Wesentlichen aus Entsorgungsgebühren.

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen vollständig beglichen.

5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger € 266.564,08

(Vorjahr € 247.774,37)

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger (Stadt Landau) setzen sich zusammen:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	266.496,08	247.774,37
Wohnhausbesitz	68,00	0,00
	266.564,08	**247.774,37**

Die Verbindlichkeiten sind einzeln in einer Saldenliste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen.

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger vollständig beglichen.

6. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften € 8.311,88

(Vorjahr € 9.087,47)

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der VG Offenbach an der Queich und resultieren aus der Nutzung der Sporthalle Bornheim und der Queichtalhalle in Offenbach. Sie betreffen ausschließlich den Gebäudebestand Landau.

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften vollständig beglichen.

7. Sonstige Verbindlichkeiten — € 466.332,61

(Vorjahr € 599.369,79)

– davon aus Steuern € 5,48 (Vorjahr € 0,00) –

Im Einzelnen setzt sich der Posten zusammen aus:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Umsatzsteuer	5,48	0,00
Investitionskredite vom öffentlichen Bereich		
Gebäudebestand Landau	388.532,56	582.798,80
Habenposten der Debitoren		
Gebäudebestand Landau	71.577,02	8.194,26
Wohnhausbesitz	6.217,55	8.376,73
	466.332,61	**599.369,79**

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus neun zinslos gewährten, rückzahlbaren Zuwendungen aus dem Konjunkturprogramm II zur Vorfinanzierung des Eigenanteils.

Der Posten betrifft die Betriebszweige:

	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Gebäudebestand Landau	460.114,56	590.993,06
Wohnhausbesitz	6.218,05	8.376,73
	466.332,61	**599.369,79**

Zum Prüfungszeitpunkt stehen ohne Investitionskredite noch T€ 44 offen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten — € 19.670,79

(Vorjahr € 21.735,64)

Der Posten beinhaltet Mietvorauszahlungen, die durch Mietverträge und Zahlungsbelege nachgewiesen sind.

Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens des Vorjahrs ist korrekt in den Erträgen 2014 erfasst worden.

DIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

€ 11.409.158,37

(Vorjahr € 8.623.735,71)

Die Umsatzerlöse resultieren aus:

	2013 €	2012 €
Vermietung an Einrichtungsträger		
Gebäudebestand Landau	7.436.395,60	7.301.401,59
Wohnhausbesitz	51.645,00	51.645,00
	7.488.040,60	7.353.046,59
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei		
Gebäudebestand Landau	77.440,56	81.166,12
Wohnhausbesitz	849.769,22	816.824,50
	927.209,78	897.990,62
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig		
Gebäudebestand Landau	16.320,00	15.240,00
Vermietung von Stellplätzen		
Gebäudebestand Landau	49.496,99	40.925,00
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		
Gebäudebestand Landau	2.712.226,58	76.286,03
Wohnhausbesitz	242.114,80	242.481,05
	2.954.341,38	318.767,08
sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
Gebäudebestand Landau	11.618,58	15.592,29
Wohnhausbesitz	13.775,99	13.619,08
	25.394,57	29.211,37
übrige		
Gebäudebestand Landau	0,00	20.200,00
	11.460.803,32	8.675.380,66
Konsolidierung	– 51.644,95	– 51.644,95
	11.409.158,37	**8.623.735,71**

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der noch im Berichtsjahr vorgenommenen Abrechnung der Nebenkosten. Insofern korrespondiert die Zunahme der Umsatzerlöse mit der Abnahme des Bestands an unfertigen Leistungen.

Die Konsolidierung betrifft Mieterträge des Gebäudebestands Landau gegenüber dem Wohnhausbesitz.

