



Bericht

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014
und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2014

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung	2
C. Durchführung der Prüfung	5
I. Gegenstand der Prüfung	5
II. Art und Umfang der Prüfung	6
D. Feststellungen zur Rechnungslegung	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	8
3. Lagebericht	8
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
E. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	10
I. Rechtliche Sachverhalte	10
II. Wirtschaftliche Grundlagen	10
III. Wirtschaftsplan	11
IV. Ertragslage	13
V. Vermögenslage	17
VI. Finanzlage	21
F. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	23
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	25
H. Schlussbemerkung	26

ANLAGENVERZEICHNIS

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2014	I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014	II
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2014	III/1-8
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014	IV/1-18
Rechtliche Grundlagen der Einrichtung	V/1-2
Wirtschaftliche Grundlagen der Einrichtung	VI/1-4
Feststellungen gemäß § 53 HGrG (Fragenkatalog IDW PS 720)	VII/1-12
Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten	VIII
Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2014	IX
Bilanz zum 31. Dezember 2014 für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	X
Bilanz zum 31. Dezember 2014 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz	XI
Konsolidierung der Betriebszweig-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014	XII
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2013 für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	XIII
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 für den Betriebszweig Wohnhausbesitz	XIV
Anlagennachweis des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau	XV
Anlagennachweis des Betriebszweigs Wohnhausbesitz	XVI
Allgemeine Auftragsbedingungen	

Aus technischen Gründen können in den Tabellen geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Landau vom 25. April 2012 bin ich zum Abschlussprüfer für das

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

– im Folgenden auch kurz GML, Eigenbetrieb oder Einrichtung genannt – für das Wirtschaftsjahr 2014 gewählt worden. Der Werkleiter hat mir demzufolge mit Schreiben vom 09. Mai 2012 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zum 31. Dezember 2014 erteilt.

Der Auftrag beinhaltet darüber hinaus die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz.

Das GML wird als Sondervermögen der Stadt Landau mit Sonderrechnung geführt.

Grundlage für die Prüfung bildet § 89 GemO iVm § 1 der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen und § 14 der Betriebssatzung.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts sind die Bestimmungen des § 321 HGB sowie der IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) und der IDW Prüfungshinweis: Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1) beachtet worden.

Art und Umfang sowie die Ergebnisse meiner Prüfung sind in den nachstehenden Abschnitten des Prüfungsberichts dargelegt.

Der geprüfte Jahresabschluss ist in den Anlagen I bis III (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), der geprüfte Lagebericht in der Anlage IV dem Prüfungsbericht beigelegt.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die diesem Bericht als Anlage beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend.

B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Werkleitung

Die Werkleitung macht im Jahresabschluss und vor allem im Lagebericht die folgenden wesentlichen Angaben zur Lage der Einrichtung:

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebs hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Gegenstand und Zweck des Betriebes ist es weiterhin, den Gebäudebestand der Stadt Landau, d. h. der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie der sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu bearbeiten und damit zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten. Dazu sind zwei Spartenbetriebszweige, der Gebäudebestand und der Wohnhausbesitz, gebildet worden.

Der Eigenbetrieb betreibt branchen- und betriebsbedingt keine Forschung und Entwicklung.

Im Gebäudebestand werden unverändert zum Vorjahr 181 Gebäude und Komplexe verwaltet. Im Wohnungsbestand werden unverändert 260 Wohneinheiten verwaltet. Zur Bewältigung seiner Aufgaben stehen dem Eigenbetrieb wie im Vorjahr 42,6 Stellen zur Verfügung.

Die Umsatzerlöse haben in 2014 gegenüber dem Vorjahr leicht um T€ 50 auf T€ 11.459 zugenommen. Die Bestandsveränderung ist im Wirtschaftsjahr 2014 ebenso gestiegen.

Die Investitionen betragen T€ 4.214. Sie betreffen im Wesentlichen diverse Bauprojekte. Aufgrund des vorhandenen Fertigstellungsgrads werden diese im Wesentlichen als Anlagen im Bau ausgewiesen. Die Abschreibungen auf Anlagevermögen betragen T€ 2.915. Diesen stehen T€ 984 an Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen entgegen.

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wiederum günstig dar. Der Jahresgewinn 2014 beträgt T€ 1.688, u. a. bedingt durch Erlöse aus Grundstücksveräußerungen. Die Ertragslage der Einrichtung ist auch im Berichtsjahr durch die Erstattungen der Stadtverwaltung Landau geprägt. Diese werden seit 2012 nicht mehr pauschal erstattet, sondern erfolgen im Rahmen einer Mieter-/Vermieter-Vereinbarung. Den Erstattungen stehen vor allem die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung entgegen. Das operative Ergebnis ist wiederum deutlich positiv, wenn auch im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Ergebnisbelastend wirkt sich das zwar gesunkene, aber unverändert hohe negative Finanzergebnis aus.

Die Vermögens- und Kapitalstrukturen sind geordnet. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 beträgt T€ 123.825. Auf der Aktivseite stellt das Anlagevermögen mit T€ 119.329 die dominierende Größe dar. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 2014 insgesamt T€ 49.795, was einer Eigenkapitalquote von 40,3 % entspricht.

Das GML weist am 31. Dezember 2014 einen im Vergleich zum Vorjahr geringeren Bestand an flüssigen Mitteln (Cash Pool) in Höhe von insgesamt T€ 735 auf. Der cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist deutlich positiv.

Zu den einzelnen Betriebszweigen werden nachfolgende Angaben gemacht:

Im Berichtsjahr sind beim Gebäudebestand Landau die im Wirtschaftsplan 2014 vorgesehenen Projekte größtenteils umgesetzt worden.

Die Umsatzerlöse sind angewachsen bei gleichzeitiger Erhöhung der Bestandsveränderung. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung und Personal sind im Berichtsjahr aufgrund der ausgeweiteten Geschäftsaktivitäten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt ist ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 953 in diesem Betriebszweig erzielt worden.

Der Gebäudebestand Landau verfügt über Anlagevermögen in Höhe von T€ 110.725 sowie über Eigenkapital in Höhe von T€ 43.125.

Betriebszweigspezifische Risiken bestehen vor allem im hohen Altersbestand des Objektportfolios, einer mittelfristig höheren Verschuldung des Eigenbetriebs sowie einer Steigerung der Betriebskosten.

Die Umsatzerlöse im Betriebszweig Wohnhausbesitz aus Mieterträgen bei Berücksichtigung der Nebenkosten konnten im Vergleich zum Vorjahr um T€ 67 auf T€ 1.224 gesteigert werden. Bei gleichzeitig relativ konstanten Aufwendungen ist ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 735 erzielt worden. Der deutlich erhöhte Jahresgewinn ist primär auf die Erzielung von Buchgewinnen aus Grundstücksverkäufen zurückzuführen.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über Anlagevermögen in Höhe von T€ 8.604 sowie über Eigenkapital in Höhe von T€ 6.670.

Betriebszweigspezifische Risiken bestehen vor allem hinsichtlich der demographischen Veränderung des Mieterbestands und dem damit notwendigen hohen Investitionsvolumen. Dies findet auch in der Notwendigkeit des altersgerechten Umbaus der Wohnungen seinen Niederschlag.

Die Anzahl der Beschäftigten im gesamten Betrieb hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Sie umfasst einschließlich der Werkleitung im Jahresdurchschnitt 57 Personen.

Im Lagebericht werden die von der Einrichtung zur Steuerung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage herangezogenen finanziellen Leistungsindikatoren benannt, die sich aus dem Jahresabschluss ableiten lassen.

Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren werden unter anderem die Kunden- und Nutzerzufriedenheit, die Auslastungsquote der Mietwohnungen, der Erfüllungsgrad der Investitionen sowie Arbeitnehmerbelange genannt.

Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Berichtsjahrs haben nicht vorgelegen.

Die Werkleitung sieht die wesentlichen generellen Risiken im allgemeinen Zustand der städtischen Gebäude, verbunden mit einem hohen latenten Instandhaltungsbedarf bei geänderten Anforderungen an den Gebäudebestand aufgrund gesetzlichen Bestimmungen sowie in den stetig steigenden Betriebskosten. Die übrigen Risiken sind im Einzelnen im Lagebericht detailliert benannt.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Berichtsjahr nicht vorhanden gewesen und werden gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen von der Werkleitung auch für 2015 nicht erwartet.

Die generellen Chancen des Eigenbetriebs sieht die Werkleitung in dem vermehrten Einsatz von regenerativen Energiekonzepten, in der Suche nach neuen Wärmebezugsquellen sowie in der Optimierung des allgemeinen Energiebedarfs. Durch das Vermieter-Mieterverhältnis verfügt das GML nunmehr über eine eigenständige Finanzierungsquelle, verbunden mit der Chance zum Aufbau eines Kapitalstocks. Zudem liegen noch ungenutzte Optimierungspotentiale in einer verbesserten Kommunikation mit den Hausmeistern sowie in der Steigerung der Attraktivität des Wohnhausbesitzes.

Hinsichtlich der Verwendung von Finanzinstrumenten sind für die Werkleitung keine besonderen Risiken erkennbar.

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass die Lagebeurteilung durch die Werkleitung angemessen und zutreffend ist. Das zukünftige Chancen- und Risikoprofil ist plausibel und folgerichtig abgeleitet.

C. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand meiner Prüfung bildet die Einhaltung der Bestimmungen des HGB und der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz (EigAnVO), der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der satzungsmäßigen Vorschriften zum **Jahresabschluss** per 31. Dezember 2014 sowie zum **Lagebericht** für das Wirtschaftsjahr 2014. Den Lagebericht habe ich auch daraufhin geprüft, ob er mit den von mir bei der Prüfung des Jahresabschlusses erlangten Erkenntnissen in Einklang steht und damit ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt; dabei ist auch geprüft worden, ob die gesetzlichen Anforderungen zu:

- den Grundlagen der Gesellschaft,
- dem Wirtschaftsbericht,
- dem Nachtragsbericht,
- dem Prognosebericht,
- dem Chancen- und Risikobericht,
- der Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten,
- dem Bericht über Zweigniederlassungen

– soweit relevant – erfüllt sind.

Darüber hinaus haben wir auftragsgemäß die Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend **§ 53 HGrG** geprüft.

Bei der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB unter Berücksichtigung der IDW Prüfungsstandards beachtet worden. Bei der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir die Vorschriften des Haushaltsgrundsätzegesetzes sowie die vom IDW vorgegebenen Bestimmungen zugrunde gelegt.

Verantwortlich für die Rechnungslegung und die uns gegenüber gemachten Angaben ist die Werkleitung des Gebäudemanagements Landau.

Eine spezielle und gezielte Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung oder auf die Prüfung der Einhaltung von Vorschriften, die keine wesentlichen Rückwirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht haben, ist nicht erfolgt. Die Prüfung der Vollständigkeit und der Angemessenheit des Versicherungsschutzes ist ebenfalls nicht Gegenstand des Prüfungsauftrags.

Die Jahresabschlussprüfung ist nicht auf die Beurteilung der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der im Rechnungswesen erfassten Geschäftsvorfälle ausgerichtet.

Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass trotz ordnungsgemäßer Durchführung der Abschlussprüfung ein unvermeidbares – nicht vom Abschlussprüfer zu vertretendes – Risiko besteht, das fal-

sche Angaben aufgrund von Unrichtigkeiten und Verstößen, die einen wesentlich Einfluss auf den Jahresabschluss haben, nicht aufgedeckt werden.

II. Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt der zu prüfenden Rechnungslegung und damit meiner Prüfungshandlungen bildet der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene und vom Stadtrat der Stadt Landau festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013.

Anhand von System- und Funktionstests, analytischen Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen habe ich relevante Kenntnisse zur **Ordnungsmäßigkeit** der im Wirtschaftsjahr 2014 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften erlangt.

Als **Bestandsnachweise** für die Vermögens- und Schuldposten sind u. a.:

- Bankauszüge,
- Ein- und Ausgangsrechnungen,
- Darlehensverträge sowie zugehörige Zins- und Tilgungspläne,
- sonstige Verträge,
- Bewilligungsbescheide für Fördermittel,
- sonstige relevante Originalbelege,
- Schriftverkehr mit der Stadt Landau,
- Anlageverzeichnis,
- Saldenlisten und Offene Posten-Listen für Debitoren und Kreditoren,
- interne Bestandsaufnahmen,
- sonstige unternehmensinterne Aufstellungen und Berechnungen

herangezogen worden.

Eine **Begehung** diverser Grundstücke und Bauten habe ich im Rahmen meiner Prüfung zusammen mit dem Werkleiter vorgenommen.

Saldenbestätigungen sind in ausgewählten Stichproben für die Kreditoren angefordert und ausgewertet worden.

Ein **Abstimmungsnachweis** für das Verrechnungskonto mit der Stadt Landau ist von der Stadtkasse eingeholt worden. Weitere Abstimmungsnachweise von verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der Stadt Landau liegen vor.

Für die geschäftlichen Beziehungen zu Kreditinstituten sind **Bankbestätigungen** eingeholt und ausgewertet worden.

Auskünfte über Rechtsangelegenheiten habe ich vom Rechtsamt der Stadt Landau erlangt.

Auf der Grundlage des **Risikoprofils** für die einzelnen Prüffelder und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der vorangegangenen Jahresabschlussprüfung einerseits sowie der betriebspezifischen Gegebenheiten im Berichtsjahr andererseits habe ich die Prüfung geplant und dabei schwerpunktmäßig:

- die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Anlagenzugänge,
- ausgewählte Posten der erhaltenen Anzahlungen,
- ausgewählte Posten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

geprüft.

Im Rahmen meines risiko- und problemorientierten Prüfungsansatzes ist eine generelle Erfassung des **internen Kontrollsystems** erfolgt 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 habe ich spezifisch die Aufbau- und Ablauforganisation der ordnungsgemäßen Erfassung und buchhalterischen Bearbeitung der Umsatzerlöse einer genauen Betrachtung unterzogen.

Beim **Lagebericht** ist unter Berücksichtigung des Unternehmensumfelds, der einrichtungsinternen Erfolgsfaktoren und der internen Organisation die Zuverlässigkeit der Datenerfassung und -aufbereitung für die Berichterstattung durch die Werkleitung sowie die Richtigkeit konkreter und die Plausibilität wertender Angaben einer kritischen Würdigung unterzogen worden.

Bei der Prüfung nach **§ 53 HGrG** ist vor allem der vom Berufsstand vorgegebene Fragenkatalog (IDW PS 720) bearbeitet worden.

Die **Prüfungshandlungen** habe ich im Monat Juni 2015 in den Geschäftsräumen des GML vorgenommen.

Die erbetenen **Nachweise** und **Auskünfte** sind mir von der Werkleitung und den weiteren benannten Auskunftspersonen bereitwillig erteilt worden.

Die von der Werkleitung unterzeichnete **Vollständigkeitserklärung** in der bei Abschlussprüfungen berufsüblichen Form habe ich zu meinen Arbeitspapieren genommen.

D. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bilanzposten des Vorjahrs sind ordnungsgemäß im Berichtsjahr als **Eröffnungsbuchwerte** übernommen worden.

Das **Belegwesen** der Einrichtung ist ordnungsgemäß geführt.

Die Organisation der **Buchhaltung** sowie das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ermöglichen eine vollständige, übersichtliche, periodengerechte und richtige Behandlung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen somit den gesetzlichen Vorschriften und den GoB (Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung).

Ich habe im Verlauf der Prüfung keine Erkenntnisse erlangt, die darauf hindeuten, dass die verfahrensübergreifende Organisation der **IT** im Rechnungswesen nicht den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln entspricht.

Die handelsrechtlichen **Aufbewahrungsvorschriften** werden beachtet.

2. Jahresabschluss

Die **Bilanz** und die **Gewinn- und Verlustrechnung** zum 31. Dezember 2014 sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren notwendigen Unterlagen entwickelt worden. Die für den Eigenbetrieb geltenden handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften werden unter Zugrundelegung des Stetigkeitsgrundsatzes beachtet.

Der **Anhang** enthält sämtliche gesetzlichen Pflichtangaben. Er enthält darüber hinaus alle wesentlichen Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses, sodass in diesem Prüfungsbericht keine weiteren – zusätzlichen – Aufgliederungen und Erläuterungen notwendig sind.

3. Lagebericht

Der Lagebericht der Werkleitung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den in der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Einrichtung.

Das Chancen-/Risikospektrum der künftigen Entwicklung ist zutreffend dargestellt. Die übrigen in § 289 HGB verlangten Angaben sind gemacht worden.

Mir sind keine nach Schluss des Berichtsjahrs erfolgten Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, über die zu berichten wäre.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung.

Die den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bilanzierung entsprechenden Bewertungsgrundlagen und -maßstäbe haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Insbesondere ist die bisherige Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten beibehalten worden. Änderungen von Bewertungsmaßnahmen bei mit Ermessensspielräumen behafteten Sachverhalten liegen nicht vor.

Wesentliche einmalig durchgeführte Sachverhalte oder Gestaltungen, deren Abbildung im Rechenwerk des GML nicht den wirtschaftlichen Gehalt der zugrunde liegenden Transaktionen widerspiegelt, sind nicht vorhanden.

E. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Rechtliche Sachverhalte

Die generellen rechtlichen Grundlagen habe ich in der Anlage V dargestellt. Hinsichtlich der spezifischen Vorgänge und Veränderungen der rechtlichen Gegebenheiten im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt in 2015 ist im Einzelnen zu bemerken:

Der **Verkausschuss** hat sich im Berichtsjahr in fünf und der **Stadtrat** der Stadt Landau hat sich in sechs Sitzungen mit Anliegen des Gebäudemanagements beschäftigt.

In der Stadtratssitzung der Stadt Landau am 30. September 2014 ist der von mir geprüfte und am 04. Juni 2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene **Jahresabschluss** zum 31. Dezember 2013 festgestellt worden, und es ist beschlossen worden, den Jahresgewinn 2013 in Höhe von € 1.135.142,19 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der **Werkleitung** ist in der vorstehenden Stadtratssitzung **Entlastung** für das Wirtschaftsjahr 2013 erteilt worden.

II. Wirtschaftliche Grundlagen

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Einrichtung sind in der Anlage VI/1-2 im Rahmen einer 5-Jahres-Übersicht dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Umsatzerlöse – gegliedert nach Segmenten (vor Konsolidierung),
- Umsatzerlöse – gegliedert nach Betriebszweigen,
- Aufwendungen für Objektbewirtschaftung – gegliedert nach Kostenarten,
- Beschäftigte im Jahresdurchschnitt und Personalaufwand,
- Investitionen und Abschreibungen.

Darüber hinaus werden in der Anlage VI/3 für die Beurteilung des GML betriebswirtschaftlich relevante Kennzahlen zusammenfassend dargestellt.

In der Anlage VI/4 sind ausgewählte Definitionen von Kennziffern zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage wiedergegeben.

Die spezifischen Vorgänge und Veränderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten im Berichtsjahr sind in den nachfolgenden Erläuterungen zur Ertragslage und zur Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs (vgl. die Ausführungen auf Seite 13 ff.) enthalten.

III. Wirtschaftsplan

Rechtsgrundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans bilden die §§ 16 ff. EigAnVO iVm § 11 der Betriebssatzung.

Der in der Stadtratssitzung am 11. Dezember 2012 beschlossene Wirtschaftsplan 2014, geändert mit Beschluss vom 14. Juli 2014 besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan, und der Stellenübersicht.

Zum **Erfolgsplan** 2014 ist im Einzelnen zu bemerken:

	Planansatz 2014 T€	Ist 2014 T€	Abwei- chungen T€
Umsatzerlöse	8.791	11.459	+ 2.668
Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen	2.654	34	– 2.620
Andere aktivierte Eigenleistungen	100	222	+ 122
Sonstige betriebliche Erträge	2.358	2.076	– 282
Aufwendungen für Objekt- bewirtschaftung	5.563	4.934	– 629
Personalaufwand	2.615	2.490	– 125
Abschreibungen	2.766	2.915	+ 149
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.988	1.060	– 928
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	5	– 11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	697	681	– 16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	290	1.716	+ 1.426
Sonstige Steuern	28	28	0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>262</u>	<u>1.688</u>	<u>1.426</u>

Der Jahresgewinn beträgt T€ 1.688 und liegt damit wiederum deutlich über dem ausgeglichenen Planansatz. Die vorstehenden Abweichungen werden vom GML, soweit wesentlich, im Lagebericht (Anlage IV) erläutert.

Zu den im **Vermögensplan** 2014 enthaltenen **Investitionen** ist zu bemerken

	Planansatz 2014 T€	Ist 2014 T€	Abweich- ungen T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15	2	– 13
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Verwaltungsgebäuden	1.540	1	– 1.539
2. Grundstücke mit Wohnbauten	705	0	– 705
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	2.793	0	– 2.793
4. Technische Anlagen und Maschinen	108	131	+ 23
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	298	43	– 255
6. Anlagen im Bau	0	4.037	+ 4.037
	<u>5.444</u>	<u>4.212</u>	<u>– 1.232</u>
	<u>5.459</u>	<u>4.214</u>	<u>– 1.245</u>

Die größten Unterschreitungen des Wirtschaftsplans sind im Bereich der Grundstücke mit Verwaltungs- und Wohnbauten sowie der Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers zu verzeich-

nen. Die Unterschreitungen resultieren aus diversen Baumaßnahmen, welche im Berichtsjahr nicht vollständig abgeschlossen werden konnten und somit noch in den Anlagen im Bau ausgewiesen werden. Auf die Erläuterungen im Anhang (Anlage III) wird verwiesen.

Die **Stellenübersicht** im Wirtschaftsplan 2014 weist 48,6 Stellen auf. Tatsächlich besetzt waren zum 31. Dezember 2014 45,6 Stellen (davon vier Altersteilzeitstellen), sodass der Stellenplan leicht unterschritten worden ist.

Der Wirtschaftsplan 2015 enthält folgende Eckdaten:

	<u>2015</u>
	T€
Gesamterfolgsplan	
Erträge	14.145
Aufwendungen	<u>14.461</u>
Jahresergebnis	<u>- 316</u>

	<u>2015</u>
	T€
Vermögensplan	
Ausgaben	7.089
Einnahmen	<u>5.120</u>
Finanzierungsbedarf	<u>1.969</u>

Stellenplan	48,6 Stellen	(einschl. Altersteilzeitbeschäftigte)
--------------------	---------------------	--

IV. Ertragslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Rahmen einer Ergebnisstrukturanalyse nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert und zusammengefasst, wobei u. a. die periodenfremden Erfolgskomponenten gesondert ausgewiesen werden.

