



**Sitzungsvorlage**  
**820/170/2015**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 03.08.2015	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	05.10.2015	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	14.10.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	03.11.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	17.11.2015	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Jahresabschluss 2014 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2014 mit einer Bilanzsumme von 123.825.227,79 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 114.181.390,34 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 9.955.757,39 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 1.687.860,18 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
  - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 952.700,69 EURO
  - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 735.159,49 EURO
 zusammensetzt in den einzelnen Sparten als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2014 abgeleiteten Beteiligungsberechnungsbild 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 2014 fand in der Zeit vom 01. Juni bis 12. Juni 2015 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 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 2013 wurden anhand von System- und Funktionstests, analytischen Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen relevante Kenntnisse zur Ordnungsmäßigkeit der im Wirtschaftsjahr 2014 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 mit dem eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnis inzwischen eine Einnahmehasis in der Sparte „Gebäudebestand“ vereinbart werden konnte, welche alle erforderlichen Maßnahmen finanziell auch umsetzbar machen. Größere Verluste im Bereich der Erfolgsrechnung der Sparte Gebäudebestand sind damit bei normalem Verlauf nicht mehr zu erwarten. Durch die zum Vorjahr erhöhte Personalkapazität bei der technischen Abteilung konnten die Bauunterhaltsleistungen in dieser Sparte auf nunmehr 1,725 Mio. EURO gesteigert werden. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 22 %. Allerdings liegt diese Aufwandsquote noch immer weit unterhalb der Aufwendungen für den Werteverzehr des Vermögens (Abschreibungen), so dass weitere Anstrengungen in diesem Bereich erforderlich sind.

Weitere wesentliche Positionen zur Erzielung des Jahresergebnisses liegen in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, den Personalaufwendungen und bei den sonstigen Beiträgen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung mussten, aufgrund der sehr günstigen Witterungsbedingungen, wesentlich geringere Beträge aufgewendet werden.

Angespannter stellt sich die Situation in der Sparte Wohnhausbesitz dar. Dort konnte zwar ebenfalls ein Jahresgewinn verzeichnet werden. Dieser ist allerdings den einmaligen Veräußerungserlösen aus den Grundstücksverkäufen im Bürgergraben zuzuschreiben. Nachdem diese Verkaufserlöse in den zukünftigen Jahren nicht mehr möglich sind, wird es in diesem Bereich größerer Anstrengungen

bedürfen, um auch den Wohnhausbesitz weiter zu entwickeln. Alleine die vorgesehenen Modernisierungen der Wohnungen in der Cornichonstraße werden die nun wieder vorhandenen Rücklagen vollständig aufbrauchen.

Weitere Einzelheiten zu den beiden Sparten sowie zum Gesamtergebnis des Gebäudemanagements und darüberhinausgehende Ursachen und Entwicklungen können den beigefügten Erläuterungen zum Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers entnommen werden.

Durch die Werkleitung wird für beide Sparten vorgeschlagen, dass die in 2014 erwirtschafteten Gewinne auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Im Bereich der Sparte „Wohnhausbesitz“ soll damit der Weg der Wohnungsmodernisierungen weitergeführt und der noch immer bestehende Sanierungsstau weiter abgebaut werden.

Ebenso soll der Gewinn des Jahres 2014 im Betriebszweig „Gebäudebestand“ auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Gewinn ist zum 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:**

- Jahresabschlussbericht 2014

- Beteiligungsbericht 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.