2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

–€ 27.478,10

(Vorjahr +€ 2.546.604,25)

Der Posten setzt sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Stand am Jahresanfang		
Gebäudebestand Landau	2.637.239,80	37.317,33
Wohnhausbesitz	261.871,24	266.449,46
	2.899.111,04	303.766,79
Stand am Jahresende		
Gebäudebestand Landau	2.638.045,80	2.637.239,80
Wohnhausbesitz	282.327,14	261.871,24
	2.920.372,94	2.899.111,04
	21.261,90	2.595.344,25
Konsolidierung	– 48.740,00	– 48.740,00
	– 27.478,10	**2.546.604,25**

Bei der Bestandsveränderung handelt es sich um die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus 2013. Auf die Ausführungen zu den Bilanzposten unfertige Leistungen und den Umsatzerlösen wird verwiesen.

Die Konsolidierung betrifft Betriebskostenvorauszahlungen, die durch den Gebäudebestand Landau an den Wohnhausbesitz geleistet worden sind.

3. Andere aktivierte Eigenleistungen — € 164.250,29

(Vorjahr € 345.928,89)

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Ingenieurleistungen der Bediensteten des Gebäudemanagements Landau, bewertet auf Grundlage der HOAI. Es erfolgt ein Gewinnabschlag von 5 %.

4. Sonstige betriebliche Erträge — € 1.167.277,24

(Vorjahr € 1.024.988,79)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Einzelnen zusammen:

	2013 €	2012 €
Nebenkosten Vorjahr		
Gebäudebestand Landau	0,00	5.000,00
Auflösung von Rückstellungen		
Gebäudebestand Landau	13.541,93	2.890,00
Wohnhausbesitz	6.392,18	0,00
übrige periodenfremde Erträge		
Gebäudebestand Landau	0,00	8.612,11
	19.934,11	16.502,11
Übertrag	19.934,11	16.502,11

	2013 €	2012 €
Übertrag	19.934,11	16.502,11
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		
Gebäudebestand Landau	929.152,15	847.330,35
Wohnhausbesitz	10.286,44	10.286,44
	939.438,59	857.616,79
Erlöse aus Wärmelieferung		
Gebäudebestand Landau	63.585,68	59.074,49
Versicherungserstattungen		
Gebäudebestand Landau	46.211,94	36.391,01
Wohnhausbesitz	13.272,60	1.883,12
interne Mieterträge		
Wohnhausbesitz	24.000,00	24.000,00
interne Erstattung von Sach- und Verwaltungskosten		
Gebäudebestand Landau	66.472,99	60.780,13
Zuschüsse für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen		
Wohnhausbesitz	0,00	0,00
Erstattung von Leistungen nach dem Altersteilgesetz		
Gebäudebestand Landau	22.688,40	22.688,40
interne Erstattung von Buchführungskosten		
Gebäudebestand Landau	16.569,79	16.663,40
übrige sonstige betriebliche Erträge		
Gebäudebestand Landau	60.510,35	30.832,87
Wohnhausbesitz	1.835,57	0,00
	314.947,32	252.313,42
	1.274.320,02	1.126.432,32
Konsolidierung	– 107.042,78	– 101.443,53
	1.167.277,24	**1.024.988,79**

Die **Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse** ist in den Erläuterungen zum korrespondierenden Bilanzposten dargestellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen auf:

	2013 €	2012 €
Gebäudebestand Landau	1.218.733,23	1.089.330,19
Wohnhausbesitz	55.586,79	37.102,13
	1.274.320,02	1.126.432,32
Konsolidierung	– 107.042,78	– 101.443,53
	1.167.277,24	**1.024.988,79**

Die Konsolidierung betrifft Mieten, Sach- und Verwaltungskosten sowie Buchführungskosten, die zwischen dem Gebäudebestand Landau und dem Wohnhausbesitz verrechnet worden sind.