	2014		2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	11.459	88,8	11.409	89,9	+ 50	+ 0,4
Bestandsveränderung	+ 33	0,2	– 27	– 0,2	+ 60	+ 222,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	222	1,7	164	1,3	+ 58	+ 35,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.197	9,3	1.147	9,0	+ 50	+ 4,4
Betriebsleistung	12.911	100,0	12.693	100,0	+ 218	+ 1,7
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	4.934	38,2	4.662	36,7	+ 272	+ 5,8
Personalaufwand	2.490	19,3	2.376	18,7	+ 114	+ 4,8
planmäßige Abschreibungen	2.915	22,6	2.772	21,9	+ 143	+ 5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.060	8,2	1.016	8,0	+ 44	+ 4,3
Betriebsaufwendungen	11.399	88,3	10.826	85,3	+ 573	+ 5,3
operatives Ergebnis	1.512	11,7	1.867	14,7	– 355	– 19,0
periodenfremdes Ergebnis ¹⁾	879		20			
ebit	2.391		1.887			
Finanzergebnis	– 675		– 724			
Steuern	28		28			
<u>Jahresergebnis</u>	<u>1.688</u>		<u>1.135</u>			

Die Einrichtung hat in 2014 einen **Jahresgewinn** von T€ 1.688 erwirtschaftet. Die Eigenkapital- und die Umsatzrentabilität sind demgemäß positiv.

Das Jahresergebnis 2014 wird im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch folgende – z. T. gegenläufige – Faktoren beeinflusst:

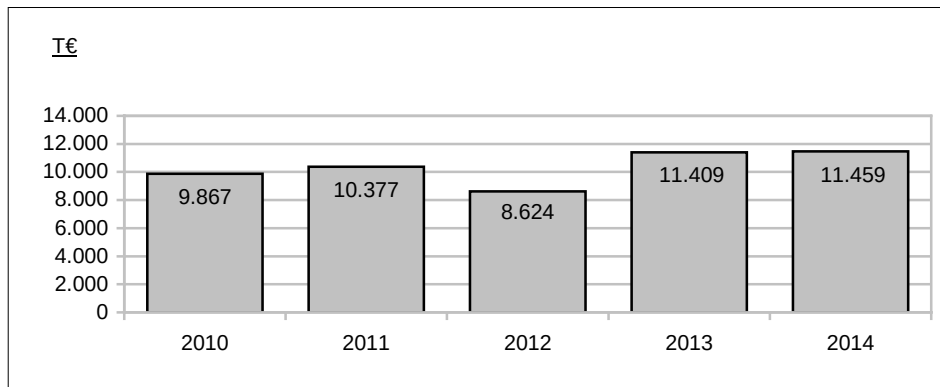
- Anstieg der Betriebsleistung,
- Zunahme der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung,
- deutlich positives periodenfremdes Ergebnis.

Zu den einzelnen Erfolgskomponenten ist zu bemerken:

Die **Betriebsleistung** hat sich im Berichtsjahr um T€ 218 (+ 1,7 %) auf T€ 12.911 leicht verbessert. Zum Anstieg der Betriebsleistung haben alle Ertragskomponenten beigetragen.

¹⁾ Ohne periodenfremde Zinsen und periodenfremde Steuern.

Die Entwicklung der **Umsatzerlöse** in den letzten fünf Jahren ist in der nachstehenden Grafik dargestellt:



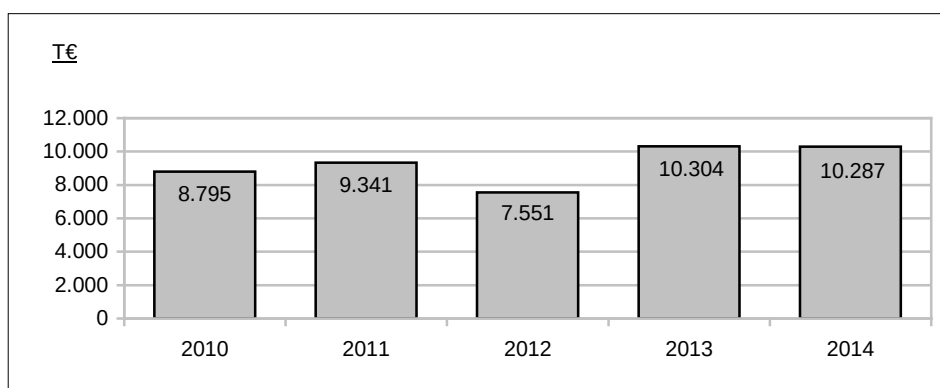
Gegliedert nach den beiden Betriebszweigen – Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz – ergibt sich gegenüber dem Vorjahr folgende Entwicklung:

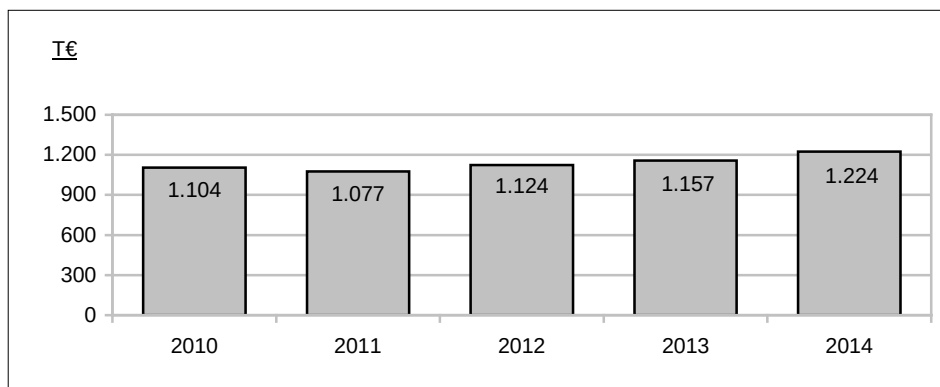
	<u>2014</u>		<u>2013</u>		<u>Veränderungen</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gebäudebestand Landau	10.235	89,3	10.303	90,3	– 68	– 0,7
Wohnhausbesitz	<u>1.224</u>	<u>10,7</u>	<u>1.106</u>	<u>9,7</u>	<u>+ 118</u>	<u>+ 10,7</u>
	<u>11.459</u>	<u>100,0</u>	<u>11.409</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 50</u>	<u>+ 0,4</u>

Den leicht gesunkenen Umsatzerlösen beim Gebäudebestand Landau stehen erhöhte Umsatzerlöse beim Wohnhausbesitz entgegen.

Die Betriebszweige haben sich umsatzmäßig – vor Konsolidierung – in den letzten fünf Jahren entwickelt:

Gebäudebestand Landau



Wohnhausbesitz:

Die **Betriebsaufwendungen** haben sich um T€ 573 (+ 5,3 %) auf T€ 11.399 erhöht. Die Zunahme ist auf den Anstieg aller Aufwandsposten, allen voran den Aufwendungen für Objektbewirtschaftung zurückzuführen.

Die **Aufwendungen für Objektbewirtschaftung** als bedeutendster Aufwandsposten ist um T€ 272 (+ 5,8 %) gestiegen. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr dar:

	2014		2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
laufende Instandhaltung						
Gebäudebestand Landau	1.739	35,2	1.436	30,8	+ 303	+ 21,1
Wohnhausbesitz	611	12,4	432	9,3	+ 179	+ 41,4
	2.350	47,6	1.868	40,1	+ 482	+ 25,8
Betriebskosten						
Gebäudebestand Landau	2.327	47,2	2.533	54,3	- 206	- 8,1
Wohnhausbesitz	257	5,2	261	5,6	- 4	- 1,5
	2.584	52,4	2.794	59,9	- 210	- 7,5
	4.934	100,0	4.662	100,0	+ 272	+ 5,8

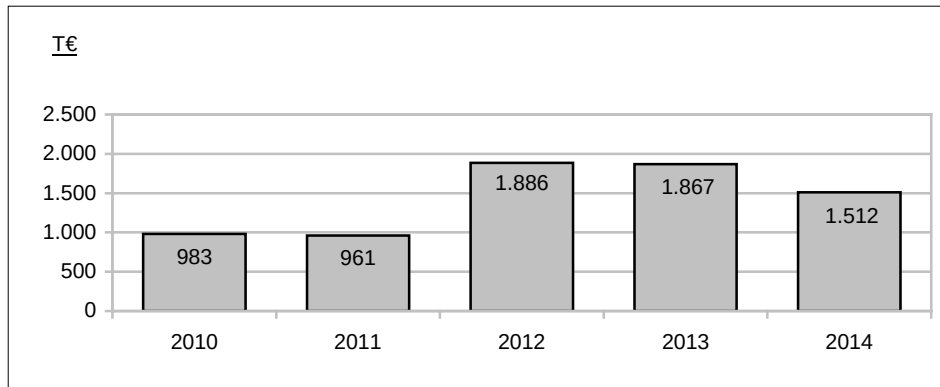
Der Anstieg der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung resultiert aus erhöhten Instandhaltungskosten vor allem beim Gebäudebestand Landau.

Der **Personalaufwand** ist im Berichtsjahr um 4,8 % auf T€ 2.490 gestiegen. Ursächlich dafür sind Entgelterhöhungen um 1,0 % ab 01. Januar 2014 für Beamte und ab 01. März um 3,0 % für die tariflichen Angestellten sowie erhöhte Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entgegen. Die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter hat sich leicht verringert. Die Personalaufwandsquote beträgt 19,3 % gegenüber 18,7 % im Vorjahr.

Die planmäßigen **Abschreibungen** haben infolge der getätigten Investitionen um T€ 143 (+ 5,2 %) zugenommen. Die Abschreibungsquote beträgt 22,6 % (Vorjahr 21,9 %).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben um T€ 44 (+ 4,3 %) zugenommen, vor allem bedingt durch erhöhte Verwaltungskosten.

Trotz des Anstiegs der Betriebsleistung (+ 1,7 %) ist das operative Ergebnis infolge der überproportionalen Zunahme der Betriebsaufwendungen (+ 5,3 %) um T€ 355 auf T€ 1.512 gesunken. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses in den letzten fünf Jahren stellt sich dar:



Das **periodenfremde Ergebnis** setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
periodenfremde Erträge		
Buchgewinne aus Anlageabgängen	842	0
Auflösung von Rückstellungen	37	20
	<u>879</u>	<u>20</u>
periodenfremde Aufwendungen	0	0
	<u><u>879</u></u>	<u><u>20</u></u>

Das **ebit** als Ergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt T€ 2.391 (Vorjahr T€ 1.887).

Das **Finanzergebnis** setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Zinserträge		
Zinsen aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau	5	4
Zinsaufwendungen		
Darlehenszinsen	679	727
übrige	1	1
	<u>680</u>	<u>728</u>
	<u><u>- 675</u></u>	<u><u>- 724</u></u>

Dass Finanzergebnis hat sich zwar aufgrund geringerer Darlehenszinsen gegenüber dem Vorjahr verbessert, weist jedoch gleichwohl unverändert einen hohen negativen Wert auf.

Die **Steuern** betragen T€ 28 (Vorjahr T€ 28) und bestehen nahezu ausschließlich aus Grundsteuern.

Nach Berücksichtigung sämtlicher Erfolgskomponenten 2014 ergibt sich ein **Jahresgewinn** von T€ 1.688 (Vorjahr T€ 1.135).

V. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz im Rahmen einer Vermögens- und Kapitalstrukturanalyse nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert und zusammengefasst.

AKTIVA

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	0,0	22	0,0	–	4
Sachanlagen						
Grundstücke mit Verwaltungsgebäuden	66.894	54,1	68.217	55,3	–	1.323
Grundstücke mit Wohnbauten	6.094	4,9	5.035	4,1	+	1.059
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.828	29,7	36.541	29,6	+	287
Technische Anlagen und Maschinen	4.105	3,3	3.982	3,2	+	123
Betriebs- und Geschäftsausstattung	288	0,2	270	0,2	+	18
Geleistete Anzahlungen/Anlagen im Bau	5.102	4,1	4.382	3,6	+	720
	119.329	96,3	118.449	96,0	+	880
Umlaufvermögen						
Unfertige Leistungen	2.954	2,4	2.872	2,3	+	82
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	66	0,1	66	0,1		0
Liefer- und Leistungsforderungen	314	0,3	601	0,5	–	287
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29	0,0	35	0,0	–	6
Forderungen an den Einrichtungsträger	111	0,1	121	0,1	–	10
Sonstige Vermögensgegenstände	130	0,1	3	0,0	+	127
Flüssige Mittel	881	0,7	1.205	1,0	–	324
	4.485	3,7	4.903	4,0	–	418
Rechnungsabgrenzungsposten	11	0,0	24	0,0	–	13
Bilanzsumme	123.825	100,0	123.376	100,0	+	449

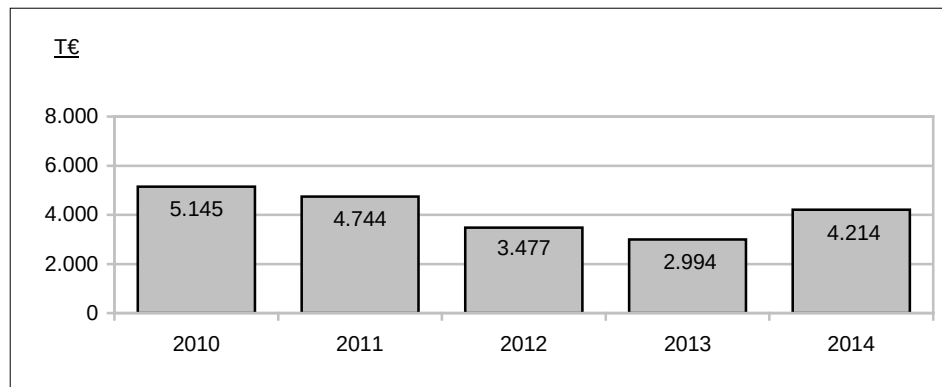
PASSIVA

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital						
Stammkapital	25.365	20,5	25.365	20,6		0
Zweckgebundene Rücklagen	19.178	15,5	19.178	15,5		0
Gewinnvortrag	3.564	2,9	2.429	2,0	+	1.135
Jahresergebnis	1.688	1,4	1.135	0,9	+	553
	49.795	40,3	48.107	39,0	+	1.688
Sonderposten für Investitionszuschüsse	47.124	38,1	47.331	38,4	–	207
mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Sonstige Rückstellungen	21	0,0	21	0,0		0
Bankschulden	19.244	15,5	18.270	14,8	+	974
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0,0	194	0,2	–	194
	19.265	15,5	18.485	15,0	+	780
kurzfristiges Fremdkapital						
Sonstige Rückstellungen	1.379	1,1	1.081	0,9	+	298
Bankschulden	1.488	1,2	3.585	2,9	–	2.097
Erhaltene Anzahlungen	2.941	2,4	2.853	2,3	+	88
Liefer- und Leistungsschulden	1.276	1,0	1.291	1,1	–	15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69	0,0	76	0,0	–	7
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	114	0,1	267	0,2	–	153
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8	0,0	8	0,0		0
Sonstige Verbindlichkeiten	343	0,3	272	0,2	+	71
	7.618	6,1	9.433	7,6	–	1.815
Rechnungsabgrenzungsposten	23	0,0	20	0,0	+	3
Bilanzsumme	123.825	100,0	123.376	100,0	+	449

Die **Bilanzsumme** zum 31. Dezember 2014 beträgt T€ 123.825 (Vorjahr T€ 123.376). Die Aktivseite wird durch das Anlagevermögen mit einem Anteil an der Bilanzsumme von 96,3 % (Vorjahr 96,0 %) geprägt. Auf der Passivseite stellen das Eigenkapital mit einem Anteil von 40,3 % (Vorjahr 39,0 %) und der eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse mit einem Anteil von 38,1 % (Vorjahr 38,4 %) die größten Posten dar.

Das **Anlagevermögen** hat sich um T€ 880 auf T€ 119.329 erhöht. Den Anlagezugängen von T€ 4.214 stehen Abschreibungen von T€ 2.915, Abgänge in Höhe von T€ 47 sowie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskostenminderungen in Höhe von T€ 372 entgegen.

Die Investitionstätigkeit der Einrichtung – einschließlich Vermögensübertragungen – hat sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Die Investitionen betreffen im Einzelnen:

	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	1
Technische Anlagen und Maschinen	131
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.037
	4.214

Die Anlagenintensität ist im Berichtsjahr leicht auf 96,3 % (Vorjahr 96,0 %) gestiegen. Der Abnutzungsgrad des Anlagevermögens weist mit 39,8 % (Vorjahr 39,1 %) einen günstigen Wert auf.

Das Anlagevermögen zu Buchwerten wird zu 41,7 % (Vorjahr 40,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckung I) und zu 97,4 % (Vorjahr 96,2 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckung II) gedeckt. Die Langfristdeckung I – basierend auf den Bruttoanschaffungs-/Herstellungskosten lt. Anlagennachweis – beträgt 25,1 % (Vorjahr 24,7 %) und die Langfristdeckung II 58,6 % (Vorjahr 58,6 %).

Das **Umlaufvermögen** hat sich um T€ 418 auf T€ 4.485 vermindert. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die rückläufigen flüssigen Mittel sowie die gesunkenen Liefer- und Leistungsforderungen. Erhöht haben sich hingegen die sonstigen Vermögensgegenstände.

Das working capital weist am Bilanzstichtag 2014 einen verbesserten, aber weiterhin deutlich negativen Wert von –T€ 3.133 (Vorjahr –T€ 4.530) auf.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresgewinns 2014 um T€ 1.688 auf T€ 49.795 erhöht. Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote haben sich – bei divergierenden Bilanzsummen – wie folgt entwickelt:

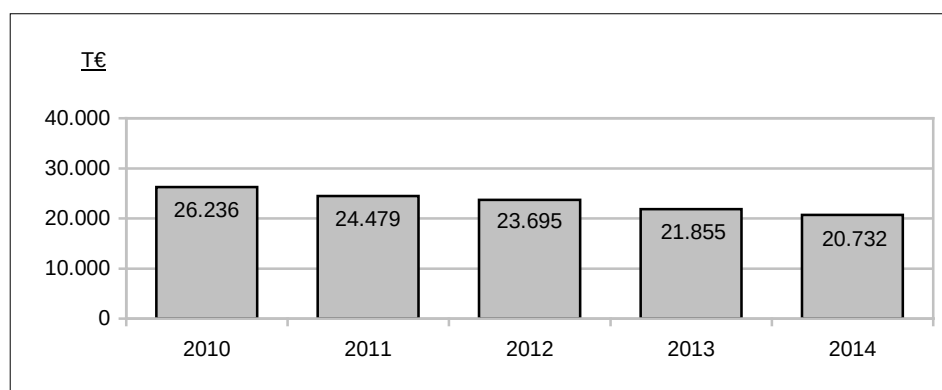
	<u>Eigenkapital</u> T€	<u>Eigenkapital- quote</u> %
2009	45.449	39,4
2010	45.730	38,1
2011	45.947	38,3
2012	46.972	38,2
2013	48.107	39,0
2014	49.795	40,3

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** hat sich am Bilanzstichtag 2014 um T€ 207 auf T€ 47.124 vermindert. Den Einstellungen von T€ 781 stehen Auflösungen von T€ 984 sowie Abgänge in Höhe von T€ 4 entgegen.

Das **mittel- und langfristige Fremdkapital** hat um T€ 780 auf T€ 19.265 zugenommen, vor allem bedingt durch die Umschuldung eines Darlehens, verbunden mit längeren Restlaufzeiten.

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.815 auf T€ 7.618 vermindert, vor allem bedingt durch die umschuldungsbedingte Abnahme des kurzfristigen Anteils der Bankdarlehen.

Die Bankschulden haben sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Aus der vorstehenden Grafik geht hervor, dass es dem Eigenbetrieb in 2014 wie schon in den Vorjahren gelungen ist, seine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzubauen.

Die Verschuldungsquote beträgt 21,6 % (Vorjahr 22,6 %).

VI. Finanzlage

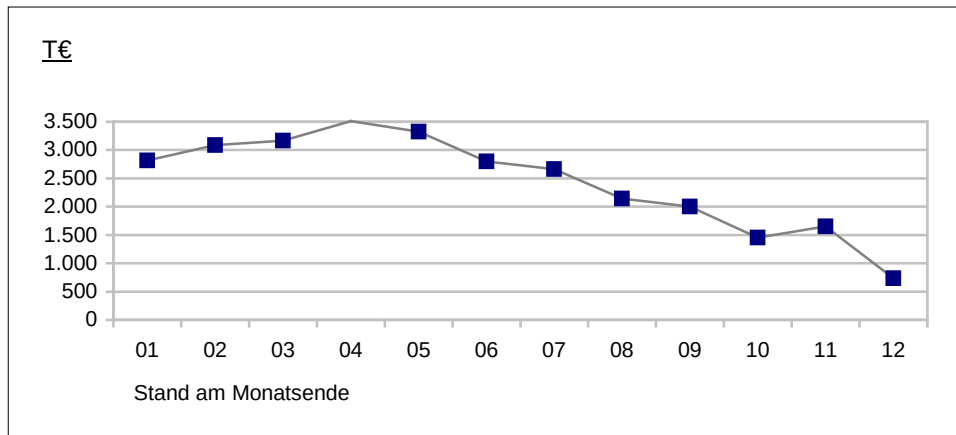
Im Rahmen der nachfolgenden Kapitalflussrechnung werden zusätzlich zu den Informationen des Jahresabschlusses ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung der Einrichtung gemacht. Die Kapitalflussrechnung bildet die Zahlungsströme des jeweiligen Wirtschaftsjahrs ab und gibt demgemäß Auskunft darüber, auf welche Weise das GML finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

	<u>2014</u> T€	<u>2013</u> T€
Jahresergebnis	+ 1.688	+ 1.135
+/- Anlageabschreibungen/Anlagezuschreibungen	+ 2.915	+ 2.772
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen	0	- 3
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	+ 298	+ 133
-/+ Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen (saldiert)	- 842	0
-/+ sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	- 984	+ 939
-/+ Zunahme/Abnahme der übrigen Aktiva (saldiert)	+ 107	- 596
+/- Zunahme/Abnahme der übrigen Passiva (saldiert)	+ 555	+ 202
(1) cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 3.737	+ 4.582
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	+ 890	+ 5
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.214	- 2.881
+ Anpassung der Anschaffungs-/Herstellungskosten von Anlagegütern	+ 372	+ 81
(2) cash flow aus der Investitionstätigkeit	- 2.952	- 2.795
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	+ 2.316	0
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 3.563	- 1.224
(3) cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.247	- 1.224
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe der Zeilen 1 bis 3)	- 462	563
+ Finanzmittelfonds am 01. Januar	1.197	634
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	<u>735</u>	<u>1.197</u>

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich am Bilanzstichtag 2014 zusammen:

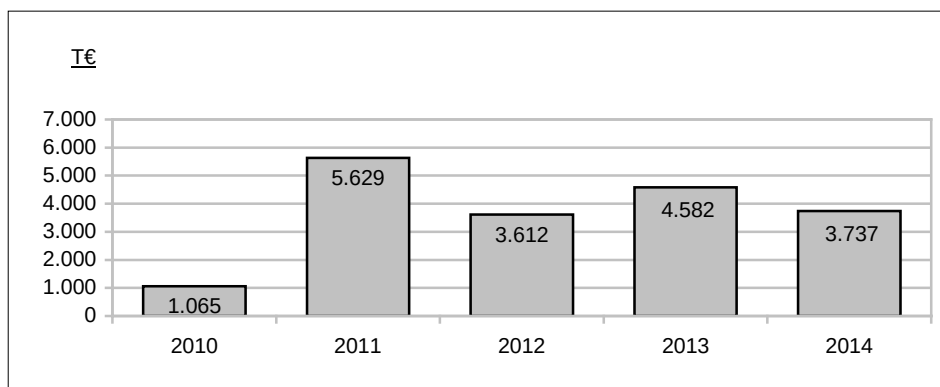
	<u>€</u>
Guthaben aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau	0,00
Kontokorrentverbindlichkeiten	- 146.348,21
Girokontoguthaben	881.361,21
	<u>735.013,00</u>

Der Finanzmittelfonds hat sich in 2014 entwickelt:



Die Liquidität der Einrichtung ist während des gesamten Berichtsjahrs gesichert gewesen.

