



**Sitzungsvorlage**  
**820/197/2016**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 26.07.2016	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	05.09.2016	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	14.09.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.09.2016	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Jahresabschluss 2015 des Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2015 mit einer Bilanzsumme von 126.921.389,21 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 117.055.968,25 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 10.183.112,85 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 1.029.977,86 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
  - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 1.061.451,64 EURO
  - Wohnhausbesitz mit einem Jahresverlust von -31.473,78 EURO
 zusammensetzt in den einzelnen Sparten als Gewinnvortrag auf neue Rechnung bzw. Verlustvortrag mit Ausgleich über den Gewinnvortrag der Vorjahre vorzutragen und zu buchen.
3. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2015 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
4. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

**Begründung:**

Im Rahmen der Sitzung vom 21. Juli 2015 wurde vom Stadtrat die Kanzlei Görge/Schumann/Dr. Höflich, 55122 Mainz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2015 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 fand in den Monaten Mai und Juni 2016 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes GML in Landau in der Pfalz sowie anschließend in den Geschäftsräumen der Kanzlei in Mainz statt.

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

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

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

Ausgehend vom festgestellten und bestätigten Jahresabschluss 2014 wurden anhand von System- und Funktionstests, analytischen Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen relevante Kenntnisse zur Ordnungsmäßigkeit der im Wirtschaftsjahr 2015 angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften erlangt. Hierbei wurden nach Mitteilung des Prüfers verschiedene Bestandsnachweise für Vermögens- und Schuldposten herangezogen, Begehungen diverser Grundstücke und Bauten vorgenommen und Saldenbestätigungen in Stichproben ausgewertet.

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

- die ordnungsgemäße Übernahme der Eröffnungsbuchwerte aller Forderungsposten,
- die ordnungsgemäße Übernahme der Eröffnungsbuchwerte aller Verbindlichkeiten
- ausgewählte Posten innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen

geprüft.

Weiterhin erfolgte eine generelle Erfassung des internen Kontrollsystems im Hinblick auf

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

Darüber hinaus wurde spezifisch die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand einerseits und Herstellungsaufwand andererseits einer genauen Betrachtung unterzogen.

Beim Lagebericht ist unter Berücksichtigung des Unternehmensumfeldes, 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 allen diesen Prüfungen gab es keine Einwendungen.

Aus der Sicht der Werkleitung des Gebäudemanagements ist Ursache für das Jahresergebnis, dass mit dem eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnis eine Einnahmehasis in der Sparte „Gebäudebestand“ vereinbart werden konnte, welche alle erforderlichen Maßnahmen finanziell auch umsetzbar machen. Größere Verluste im Bereich der Erfolgsrechnung der Sparte Gebäudebestand sind damit bei normalem Verlauf nicht mehr zu erwarten, da über den Jahresverlauf managementbedingt gegengesteuert werden kann. Durch die vorhandene Personalkapazität bei der technischen Abteilung konnten die Bauunterhaltsleistungen in dieser Sparte mit aktuell 1,652 Mio. EURO annähernd beibehalten werden. Allerdings liegt diese Aufwandsquote noch immer weit unterhalb der Aufwendungen für den Werteverzehr des Vermögens (Abschreibungen), so dass weitere Anstrengungen in diesem Bereich erforderlich sind.

Weitere wesentliche Positionen zur Erzielung des Jahresergebnisses in dieser Sparte sind Minderaufwendungen bei der Hausbewirtschaftung, den Personalaufwendungen, den Abschreibungen sowie den Sachverständigenaufwendungen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung mussten, aufgrund

der weiterhin sehr günstigen Bezugspreise im Heizungsbereich, wesentlich geringere Beträge aufgewendet werden.

Angespannter stellt sich die Situation in der Sparte Wohnhausbesitz dar. Dort konnte ein Verlust nicht mehr vermieden werden, welcher jedoch aus dem Gewinnvortrag der Vorjahre gedeckt werden kann. Ausschlaggebend für diesen Verlust sind erhöhte Aufwendungen bei den Abschreibungen sowie insbesondere der Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens. Hier mussten im Rahmen des Erschließungsverfahrens am Bürgergraben Teile des Anlagevermögens ohne Erstattung an die Stadtverwaltung Landau übertragen werden.

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

Durch die Werkleitung wird für die Sparte „Wohnhausbesitz“ vorgeschlagen, den entstandenen Verlust des Jahres 2015 durch den Gewinnvortrag der Vorjahre auszugleichen.

Der Gewinn des Jahres 2015 im Betriebszweig „Gebäudebestand“ soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Gewinn ist zum Teil durch nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen entstanden, welche in den kommenden Jahren nachzuholen sind. Zudem kann hierdurch die gemäß § 11 EigAnVO geforderte Eigenkapitalfinanzierung dargestellt werden und durch diese Finanzmittel eine Eigenfinanzierung des investiven Bereiches erreicht werden, so dass eine Kreditaufnahme in dieser Höhe vermieden werden kann.

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

**Auswirkung:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

**Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:**

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

**Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:**

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

**Anlagen:**

- Jahresabschlussbericht 2015

- Beteiligungsbericht 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

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