5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung — € 4.662.443,38

(Vorjahr € 4.641.436,57)

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
laufende Instandhaltung		
Gebäudebestand Landau	1.436.437,72	1.424.928,30
Wohnhausbesitz	431.598,39	422.533,26
	1.868.036,11	1.847.461,56
Betriebskosten		
Gebäudebestand Landau	2.533.225,80	2.548.100,84
Wohnhausbesitz	261.181,47	245.874,17
	2.794.407,27	2.793.975,01
	4.662.443,38	**4.641.436,57**

Die **laufende Instandhaltung** setzt sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Gebäude		
Gebäudebestand Landau	1.411.714,49	1.403.692,33
Wohnhausbesitz	426.236,69	418.486,36
	1.837.951,18	1.822.178,69
Außenanlagen		
Gebäudebestand Landau	24.584,77	18.978,72
Wohnhausbesitz	4.562,20	4.032,40
	29.146,97	23.011,12
übrige Aufwendungen		
Gebäudebestand Landau	138,46	2.257,25
Wohnhausbesitz	799,50	14,50
	937,96	2.271,75
	1.868.036,11	**1.847.461,56**

Die **Betriebskosten** setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Reinigungskosten		
Gebäudebestand Landau	914.598,02	1.024.839,30
Wohnhausbesitz	14.744,89	15.689,88
	929.342,91	1.040.529,18
Heizungskosten		
Gebäudebestand Landau	688.942,14	725.108,32
Wohnhausbesitz	40.705,49	38.349,78
	729.647,63	763.458,10
Stromkosten		
Gebäudebestand Landau	455.631,26	359.157,17
Wohnhausbesitz	19.504,33	18.570,19
	475.135,59	377.727,36
Müllentsorgung, Abwasser		
Gebäudebestand Landau	99.535,00	98.773,59
Wohnhausbesitz	88.602,30	90.570,85
	188.137,30	189.344,44
Wasserkosten		
Gebäudebestand Landau	38.372,56	37.071,42
Wohnhausbesitz	46.133,37	42.341,94
	84.505,93	79.413,36
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung		
Gebäudebestand Landau	64.894,32	63.620,85
Wohnhausbesitz	9.509,06	7.522,92
	74.403,38	71.143,77
Übertrag	2.481.172,74	2.521.616,21

	2013 €	2012 €
Übertrag	2.481.172,74	2.521.616,21
Hygieneartikel		
Gebäudebestand Landau	60.024,39	65.880,75
Wohnhausbesitz	1.057,91	1.131,35
	61.082,30	67.012,10
Entrümpelungen		
Gebäudebestand Landau	0,00	0,00
Wohnhausbesitz	1.824,75	1.663,60
	1.824,75	1.663,60
Versicherungen		
Gebäudebestand Landau	105.330,29	103.272,22
Wohnhausbesitz	11.959,17	11.955,01
	117.289,46	115.227,23
übrige		
Gebäudebestand Landau	105.897,82	70.377,22
Wohnhausbesitz	27.140,20	18.078,65
	133.038,02	88.455,87
	2.794.407,27	**2.793.975,01**

Der Rückgang der Reinigungskosten resultiert aus der im Berichtsjahr erfolgten Neuvergabe der dementsprechenden Aufträge.

Die rückläufige Entwicklung der Heizungskosten ist neben leicht geringeren Bezugspreisen aufgrund des vergleichsweise milderen Winters auf die kostensparende Wirksamkeit der eingeleiteten energetischen Maßnahmen zurückzuführen.

Die deutliche Zunahme der Stromkosten ist neben den Preisentwicklungen auch durch den höheren Durchsatz von elektrischen Geräten insbesondere an Schulen bedingt.

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter — € 1.849.507,97

(Vorjahr € 1.803.912,57)

Der Posten setzt sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Gebäudebestand Landau	1.715.829,28	1.665.392,40
Wohnhausbesitz	133.678,69	138.520,17
	1.849.507,97	**1.803.912,57**

Das Personal wird von der Stadt Landau verwaltet. Die Personalkosten werden an das Gebäudemanagement Landau umgelegt und intern an den Betriebszweig Wohnhausbesitz weiterberechnet.

Im Berichtsjahr sind die Beamtenbezüge zum 01. Januar um 1,0 % und die der tariflich Beschäftigten zum 01. Januar und 01. August jeweils um 1,4 % erhöht worden.