Der **cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** beträgt im Berichtsjahr T€ 3.737 und hat insofern einen positiven Beitrag zur Ausstattung des Finanzmittelfonds geleistet. Er hat sich in den letzten fünf Jahren entwickelt:



Der free cash flow errechnet sich wie folgt:

	2014 T€	2013 T€
cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.737	4.582
abzüglich Investitionen	- 4.214	- 2.881
	<u><u>477</u></u>	<u><u>1.701</u></u>

F. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Meine Prüfung umfasst auftragsgemäß auch die:

- Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung,
- wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs.

Die Ergebnisse meiner Prüfungshandlungen sind im Einzelnen detailliert in der Anlage VII enthalten. Zusammenfassend ist zu bemerken:

Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung:

Regelungen für die Werkleitung sind in der Betriebssatzung und dem städtischen Geschäftsverteilungsplan enthalten; sie entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs. Die Werkleitung ist ordnungsgemäß besetzt gewesen.

Das Planungswesen ist angemessen ausgestaltet und entspricht voll umfänglich den gesetzlichen Vorgaben. Das betriebliche Rechnungswesen ist sachgerecht eingerichtet und entspricht insofern in angemessener Weise nach Art und Umfang den Aufgabenstellungen der Einrichtung.

Das Planungswesen ist den Zielsetzungen des Eigenbetriebs entsprechend aussagekräftig und zeitnah gestaltet. Das betriebliche Rechnungswesen ist sachgerecht eingerichtet und entspricht insofern in angemessener Weise nach Art und Umfang den Aufgabenstellungen der Einrichtung.

Ein Risikofrüherkennungssystem ist nicht eingerichtet.

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr keine Finanzinstrumente in Form von Derivaten u. Ä. eingesetzt. Mit der Stadt Landau besteht ein zentrales Cash Management.

Die Einrichtung verfügt betriebsgrößenbedingt über keine eigene interne Revision. Deren Aufgaben werden vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau wahrgenommen.

Die durchgeführten Geschäfte und Maßnahmen stimmen nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften mit den gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung und den Beschlüssen der Überwachungsorgane überein. Die Werkleitung hat zu allen zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäften oder Maßnahmen die Zustimmung der Überwachungsorgane eingeholt.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen sind auskunftsgemäß auf der Grundlage des Wirtschaftsplans und des Investitionsprogramms berechnet und umgesetzt worden.

Die Auftragsvergabe erfolgt nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften gemäß den geltenden Vergaberegelungen.

Der Werkausschuss und der Stadtrat der Stadt Landau werden lt. den mir vorliegenden Protokollen in ihren regelmäßig stattfindenden Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang zeitnah und angemessen informiert. Der Werkausschuss wird darüber hinaus auskunftsgemäß durch regelmäßige betriebswirtschaftliche Auswertungen und Sofortmeldungen unterrichtet.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des GML in 2014 sind geordnet. Über die gemachten Angaben auf Seite 13 ff. des Prüfungsberichts zur Ertragslage und zur Vermögens- und Finanzlage hinaus besteht im Berichtsjahr kein Anlass zu weiteren Bemerkungen.

Schlussbemerkung:

Ich habe bei meiner Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 89 Abs. 1 GemO beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung sowie den Richtlinien für die Werkleitung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht gemachten Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung von Bedeutung sind.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014 (Stand 12. Juni 2015) in der diesem Bericht als Anlage I bis IV beigefügten Fassung mit Datum vom 12. Juni 2015 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz liegen in der Verantwortung der Werkleitung. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

H. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) sowie dem IDW Prüfungshinweis: Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1).

Der von mir mit Datum vom 12. Juni 2015 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist auf Seite 25 wiedergegeben.

Mainz

12. Juni 2015



Dr. Klaus Höflich
Wirtschaftsprüfer



Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse	11.458.797,68	11.409.158,37
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	33.567,62	-27.478,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	222.248,71	164.250,29
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.075.592,51	1.167.277,24
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	4.933.604,52	4.662.443,38
6. Personalaufwand	2.490.003,79	2.376.014,76
a) Löhne und Gehälter	1.915.234,15	1.849.507,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 203.783,93 (Vorjahr € 195.982,19)	574.769,64	526.506,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.915.285,47	2.772.322,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.060.277,77	1.015.738,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.392,56	4.376,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 405,00 (Vorjahr € 502,41)	680.618,69	728.258,44
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.715.808,84	1.162.806,56
12. Sonstige Steuern	27.948,66	27.664,37
13. Jahresgewinn	1.687.860,18	1.135.142,19

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2014

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML), Landau, ist eine Einrichtung im Sondervermögen der Stadt Landau in der Pfalz, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung (EigAnVO) für Rheinland-Pfalz verwaltet wird.

Der Jahresabschluss der Einrichtung wird unter Beachtung der Bestimmungen der EigAnVO erstellt. Daneben sind die Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften zu beachten.

Gliederungsgrundsätze

Der Ausweis und die Gliederung in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und im Anlagennachweis entsprechen den Vorgaben der EigAnVO. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 und 2 HGB angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Die Bewertung der zum 1. Januar 2007 auf das GML übertragenen Grundstücke und Gebäude (einschließlich der Außenanlagen) erfolgte nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik (KomDoppikLG) vom 2. März 2006 sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz. Hierbei wurden überwiegend Erfahrungswerte als Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und diese um die Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung und unter Berücksichtigung des Ausbaustandards, verringert. Grundlage für die Abschreibungen stellt hierbei die Abschreibungsrichtlinie (VV-AfA) des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 2006 dar.

Nachdem das Anlagevermögen der Sparte Wohnhausbesitz bereits vor der Gründung des Eigenbetriebes bewertet worden war, hierbei aber andere Bewertungsverfahren zum Einsatz gekommen waren, wurde dieses Vermögen im Rahmen einer Einzelübernahme neu nach den oben genannten Grundsätzen bewertet.

Die Folgebewertung der Gegenstände des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 werden im Zugangsjahr 2014 voll abgeschrieben. Sie werden im Anlagennachweis als Abgang zum Zeitpunkt ihres tatsächlichen Ausscheidens gezeigt. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten bis € 60,00 werden sofort in den Aufwendungen erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel werden mit ihrem Nennwert erfasst. Allen risikobehafteten Posten wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen ist zum Nennwert angesetzt. Die Auflösungen erfolgen entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegüter.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Durch Abschluss einer Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger vom 09. Juni 2010 ist die Einrichtung von der Rückstellungsverpflichtung gemäß § 22 Abs. 3 EigAnVO für Pensionsverpflichtungen befreit. Als Gegenleistung für die Befreiung beteiligt sich die Einrichtung in Höhe der Veränderung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für die an die Einrichtung abgestellten Beamten an den jährlichen Aufwendungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Einrichtung können grundsätzlich Steuerlatenzen im Bereich der beiden Betriebe gewerblicher Art entstehen. Aufgrund der Unterschreitung der steuerlichen Freigrenzen kommen diese jedoch nicht zum Tragen. Die Steuerquote zur Berechnung von Latenzen hätte 29,79 % betragen.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem dem Anhang beigefügten Anlagennachweis. Hierin ist eine Spalte „nachträgliche Anpassungen“ eingefügt. In dieser Spalte werden Veränderungen des Anfangsbestands durch Verringerungen oder Erhöhungen im Zusammenhang mit der letztendlichen Abrechnung von bereits aktivierten, aber zum Zeitpunkt der Aktivierung noch ausstehenden Rechnungen ausgewiesen.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2014 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als Anlagen im Bau ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Berufsbildende Schule, Modernisierung,
- Sporthalle BBS,
- Jahnsporthalle (Sporthalle West),
- Rechenzentrum der Stadt Landau,
- Schulzentrum Ost, Einrichtung IGS und Neubau Mensa,
- Schule im Fort, Fassadensanierung Bauteil D,
- Grundschule Horstring, Modernisierung der Turnhalle.

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von T€ 222 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2014 erfolgten die nachfolgenden Veräußerungen:

Gebäudebestand:

- Teilgrundstück Anwesen Fortstraße 1 zu einem Verkaufspreis von € 54.620,00 bei einem Buchwert von € 3.498,88.

Wohnhausbesitz:

- Grundstück Bürgergraben zu einem Verkaufspreis von € 834.600,00 bei einem Buchwert von € 43.454,84.

Umlaufvermögen

Die Vorräte bestehen aus unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Betriebskosten und zum Verkauf stehenden Grundstücken.

Sämtliche zum Bilanzstichtag 2014 bestehende Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Der Posten enthält Forderungen an die Stadt Landau (Einrichtungsträger) in Höhe von T€ 111.

Durch das Gebäudemanagement wurde im Rahmen von Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf eigenen Dachflächen in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten zur Generierung auch privaten Kapitals genutzt. Hierdurch soll dem Grundsatzbeschluss, wonach städtische Dachflächen zur Energiegewinnung herangezogen werden sollen, Rechnung getragen werden. Nach diesen Verträgen dürfen die Anlagenbetreiber ihre Anlagen kostenfrei auf den Dachflächen des Gebäudemanagements Landau errichten, müssen sich aber verpflichten, die gewarteten und funktionsfähigen Anlagen nach einem Zeitraum von 18,5 bis 20 Jahren an das Gebäudemanagement Landau zu übertragen. Auf die Bilanzierung einer daraus abgeleiteten Forderung wird verzichtet, da die zukünftigen Vermögenszuwächse als relativ gering einzustufen sind und auch noch nicht konkret beziffert werden können. In diesem Zusammenhang wird jedoch durch das

Gebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält ein Disagio in Höhe von T€ 11.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich entwickelt:

	Stand am 01.01.2014 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Stand am 31.12.2014 T€
Stammkapital	25.365	0	0	25.365
Zweckgebundene Rücklagen	19.178	0	0	19.178
Gewinnvortrag	2.429	1.135	0	3.564
Jahresgewinn	1.135	1.688	1.135	1.688
	48.107	2.823	1.135	49.795

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 30. September 2014 ist der Jahresgewinn 2013 in Höhe von € 1.135.142,19 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist ausschließlich auf den erwirtschafteten Jahresgewinn 2014 zurückzuführen.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

In diesem Posten werden die Landeszuwendungen für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Laufzeit der bezuschussten Anlagegüter (voraussichtliche Nutzungsdauer) aufgelöst. Die Zugänge betragen T€ 781, Abgänge für zu hoch veranlagte Zuschüsse sind in Höhe von T€ 4 erfolgt. Die Auflösungen belaufen sich auf T€ 984.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand am 01.01.2014 T€	Inan- spruch- nahmen T€	erfolgs- neutrale Verrech- nungen T€	Auflös- ungen T€	Aufzin- sungen T€	Zuführun- gen T€	Stand am 31.12.2014 T€
ausstehende Rechnungen	852	317	212	37	0	1.022	1.308
unterlassene Instandhaltungen	218	0	159	0	0	0	59
übrige ungewisse Verbindlichkeiten	32	14	0	0	0	15	33
	1.102	331	371	37	0	1.037	1.400

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten sind keine Rückstellung gebildet, da für das Gebäudemanagement zum einen eine Gerichtskostenbefreiung

besteht und zum anderen zu erwarten ist, dass diese Rechtsstreitigkeiten für das Gebäudemanagement positiv entschieden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der Verfahren bei € 19.306,18.

Gemäß der mit der Stadtverwaltung Landau am 9. Juni 2010 geschlossenen Vereinbarung über die Zuweisung des Personals, die Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand sowie der Aufwendungen für Altersteilzeit werden beim Gebäudemanagement Landau keine Rückstellungen für Pensions- oder Beihilfeansprüche der Beamten und Beschäftigten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt ausschließlich bei der Stadtverwaltung Landau, welche durch das Gebäudemanagement eine jährliche Erstattung in Höhe der Umlagen erhält. Dies gilt ebenso für die Belastungen die sich aus Altersteilzeitbeschäftigungsverhältnissen sowie aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen ergeben.

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag T€	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.732	1.488	6.287	12.957
Erhaltene Anzahlungen	2.942	2.942	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.276	1.276	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69	69	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	113	113	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8	8	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	343	343	0	0
	25.483	6.239	6.287	12.957

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren (T€ 146) mit der Stadtverwaltung Landau werden als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger darstellen. Die vorgenommene Veranschlagung entspricht aber den betriebswirtschaftlichen Sachzusammenhängen, da diese Verbindlichkeiten dem Grunde nach den Bestand des Girokontos des Gebäudemanagements abbilden. Dieses wird täglich durch die Stadtverwaltung ausgeglichen oder der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, sodass es keinen Saldo aufweist.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	Wirtschafts- plan 2014 T€	Jahresrech- nung 2014 T€
gebäudebezogene Umsatzerlöse mit der Stadt	7.463	7.513
sonstige Umsatzerlöse	1.328	3.946
	8.791	11.459

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.946 beinhalten im Wesentlichen Umsätze aus Vermietung und Verpachtung (T€ 976) sowie Erträge aus Gebühren und Umlagen (T€ 2.923). In diesem Zusammenhang sind T€ 52 konsolidiert worden. Die hohen Erträge aus Gebühren und Umlagen resultieren aus der noch im Berichtsjahr vorgenommenen Betriebskostenabrechnung. Im gleichen Umfang ist die Bestandsveränderung gesunken.

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 2.076 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (T€ 984). Der Posten enthält periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 880, im Wesentlichen bedingt durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen.

Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt T€ 2.584 (Gebäudebestand: T€ 2.327, Wohnhausbesitz: T€ 257) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgt mit insgesamt T€ 2.350 (Gebäudebestand: T€ 1.739, Wohnhausbesitz: T€ 611).

Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 2.490 betrifft mit T€ 2.309 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit T€ 181 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

In 2014 sind im Durchschnitt 57 Mitarbeiter (einschließlich der Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen. Der Personalstand ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen. Die Abweichung zum Stellenplan erklärt sich damit, dass die Teilzeitbeschäftigten im Stellenplan jeweils nur mit dem der Beschäftigung entsprechenden Bruchteil einer Vollzeitstelle eingesetzt sind und die Ersatzstellen für die Altersteilzeit mit „0“ gewertet werden.

	Stand am 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2014
Werkleitung	1	0	0	1
Verwaltungsmitarbeiter	7	0	0	7
technische Mitarbeiter	12	1	0	13
Hausmeister	26	1	0	27
Reinigungskräfte	11	0	2	9
	<u>57</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>57</u>

Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von T€ 6 und Sachanlagen in Höhe von T€ 2.909 an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Verwaltungsaufwendungen (T€ 1.267). Sie enthalten nur in marginalem Umfang periodenfremde Aufwendungen.

Zinserträge/Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 5 resultieren aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 681 betreffen nahezu komplett Darlehenszinsen (T€ 679).

Jahresergebnis

Der Jahresgewinn 2014 beträgt T€ 1.688 (davon Gebäudebestand Landau: T€ 953, Wohnhausbesitz: T€ 735).

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2014 in Höhe von T€ 1.688 auf neue Rechnung vorzutragen.

IV. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB liegen nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Gebäudemanagement Landau ergeben sich durch die Anmietung benötigter Gebäude für die Stadt Landau finanzielle Verpflichtungen in Höhe von derzeit T€ 666 pro Jahr. Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 995 pro Jahr. Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 106 pro Jahr.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Mit nahestehenden Personen sowie deren Angehörigen sind im Wirtschaftsjahr 2014 keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 10 (ohne USt). Es entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

Werkleitung

Die Leitung des Eigenbetriebs obliegt Herrn Michael Götz.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Werkleitung wird verzichtet.

Werksausschuss

Mitglieder des Werksausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer, (Vorsitzender),

Herr Armin Schowalter, Geschäftsführer

Herr Dr. Thomas Bals, Zahnarzt,

Herr Claudio Ceccarelli, Selbstständiger

Herr Florian Maier, Berufsschullehrer,

Frau Magdalena Schwarzmüller, Krankenschwester,

Herr Jürgen Doll, Vollstreckungsbeamter,

Herr Rudi Eichhorn, Diplom-Ingenieur Vermessungsoberamtsrat a. D.,

Herr Wolfgang Gauer, Diplom-Kaufmann,

Frau Susanne Höhlner, Kauffrau,

Herr Gerhard Mosebach, Diplom-Ingenieur (FH) (Beschäftigtenvertreter),

Frau Doris Braun, Sozialtherapeutin,

Herr Bernhard Anslinger, kaufmännischer Angestellter,

Frau Monika Hauptmann, Hausfrau.

Die Mitglieder des Werksausschusses haben die gemeindeüblichen Sitzungsgelder erhalten.

Landau in der Pfalz, 12. Juni 2015

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagennachweis)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
	01.01.2014	Nachträgliche Anpassungen	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2014	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	Durchschnittlicher Abschreibungsatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	164.967,04	0,00	1.862,42	0,00	0,00	166.829,46	143.073,28	5.829,60	0,00	148.902,88	17.926,58	21.893,76	3,49	10,75
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	164.967,04	0,00	1.862,42	0,00	0,00	166.829,46	143.073,28	5.829,60	0,00	148.902,88	17.926,58	21.893,76	3,49	10,75
II. Sachanlagen	194.378.617,62	-371.798,03	4.211.789,61	± 3.035.906,84	51.366,22	198.167.242,98	75.951.082,97	2.909.455,87	4.410,50	78.856.128,34	119.311.114,64	118.427.534,65	1,47	60,21
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	106.953.695,72	0,00	1.038,00	146.585,20	7.911,38	107.093.407,54	38.736.398,27	1.467.309,99	4.410,50	40.199.297,76	66.894.109,78	68.217.297,45	1,37	62,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.267.078,56	-45.330,69	0,00	1.295.141,00	43.454,84	9.473.434,03	3.232.063,23	148.015,64	0,00	3.380.078,87	6.093.355,16	5.035.015,33	1,56	64,32
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	63.611.446,28	-45.797,27	0,00	1.242.660,01	0,00	64.808.309,02	27.070.358,79	909.947,75	0,00	27.980.306,54	36.828.002,48	36.541.087,49	1,40	56,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	10.732.968,61	0,00	130.913,16	351.520,63	0,00	11.215.402,40	6.750.591,91	359.763,37	0,00	7.110.355,28	4.105.047,12	3.982.376,70	3,21	36,60
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.890,43	0,00	42.545,24	0,00	0,00	474.435,67	161.670,77	24.419,12	0,00	186.089,89	288.345,78	270.219,66	5,15	60,78
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.381.538,02	-280.670,07	4.037.293,21	-3.035.906,84	0,00	5.102.254,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.102.254,32	4.381.538,02	0,00	100,00
Summe	194.543.584,66	-371.798,03	4.213.652,03	± 3.035.906,84	51.366,22	198.334.072,44	76.094.156,25	2.915.285,47	4.410,50	79.005.031,22	119.329.041,22	118.449.428,41	1,47	60,17

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2014

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 umfasst 260 Wohneinheiten, nachdem 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 18.900 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, Betriebs-einrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände in den Gebäuden des Gebäudemanagements Landau zu realisieren.

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 2014 sind beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 48,3 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 2014 insgesamt 42,6 Stellen mit insgesamt 53 Mitarbeitern (ohne Alterszeit) besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 8 Personen im kaufmännisch/ infrastrukturellen Bereich, 11 Personen im technischen Gebäudemanagement, 25 Hausmeister und 9 Reinigungskräfte. Die Anzahl der Mitarbeiter im technischen Bereich sowie bei den Hausmeistern hat sich im letzten Jahr um jeweils eine Person erhöht, die Reinigungskräfte haben sich im letzten Jahr um zwei Personen verringert.

2. Forschung und Entwicklung

Das Gebäudemanagement Landau betreibt aufgabenbedingt keine eigene Forschung oder Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Gebäudemanagement Landau bewegt sich im Bereich des Facility-Management-Segmentes 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 der 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 im Rahmen der finanziellen und personellen Ressourcen wieder 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 auch weiterhin Erfolge im Gebäudebestand verzeichnen zu können.

2. Geschäftsverlauf

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2014 des Gebäudemanagements Landau kann die Lage des Betriebes als weiterhin gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2014 bedient und planmäßig getilgt werden.

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

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, Sporthallen, Flüchtlingsunterkunft) erhebliche Zeitressourcen beanspruchen, so dass derzeit die Ressourcen für Weiterentwicklungen und Neuerungen fehlen. Trotzdem konnten wieder Leistungen in Höhe von T€ 222 durch eigene Planungen aktiviert werden.

Im Jahr 2014 ist es gelungen, die Unterhaltsleistungen in den Gebäuden zu steigern und an den Soll-Wert anzugleichen. Hier zeigt sich, dass die im Bereich des technischen Gebäudemanagement neu besetzte Stelle sich positiv auswirkt und damit im Gebäudebestand Fortschritte zu erzielen sind. Nachdem der nun erreichte Wert jedoch weiterhin stark hinter dem Werteverzehr zurückliegt, muss dieser Weg zum Erhalt des Gebäudebestandes fortgesetzt werden.

Die in 2014 angegangenen Projekte konnten vollständig selbst finanziert werden, so dass die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmeermächtigung von T€ 2.547 nicht in Anspruch genommen werden musste.

Nachdem auch die Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber der Stadtverwaltung durch Verrechnung mit den bilanzierten Forderungen ausgeglichen werden konnten, beträgt der Schuldenstand zum 31. Dezember 2014 nunmehr T€ 20.732 (Vorjahr: T€ 21.855). Das Bankkonto weist einen positiven Bestand von T€ 881 aus.

Bei Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2014 ein Jahresgewinn in Höhe von T€ 1.688 (Vorjahr T€ 1.135) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von T€ 953 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von T€ 735. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 3,7 % und erfüllt damit die Vorgaben des § 11 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung.

Wie zuvor ausgeführt, konnten gerade im Bereich der Sparte Gebäudebestand in 2014 Erfolge im Bauunterhalt verzeichnet werden, trotzdem war es nicht möglich, alle Maßnahmen des Bauunterhaltes auch abzuarbeiten. Bedingt durch die begrenzte personelle Kapazität beim Gebäudemanagement sowie die kurzfristig notwendigen Neuplanungen oder die Verschiebung der Prioritäten (z. B. für die Flüchtlingsunterbringung) mussten verschiedene Maßnahmen in das Folgejahr verschoben und neu veranschlagt werden.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes konnte nach den umfangreichen Außensanierungen der vergangenen Jahre in den Wohngebäuden der Cornichonstraße das Jahr 2014 genutzt werden, um die Vorbereitungen für die Innensanierungen dieser Wohnungen zu treffen. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem entschieden, dass für die Zeit der Modernisierungsarbeiten durch das Gebäudemanagement Landau Ersatzwohnungen zu gleichen Konditionen angeboten werden. Weiterhin sollen alle Bewohner Mietgarantien für die nächsten 5 Jahre nach der Modernisierung erhalten, um nach wie vor soziale Mieten anbieten zu können und die Bewohner nicht weiter zu belasten.

Diese Maßnahmen in den städtischen Wohngebäuden in der Südstadt werden das Gebäudemanagement in den nächsten Jahren noch stark beanspruchen. Trotzdem müssen neue Konzepte entwickelt und neue Wege angegangen werden, um dem sich abzeichnenden Marktversagen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus entgegen zu wirken. Nur durch die öffentliche Hand wird es unter der derzeitigen Förderkulisse möglich sein, hier größere Erfolge zu erzielen. Ob dies durch eine Ausweitung des Wohnungsbestandes beim Gebäudemanagement oder durch eine neuzugründende Wohnungsbaugesellschaft möglich wäre, ist in den nächsten Monaten zu prüfen.

3. Lage

a) Ertragslage

Der Eigenbetrieb hat Umsatzerlöse von insgesamt T€ 11.459 (nach Konsolidierung) gegenüber dem Vorjahr von T€ 11.409 erarbeitet. Die leichte Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus im Berichtsjahr hinzu gekommenen Räumlichkeiten.

Auf der Ertragsseite ist die Erfolgsrechnung im Jahr 2014 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (T€ 7.461). Dies bedeutet einen Anteil von 54,1 % (Vorjahr 59,1 %) an den Gesamterträgen des Wirtschaftsjahres 2014. 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€ 948 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 Werkausschuss festgelegt.

Auch bei den sonstigen Wohnungen sind im Berichtsjahr in mehreren Liegenschaften Mieterhöhungen durchgeführt worden, um die Einnahmebasis 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 2014 weist der Cash-Pool ein Guthaben von T€ 735 aus (Sparte Gebäudebestand: –€ 146.348,21, Sparte Wohnhausbesitz: € 881.361,21). Eine angemessene Verzinsung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Der Fehlbetrag im Bereich des Gebäudebestandes ist durch eine über den Jahreswechsel verzögerte Auszahlung von Mieterträgen durch die Stadtverwaltung entstanden. Grundsätzlich war jedoch über das gesamte Jahr ein Bestand an liquiden Mitteln vorhanden, so dass auf Kassenbestandsverstärkungen durch den Einrichtungsträger verzichtet werden konnte.

Im Zusammenhang mit den Betriebskosten der Gebäude kann mit T€ 2.584 eine Verringerung zum Vorjahr mit T€ 2.794 verzeichnet werden. Bei spartengenaue Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand ein Rückgang von T€ 206 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz ein Rückgang von T€ 4 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch einer Erhöhung von T€ 20 bei den Strombezugsaufwendungen und von T€ 64 bei den Reinigungskosten sowie Verringerungen von T€ 309 bei den Aufwendungen der Beheizung zusammen. Hier machen sich die relativ milden Winter 2013/2014 und 2014/2015 sowie der derzeit sehr günstige Gasbezugspreis bemerkbar.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Werte auf dem Niveau des Vorjahres, wobei hier die Müllentsorgung mit T€ 93, die Wasserversorgung mit T€ 48 und die Kosten der Beheizung mit T€ 40 die größte Rolle spielen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass der in den letzten Jahren verfolgte Weg mit der Substitution des Gasbezuges durch Biomasse bzw. Erdwärme und der Energievermeidung trotz des derzeit sehr niedrigen Gaspreises die erhofften Erfolge verzeichnet.

Im Jahr 2014 war es möglich, die Leistungen des Bauunterhaltes wesentlich auszubauen. Der Gesamtaufwand in den beiden Sparten beträgt T€ 2.350 und lag damit um T€ 482 über dem Wert des Jahres 2013. Ursächlich hierfür ist die Einstellung eines weiteren technischen Bediensteten, so dass höhere Personalkapazitäten bestanden und somit eine höhere Umsetzungsquote erreicht wurde. Dieser Weg muss auch in Zukunft konsequent weitergeführt werden, um die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Summe der Abnutzungen in Form der Abschreibungen liegt immer noch T€ 559 über dem Wert des Gebäudeunterhalts, so dass ein Werteverzehr stattfindet.

Im Bereich der städtischen Wohnungen wurden erneut mehr als T€ 611 für die Unterhaltung der Wohnungen aufgewendet. Dieser Betrag übersteigt die Werte der letzten Jahre nochmals deutlich, da hierin auch die Altlastensanierung der Grundstücke am Bürgergraben enthalten ist. Damit wird die Summe des in den Abschreibungen ausgedrückten Werteverzehrs um mehr als das 3-fache überschritten, so dass sich der Zustand der städtischen Wohnungen weiter deutlich verbessert. Dies drückt sich auch in der Durchschnittsmiete aus, welche inzwischen bei 3,87 €/m² (Vorjahr 3,68 €/m²) liegt.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2014 ein Jahresgewinn von T€ 1.688, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Gerade im Wohnhausbesitz wird dieses Kapital dringend benötigt, da eine Finanzierung über eine Kreditaufnahme derzeit untersagt ist und für die Erschließung des Bürgergrabens sowie die Weiterführung der Modernisierungen in der Cornichonstraße erhebliche Finanzmittel benötigt werden.

b) Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Eigenbetriebs beträgt T€ 123.825 (Vorjahr T€ 123.376). Auf der Aktivseite dominiert das Anlagevermögen mit T€ 119.329 (Vorjahr T€ 118.449) während auf der Passivseite das Eigenkapital mit T€ 49.795 (Vorjahr T€ 48.107) und der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit T€ 47.124 (Vorjahr T€ 47.331) die größten Posten darstellen. Die Eigenkapitalquote umfasst 40,3 % (Vorjahr 39,0 %).

Die Bilanzsumme des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau beträgt T€ 114.181. Er verfügt über ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 110.725 und über ein Eigenkapital von T€ 43.125, was

einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,9 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 38,2 % ist damit im Wirtschaftsjahr 2014 dieses Verhältnis leicht verbessert.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt bei einer Bilanzsumme von T€ 9.956 über ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 8.604 und über ein Eigenkapital von T€ 6.670, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 77,5 % entspricht. Die Anlagendeckung hat sich im Vergleich zum Vorjahr (72,4 %) verbessert. Sie ist weiterhin als sehr gut zu bezeichnen. In den nächsten Jahren wird sich diese Quote jedoch verschlechtern, da durch die Wohnungsmodernisierungen in der Cornichonstraße bisher vorhandene Finanzmittel des Umlaufvermögens in Sachvermögen umgewandelt wurden und die erhaltenen Fördermittel als Sonderposten nicht dem originären Eigenkapital zuzurechnen sind.

Sowohl der Betriebszweig Gebäudebestand als auch der Betriebszweig Wohnhausbesitz mussten im Jahr 2014 keine Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Lediglich in den letzten Tagen des Jahres war der Kassenbestand des Gebäudebestandes aufgebraucht, so dass zum 31. Dezember 2014 dort eine Verbindlichkeit von € 146.348,21 entstanden ist. Ursache hierfür war, dass durch die Stadt die fälligen Mieten zum Jahreswechsel nicht wie üblich mit einem Vorlauf von 3 Arbeitstagen, sondern erst zum Mitte des Januar 2015 überwiesen wurden. Über die Kreditrahmenvereinbarung mit der Stadtverwaltung Landau konnte dieser Betrag jedoch wieder ausgeglichen werden. Inzwischen wurden die Forderungen durch die Stadt beglichen, so dass dieser Zustand nur wenige Tage betrug und nun auch in diesem Betriebszweig die Liquidität wieder gesichert ist. Weitere Daten hierzu können den Erläuterungen zum Jahresabschluss entnommen werden.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von T€ 2.547 musste im Jahr 2014 nicht zurückgegriffen werden, so dass diese Ermächtigung für notwendige Investitionen im Jahr 2015 herangezogen werden kann.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Durch weitgehend langfristige Zinsbindungen war lediglich eine Umschuldung mit einem Betrag in Höhe von T€ 2.316 erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte der Zinssatz für dieses Darlehen von 2,739 % nunmehr auf 1,2 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung verringert werden. Der Durchschnittzinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt derzeit bei verzinslichen Verbindlichkeiten 3,048 %. Die Fristigkeiten dieser Verbindlichkeiten können dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang entnommen werden.

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehen Projekte und Maßnahmen wurden gerade im investiven Bereich weitgehend umgesetzt. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt 80,04 % (Vorjahr 71 %).

Nachdem erst kurz vor Ende des Jahres 2014 ein genehmigter Nachtragswirtschaftsplan vorlag und dort nun erstmals der Neubau eines Rechenzentrums veranschlagt war, konnte der dort vorgesehene Betrag nicht mehr vollständig umgesetzt werden. Die Restsumme von rund T€ 380 wurde im neuen Jahr erneut veranschlagt.

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden planmäßig abgearbeitet:

- Sporthallen Neubau an der Berufsbildenden Schule mit T€ 1.770,
- Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit den Restarbeiten in Höhe von T€ 57,
- Haus der Jugend, 3. Bauabschnitt der Innenmodernisierung mit T€ 294,
- Schule im Fort, Modernisierungsarbeiten mit T€ 289,
- Grundschule Queichheim, Modernisierungsarbeiten mit T€ 112,
- Max-Slevogt-Gymnasium, Modernisierung Fachbereich Biologie mit T€ 113,
- Erschließung des Bürgergrabens mit T€ 596,
- Modernisierung des Wohnhausbesitzes mit Restarbeiten in Höhe von T€ 74,
- Modernisierung der Nordringschule mit T€ 22,
- Schulzentrum Ost mit Planungsleistungen für die Mensa in Höhe von T€ 20,
- Dorfgemeinschaftshaus Mörlheim, Pflasterung des Vorplatzes mit T€ 12.

Die Einhausung der Treppenanlage an der Integrierten Leitstelle sowie der Wiederaufbau der Pflanzgartenhütte und die Planungsleistungen für die Sporthalle West wurde in das Jahr 2015 verschoben und neu veranschlagt.

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,

- der optische Zustand der Gebäude,
- die energetischen Verbesserungen zur Reduzierung der Treibhausgase,
- Krankheitstage der Arbeitnehmer,
- Zeitguthaben der Arbeitnehmer.

III. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2014 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 wurde von der Stadt Landau die Chance wahrgenommen, alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt des städtischen Gebäudebestandes einheitlich zu zeigen und hierdurch Synergien zu erzielen. Bis zu diesem Zeitpunkt war dies nur bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Wohnhausbesitz, aufgrund der dort bereits eingeführten kaufmännischen Sonderbuchführung, möglich.

Die bisherige Entwicklung des Eigenbetriebes zeigt, dass 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 wurde auch im abgelaufenen Jahr konsequent weiter verfolgt.

Weiterhin werden 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 immer noch im relativ schlechten Gebäudezustand, gerade im Bereich der Schulen sowie der Wohnungen, zeigt. Dieses Missverhältnis konnte auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr nicht vollständig beseitigt werden. Den Abschreibungen in Höhe von T€ 2.915 (Vorjahr T€ 2.772) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von T€ 2.350 (Vorjahr T€ 1.868) gegenüber. In der Zukunft wird es wichtig sein, diese Differenz weiter zu verringern, um die Gebäude zumindest annähernd laufend zu unterhalten. Hierzu wird voraussichtlich ein verstärkter Personaleinsatz eventuell auch mit externen Kräften erforderlich sein. Die Neueinstellung in der technischen Abteilung zum Mai 2014 hat gezeigt, dass durch diese personellen Kapazitäten gerade im Bauunterhalt viel erreicht werden kann. Ein weiterer Ausbau des Bauunterhaltes ist jedoch auch vor dem Hintergrund der in der Finanzplanung vorgesehenen Investitionen und der sich damit in den nächsten Jahren noch ansteigenden Abschreibungen dringend geboten.

Durch die Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses zum Jahr 2012 wurde das Gebäudemanagement Landau nun mit einer adäquaten Finanzierungsmöglichkeit ausgestattet. Diese Erstattungen haben einen betragslichen Umfang erreicht, welcher als realistische Zielgröße angesehen werden kann, um das zuvor genannte Ziel langfristig auch zu sichern. 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 alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Betriebskosten ausgeschöpft werden. Nur mit der konsequenten Verfolgung dieses Vorhabens ist es aus 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 Verbrauchsobjekte (z. B. Smart-Boards) auf der anderen Seite wieder zunichte gemacht.

Auch wird es Aufgabe sein, dass das im Bereich der Hausmeister vorhandene Potential durch eine engere interne Abstimmung und objektübergreifende Zuständigkeiten noch effektiver genutzt wird. Bisher wurde gerade in diesem Bereich noch keine Möglichkeit gefunden, 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 einen Personalanstieg zur Folge. Eine erste Möglichkeit zur objektübergreifenden Zuständigkeit der Hausmeister wird nun durch die Übernahme des Hausmeisterdienstes in den Grundschulen der Ortsteile gesehen. Hier wird sich zeigen, ob dies effizient organisiert werden kann und dann auch auf andere Objekte übertragbar ist.

Derzeit wird in Landau deutlich, dass der Markt für sozialen Wohnraum sehr angespannt ist. Durch den Umstand, dass Landau Studentenstadt ist und noch einen Zuzug mit einer wachsenden Einwohnerzahl verzeichnen kann, wird derzeit kaum noch günstiger Wohnraum angeboten. Die Wohnungsunterbringung der Flüchtlinge verstärkt dieses Problem noch zusätzlich. Dies ist unter anderem auch dem Umstand geschuldet, dass derzeit für dieses Marktsegment keine finanziellen Anreize mehr bestehen und es eine größere Anzahl von Bewerbern gibt, welche bereit sind, höhere Mieten zu begleichen. Die Stadt Landau hat dies erkannt und bietet nun mit einem Baufeld im Wohnpark Am Ebenberg und mit einem Grundstück an der Dörrenbergstraße zwei Objekte am Markt an, welche mit sozialem Wohnraum bebaut werden sollen. Hierbei wird sich zeigen, ob die-

ses Segment überhaupt durch den privaten Markt bedient wird. Sollte dies nicht der Fall sein, liegt ein Marktversagen vor, so dass dies nur noch durch die öffentliche Hand als eine Aufgabe der Daseinsvorsorge abgebildet werden kann. Nachdem das Gebäudemanagement mit 260 Wohneinheiten die städtischen Wohnungen überwiegend verwaltet, könnte dies dann ein Ansatz sein, um durch das Gebäudemanagement weitere Sozialwohnungen errichten zu lassen. Vorüberlegungen hierzu, wie z. B. zu den Organisations- und Wohnformen sowie zu möglichen Finanzvolumen wurden bereits angestellt und werden in den kommenden Monaten noch zu diskutieren sein.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Folgende Hauptrisikofelder werden für das Gebäudemanagement gesehen:

- Unerwartete Bauunterhaltsmaßnahmen oder größere Reparaturen

Durch einen geregelten Bauunterhalt sowie eine weitergehende Inaugenscheinnahme der Gebäude, auch vor dem Hintergrund der Betreiberverantwortung, 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 daher 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 Sanierungsaufwendungen oftmals nur geringfügig unterhalb der Kosten eines Neubaus liegen. In diesen Bereichen sind zudem noch in der Bausubstanz versteckte Mängel und Schäden vorhanden, welche dann kostenintensiv beseitigt werden müssen. Immer wieder tauchen hierbei dann noch Altlasten (z. B. Asbest-Bodenbeläge, usw.) auf, welche die ohnehin notwendigen Ausgaben weiter 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, die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung 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. Von der öffentlichen Hand wird hierbei eine Vorreiterrolle erwartet. Vor allem der Bereich der Inklusion in den Landauer Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird größere Anstrengungen notwendig machen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko 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 aktuell. 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 muss 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.

Der verstärkte Zuzug von Flüchtlingen und damit der Bedarf nach Wohnungen zwingt auch das Gebäudemanagement dazu, weitere Investitionen in Wohnheimen und Unterbringungseinrichtungen zu tätigen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko 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 Er-

arbeiten und Lernen, so dass auch die Anforderungen an die Raumausstattungen, z. B. im akustischen Bereich, verändert sind. Hierbei werden zukünftig verstärkt Differenzierungsräume gefordert werden. Durch die Verringerung der Klassenmesszahl wird sich räumlich keine Entspannung erzielen lassen.

Vermehrt wird 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 auch energetisch modernisiert und barrierefrei anzubieten sind. Gerade die Barrierefreiheit wird durch die zu erwartende demographische Entwicklung in Zukunft eine viel größere Rolle spielen.

Dies wird mit einem mittleren Risiko eingeschätzt.

- Weitergehende Verschuldung des Betriebes

Durch den Abschluss der Mieter-Vermieter-Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung Landau konnte zwar eine Ertragsbasis geschaffen werden, welche als weitgehend 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€ 21.000 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist bereits ein hoher Verschuldungsgrad erreicht. In der Finanzplanung 2015 bis 2018 sind nun nochmals Kreditaufnahmen von weiteren T€ 12.535 ausgewiesen.

Es müssen daher alle Anstrengungen unternommen werden, um diese ansteigende Verschuldung des Betriebes zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Erzielung von Einnahmen, zum Beispiel über Förderungen des Bundes, der Länder und sonstiger Institutionen, sind zu nutzen. Weiterhin muss zukünftig auch über die Aktivierung privaten Kapitals, z. B. durch PPP oder ähnliche Projekte, versucht werden, eigene Kreditaufnahmen zu verhindern. Dieser Weg wurde bisher durch Contracting-Modelle im Bereich der Erstellung von Photovoltaikanlagen bereits begonnen. Weitere Möglichkeiten müssen ausfindig gemacht und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht werden. Vielfach stellt sich jedoch gerade in diesem Bereich heraus, dass die Eigenerstellung von Leistungen im Vergleich zu PPP-Maßnahmen wirtschaftlicher ist. Es wurde daher bisher noch keine Maßnahme im Bereich der Gebäudeerstellung in Angriff genommen.

Die in den zurückliegenden Monaten durchgeführten energetischen Sanierungen im Wohnhausbereich haben die Finanzreserven dieser Sparte fast vollständig aufgebraucht. Hier müssen daher über die Zuschüsse aus der Entwicklungsmaßnahme Estienne Foch hinaus, alle Förderprogram-

me ermittelt und in Anspruch genommen werden, um den Eigenfinanzierungsbedarf für diese Maßnahmen zu verringern. Zur schnelleren Verwirklichung dieses Ziels wäre es aus der Sicht der Werkleitung eine Möglichkeit, durch Verhandlungen mit der Aufsichtsbehörde eventuell eine Kreditaufnahmeermächtigung zu erhalten, sofern es sich nachweislich um Vorhaben handelt, welche sich rentieren und amortisieren. Erst unter dieser Voraussetzung können dann alle Förderungen, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder Investitions- und Strukturbank, in Anspruch genommen werden.

Dies wird mit einem hohen Risiko 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. Auch wenn aktuell die Energiebezugskosten auf einem sehr niedrigen Stand sind, müssen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die energetischen Sanierungen des Gebäudebestandes konsequent weiterverfolgt werden. Hierbei soll nach Möglichkeiten gesucht werden, wie durch das Zusammenspiel von regenerativen Energien und energetischen Modernisierungen mehr Kostensicherheit und eine größere Unabhängigkeit erreicht werden kann. Von Vorteil waren hierzu in den Jahren 2009 und 2010 die im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz gewährten Zuschüsse und zinslosen Vorfinanzierungen. Hierdurch konnte eine Vielzahl von kleineren und auch größeren Dämmungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen haben sich bisher 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 Stadtverwaltung Landau ist zwar angespannt, jedoch konnten auch dort in den zurückliegenden Jahren bereits Erfolge zur Kosteneinsparung erzielt werden, so dass derzeit nur ein geringes Risiko gesehen wird.

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 als ebenfalls gering eingeschätzt.

- Zinsänderungsrisiko

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

- Mieterfluktuation

Derzeit besteht für die städtischen Wohnungen eine Wartelist mit mehr als 1.700 Anfragen, so dass dieses Risiko als gering eingeschätzt wird.

- Personalgewinnungsrisiko

Dieser Risikobereich ist derzeit noch als gering einzuschätzen, da sich an Stellenausschreibungen noch eine ausreichende Anzahl von Bewerbern beteiligen. Durch kollegiale Hinweise aus anderen Betrieben ist jedoch bereits bekannt, dass gerade Ingenieurs- 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.