Die Zusammensetzung der Beschäftigten ist im Prüfungsbericht in der Anlage VI dargestellt.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung **€ 526.506,79**

(Vorjahr € 574.966,91)

– davon für Altersversorgung € 195.982,19 (Vorjahr € 223.879,89) –

Der Posten setzt sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Gesetzliche Sozialabgaben		
Gebäudebestand Landau	286.877,44	283.926,82
Wohnhausbesitz	20.214,17	22.813,67
	307.091,61	306.740,49
Aufwendungen für Altersversorgung		
Gebäudebestand Landau	187.364,05	213.165,36
Wohnhausbesitz	8.618,14	10.714,53
	195.982,19	223.879,89
Aufwendungen für Unterstützung		
Gebäudebestand Landau	15.688,24	31.787,19
Wohnhausbesitz	7.744,75	12.559,34
	23.432,99	44.346,53
	526.506,79	**574.966,91**

Die vergleichsweise geringere Steigerung der **Sozialabgaben** im Verhältnis zu den Löhnen und Gehältern resultiert im Wesentlichen aus der Senkung der Rentenversicherungsbeiträge und Beiträge zur Zusatzversorgungskasse.

Die Abnahme der Aufwendungen für **Altersversorgung sowie Unterstützung** ist durch geänderte Berechnungsschlüssel bedingt, die von der Stadt Landau für die an sie zu entrichtenden Umlagen herangezogen werden.

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **€ 2.772.322,61**

(Vorjahr € 2.559.347,98)

Die Abschreibungen entfallen auf:

	2013 €	2012 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gebäudebestand Landau	39.010,84	39.130,52
Sachanlagen		
Gebäudebestand Landau	2.609.797,57	2.411.687,67
Wohnhausbesitz	123.563,20	108.529,79
	2.733.360,77	2.520.217,46
	2.772.371,61	**2.559.347,98**

Die Abschreibungen des Berichtsjahrs beinhalten planmäßige Normalabschreibungen und Sofortabschreibungen auf Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs-/Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00. Auf die Ausführungen zum Anlagevermögen und im Anlagenspiegel (Anlage III des Prüfungsberichts) wird verwiesen.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen — € 1.015.738,34

(Vorjahr € 1.067.573,62)

Die Posten setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
Gebäudebestand Landau	0,00	6.413,90
übrige periodenfremde Aufwendungen		
Gebäudebestand Landau	0,00	2.143,59
Wohnhausbesitz	0,00	0,00
	0,00	8.557,49
Zuführungen zu Sonderposten		
Gebäudebestand Landau	0,00	218.300,00
Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	10.855,75	5.079,85
Wohnhausbesitz	2.057,56	1.653,78
	12.913,31	6.733,63
Verwaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	1.044.178,31	920.720,57
Wohnhausbesitz	166.074,45	115.090,41
	1.210.252,76	1.035.810,98
	1.223.166,07	1.269.402,10
Konsolidierung	– 207.427,73	– 201.828,48
	1.015.738,34	**1.067.573,62**

Die vorjährigen **Zuführungen zu Sonderposten** betrafen nachträglich durch die Stadt Landau dem Eigenbetrieb zugeordnete Fördermittel, die ursprünglich für die Generalsanierung der Grundschule Dammheim in 2007 eingegangen waren.

Die **Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen** setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Gebäudebestand Landau	3.408,86	2.187,86
Wohnhausbesitz	131,38	48,79
	3.540,24	2.236,65
Technische Geräte		
Gebäudebestand Landau	6.359,38	1.755,17
Wohnhausbesitz	0,00	162,99
	6.359,38	1.918,16
Fahrzeuge		
Gebäudebestand Landau	1.087,51	1.136,82
Wohnhausbesitz	1.926,18	1.442,00
	3.013,69	2.578,82
	12.913,31	**6.733,63**