- Betreiberverantwortung

Im Facility-Management ist es fast nicht möglich, alle Vorschriften und Rechtssetzungen jeweils aktuell vorzuhalten. Vor diesem Hintergrund hat die technische Abteilung bereits mit der Erstellung von Bauwerksbüchern begonnen. 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.

Das Risiko wird als mittleres Risiko bewertet.

- 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 wurden durch die Abbildung der Budgets über die Facility-Management-

Software bereits gegangen. Diese müssen nun kontinuierlich ausgebaut und erweitert werden. Allerdings macht sich auch hier die enge Personaldecke des Betriebes bemerkbar, da bei krankheitsbedingte Ausfällen und Versetzungen von Mitarbeitern gerade solche Projekte neben den allgemeinen Tätigkeiten zurückstehen müssen. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die Hauptrisiken erkannt sind und sachgerecht abgearbeitet werden. Es erfolgt hier eine ständige Überprüfung und Überwachung durch die Werkleitung. Außerdem soll in 2015 durch die Umstellung der Buchungssoftware und die Einstellung eines zusätzlichen Bilanzbuchhalters dieser Bereich optimiert werden.

Dies stellt ein mittleres Risiko dar.

2. Chancenbericht

Mit dem Gebäudemanagement wurde eine Einheit innerhalb der Stadt Landau geschaffen, 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 bereits bewiesen.

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

Durch die Zuordnung des Energiemanagers beim Gebäudemanagement konnten und müssen 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 konventionellen 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 könnten. Derzeit wurden diese Dachflächen weitgehend im Contracting-Verfahren an Unternehmen vergeben. Vorteil dieses Verfahrens ist zwar, dass das Gebäudemanagement nach Ablauf der Vertragszeit diese Anlagen erhält, während dieser Zeit die Rendite aber bei einem Dritten liegt. Dies hat auch die Aufsichtsbehörde inzwischen erkannt, so dass bei

Contracting-Verfahren nun im Einzelnen nachzuweisen ist, dass dies wirtschaftlicher als die Eigenrealisierung ist.

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 PC 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 dort 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 und ohne Verlust zu führen. Vor diesem Hintergrund besteht die Chance, weiterhin günstige Wohnungen anzubieten und diese eventuell auch 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. Sofern die Aufsichtsbehörde einer Kreditaufnahme hierfür zustimmt, könnte der Wohnungsbestand noch ausgebaut werden, so dass dieser Bestand dann kostendämpfend auf die allgemeine Mietenentwicklung wirken könnte.

3. Gesamtaussage

Das Gebäudemanagement Landau ist in seiner Grundstruktur solide aufgestellt. Durch gezielte 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, 12. Juni 2015

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter

Rechtliche Grundlagen der Einrichtung – Stand 31. Dezember 2014

Betriebssatzung:	Grundlage des GML ist die von der Stadt Landau am 20. Dezember 2006 beschlossene und zum 01. Januar 2007 in Kraft getretene Betriebssatzung, zuletzt geändert am 22. Februar 2012.
Bezeichnung, Rechtsform und Sitz:	Die Einrichtung führt die Bezeichnung Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb. Sie wird als betriebliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Sondervermögen mit Sonderrechnung) in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz und der Bestimmungen der Satzung geführt. Der Sitz der Einrichtung ist in Landau in der Pfalz.
Wirtschaftsjahr:	Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs ist das Kalenderjahr.
Gegenstand der Einrichtung:	Gegenstand des GML sind: • Den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten, • Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, zu erwerben und zu bewirtschaften, • die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten, • die mit der Deckung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen zu treffen, • die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände. Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden und ihn wirtschaftlich berührenden Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.
Wirtschaftsführung und Rechnungswesen, Jahresabschluss:	Gemäß § 1 der Satzung finden auf die Wirtschaftsführung und auf das Rechnungswesen die Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung Rheinland-Pfalz Anwendung. Zum Rechnungswesen gehören demgemäß: • Der Wirtschaftsplan (Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht), • die Buchführung, • der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), • die Kostenrechnung. Die Finanzbuchhaltung unterliegt den Regeln der doppelten Buchführung. Für den Jahresabschluss sind die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften sowie die Vorschriften für den Anhang entsprechend den Be-

stimmungen des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Die zusätzlichen Erfordernisse der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung sind zu beachten.

Gleichzeitig mit dem Jahresabschluss ist ein Lagebericht nach § 289 HGB aufzustellen. Die zusätzlichen Erfordernisse der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung sind wiederum zu beachten.

Kapitalverhältnisse:

Das Stammkapital beträgt T€ 25.365.

Davon sind den Betriebszweigen zugeordnet:

Gebäudebestand Landau: T€ 19.898,
Wohnhausbesitz: T€ 5.467.

Träger der Einrichtung ist die Stadt Landau.

Kassenführung:

Die Kassengeschäfte werden mit einem lfd. Bankkonto geführt.

Werkleitung:

Die Leitung der Einrichtung obliegt Herrn Michael Götz.

Geschäftsräume:

Das Gebäudemanagement Landau übt seine Verwaltungstätigkeit in der Friedrich-Ebert-Straße 3, Landau aus.

Steuerliche Verhältnisse:

Mit der Bewirtschaftung von stadteigenen Gebäuden und ihrer Nebenflächen übt die Einrichtung keine einen Betrieb gewerblicher Art begründende Tätigkeit aus. Sie ist insoweit mit dieser Tätigkeit weder körperschaft- noch gewerbsteuerpflichtig.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnhausbesitzes begründet ebenfalls keinen Betrieb gewerblicher Art. Sie ist als Vermögensverwaltung im Sinne des § 14 Satz 3 AO zu qualifizieren. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht besteht nicht, da die Tätigkeit der Einrichtung den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht übersteigt.

Der Eigenbetrieb vermietet lediglich zwei Räumlichkeiten an lokale Gastronomiebetreiber. Insofern begründet diese Tätigkeit Betriebe gewerblicher Art.

Wichtige Verträge:

Mit der Stadtverwaltung Landau liegen folgende Verträge vor:

- Erbringung von Verwaltungsleistungen vom 26. Februar 2007, zuletzt geändert am 02. Juni 2008,
- Bereitstellung von Dienstleistungen im EDV-Bereich vom 05. Februar 2007, zuletzt geändert am 10. Dezember 2008,
- Personalgestellungsvertrag für das Personal des GML vom 09. Juni 2010,
- Rahmenvereinbarung über die Überlassung von städtischen Gebäuden vom 28. November 2011.

Mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau besteht ein Vertrag über die Erbringung der Bilanzbuchhaltung, datiert vom 09. April 2009.

Es liegen weitere Verträge u. a. über Energielieferungen, Wartungs- und Reinigungsleistungen, Lieferungen und Dienstleistungen für Software sowie über Miet- und Pachtverhältnisse vor.

Wirtschaftliche Grundlagen des Eigenbetriebs

Umsatzerlöse – gegliedert nach Segmenten (vor Konsolidierung):

	Gesamt		Miete des Einrichtungs- trägers		Erstattungen des Einrichtungsträ- gers		übrige Vermie- tung und Ver- pachtung		Betriebskos- tenabrech- nung		übrige		Konsolidierung	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
2010	9.899	100,0	0	0,0	8.600	86,9	965	9,8	281	2,8	53	0,5	– 32	0,3
2011	10.418	100,0	0	0,0	9.100	87,4	970	9,3	345	3,3	3	0,0	– 41	0,4
2012	8.675	100,0	7.353	84,8	0	0,0	983	11,3	319	3,7	20	0,2	– 52	0,6
2013	11.461	100,0	7.488	65,3	0	0,0	1.017	8,9	2.954	25,8	2	0,0	– 52	0,5
2014	11.510	100,0	7.513	65,3	0	0,0	1.074	9,3	2.923	25,4	0	0,0	– 52	0,5

Umsatzerlöse – gegliedert nach Betriebszweigen:

	Gesamt		Gebäudebestand Landau		Wohnhausbe- sitz		Konsolidie- rung	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
2010	9.899	100,0	8.795	88,8	1.104	11,2	– 32	0,3
2011	10.418	100,0	9.341	89,7	1.077	10,3	– 41	0,4
2012	8.676	100,0	7.551	87,0	1.125	13,0	– 52	0,6
2013	11.461	100,0	10.304	89,9	1.157	10,1	– 52	0,5
2014	11.511	100,0	10.287	89,4	1.224	10,6	– 52	0,5

Aufwendungen für Objektbewirtschaftung – gegliedert nach Kostenarten:

	Gesamt		Instandhaltung		Energiekos- ten		Gebäuderei- nigung		übrige	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
2010	4.273	100,0	1.637	38,3	1.078	25,2	1.025	24,0	533	12,5
2011	4.525	100,0	1.806	39,9	1.086	24,0	1.016	22,5	617	13,6
2012	4.641	100,0	1.847	39,8	1.141	24,6	1.041	22,4	612	13,2
2013	4.662	100,0	1.868	40,1	1.205	25,8	929	19,9	660	14,2
2014	4.934	100,0	2.350	47,6	912	18,5	996	20,2	676	13,7

Beschäftigte¹⁾ im Jahresdurchschnitt und Personalaufwand:

	Werklei- tung	Verwal- tungsmit- arbeiter	techni- sche Mit- arbeiter	Haus- meister	Reini- gungs- kräfte	Personalauf- wand lt. GuV- Rechnung T€
2010	1	8	9	28	12	2.125
2011	1	8	9	28	12	2.333
2012	1	8	9	28	12	2.379
2013	1	7	12	26	11	2.376
2014	1	7	13	27	9	2.490

¹⁾ Einschl. Beschäftigte in Altersteilzeit

Investitionen und Abschreibungen:

	Investitionen ² nen ²⁾ T€	Abschreibun- gen lt. GuV- Rechnung T€
2010	5.145	2.664
2011	4.744	2.866
2012	3.477	2.559
2013	2.881	2.772
2014	4.214	2.915

²⁾ Zugänge an immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen.

Betriebswirtschaftliche Kennziffern:**Ertragslage**

		2010	2011	2012	2013	2014
Jahresergebnis	T€	278	217	1.024	1.135	1.688
ebit	T€	1.212	1.149	1.894	1.887	2.391
Betriebsleistung	T€	11.197	11.682	12.524	12.693	12.911
Betriebsaufwendungen	T€	10.214	10.721	10.638	10.826	11.399
operatives Ergebnis	T€	983	961	1.886	1.867	1.512
Finanzergebnis	T€	– 907	– 905	– 841	– 724	– 675
Eigenkapitalrentabilität	%	0,6	0,5	2,2	2,4	3,4
Umsatzrentabilität	%	2,8	2,1	11,9	9,9	14,7
Quote der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	%	38,1	38,7	37,1	36,7	38,2
Personalaufwandsquote	%	19,0	20,0	19,0	18,7	19,3
Abschreibungsquote	%	23,8	24,5	20,4	21,9	22,6

Vermögens- und Finanzlage

		2010	2011	2012	2013	2014
Bilanzsumme	T€	119.957	120.041	122.809	123.376	123.825
Anlagenintensität	%	96,9	97,9	96,4	96,0	96,3
Eigenkapital	T€	45.730	45.947	46.972	48.107	49.795
Eigenkapitalquote	%	38,1	38,3	38,2	39,0	40,3
Verschuldungsquote	%	24,6	22,9	24,4	22,6	21,6
Anlagendeckung I	%	39,4	39,1	39,7	40,6	41,7
Anlagendeckung II	%	97,5	93,7	97,1	96,2	97,4
Langfristdeckung I	%	24,8	24,4	24,5	24,7	25,1
Langfristdeckung II	%	61,5	58,4	59,9	58,6	58,6
working capital	T€	– 2.859	– 7.402	– 3.482	– 4.530	– 3.133
cash flow	T€	1.065	5.629	3.612	4.582	3.737
free cash flow	T€	– 4.080	885	135	1.701	– 477
Finanzmittelfonds	T€	– 300	148	634	1.197	735

Betriebswirtschaftliche Kennziffern zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage:

Die in die nachfolgenden Kennziffern einfließenden Beträge sind – soweit notwendig – um periodenfremde und außerordentliche Komponenten bereinigt.

ebit	Ergebnis vor Zinsen und Steuern
operatives Ergebnis	Betriebsleistung – Betriebsaufwendungen
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Umsatzerlöse}} \times 100$
Quote der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	$\frac{\text{Aufwendungen für Objektbewirtschaftung}}{\text{Betriebsleistung}} \times 100$
Personalaufwandsquote	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Betriebsleistung}} \times 100$
Abschreibungsquote	$\frac{\text{planmäßige Abschreibungen}}{\text{Betriebsleistung}} \times 100$
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$
Verschuldungsquote	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$
Anlagendeckung I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen netto}} \times 100$
Anlagendeckung II	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Sonderposten für Investitionszuschüsse} + \text{mittel- und langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen netto}} \times 100$
Langfristdeckung I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen brutto}} \times 100$
Langfristdeckung II	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Sonderposten für Investitionszuschüsse} + \text{mittel- und langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen brutto}} \times 100$
working capital	Umlaufvermögen – kurzfristiges Fremdkapital
cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Jahresergebnis +/- Anlageabschreibungen/Anlagezuschreibungen +/- Zunahme/Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen +/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen -/+ Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen (saldiert) -/+ Zunahme/Abnahme der übrigen Aktiva (saldiert) +/- Zunahme/Abnahme der übrigen Passiva (saldiert)
free cash flow	cash flow – Investitionen ³⁾
Finanzmittelfonds	Flüssige Mittel – Kontokorrentverbindlichkeiten ± Cash Pool Stadt Landau

³⁾ Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

Feststellungen gemäß § 53 HGrG (Fragenkatalog IDW PS 720)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- | | |
|--|---|
| a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns? | <p>Der Eigenbetrieb selbst hat keinen Geschäftsverteilungsplan. Er ist lediglich in den Geschäftsverteilungsplan der Stadt Landau integriert.</p> <p>Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs (§ 4 Betriebssatzung). Der Werkausschuss hat die Beschlüsse des Stadtrats für dessen Zuständigkeiten vorzubereiten. Er entscheidet im Rahmen der Beschlüsse des Stadtrats über die grundsätzlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebs, sofern diese nicht dem Stadtrat vorbehalten sind (§§ 5,6). Durch die in der Betriebssatzung behandelten zustimmungspflichtigen Geschäfte und Maßnahmen sowie durch die Berichte der Werkleitung sind Stadtrat und Werkausschuss in den Entscheidungsprozess sach- und bedarfsgerecht eingebunden.</p> <p>Die Regelungen entsprechen den Anforderungen des Gebäudemanagements Landau.</p> |
| b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt? | <p>Der Werkausschuss ist im Jahr 2015 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammengetreten. Der Stadtrat hat sich in sechs Sitzungen mit Angelegenheiten des Eigenbetriebs befasst. Über die Sitzungen des Werkausschusses und des Stadtrats liegen Protokolle vor.</p> |
| c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien iSd § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig? | <p>Die Werkleitung ist auskunftsgemäß in keinen Kontrollgremien iSd § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.</p> |
| d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet? | <p>Entfällt mangels Kapitalmarktorientierung.</p> |

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?
- Es liegt ein Organisationsplan für die Einrichtung vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse hervor. Die Überprüfung erfolgt auskunftsgemäß regelmäßig durch die Leitung der Einrichtung.
- Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften liegen keine Hinweise vor, dass nicht entsprechend dem Organisationsplan verfahren wird. Die administrativen Aufgaben, mit Ausnahme der Personalangelegenheiten, werden durch das GML selbst durchgeführt. Mit den Personalangelegenheiten ist die Personalabteilung der Stadtverwaltung Landau betraut.
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?
- Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.
- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?
- Es gelten weiterhin die Bestimmungen der Dienstanweisung zur Regelung der Annahme von Zuwendungen vom August 2012 der Stadt Landau. Weiterhin gilt die Organisationsverfügung zur Behandlung von Ausschreibungen und Vergaben vom 15. April 2002. Die Organisationsverfügung regelt auch die Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes an Vergaben.
- Diese Organisationsverfügung ist durch die Handlungsanweisungen der Werkleitung über den Ablauf des Vergabeverfahrens vom 24. Januar 2007, durch eine Vergabeanweisung für den Bereich des Gebäudemanagements vom 26. März 2007 sowie durch die Beschreibung des Rechnungsablaufes beim Gebäudemanagement vom 23. Januar 2007 konkretisiert worden.
- Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle bei der Stadt Landau zum 01. Januar 2009 sind die oben genannten Verfügungen angepasst und eine Organisationsverfügung am 17. Dezember 2008 erlassen worden. Diese Organisationsverfügung regelt auch das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beim GML.
- Die Organisationsverfügung ist am 30. März 2009 durch eine weitere Organisationsverfügung über die Verfahrensweisen der Stadt Landau in Verbindung mit dem vereinfachten Vergabeverfahren für freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen bei Bauleistungen sowie Lieferungen und Dienstleistungen ergänzt worden.
- Mit Wirkung zum 15. April 2013 ist für die gesamte Stadt Landau einschließlich des GML eine neue Dienstvereinbarung über das Verfahren bei der Vergabe von Aufträgen bei der Stadt Landau in der Pfalz erlassen worden. Diese regelt nun einheitlich die Schwellenwerte sowie

die sonstigen vergaberechtlichen Zuständigkeiten und Anforderungen. Hiernach wird auch beim GML nun verfahren.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und –gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Es gelten die Dienstanweisungen und Richtlinien der Stadt Landau.

Darüber hinaus gelten insbesondere die Bestimmungen der GemO Rheinland-Pfalz, der GemHVO, der VOL/VOF, der VOB und der EigAnVO. Der von Werkausschuss und Stadtrat zu beschließende Wirtschaftsplan bildet den Entscheidungsrahmen für die Werkleitung. Die Ausschreibungen werden nach diesen Vorgaben vorbereitet und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt.

Bei Neuaufnahmen und Umschuldungen von Krediten werden grundsätzlich verschiedene Angebote eingeholt. Hierbei werden durch die Kämmerereiabteilung telefonisch bzw. per mail Konditionen abgefragt. Hierüber wird jeweils in der nächsten Werkausschusssitzung sowie im Stadtrat berichtet.

Es haben sich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine Anhaltspunkte für eine Nichtbeachtung der Anweisungen ergeben.

- e) Besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Es existiert bisher kein zentrales Vertragsregister. Die Verträge werden derzeit dezentral in den jeweiligen Abteilungen geführt. Allerdings sind bereits alle Verträge im Vorzimmer der Werkleitung zusammengeführt worden, sodass ein Überblick über die Verträge existiert. Dieser Überblick wird im Bereich der Wartungsaufträge auch durch die Software Planon unterstützt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das GML erstellt regelmäßig einen Wirtschaftsplan. Dieser besteht aus den einjährigen Einzelplänen: Erfolgsplan, Vermögensplan und der Stellenübersicht. Der jährlich gemäß § 15 EigAnVO aufzustellende Wirtschaftsplan mit Investitionsprogramm bietet einen ausreichenden Planungshorizont und entspricht den Bedürfnissen des Betriebs. Wirtschaftspläne werden für jeden Betriebszweig gesondert aufgestellt und verfolgt. Innerhalb des Jahres wird weiterhin noch ein Nachtragswirtschaftsplan mit den sich ergebenden Veränderungen erstellt.

Das Planungswesen entspricht nach meinen Erkenntnissen im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Gebäudemanagements.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß regelmäßig und kontinuierlich untersucht. Zudem erfolgt mindestens halbjährlich eine Analyse des laufenden Geschäftsjahres in Form eines Zwischenberichts.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?
- Das Rechnungswesen entspricht nach meinen Erkenntnissen im Hinblick auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit den Anforderungen des GML.
- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?
- Es wird täglich ein Tagesabschluss geführt, welcher Rückschlüsse auf die Liquidität des Eigenbetriebs gibt. Die Kreditüberwachung wird auskunftsgemäß durch die Werkleitung wahrgenommen.
- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?
- Das Cash-Management obliegt der Werkleitung im Zusammenwirken mit dem Rechnungswesen und der Kämmererei der Stadt Landau.
- Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften sind keine Hinweise aufgetreten, dass die geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind.
- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?
- Die Ausgangsrechnungen für erbrachte Dienstleistungen u. Ä. werden nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften zeitnah entsprechend den vertraglichen Bedingungen erstellt. Es sind keine Hinweise aufgetreten, dass Entgelte nicht vollständig oder zeitnah in Rechnung gestellt oder eingeholt werden.
- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?
- Der Eigenbetrieb verfügt über keine eigenständige Controllingabteilung. Die Unterlagen des Rechnungswesens stehen als Entscheidungsgrundlage für Führungskräfte und Kontrollgremien zur Verfügung.
- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?
- Das Gebäudemanagement verfügt über keine Tochterunternehmen bzw. Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsysteme definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?
- Über die Kontrolllisten des Tagesabschlusses wird auskunftsgemäß die Liquidität regelmäßig und zeitnah geprüft.
- Im investiven Bereich sind die zuständigen Sachbearbeiter dazu angehalten, den Ausgabenstand in Projektlisten zu überwachen, ständig zu aktualisieren und hierbei

auch noch nicht vergebene Gewerke im Rahmen einer Gesamtkostenübersicht zu erfassen.

Die Mittelüberwachung erfolgt mit der Software Planon mit dem Modul „Budgetverwaltung“. Dort werden die jeweiligen Budgets eingegeben, und es erfolgt ein automatischer Abgleich mit einer Warnmeldung, sofern die Budgets nicht ausreichen. Durch die Eingabe von Schätzkosten ist gewährleistet, dass für zukünftig abzuarbeitende Aufträge die tatsächlich zu erwartende Summe möglichst realistisch erreicht wird und damit Budgetüberschreitungen minimiert werden. Zusätzlich erfolgen durch die Werkleitung regelmäßige Auswertungen der Budgetstände.

Weiterhin wird regelmäßig wöchentlich ein Jour-Fix der technischen Abteilung zusammen mit der Objektverwaltung und dem infrastrukturellen Management abgehalten, um die anstehenden Projekte zu besprechen und Risiken zu erkennen.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften liegen keine Hinweise vor, dass diese Maßnahmen nicht sachgerecht sind. Die Maßnahmen werden durchgeführt.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften ausreichend dokumentiert.

d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Durch die Werkleitung wird auskunftsgemäß ständig kontrolliert, ob eine Anpassung der Frühwarnsignale und der damit zusammenhängenden Maßnahmen erforderlich ist. Eine Verbesserung ist im Rahmen der Einführung von Planon bereits erzielt worden.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

Beim Eigenbetrieb werden lediglich die dem normalen Geschäftsgang entsprechenden Finanzierungsmaßnahmen vollzogen.

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

Derivatpapiere u. Ä. werden nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht gehalten.

Schriftliche Festlegungen liegen nicht vor.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung? Entfällt; auf die vorstehenden Anmerkungen wird verwiesen.
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf:
- Erfassung der Geschäfte?
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse?
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung?
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vor-sorgen geregelt?

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen? Eine eigene interne Revision existiert betriebsgrößenbedingt nicht. Der Eigenbetrieb unterliegt der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Landau.
- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten? Das Rechnungsprüfungsamt ist gegenüber dem Eigenbetrieb autonom.
Interessenkonflikte sind auskunftsgemäß weder personell noch sachlich gegeben.
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierfür schriftliche Revisionsberichte vor? Über die regelmäßig durchgeführten Prüfungen im Vergabe- und Kassenwesen hinaus sind im Berichtsjahr keine weiteren Prüfungen durch das Rechnungsprüfungsamt durchgeführt worden.
- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt? Mit dem Rechnungsprüfungsamt sind keine Prüfungsschwerpunkte abgestimmt worden.

- e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich? Das Rechnungsprüfungsamt hat nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine bemerkenswerten Mängel bei den Vergabe- und Kassenprüfungen aufgedeckt.
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen? Besondere Konsequenzen sind nicht zu ziehen.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist? Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.
- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt? Derartige Kredite sind im Berichtsjahr nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht vergeben worden.
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)? Diesbezügliche Maßnahmen sind nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht bekannt.
- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen? Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft? Investitionen, die als zweckmäßig bzw. notwendig angesehen werden, werden auskunftsgemäß nach vorheriger sorgfältiger Planung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in den Wirtschaftsplan eingestellt. Mit der Verabschiedung gelten sie vorbehaltlich der Genehmigung der Gremien als zur Durchführung freigegeben.
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)? Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?
- Bei den baulichen Investitionsmaßnahmen erfolgt ein laufendes Projektcontrolling durch die jeweiligen Sachbearbeiter. Durch die Werkleitung werden die jeweiligen Budgets regelmäßig auf Überschreitungen und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Im Rahmen der Vergabevorschläge sind jeweils Aussagen zu treffen, inwieweit der Kostenanschlag erreicht worden ist. Bei Überschreitungen sind Kompensationsvorschläge zu unterbreiten.
- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?
- Bei den Investitionsmaßnahmen des Wirtschaftsjahrs 2014 haben sich bei drei Projekten Mehrkosten ergeben:
- Haus der Jugend, Modernisierung, Kostenerhöhung um € 43.979,98. Diese Überschreitung hat sich durch die Aktivierung von Eigenleistungen ergeben.
 - Horstring Grundschule, Modernisierung, Kostenerhöhungen um € 21.082,43 durch die Buchung von aktivierten Eigenleistungen.
 - Max-Slevogt-Gymnasium, Fachbereich Biologie, Kostenerhöhung um € 5.136,09 ebenfalls durch die Verbuchung von Eigenleistungen.
- Bei weiteren drei Maßnahmen wurden die Ansätze durch Mittelüberträge aus dem Jahr 2013 erhöht:
- Sporthallenneubau der Berufsbildenden Schule, Berufsbildende Schule, Modernisierung, Wohnhausbesitz, Modernisierung.
- Weiterhin wurden die Budgets bei einigen Maßnahmen nicht ausgeschöpft. Dies ist auf günstige Ausschreibungsergebnisse oder auf verzögerten Bauablauf zurückzuführen:
- Nordring Schule, Kostenverringerung um € 7.083,81 durch günstige Ausschreibungsergebnisse,
 - Schulzentrum Ost, Mensaneubau, Kostenverringerung um € 26.409,46 durch günstige Ausschreibungsergebnisse,
 - Schule im Fort, Modernisierung, Kostenverringerung um € 110.612,30 durch günstige Ausschreibungsergebnisse,
 - Grundschule Qeichheim, Kostenverringerung um € 8.253,54,

- Erschließung Bürgergraben, Kostenverringerung um € 24.145,06,
- Neubau Rechenzentrum, Kostenverschiebung mit € 379.893,00, da die Maßnahme erst in 2015 ausgeführt werden konnte.

Drei Maßnahmen mussten in das Jahr 2015 verschoben werden, da sie noch nicht planungsreif waren. Hier fehlten noch Grundlagen, welche unter Beteiligung Dritter in 2014 erarbeitet werden sollen.

- Integrierte Leitstelle, Einhausung der Außentreppe,
- Wiederaufbau Pflanzgartenhütte,
- Sporthalle West, Planungsleistungen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein; nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften ist dies nicht der Fall.

Fragenkreis 9: Vergaberegungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Ja; anderweitige Erkenntnisse habe ich nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht erlangt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ein Zwischenbericht nach § 21 EigAnVO ist den Gremien vorgelegt worden.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Lt. vorliegenden Protokollen und erteilten Auskünften werden die Gremien in angemessener Weise über die Lage der Einrichtung informiert.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnlich, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Ja; die Unterrichtung der Gremien ist lt. vorliegenden Protokollen ordnungsgemäß erfolgt.

Im Übrigen liegen ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht vor.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Besondere Wünsche sind auskunftsgemäß nicht geäußert worden. Beherrschendes Thema in den Sitzungen der Gremien ist neben der generellen wirtschaftlichen Entwicklung der Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2014 und die Einrichtung des Wirtschaftsplans 2015 gewesen.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war? Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den vorliegenden Protokollen und erteilten Auskünften nicht ergeben.
- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert? Eine D&O-Versicherung besteht auskunftsgemäß explizit nicht. Sämtliche Mitarbeiter sind jedoch in die städtische Haftpflicht- und Eigenschadenversicherung eingebunden.
- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden? Derartige Interessenskonflikte sind nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht offenkundig geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen? Nein
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig? Nein
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird? Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den mir vorliegenden Protokollen nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden? Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % der Bilanzsumme. Der Eigenbetrieb verfügt über einen Sonderposten für Investitionszuschüsse von 38,1 % sowie über mittel- und langfristiges Fremdkapital von 15,5 %. Das kurzfristige Fremdkapital beträgt 6,1 %.
- Die für das Jahr 2015 geplanten Investitionen sollen mit einer Kreditaufnahme in Höhe von T€ 3.518 finanziert werden.
- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften? Das Gebäudemanagement wird nicht in einen Konzernabschluss einbezogen.
- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden? Der Eigenbetrieb hat zum Bilanzstichtag 2014 Zuschüsse in Höhe von T€ 47.124 bilanziert.
- Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine Hinweise ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet worden sind.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- | | |
|--|---|
| a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung? | Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 %. In Anbetracht der in der Finanzplanung ausgewiesenen Kreditaufnahmen wird sich die Eigenkapitalquote in den zukünftigen Jahren verringern. Derzeit sind jedoch keine Finanzierungsprobleme zu erkennen. |
| b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar? | Ja; der im Berichtsjahr entstandene Jahresgewinn in Höhe von T€ 1.688 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. |

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- | | |
|--|---|
| a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis der Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen? | Auf die Ausführungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht wird verwiesen. |
| b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt? | Das Jahresergebnis ist von einmaligen Veräußerungen von Grundstücken sowie der einmaligen Erschließung eines Baugebiets geprägt. |
| c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden? | Nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Landau zu nicht angemessenen Konditionen abgewickelt werden. |

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- | | |
|--|--|
| a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste? | Solche Geschäfte haben nach den mir vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften im Berichtsjahr nicht vorgelegen. |
| b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich? | Besondere Maßnahmen zur Verringerung von Verlusten sind nicht nötig gewesen. |

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- | | |
|---|--|
| a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags? | Das GML hat im Berichtsjahr einen Jahresgewinn erwirtschaftet. |
|---|--|

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Um auch weiterhin keinen Jahresfehlbetrag entstehen zu lassen, wurde zum 01. Januar 2012 das Mieter-Vermieter-Verhältnis mit der Stadtverwaltung Landau eingeführt. In diesem Zusammenhang ist eine Erhöhung der Erstattungen durch die Stadt aufgrund einer kostendeckenden Berechnung mit den Werten des Jahres 2010 erfolgt. Hierdurch wurde für das Gebäudemanagement eine Finanzbasis geschaffen mit der es möglich erscheint, dass die für 2015 ausgewiesenen Planverluste im Jahresverlauf ausgeglichen werden können.

Nachdem bisher bereits alle Möglichkeiten für Mieterhöhungen genutzt worden sind, sind auf der Ertragsseite derzeit keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage erkennbar.

Auf der Kostenseite werden im laufenden Betrieb weiterhin alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung, insbesondere bei den Betriebskosten und Unterhaltungsaufwendungen, genutzt.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – vor Zinsabgrenzung

	Ursprungsbetrag T€	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Tilgungen €	Stand am 31.12.2014 €	Zinsaufwand €	Zinssatz %	Zinsbindung
Gebäudebestand Landau								
Bayrische Landesbank, München								
Darlehen Nr. 106/1012752	1.700	1.592.575,73	0,00	38.564,07	1.554.011,66	59.151,93	3,748	15. Juni 2036
Darlehen Nr. 66/1012752	2.900	2.370.533,71	0,00	2.370.533,71	0,00	54.522,23	2,739	01. Dezember 2014
Bremer Landesbank, Bremen								
Darlehen Nr. 6290462082	3.847	3.521.967,59	0,00	151.932,60	3.370.034,99	104.480,28	3,015	30. Dezember 2031
Commerzbank AG, Frankfurt am Main								
Darlehen Nr. 55954/20	2.138	1.872.589,04	0,00	59.686,88	1.812.902,16	72.720,28	3,930	30. Dezember 2034
Helaba, Frankfurt am Main								
Darlehen Nr. 80477405	1.790	143.180,89	0,00	39.572,80	103.608,09	7.551,54	5,685	30. Juni 2017
Darlehen Nr. 81766400002	2.509	1.250.384,22	0,00	183.377,09	1.067.007,13	41.291,31	3,493	30. März 2020
Darlehen Nr. 81766400003	2.700	2.199.342,37	0,00	73.692,05	2.125.650,32	80.990,95	3,729	30. Juni 2034
KfW Bank, Frankfurt am Main								
Darlehen Nr. 4497527	404	277.852,00	0,00	22.462,00	255.390,00	10.503,53	3,950	15. Februar 2026
Norddeutsche Landesbank, Braunschweig								
Darlehen Nr. 2583680141	4.090	849.714,28	0,00	229.983,05	619.731,23	38.649,58	4,455	30. September 2017
Sparkasse Südliche Weinstraße, Landau								
Darlehen Nr. 6700231092	1.700	1.554.589,04	0,00	39.670,10	1.514.918,94	54.509,70	3,540	30. Dezember 2019
Darlehen Nr. 6700273110	1.400	1.342.664,02	0,00	29.841,67	1.312.822,35	35.818,33	2,690	30. Dezember 2021
Darlehen Nr. 6700274258	4.210	3.956.587,90	0,00	259.756,73	3.696.831,17	100.415,27	2,580	30. Dezember 2022
Darlehen Nr. 6700393298	2.316	0,00	2.315.783,96	0,00	2.315.783,96	0,00	1,200	30. Dezember 2024
	13.716	20.931.980,79	2.315.783,96	3.499.072,75	19.748.692,00	660.604,93		
Wohnhausbesitz								
DGHyp, Hamburg								
Darlehen Nr. 48-065778-04-4	6.647	97.121,34	0,00	44.908,40	52.212,94	3.492,15	3,890	31. März 2094
Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, Mainz								
Darlehen Nr. 908260352	278	180.977,62	0,00	4.732,93	176.244,69	3.019,50	2,000	31. August 2042
Darlehen Nr. 908211823	61	39.995,18	0,00	1.045,94	38.949,24	732,19	2,000	31. August 2042
Darlehen Nr. 908512858	401	275.645,81	0,00	6.545,23	269.100,58	6.037,14	2,000	30. November 2044
Darlehen Nr. 908610422	89	61.711,90	0,00	1.457,29	60.254,61	1.054,51	2,000	30. September 2044
Darlehen Nr. 908712206	194	138.937,22	0,00	3.065,23	135.871,99	2.448,17	2,000	31. März 2046
Darlehen Nr. 908912312	139	106.203,08	0,00	2.058,32	104.144,76	1.874,10	2,000	31. März 2092
	1.163	900.592,15	0,00	63.813,34	836.778,81	18.657,76		
	42.837	21.832.572,94	2.315.783,96	3.562.886,09	20.585.470,81	679.262,69		

Konsolidierung der Betriebszweig-Bilanzen zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	Betriebszweig Gebäudebestand €	Betriebszweig Wohnhausbesitz €	Summenbilanz €	Konsolidierung €	Bilanz €
A. ANLAGEVERMÖGEN	110.725.441,98	8.603.599,24	119.329.041,22		119.329.041,22
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.926,58	0,00	17.926,58		17.926,58
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.926,58	0,00	17.926,58		17.926,58
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
II. Sachanlagen	110.707.515,40	8.603.599,24	119.311.114,64		119.311.114,64
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	65.193.007,75	1.701.102,03	66.894.109,78		66.894.109,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.498,65	6.035.856,51	6.093.355,16		6.093.355,16
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.828.002,48	0,00	36.828.002,48		36.828.002,48
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.057.821,91	47.225,21	4.105.047,12		4.105.047,12
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.785,23	223.560,55	288.345,78		288.345,78
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.506.399,38	595.854,94	5.102.254,32		5.102.254,32
B. UMLAUFVERMÖGEN	3.445.007,36	1.352.158,15	4.797.165,51		4.485.245,57
I. Vorräte	2.778.806,67	289.749,72	3.068.556,39		3.019.816,39
2. Unfertige Leistungen	2.712.930,84	289.749,72	3.002.680,56	-48.740,00	2.953.940,56
3. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	65.875,83	0,00	65.875,83		65.875,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	666.200,69	181.047,22	847.247,91		584.067,97
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	138.608,86	175.415,69	314.024,55		314.024,55
- Forderungen gegen andere Betriebszweige	259.859,02	3.320,92	263.179,94	-263.179,94	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.948,74	0,00	28.948,74		28.948,74
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	109.820,76	1.000,83	110.821,59		110.821,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	128.963,31	1.309,78	130.273,09		130.273,09
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	881.361,21	881.361,21		881.361,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.941,00	0,00	10.941,00		10.941,00
	114.181.390,34	9.955.757,39	124.137.147,73		123.825.227,79

PASSIVA	Betriebszweig Gebäudebestand €	Betriebszweig Wohnhausbesitz €	Summenbilanz €	Konsolidierung €	Bilanz €
A. EIGENKAPITAL	43.124.888,49	6.670.268,84	49.795.157,33		49.795.157,33
I. Stammkapital	19.898.000,00	5.467.407,70	25.365.407,70		25.365.407,70
II. Zweckgebundene Rücklagen	19.028.195,29	149.715,00	19.177.910,29		19.177.910,29
III. Gewinnvortrag	3.245.992,51	317.986,65	3.563.979,16		3.563.979,16
IV. Jahresgewinn	952.700,69	735.159,49	1.687.860,18		1.687.860,18
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	45.850.204,62	1.273.902,08	47.124.106,70		47.124.106,70
C. RÜCKSTELLUNGEN	984.201,08	415.662,79	1.399.863,87		1.399.863,87
1. Sonstige Rückstellungen	984.201,08	415.662,79	1.399.863,87		1.399.863,87
D. VERBINDLICHKEITEN	24.220.655,75	1.574.288,42	25.794.944,17		25.483.024,23
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.895.040,21	836.778,81	20.731.819,02		20.731.819,02
2. Erhaltene Anzahlungen	2.712.930,84	277.422,65	2.990.353,49	-48.740,00	2.941.613,49
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.099.005,74	176.804,31	1.275.810,05		1.275.810,05
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	0,00	263.179,94	263.179,94	-263.179,94	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.960,24	7.976,87	68.937,11		68.937,11
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	113.574,86	48,80	113.623,66		113.623,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8.311,88	0,00	8.311,88		8.311,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	330.831,98	12.077,04	342.909,02		342.909,02
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.440,40	21.635,26	23.075,66		23.075,66
	114.181.390,34	9.955.757,39	124.137.147,73		123.825.227,79

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. ANLAGEVERMÖGEN	110.725.441,98	110.257.864,32
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.926,58	21.893,76
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.926,58	21.893,76
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen	110.707.515,40	110.235.970,56
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	65.193.007,75	66.495.346,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.498,65	63.409,94
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.828.002,48	36.541.087,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.057.821,91	3.934.141,33
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.785,23	67.683,46
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.506.399,38	3.134.302,07
B. UMLAUFVERMÖGEN	3.445.007,36	4.404.472,29
I. Vorräte	2.778.806,67	2.703.921,63
1. Unfertige Leistungen	2.712.930,84	2.638.045,80
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	65.875,83	65.875,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	666.200,69	495.237,33
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	138.608,86	81.176,42
Forderungen gegen andere Betriebszweige	259.859,02	255.194,57
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.948,74	35.373,51
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	109.820,76	120.588,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	128.963,31	2.904,25
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	1.205.313,33
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.941,00	24.016,29
	114.181.390,34	114.686.352,90

PASSIVA	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. EIGENKAPITAL	43.124.888,49	42.172.187,80
I. Stammkapital	19.898.000,00	19.898.000,00
II. Zweckgebundene Rücklagen	19.028.195,29	19.028.195,29
III. Gewinnvortrag	3.245.992,51	2.194.645,07
IV. Jahresgewinn	952.700,69	1.051.347,44
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	45.850.204,62	46.184.306,62
C. RÜCKSTELLUNGEN	984.201,08	908.584,68
1. Sonstige Rückstellungen	984.201,08	908.584,68
D. VERBINDLICHKEITEN	24.220.655,75	25.420.395,40
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.895.040,21	20.940.001,22
2. Erhaltene Anzahlungen	2.712.930,84	2.638.045,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.099.005,74	1.042.334,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.960,24	65.091,55
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	113.574,86	266.496,08
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8.311,88	8.311,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	330.831,98	460.114,56
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.440,40	878,40
	114.181.390,34	114.686.352,90

[illegible]

PASSIVA	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. EIGENKAPITAL	6.670.268,84	5.935.109,35
I. Stammkapital	5.467.407,70	5.467.407,70
II. Zweckgebundene Rücklagen	149.715,00	149.715,00
III. Gewinnvortrag	317.986,65	234.191,90
IV. Jahresgewinn	735.159,49	83.794,75
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZU- SCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	1.273.902,08	1.146.880,47
C. RÜCKSTELLUNGEN	415.662,79	193.887,26
1. Sonstige Rückstellungen	415.662,79	193.887,26
D. VERBINDLICHKEITEN	1.574.288,42	1.699.069,39
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	836.778,81	914.841,44
2. Erhaltene Anzahlungen	277.422,65	263.208,34
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.804,31	248.705,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	263.179,94	255.194,57
4. Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen	7.976,87	10.833,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	48,80	68,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.077,04	6.218,05
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	21.635,26	18.792,39
	9.955.757,39	8.993.738,86

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Konsolidierung der Betriebszweig-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeit
vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Betriebszweig Gebäudebestand €	Betriebszweig Wohnhausbesitz €	Summe €	Konsolidierung €	Gesamt €
1. Umsatzerlöse	10.286.643,27	1.223.799,41	11.510.442,68	-51.645,00	11.458.797,68
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	+74.885,04	7.422,58	82.307,62	-48.740,00	33.567,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	222.248,71	0,00	222.248,71		222.248,71
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.283.378,44	898.812,86	2.182.191,30	-106.598,79	2.075.592,51
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	4.065.290,10	868.314,42	4.933.604,52		4.933.604,52
6. Personalaufwand	2.309.426,22	180.577,57	2.490.003,79		2.490.003,79
a) Löhne und Gehälter	1.774.895,54	140.338,61	1.915.234,15		1.915.234,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 203.783,93 (Vorjahr € 195.982,19)	534.530,68	40.238,96	574.769,64		574.769,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.735.649,36	179.636,11	2.915.285,47		2.915.285,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.141.677,56	125.584,00	1.267.261,56	-206.983,79	1.060.277,77
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.579,39	813,17	5.392,56		5.392,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 405,00 (Vorjahr € 502,41)	661.960,93	18.657,76	680.618,69		680.618,69
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	957.730,68	758.078,16	1.715.808,84		1.715.808,84
12. Sonstige Steuern	5.029,99	22.918,67	27.948,66		27.948,66
13. Jahresgewinn	952.700,69	735.159,49	1.687.860,18		1.687.860,18

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb
Betriebszweig Gebäudebestand

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse	10.286.643,27	10.303.498,31
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	+74.885,04	+806,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	222.248,71	114.699,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.283.378,44	1.218.733,23
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	4.065.290,10	3.969.663,52
6. Personalaufwand	2.309.426,22	2.205.759,01
a) Löhne und Gehälter	1.774.895,54	1.715.829,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	534.530,68	489.929,73
davon für Altersversorgung € 193.974,19		
(Vorjahr € 187.364,05)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.735.649,36	2.648.808,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.141.677,56	1.055.034,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.579,39	3.855,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	661.960,93	705.950,87
davon aus Aufzinsung € 405,00 (Vorjahr € 502,41)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	957.730,68	1.056.377,43
12. Sonstige Steuern	5.029,99	5.029,99
13. Jahresgewinn	952.700,69	1.051.347,44

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb
Betriebszweig Wohnhausbesitz

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse	1.223.799,41	1.157.305,01
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.422,58	20.455,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	49.550,52
4. Sonstige betriebliche Erträge	898.812,86	55.586,79
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	868.314,42	692.779,86
6. Personalaufwand	180.577,57	170.255,75
a) Löhne und Gehälter	140.338,61	133.678,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 9.809,74 (Vorjahr € 8.618,14)	40.238,96	36.577,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	179.636,11	123.514,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	125.584,00	168.132,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	813,17	520,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.657,76	22.307,57
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	758.078,16	106.429,13
12. Sonstige Steuern	22.918,67	22.634,38
13. Jahresgewinn	735.159,49	83.794,75

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb
Betriebszweig Gebäudebestand Landau