Die **Verwaltungsaufwendungen** setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Miet- und Pachtaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	629.771,83	512.030,26
Verwaltungskostenbeitrag		
Gebäudebestand Landau	184.327,01	162.819,89
Wohnhausbesitz	66.472,99	60.780,13
	250.800,00	223.600,02
Versicherungen		
Gebäudebestand Landau	59.459,24	69.456,07
Wohnhausbesitz	6.288,53	9.804,99
	65.747,77	79.261,06
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten		
Gebäudebestand Landau	60.000,00	58.000,00
Wohnhausbesitz	16.569,79	16.663,40
	76.569,79	74.663,40
Jahresabschlussprüfung, Gutachten, Beratung		
Gebäudebestand Landau	54.722,66	48.334,19
Wohnhausbesitz	60.379,53	18.073,51
	115.102,19	66.407,70
Datenverarbeitung		
Gebäudebestand Landau	29.304,52	30.490,26
übrige		
Gebäudebestand Landau	26.593,05	39.589,90
Wohnhausbesitz	16.363,61	9.768,38
	42.956,66	49.358,28
	1.210.252,76	**1.035.810,98**

Die Steigerung Miet- und Pachtaufwendungen ist auf die Zunahme des Bestands an gemieteten Objekten zurückzuführen.

Die Zunahme des Verwaltungskostenbeitrags ist hauptsächlich bedingt durch den sich aus dem tatsächlichen Bedarf abgeleiteten stadtinternen Verrechnungen für die einzelnen Abteilungen.

Der Rückgang der Kosten für Versicherungen resultiert aus dem Neuabschluss bzw. der Optimierung bestehender Versicherungsverträge.

Die Zunahme der Aufwendungen für Jahresabschlussprüfung, Gutachten und Beratung resultiert im Wesentlichen aus dem im Berichtsjahr höheren Bedarf an Gutachterleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf:

	2013 €	2012 €
Gebäudebestand Landau	1.055.034,06	1.152.657,91
Wohnhausbesitz	163.876,16	116.744,19
	1.218.910,22	1.269.402,10
Konsolidierung	– 207.427,73	– 201.828,48
	1.011.482,49	**1.067.573,62**

Die konsolidierten Aufwendungen betreffen:

	2013 €	2012 €
interne Leistungen Gebäude-bestand Landau		
an Wohnhausbesitz		
Mietaufwendungen einschl. Betriebskosten	124.384,95	124.384,95
interne Leistungen Wohnhausbesitz		
an Gebäudebestand Landau		
Sachkostenerstattungen	66.472,99	60.780,13
Buchführungs- und Jahres-abschlusskosten	16.569,79	16.663,40
	83.042,78	77.443,53
	207.427,73	**201.828,48**

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge — € 4.376,29

(Vorjahr € 9.410,91)

Der Posten gliedert sich auf:

	2013 €	2012 €
Zinsen aus der Finanzabwicklung		
Gebäudebestand Landau	3.855,99	4.173,81
Wohnhausbesitz	520,30	5.237,10
	4.376,29	**9.410,91**

Die Zinserträge aus Finanzabwicklung resultieren aus dem Guthaben bei der Stadt Landau.

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen — € 732.514,29

(Vorjahr € 850.264,58)

– davon aus Aufzinsung € 502,41 (Vorjahr € 564,96) –

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen:

	2013 €	2012 €
Aufzinsung von Rückstellungen	502,41	564,96
Zinsen für langfristige Darlehen		
Gebäudebestand Landau	704.497,46	820.064,42
Wohnhausbesitz	22.307,57	28.684,20
	726.805,03	848.748,62
Auflösung Disagio		
Gebäudebestand Landau	951,00	951,00
	728.258,44	**850.264,58**

Die **Darlehenszinsen** und die **Kontokorrentzinsen** sind in den Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Einzelnen aufgegliedert. Der Rückgang ist durch das tilgungsbedingt geringere Darlehensvolumen gegenüber dem Vorjahr begründet.

12. Sonstige Steuern

€ 27.664,37

(Vorjahr € 28.809,82)

Der Posten setzt sich zusammen:

	2013	2012
	€	€
Grundsteuer		
Gebäudebestand Landau	4.913,99	6.059,44
Wohnhausbesitz	22.466,38	22.466,38
	27.380,37	28.525,82
KFZ-Steuer		
Gebäudebestand Landau	116,00	116,00
Wohnhausbesitz	168,00	168,00
	284,00	284,00
	27.664,37	**28.809,82**