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagennachweis)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
	01.01.2014	Nachträgliche Anpassungen	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2014	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	Durchschnittlicher Abschreibungs-satz %	Durchschnittlicher Rest-buchwert %
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	164.967,04	0,00	1.862,42	0,00	0,00	166.829,46	143.073,28	5.829,60	0,00	148.902,88	17.926,58	21.893,76	3,49	10,75
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	164.967,04	0,00	1.862,42	0,00	0,00	166.829,46	143.073,28	5.829,60	0,00	148.902,88	17.926,58	21.893,76	3,49	10,75
II. Sachanlagen	182.405.803,48	-291.947,58	3.496.813,06	± 1.740.765,84	7.911,38	185.602.757,58	72.169.832,92	2.729.819,76	4.410,50	74.895.242,18	110.707.515,40	110.235.970,56	1,47	59,65
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	104.576.667,00	0,00	1.038,00	146.585,20	7.911,38	104.716.378,82	38.081.320,73	1.446.460,84	4.410,50	39.523.371,07	65.193.007,75	66.495.346,27	1,38	62,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.352,61	0,00	0,00	0,00	0,00	228.352,61	164.942,67	5.911,29	0,00	170.853,96	57.498,65	63.409,94	2,59	25,18
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungs-trägers	63.611.446,28	-45.797,27	0,00	1.242.660,01	0,00	64.808.309,02	27.070.358,79	909.947,75	0,00	27.980.306,54	36.828.002,48	36.541.087,49	1,40	56,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	10.683.475,69	0,00	130.913,16	351.520,63	0,00	11.165.909,48	6.749.334,36	358.753,21	0,00	7.108.087,57	4.057.821,91	3.934.141,33	3,21	36,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.559,83	0,00	5.848,44	0,00	0,00	177.408,27	103.876,37	8.746,67	0,00	112.623,04	64.785,23	67.683,46	4,93	36,52
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.134.302,07	-246.150,31	3.359.013,46	-1.740.765,84	0,00	4.506.399,38	0,00	0,00	0,00	0,00	4.506.399,38	3.134.302,07	0,00	100,00
Summe	182.570.770,52	-291.947,58	3.498.675,48	± 1.740.765,84	7.911,38	185.769.587,04	72.312.906,20	2.735.649,36	4.410,50	75.044.145,06	110.725.441,98	110.257.864,32	1,47	59,60

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb
Betriebszweig Wohnhausbesitz

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagennachweis)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
	01.01.2014 €	Nachträgliche Anpassungen €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	31.12.2014 €	01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €	Durchschnittlicher Abschreibungs- satz %	Durchschnittlicher Rest- buchwert %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen	11.972.814,14	-79.850,45	714.976,55	±1.295.141,00	43.454,84	12.564.485,40	3.781.250,05	179.636,11	0,00	3.960.886,16	8.603.599,24	8.191.564,09	1,43	68,48
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	2.377.028,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2.377.028,72	655.077,54	20.849,15	0,00	675.926,69	1.701.102,03	1.721.951,18	0,88	71,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.038.725,95	-45.330,69	0,00	1.295.141,00	43.454,84	9.245.081,42	3.067.120,56	142.104,35	0,00	3.209.224,91	6.035.856,51	4.971.605,39	1,54	65,29
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.492,92	0,00	0,00	0,00	0,00	49.492,92	1.257,55	1.010,16	0,00	2.267,71	47.225,21	48.235,37	2,04	95,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.330,60	0,00	36.696,80	0,00	0,00	297.027,40	57.794,40	15.672,45	0,00	73.466,85	223.560,55	202.536,20	5,28	75,27
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.247.235,95	-34.519,76	678.279,75	-1.295.141,00	0,00	595.854,94	0,00	0,00	0,00	0,00	595.854,94	1.247.235,95	0,00	100,00
Summe	11.972.814,14	-79.850,45	714.976,55	±1.295.141,00	43.454,84	12.564.485,40	3.781.250,05	179.636,11	0,00	3.960.886,16	8.603.599,24	8.191.564,09	1,43	68,48



Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2014

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Landau in der Pfalz

Die nachstehenden Ausführungen enthalten die Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz per 31. Dezember 2014 (Anlage I des Prüfungsberichts) und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 (Anlage II des Prüfungsberichts) sowie zu den Vergleichszahlen des Vorjahrs.

Die Prüfung der Abschlussposten ist im Juni 2015 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

€ 17.926,58
(Vorjahr € 21.893,76)

Der Posten hat sich entwickelt:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Stand am Jahresanfang	21.893,76	56.825,59
Zugänge	+ 1.862,42	+ 4.079,01
Umbuchungen	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Abschreibungen	– 5.829,60	– 39.010,84
Stand am Jahresende	<u><u>17.926,58</u></u>	<u><u>21.893,76</u></u>

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind durch ein Anlageverzeichnis nachgewiesen.

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

Die **Zugänge** 2014 betreffen:

	€
Softwarelizenzen für Gebäudeleittechnik	<u><u>1.862,42</u></u>

Die Zugänge sind durch Eingangsrechnungen nachgewiesen und zu Anschaffungskosten bewertet.

Abgänge liegen in 2014 nicht vor.

Die planmäßigen **Abschreibungen** in Höhe von T€ 6 (Vorjahr T€ 39) sind unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der immateriellen Anlagegüter nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet worden.

II. Sachanlagen

€ 119.311.114,64
(Vorjahr € 118.427.534,65)

Der Posten hat sich entwickelt:

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Stand am Jahresanfang	118.427.534,65	118.370.259,48
nachträgliche Anpassungen	– 371.798,03	– 81.417,02
Zugänge	+ 4.211.789,61	+ 2.877.070,42
Umbuchungen	± 3.035.906,84	± 1.700.435,58
Abgänge	– 46.955,72	– 5.066,46
Abschreibungen	– 2.909.455,87	– 2.733.311,77
Stand am Jahresende	<u><u>119.311.114,64</u></u>	<u><u>118.427.534,65</u></u>

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

	<u>Stand am</u> <u>01.01.2014</u> €	<u>nachträgliche</u> <u>Anpassungen</u> €	<u>Zugänge</u> €	<u>Umbuch-</u> <u>ungen</u> €	<u>Abgänge</u> €	<u>Abschreibungen</u> €	<u>Stand am</u> <u>31.12.2014</u> €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	68.217.297,45	0,00	1.038,00	146.585,20	3.500,88	1.467.309,99	66.894.109,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.035.015,33	– 45.330,69	0,00	1.295.141,00	43.454,84	148.015,64	6.093.355,16
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.541.087,49	– 45.797,27	0,00	1.242.660,01	0,00	909.947,75	36.828.002,48
Technische Anlagen und Maschinen	3.982.376,70	0,00	130.913,16	351.520,63	0,00	359.763,37	4.105.047,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.219,66	0,00	42.545,24	0,00	0,00	24.419,12	288.345,78
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.381.538,02	– 280.670,07	4.037.293,21	– 3.035.906,84	0,00	0,00	5.102.254,32
	<u><u>118.427.534,65</u></u>	<u><u>– 371.798,03</u></u>	<u><u>4.211.789,61</u></u>	<u><u>± 3.035.906,84</u></u>	<u><u>46.955,72</u></u>	<u><u>2.909.455,87</u></u>	<u><u>119.311.114,64</u></u>

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** 2014 betreffen:

	€	€	€
Bebaute Grundstücke mit Verwaltungsgebäuden			
Gebäudebestand Landau			
Gartenhaus Kindergarten Mörzheim			1.038,00
Technische Anlagen und Maschinen			
Gebäudebestand Landau			
Smartboards BBS	33.802,49		
Smartboards Otto-Hahn-Gymnasium	19.984,86		
Smartboards Konrad-Adenauer-Realschule	18.073,55		
Smartboards Max-Slevogt-Gymnasium	15.239,40		
Smartboards GS Nordring	6.810,37		
Smartboards Eduard-Spranger-Gymnasium	6.794,94		
Smartboards Grundschule Pestalozzi	6.661,62		
übrige	23.545,93		130.913,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung			
Gebäudebestand Landau			
Büromöbel	2.010,26		
Laubbläser	1.259,09		
Motorsense	986,04		
geringwertige Wirtschaftsgüter	976,04		
übrige	617,01	5.848,44	
Wohnhausbesitz			
Heizungsanlagen	25.026,26		
Gasöfen	11.144,54		
Heckenschere	327,00		
Kehrmaschine	199,00	36.696,80	42.545,24
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			
Gebäudebestand Landau			
Sporthalle BBS	1.770.963,18		
Fassadensanierung Konrad-Adenauer-Realschule	449.118,76		
Modernisierung Haus der Jugend	293.979,98		
Neubau Rechenzentrum	229.207,96		
Sporthalle GS Horstring	201.082,43		
Modernisierung BBS	133.555,51		
Bioraum Max-Slevogt-Gymnasium	113.468,46		
Grundschule Queichheim	111.746,46		
übrige	55.890,72	3.359.013,46	
Wohnhausbesitz			
Erschließung Baugebiet „Am Bürgergraben“	595.854,94		
Cornichonstraße Modernisierung Block 4	39.422,21		
Cornichonstraße Modernisierung Block 1	18.858,64		
Cornichonstraße Modernisierung Block 2	8.480,18		
Cornichonstraße Modernisierung Block 5	7.999,28		
Cornichonstraße Modernisierung Block 3	7.664,50	678.279,75	4.037.293,21
			<u><u>4.211.789,61</u></u>

Die durch Eingangsrechnungen und unternehmensinterne Aufzeichnungen nachgewiesenen Zugänge sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Sie beinhalten mit T€ 223 aktivierte Eigenleistungen.

Im Rahmen der Prüfungshandlungen habe ich ausgewählte Anlagezugänge 2014 in Augenschein genommen.

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

	€	€
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten		
Gebäudebestand Landau		
Modernisierung Grundschule Queichheim	111.746,46	
Modernisierung Nordringschule	22.916,19	
Sanierung Vorplatz DGH Mörlheim	<u>11.922,55</u>	146.585,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
Wohnhausbesitz		
Sanierung Beethovenstr. 18, Cornichonstr. 47-49 und Guldengewann 5 (Block 5)	766.106,37	
Sanierung Cornichonstr. 23 – 25b (Block 3)	459.421,49	
Sanierung Cornichonstr. 45, Haydnstr. 29, Guldengewann 36 (Block 4)	61.132,96	
Sanierung Cornichonstr. 13a + 15 und Bismarckstr. 26+28 (Block 3)		
Sanierung Cornichonstr. 17 - 21 (Block 2)	<u>8.480,18</u>	1.295.141,00
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers		
Gebäudebestand Landau		
Sanierung Haus der Jugend		1.242.660,01
Technische Anlagen und Maschinen		
Gebäudebestand Landau		
Sanierung Bio-Räume Max-Slevogt-Gymnasium		<u>351.520,63</u>
		<u>3.035.906,84</u>

Die **Abgänge** 2014 stellen sich wie folgt dar:

	<u>Erlöse</u> €	<u>Restbuch- werte</u> €	<u>Buchge- winne</u> €	<u>Buchver- luste</u> €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsgebäuden				
Gebäudebestand Landau	54.620,00	3.498,88	51.121,12	0,00
übrige	0,00	2,00	0,00	2,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten				
Wohnhausbesitz Landau				
Grundstücke Bürgergraben	<u>834.600,00</u>	<u>43.454,84</u>	<u>794.145,16</u>	<u>0,00</u>
	<u>889.220,00</u>	<u>46.955,72</u>	<u>842.266,28</u>	<u>2,00</u>

Die Abgänge sind durch interne Aufstellungen nachgewiesen.

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

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Gebäudebestand Landau	2.729.819,76	2.609.797,57
Wohnhausbesitz	<u>179.636,11</u>	<u>123.514,20</u>
	<u>2.909.455,87</u>	<u>2.733.311,77</u>

Die planmäßigen Normalabschreibungen werden linear entsprechend der gewöhnlichen Nutzungsdauer berechnet.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs-/Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 sind im Zugangsjahr 2014 sofort abgeschrieben worden.

I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen

€ 2.953.940,56
(Vorjahr € 2.871.632,94)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	2.712.930,84	2.638.045,80
Wohnhausbesitz	289.749,72	282.327,14
	<u>3.002.680,56</u>	<u>2.920.372,94</u>
Konsolidierung	– 48.740,00	– 48.740,00
	<u><u>2.953.940,56</u></u>	<u><u>2.871.632,94</u></u>

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

Die Betriebskosten des Jahres 2014 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 2014 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 31.12.2014	Restlaufzeiten		
	€	< 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	314.024,55	314.024,55	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.948,74	28.948,74	0,00	0,00
Forderungen an den Einrichtungsträger	110.821,59	110.821,59	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	130.273,09	130.273,09	0,00	0,00
	<u>584.067,97</u>	<u>584.067,97</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Zu den einzelnen Posten ist zu bemerken:

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

€ 314.024,55
(Vorjahr € 600.609,10)

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Gebäudebestand Landau	139.808,86	82.776,42
Wohnhausbesitz	<u>293.915,69</u>	<u>633.432,68</u>
	433.724,55	716.209,10
abzüglich Einzelwertberichtigungen	<u>- 119.700,00</u>	<u>- 115.600,00</u>
	<u>314.024,55</u>	<u>600.609,10</u>

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 2014 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:

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand am 01.01.2014		115.600,00
Zahlungseingänge	6.005,00	
Ausbuchungen	<u>0,00</u>	- 6.005,00
Zugänge		+ <u>10.105,00</u>
Stand am 31.12.2014		<u>119.700,00</u>

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

Von den Forderungen stehen zum Prüfungszeitpunkt noch T€ 19 offen.

Forderungen gegen andere Betriebszweige**€ 0,00**
(Vorjahr € 0,00)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	259.859,02	255.194,57
Wohnhausbesitz	<u>3.320,92</u>	<u>0,00</u>
	263.179,94	255.194,57
Konsolidierung	<u>- 263.179,94</u>	<u>- 255.194,57</u>
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Bei den internen Verrechnungen des Gebäudemanagements Landau handelt es sich um am Bilanzstichtag 2014 noch offene anteilige Personal- und Finanzbuchhaltungskosten, die via Konsolidierung eliminiert worden sind.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen**€ 28.948,74**
(Vorjahr € 35.373,51)

Die Forderungen am Bilanzstichtag 2014 bestehen im Wesentlichen gegen die Stadtholding Landau GmbH und betreffen Wärmelieferungen des Betriebszweigs Gebäudebestand Landau.

Der Posten ist durch interne Aufstellungen des Eigenbetriebs nachgewiesen.

Die Forderungen sind zum Prüfungszeitpunkt vollständig beglichen.

3. Forderungen an den Einrichtungsträger**€ 110.821,59**
(Vorjahr € 120.930,51)

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

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	109.820,76	120.588,58
Wohnhausbesitz	<u>1.000,83</u>	<u>341,93</u>
	<u>110.821,59</u>	<u>120.930,51</u>

Der Posten ist durch interne Aufstellungen des Eigenbetriebs nachgewiesen.

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Forderungen an den Einrichtungsträger bis auf T€ 3 beglichen.

4. Sonstige Vermögensgegenstände**€ 130.273,09**
(Vorjahr € 2.977,27)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Sollposten der Kreditoren		
Gebäudebestand Landau	128.957,82	2.904,25
Wohnhausbesitz	1.309,78	73,02
Umsatzsteuerguthaben	5,49	0,00
	<u>130.273,09</u>	<u>2.977,27</u>

Das Umsatzsteuerguthaben entfällt auf den Betriebszweig Gebäudebestand Landau.

Zum Prüfungszeitpunkt sind die sonstigen Vermögensgegenstände bis auf T€ 19 beglichen.

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

€ 881.361,21

(Vorjahr € 1.205.313,33)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>881.361,21</u>	<u>1.205.313,33</u>

Die **Bankguthaben** betreffen 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 den letzten Bankauszug zum Bilanzstichtag 2014 sowie eine Saldenbestätigung (für das Konto Nr. 18) nachgewiesen.

Zinsen und Spesen sind periodengerecht gebucht.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

€ 10.941,00

(Vorjahr € 24.016,29)

– davon Disagio € 10.941,00 (Vorjahr € 11.892,00) –

Der Posten gliedert sich auf:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Disagio	10.941,00	11.892,00
Servicevertrag für Software	0,00	12.124,29
	<u>10.941,00</u>	<u>24.016,29</u>

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 2014 erfasst worden.

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Stammkapital****€ 25.365.407,70**

(Vorjahr € 25.365.407,70)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	19.898.000,00	19.898.000,00
Wohnhausbesitz	5.467.407,70	5.467.407,70
	<u>25.365.407,70</u>	<u>25.365.407,70</u>

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:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	19.028.195,29	19.028.195,29
Wohnhausbesitz	149.715,00	149.715,00
	<u>19.177.910,29</u>	<u>19.177.910,29</u>

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**€ 3.563.979,16**

(Vorjahr € 2.428.836,97)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	3.245.992,51	2.194.645,07
Wohnhausbesitz	317.986,65	234.191,90
	<u>3.563.979,16</u>	<u>2.428.836,97</u>

Gemäß Beschluss des Stadtrats Landau vom 21. Juli 2014 ist der Jahresgewinn 2013 in Höhe von € 1.135.142,19 auf neue Rechnung vorgetragen worden.

IV. Jahresgewinn**€ 1.687.860,18**

(Vorjahr € 1.135.142,19)

Die Werkleitung schlägt dem Stadtrat der Stadt Landau vor, den Jahresgewinn 2014 in Höhe von € 1.687.860,18 zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 3.563.979,16 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zum Prüfungszeitpunkt hat noch kein Ergebnisverwendungsbeschluss vorgelegen.

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen**€ 47.124.106,70**

(Vorjahr € 47.331.187,09)

Der Posten hat sich entwickelt:

	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge	Auflösun- gen €	Stand am 31.12.2014 €
Gebäudebestand					
Landau	46.184.306,62	620.094,39	4.535,99	949.660,40	45.850.204,62
Wohnhausbesitz	1.146.880,47	160.920,57	0,00	33.898,96	1.273.902,08
	<u>47.331.187,09</u>	<u>781.014,96</u>	<u>4.535,99</u>	<u>983.559,36</u>	<u>47.124.106,70</u>

Die **Zugänge** betreffen:

	€
Generalsanierung BBS	461.594,39
Modernisierung Cornichonstraße Block 2	158.808,46
Neubau Sporthalle BBS	70.000,00
Neueinrichtung naturwissenschaftliche Räume Max-Slevogt-Gymnasium	40.000,00
übrige	50.612,11
	<u>781.014,96</u>

Die **Zugänge** sind durch Förderbescheide des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Landau nachgewiesen.

Die **Abgänge** betreffen Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz, die dem GML zunächst zuflossen, aber im Rahmen von Änderungsbescheiden der Höhe nach korrigiert wurden. Die Abgänge sind durch Schriftverkehr nachgewiesen.

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

C. Rückstellungen**1. Sonstige Rückstellungen****€ 1.399.863,87**
(Vorjahr € 1.102.471,94)

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	Stand am 01.01.2014 €	Inanspruch- nahmen €	erfolgsneutra- le Verrech- nungen	Auflösungen €	Aufzinsun- gen	Zuführun- gen €	Stand am 31.12.2014
ausstehende Rechnungen	852.410,96	316.632,98	212.692,68	37.260,26	0,00	1.021.985,30	1.307.810,34
unterlassene Instandhaltung	217.791,00	0,00	158.723,00	0,00	0,00	0,00	59.068,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	20.617,50	2.500,00	0,00	0,00	405,00	2.577,50	21.100,00
Jahresabschlussprüfung	11.652,48	11.652,48	0,00	0,00	0,00	11.885,53	11.885,53
	<u>1.102.471,94</u>	<u>330.785,46</u>	<u>371.415,68</u>	<u>37.260,26</u>	<u>405,00</u>	<u>1.036.448,33</u>	<u>1.399.863,87</u>

Die Rückstellungen betreffen mit T€ 984 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit T€ 416 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die Rückstellungen für **ausstehende Rechnungen** beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2014 noch ausstehend 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 zu einem Teil 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 3,45 % p. a. abgezinst worden.

Die Rückstellungen für die **Jahresabschlussprüfung** betreffen die Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2014. Sie sind durch ein entsprechendes Auftragsschreiben nachgewiesen.

Die Aufzinsungen in Höhe von € 405,00 werden ordnungsgemäß in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gezeigt.

D. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Bilanzposten und Restlaufzeiten auf:

	Stand am	Restlaufzeiten		
	31.12.2014	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	20.731.819,02	1.488.181,32	6.286.532,75	12.957.104,95
Erhaltene Anzahlungen	2.941.613,49	2.941.613,49	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	1.275.810,05	1.275.810,05	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.937,11	68.937,11	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	113.623,66	113.623,66	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8.311,88	8.311,88	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	342.909,02	342.909,02	0,00	0,00
	<u>25.483.024,23</u>	<u>6.239.386,53</u>	<u>6.286.532,75</u>	<u>12.957.104,95</u>

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

€ 20.731.819,02
(Vorjahr € 21.854.842,66)

Die Bankschulden setzen sich zusammen:

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Darlehensverbindlichkeiten	20.585.470,81	21.832.572,94
Kontokorrentverbindlichkeiten	146.348,21	8.735,90
Zinsabgrenzungen	0,00	13.533,82
	<u>20.731.819,02</u>	<u>21.854.842,66</u>

Die Zinsabgrenzungen werden im Berichtsjahr in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Darlehensverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	Ursprungs- betrag T€	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Tilgungen €	Stand am 31.12.2014 €	Zinsauf- wand €
Gebäudebestand Landau						
Bayrische Landesbank						
Darlehen Nr. 106/1012752	1.700	1.592.575,73	0,00	38.564,07	1.554.011,66	59.151,93
Darlehen Nr. 66/1012752	2.900	2.370.533,71	0,00	2.370.533,71	0,00	54.522,23
Bremen LB						
Darlehen Nr. 6290462082	3.847	3.521.967,59	0,00	151.932,60	3.370.034,99	104.480,28
Commerzbank AG						
Darlehen Nr. 55954/20	2.138	1.872.589,04	0,00	59.686,88	1.812.902,16	72.720,28
Helaba Frankfurt						
Darlehen Nr. 80477405	1.790	143.180,89	0,00	39.572,80	103.608,09	7.551,54
Darlehen Nr. 81766400002	2.700	2.199.342,37	0,00	73.692,05	2.125.650,32	80.990,95
Darlehen Nr. 81766400003	2.509	1.250.384,22	0,00	183.377,09	1.067.007,13	41.291,31
KfW						
Darlehen Nr. 4497527	404	277.852,00	0,00	22.462,00	255.390,00	10.503,53
Norddeutsche Landesbank, Braunschweig						
Darlehen Nr. 2583680141	4.090	849.714,28	0,00	229.983,05	619.731,23	38.649,58
Sparkasse SÜW						
Darlehen Nr. 6700231092	1.700	1.554.589,04	0,00	39.670,10	1.514.918,94	54.509,70
Darlehen Nr. 6700273110	1.400	1.342.664,02	0,00	29.841,67	1.312.822,35	35.818,33
Darlehen Nr. 6700274258	4.210	3.956.587,90	0,00	259.756,73	3.696.831,17	100.415,27
Darlehen Nr. 6700393298	2.316	0,00	2.315.783,96	0,00	2.315.783,96	0,00
		20.931.980,79	2.315.783,96	3.499.072,75	19.748.692,00	660.604,93
Wohnhausbesitz						
DGHyp Hamburg						
Darlehen Nr. 48-065778-04-4	6.647	97.121,34	0,00	44.908,40	52.212,94	3.492,15
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ehemals Lan- destreuhandstelle Rheinland-Pfalz						
Darlehen Nr. 908260352	278	180.977,62	0,00	4.732,93	176.244,69	3.019,50
Darlehen Nr. 908211823	61	39.995,18	0,00	1.045,94	38.949,24	732,19
Darlehen Nr. 908512858	401	275.645,81	0,00	6.545,23	269.100,58	6.037,14
Darlehen Nr. 908610422	89	61.711,90	0,00	1.457,29	60.254,61	1.054,51
Darlehen Nr. 908712206	194	138.937,22	0,00	3.065,23	135.871,99	2.448,17
Darlehen Nr. 908912312	139	106.203,08	0,00	2.058,32	104.144,76	1.874,10
		900.592,15	0,00	63.813,34	836.778,81	18.657,76
		21.832.572,94	2.315.783,96	3.562.886,09	20.585.470,81	679.262,69

Die Darlehensverbindlichkeiten sind zum Bilanzstichtag 2014 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

	<u>Tilgung</u>	<u>Zinssatz</u> %	<u>Zinsbindung</u>
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. 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 halbjährli- chen Raten zu € 10.640,00	3,95	15. Februar 2026
Norddeutsche Landesbank Braun- schweig			
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. 6700273110	annuitär in halbjährlichen Raten zu € 16.415,00	2,69	30. Dezember 2021
Darlehen Nr. 6700393298	annuitär in vierteljährlichen Raten zu € 34.357,75	1,20	30. Dezember 2024
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			
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 2014 für die Darlehen setzen sich zusammen:

	<u>T€</u>
planmäßige Darlehenstilgungen	1.247
Umschuldungen	2.316
	<u>3.563</u>

Die **Darlehenszinsen** (ohne Zinsen für Kassenkredite) betragen T€ 679 (Vorjahr T€ 727) und sind vertragsgemäß erbracht und periodengerecht verbucht worden. Zum Bilanzstichtag sind Zinsabgrenzungen in Höhe von T€ 13 vorgenommen worden. Sie entfallen mit T€ 7 auf den Betriebszweig Gebäudebestand sowie in Höhe von T€ 6 auf den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die **Kontokorrentverbindlichkeiten** gliedern sich auf:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Sparkasse Südliche Weinstraße, Landau lfd. Konto Nr. 1700122201	<u>146.348,21</u>	<u>8.735,90</u>

Die Verbindlichkeiten betreffen den Gebäudebestand Landau. Auf die analogen Ausführungen zu dem Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten wird verwiesen.

2. Erhaltene Anzahlungen

€ 2.941.613,49
(Vorjahr € 2.852.514,40)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	2.712.930,84	2.638.045,80
Wohnhausbesitz	<u>277.422,65</u>	<u>263.208,34</u>
	2.990.353,49	2.901.254,14
Konsolidierung	<u>- 48.740,00</u>	<u>- 48.740,00</u>
	<u>2.941.613,49</u>	<u>2.852.514,14</u>

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

€ 1.275.810,05
(Vorjahr € 1.291.039,97)

Die Verbindlichkeiten bestehen am 31. Dezember 2014 gegenüber:

	<u>€</u>
Schuppler Heizungsbau GmbH, Waghäusel	117.657,62
Hans Schneider Bauunternehmung e.K, Merxheim	98.000,00
Labitzke GmbH, Mannheim-Mallau	65.980,96
Imtech Deutschland GmbH&Co. KG , Neustadt an der Weinstraße	36.555,30
Speeter GmbH, Bornheim	34.522,00
Energie Südwest Netz GmbH, Landau	34.151,47
RZ Planung.Net GmbH, Herschbach	31.682,45
Leydecker OHG, Landau	27.688,14
MHW GmbH, Simmern	22.534,12
Bolleyer GmbH, Landau	20.620,07
übrige	786.417,92
	<u>1.275.810,05</u>

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	1.099.005,74	1.042.334,31
Wohnhausbesitz	176.804,31	248.705,66
	<u>1.275.810,05</u>	<u>1.291.039,97</u>

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 2014 für ausgewählte Lieferanten Saldenbestätigungen eingeholt. Aufgetretene Differenzen konnten zufriedenstellend geklärt werden.

Von den Verbindlichkeiten des Gebäudebestands Landau entfällt ein Betrag in Höhe von T€ 200 (Vorjahr 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:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	0,00	0,00
Wohnhausbesitz	263.179,94	255.194,27
	263.179,94	255.194,27
Konsolidierung	– 263.179,94	– 255.194,27
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

€ 68.937,11
(Vorjahr € 75.924,88)

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	60.960,24	65.091,55
Wohnhausbesitz	7.976,87	10.833,33
	<u>68.937,11</u>	<u>75.924,88</u>

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau und resultieren im Wesentlichen aus Entsorgungsgebühren.

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

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen vollständig beglichen.

5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger

€ 113.623,66
(Vorjahr € 266.564,08)

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

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	113.574,86	266.496,08
Wohnhausbesitz	48,80	68,00
	<u>113.623,66</u>	<u>266.564,08</u>

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 € 8.311,88)

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.

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

Zum Prüfungszeitpunkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften vollständig beglichen.

7. Sonstige Verbindlichkeiten

€ 342.909,02
(Vorjahr € 466.332,61)

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

Im Einzelnen setzt sich der Posten zusammen aus:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Umsatzsteuer	0,00	5,48
Investitionskredite vom öffentlichen Bereich	194.266,40	388.532,56
Habenposten der Debitoren	96.616,04	77.794,57
Geldtransit	38.670,75	0,00
Zinsabgrenzungen	13.355,83	0,00
	<u>342.909,02</u>	<u>466.332,61</u>

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:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	330.831,98	460.114,56
Wohnhausbesitz	12.077,04	6.218,05
	<u>342.909,02</u>	<u>466.332,61</u>

Zum Prüfungszeitpunkt stehen ohne Investitionskredite noch T€ 13 offen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

€ 23.075,66

(Vorjahr € 19.670,79)

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

Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens des Vorjahrs ist korrekt in den Erträgen 2015 erfasst worden.

Der Posten betrifft die Betriebszweige:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	1.440,40	18.792,39
Wohnhausbesitz	21.635,26	878,40
	<u>23.075,66</u>	<u>19.670,79</u>

DIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Umsatzerlöse****€ 11.458.797,68**
(Vorjahr € 11.409.158,37)

Die Umsatzerlöse resultieren aus:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Vermietung an den Einrichtungsträger		
Gebäudebestand Landau	7.461.356,30	7.436.395,60
Wohnhausbesitz	<u>51.645,00</u>	<u>51.645,00</u>
	7.513.001,30	7.488.040,60
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei		
Gebäudebestand Landau	79.651,19	77.440,56
Wohnhausbesitz	<u>896.256,22</u>	<u>849.769,22</u>
	975.907,41	927.209,78
Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig		
Gebäudebestand Landau	16.560,00	16.320,00
Vermietung von Stellplätzen		
Gebäudebestand Landau	46.071,80	49.496,99
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		
Gebäudebestand Landau	2.666.038,60	2.712.226,58
Wohnhausbesitz	<u>257.154,68</u>	<u>242.114,80</u>
	2.923.193,28	2.954.341,38
sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
Gebäudebestand Landau	16.965,38	11.618,58
Wohnhausbesitz	<u>18.743,51</u>	<u>13.775,99</u>
	35.708,89	25.394,57
	11.510.442,68	11.460.803,32
Konsolidierung	<u>– 51.645,00</u>	<u>– 51.644,95</u>
	<u>11.458.797,68</u>	<u>11.409.158,37</u>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus im Berichtsjahr dazugekommenen Räumlichkeiten. Die Konsolidierung betrifft Mieterträge des Gebäudebestands Landau gegenüber dem Wohnhausbesitz.

2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen**€ 33.567,62**
(Vorjahr –€ 27.478,10)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Stand am Jahresanfang		
Gebäudebestand Landau	2.638.045,80	2.637.239,80
Wohnhausbesitz	<u>282.327,14</u>	<u>261.871,24</u>
	2.920.372,94	2.899.111,04
Stand am Jahresende		
Gebäudebestand Landau	2.712.930,84	2.638.045,80
Wohnhausbesitz	<u>289.749,72</u>	<u>282.327,14</u>
	3.002.680,56	2.920.372,94
	<u>82.307,62</u>	<u>21.261,90</u>
Konsolidierung	<u>- 48.740,00</u>	<u>- 48.740,00</u>
	<u>33.567,62</u>	<u>27.478,10</u>

Bei der Bestandsveränderung handelt es sich um die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus 2014. 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

€ 222.248,71

(Vorjahr € 164.250,29)

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

€ 2.075.592,51

(Vorjahr € 1.167.277,24)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Einzelnen zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Auflösung von Rückstellungen		
Gebäudebestand Landau	27.964,24	13.541,93
Wohnhausbesitz	<u>9.296,02</u>	<u>6.392,18</u>
	37.260,26	19.934,11
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
Gebäudebestand Landau	51.121,12	0,00
Wohnhausbesitz	<u>791.145,16</u>	<u>0,00</u>
	842.266,28	0,00
	<u>879.526,54</u>	<u>19.934,11</u>
Übertrag	879.526,54	19.934,11

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Übertrag	879.526,54	19.934,11
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		
Gebäudebestand Landau	949.660,40	929.152,15
Wohnhausbesitz	<u>33.898,96</u>	<u>10.286,44</u>
	983.559,36	939.438,59
Erlöse aus Wärmelieferung		
Gebäudebestand Landau	38.242,55	63.585,68
Versicherungserstattungen		
Gebäudebestand Landau	52.345,24	46.211,94
Wohnhausbesitz	<u>36.158,99</u>	<u>13.272,60</u>
	88.504,23	59.484,54
interne Mieterträge		
Wohnhausbesitz	24.000,00	24.000,00
interne Erstattung von Sach- und Verwaltungskosten		
Gebäudebestand Landau	93.645,29	79.654,18
Zuschüsse für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen		
Wohnhausbesitz	0,00	0,00
Erstattung von Leistungen nach dem Altersteilgesetz		
Gebäudebestand Landau	12.154,47	22.688,40
interne Erstattung von Buchführungskosten		
Gebäudebestand Landau	16.569,79	16.569,79
übrige sonstige betriebliche Erträge		
Gebäudebestand Landau	41.675,34	48.710,03
Wohnhausbesitz	<u>4.313,73</u>	<u>254,70</u>
	<u>192.358,62</u>	<u>191.877,10</u>
	2.182.191,30	1.274.320,02
Konsolidierung	<u>– 106.598,79</u>	<u>– 107.042,78</u>
	<u>2.075.592,51</u>	<u>1.167.277,24</u>

Die deutliche Erhöhung des Postens resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von zwei Grundstücken, bei dem jeweils ein Buchgewinn erzielt worden ist. Auf die Ausführungen zum Anlagevermögen wird verwiesen.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen auf:

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Gebäudebestand Landau	1.283.378,44	1.220.114,10
Wohnhausbesitz	<u>898.812,86</u>	<u>54.205,92</u>
	2.182.191,30	1.274.320,02
Konsolidierung	<u>– 106.598,79</u>	<u>– 107.042,78</u>
	<u>2.075.592,51</u>	<u>1.167.277,24</u>

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

5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung**€ 4.933.604,52**

(Vorjahr € 4.662.443,38)

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung setzen sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
laufende Instandhaltung		
Gebäudebestand Landau	1.738.691,49	1.436.437,72
Wohnhausbesitz	<u>611.409,07</u>	<u>431.598,39</u>
	2.350.100,56	1.868.036,11
Betriebskosten		
Gebäudebestand Landau	2.326.598,61	2.533.225,80
Wohnhausbesitz	<u>256.905,35</u>	<u>261.181,47</u>
	2.583.503,96	2.794.407,27
	<u>4.933.604,52</u>	<u>4.662.443,38</u>

Die **laufende Instandhaltung** setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Gebäude		
Gebäudebestand Landau	1.723.008,78	1.411.714,49
Wohnhausbesitz	<u>596.639,06</u>	<u>426.236,69</u>
	2.319.647,84	1.837.951,18
Außenanlagen		
Gebäudebestand Landau	13.996,82	24.584,77
Wohnhausbesitz	<u>10.300,07</u>	<u>4.562,20</u>
	24.296,89	29.146,97
übrige		
Gebäudebestand Landau	1.685,89	138,46
Wohnhausbesitz	<u>4.469,94</u>	<u>799,50</u>
	6.155,83	937,96
	<u>2.350.100,56</u>	<u>1.868.036,11</u>

Die **Betriebskosten** setzen sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Reinigungskosten		
Gebäudebestand Landau	978.767,96	914.598,02
Wohnhausbesitz	<u>16.841,00</u>	<u>14.744,89</u>
	995.608,96	929.342,91
Stromkosten		
Gebäudebestand Landau	475.698,41	455.631,26
Wohnhausbesitz	<u>16.841,00</u>	<u>19.504,33</u>
	492.539,41	475.135,59
Heizungskosten		
Gebäudebestand Landau	380.098,20	688.942,14
Wohnhausbesitz	<u>39.711,95</u>	<u>40.705,49</u>
	419.810,15	729.647,63
Müllentsorgung, Abwasser		
Gebäudebestand Landau	101.945,52	99.535,00
Wohnhausbesitz	<u>92.640,81</u>	<u>88.602,30</u>
	194.586,33	188.137,30
Versicherungen		
Gebäudebestand Landau	111.682,89	105.330,29
Wohnhausbesitz	<u>6.457,96</u>	<u>11.959,17</u>
	118.140,85	117.289,46
Übertrag	2.220.685,70	2.439.552,89

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Übertrag	2.220.685,70	2.439.552,89
Wasserkosten		
Gebäudebestand Landau	47.676,62	38.372,56
Wohnhausbesitz	<u>47.568,64</u>	<u>46.133,37</u>
	95.245,26	84.505,93
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung		
Gebäudebestand Landau	64.178,63	64.894,32
Wohnhausbesitz	<u>8.295,70</u>	<u>9.509,06</u>
	72.474,33	74.403,38
Hygieneartikel		
Gebäudebestand Landau	70.142,31	60.024,39
Wohnhausbesitz	<u>1.195,90</u>	<u>1.057,91</u>
	71.338,21	61.082,30
übrige		
Gebäudebestand Landau	96.408,07	105.897,82
Wohnhausbesitz	<u>27.352,39</u>	<u>28.964,95</u>
	123.760,46	134.862,77
	<u>2.583.503,96</u>	<u>2.794.407,27</u>

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

Die stark rückläufige Entwicklung der Heizungskosten ist neben dem deutlich niedrigeren Verbrauch und den geringeren Bezugspreisen aufgrund des vergleichsweise milderen Winters auf die kostensparende Wirksamkeit der eingeleiteten energetischen Maßnahmen zurückzuführen.

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

€ 1.915.234,15
(Vorjahr € 1.849.507,97)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	1.774.895,54	1.715.829,28
Wohnhausbesitz	<u>140.338,61</u>	<u>133.678,69</u>
	<u>1.915.234,15</u>	<u>1.849.507,97</u>

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 um 1,0 % zum 01. Januar und die der tariflich Beschäftigten um 3,0 % zum 01. März erhöht worden.

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

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**€ 574.769,64**
(Vorjahr € 526.506,79)

– davon für Altersversorgung € 203.783,93 (Vorjahr € 195.982,19) –

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Gesetzliche Sozialabgaben		
Gebäudebestand Landau	299.634,27	286.877,44
Wohnhausbesitz	23.107,39	20.214,17
	<u>322.741,66</u>	<u>307.091,61</u>
Aufwendungen für Altersversorgung		
Gebäudebestand Landau	193.974,19	187.364,05
Wohnhausbesitz	9.809,74	8.618,14
	<u>203.783,93</u>	<u>195.982,19</u>
Aufwendungen für Unterstützung		
Gebäudebestand Landau	40.922,22	15.688,24
Wohnhausbesitz	7.321,83	7.744,75
	<u>48.244,05</u>	<u>23.432,99</u>
	<u>574.769,64</u>	<u>526.506,79</u>

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**€ 2.915.285,47**
(Vorjahr € 2.772.322,61)

Die Abschreibungen entfallen auf:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gebäudebestand Landau	5.829,60	39.010,84
Sachanlagen		
Gebäudebestand Landau	2.729.819,76	2.609.797,57
Wohnhausbesitz	179.636,11	123.514,20
	<u>2.909.455,87</u>	<u>2.733.311,77</u>
	<u>2.915.285,47</u>	<u>2.772.322,61</u>

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**€ 1.060.277,77**
(Vorjahr € 1.015.738,34)

Die Posten setzen sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
Gebäudebestand Landau	2,00	0,00
Wohnhausbesitz	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	2,00	0,00
Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	6.105,13	10.855,75
Wohnhausbesitz	<u>3.264,36</u>	<u>2.057,56</u>
	9.369,49	12.913,31
Verwaltungsaufwendungen		
Gebäudebestand Landau	1.135.570,43	1.044.178,31
Wohnhausbesitz	<u>122.319,64</u>	<u>166.074,45</u>
	<u>1.257.890,07</u>	<u>1.210.252,76</u>
	1.267.261,56	1.223.166,07
Konsolidierung	<u>– 206.983,79</u>	<u>– 207.427,73</u>
	<u>1.060.277,77</u>	<u>1.015.738,34</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Fahrzeuge		
Gebäudebestand Landau	1.881,84	1.087,51
Wohnhausbesitz	<u>2.289,59</u>	<u>1.926,18</u>
	4.171,43	3.013,69
Technische Geräte		
Gebäudebestand Landau	3.877,95	6.359,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Gebäudebestand Landau	345,34	3.408,86
Wohnhausbesitz	<u>974,77</u>	<u>131,38</u>
	<u>1.320,11</u>	<u>3.540,24</u>
	<u>9.369,49</u>	<u>12.913,31</u>

Die **Verwaltungsaufwendungen** setzen sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Miet- und Pacht aufwendungen		
Gebäudebestand Landau	666.071,94	629.771,83
Verwaltungskostenbeitrag		
Gebäudebestand Landau	206.571,00	184.327,01
Wohnhausbesitz	<u>66.029,00</u>	<u>66.472,99</u>
	272.600,00	250.800,00
Jahresabschlussprüfung, Gutachten, Beratung		
Gebäudebestand Landau	70.228,03	54.722,66
Wohnhausbesitz	<u>18.085,03</u>	<u>60.379,53</u>
	88.313,06	115.102,19
Übertrag	1.026.985,00	995.674,02

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Übertrag	1.026.985,00	995.674,02
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten		
Gebäudebestand Landau	60.000,00	60.000,00
Wohnhausbesitz	<u>16.569,79</u>	<u>16.569,79</u>
	76.569,79	76.569,79
Versicherungen		
Gebäudebestand Landau	57.968,06	59.459,24
Wohnhausbesitz	<u>6.816,90</u>	<u>6.288,53</u>
	64.784,96	65.747,77
Datenverarbeitung		
Gebäudebestand Landau	30.303,75	29.304,52
übrige		
Gebäudebestand Landau	44.427,65	26.593,05
Wohnhausbesitz	<u>14.818,92</u>	<u>16.363,61</u>
	59.246,57	42.956,66
	<u>1.257.890,07</u>	<u>1.210.252,76</u>

Die Steigerung Miet- und Pacht aufwendungen 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.

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Gebäudebestand Landau	1.141.677,56	1.055.034,06
Wohnhausbesitz	<u>125.584,00</u>	<u>168.132,01</u>
	1.267.261,56	1.223.166,07
Konsolidierung	<u>- 206.983,79</u>	<u>- 207.427,73</u>
	<u>1.060.277,77</u>	<u>1.015.738,34</u>

Die konsolidierten Aufwendungen betreffen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
interne Leistungen Gebäudebestand Landau		
an Wohnhausbesitz		
Mietaufwendungen		
einschl. Betriebskosten	124.385,00	124.384,95
interne Leistungen Wohnhausbesitz		
an Gebäudebestand Landau		
Sachkostenerstattungen	66.029,00	66.472,99
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	16.569,79	16.569,79
	<u>82.598,79</u>	<u>83.042,78</u>
	<u>206.983,79</u>	<u>207.427,73</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

€ 5.392,56
(Vorjahr € 4.376,29)

Der Posten gliedert sich auf:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Zinsen aus der Finanzabwicklung		
Gebäudebestand Landau	4.579,39	3.855,99
Wohnhausbesitz	813,17	520,30
	<u>5.392,56</u>	<u>4.376,29</u>

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

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

€ 680.618,69
(Vorjahr € 728.258,44)

– davon aus Aufzinsung € 405,00 (Vorjahr € 502,41) –

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Aufzinsung von Rückstellungen	405,00	502,41
Zinsen für langfristige Darlehen		
Gebäudebestand Landau	660.604,93	704.497,46
Wohnhausbesitz	18.657,76	22.307,57
	<u>679.262,69</u>	<u>726.805,03</u>
Auflösung Disagio		
Gebäudebestand Landau	951,00	951,00
	<u>680.618,69</u>	<u>728.258,44</u>

Die **Darlehenszinsen** 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**€ 27.948,66**
(Vorjahr € 27.664,37)

Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Grundsteuer		
Gebäudebestand Landau	4.913,99	4.913,99
Wohnhausbesitz	<u>22.750,67</u>	<u>22.466,38</u>
	27.664,66	27.380,37
KFZ-Steuer		
Gebäudebestand Landau	116,00	116,00
Wohnhausbesitz	<u>168,00</u>	<u>168,00</u>
	<u>284,00</u>	<u>284,00</u>
	<u>27.948,66</u>	<u>27.664,37</u>

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.