



Sitzungsvorlage **820/221/2017**

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 06.09.2017	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.09.2017	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	10.10.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	17.10.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Jahresabschluss 2016 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2016 mit einer Bilanzsumme von 127.632.958,72 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 117.991.693,67 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 10.066.465,21 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 620.071,23 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
 - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 172.709,26 EURO
 - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 447.361,97 EURO
 Zusammensetzt, in den einzelnen Sparten als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen und zu buchen.
3. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2016 abgeleiteten Teilungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
4. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.

Begründung:

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 08. November 2016 wurde die Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft, 56073 Koblenz, zum Abschlussprüfer für das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML) für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016 bis 2019 bestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 fand in den Monaten Juni und Juli 2017 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes GML in Landau in der Pfalz sowie anschließend in den Geschäftsräumen der GmbH in Koblenz 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 überwiegend 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.

Ausgangspunkt der Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss, welcher am 27.09.2016 festgestellt wurde.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes wurde zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet, welche auf der Einschätzung des Unternehmensumfeldes, Auskünften der gesetzlichen Vertreter über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems basiert.

Diese Prüfungsstrategie führte zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Anlagevermögen
- Umsatzerlöse und korrespondierende Forderungen
- Rückstellungen

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
- Vorräte
- Forderungen
- Sonstige Aktiva
- Liquide Mittel
- Eigenkapital
- Sonstige Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen
- Sonstige Passiva
- Erträge / Aufwendungen

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 1,754 Mio. EURO (Vorjahr 1,617 Mio. €) leicht gesteigert 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 sowie den Abschreibungen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung waren, aufgrund der weiterhin sehr günstigen Bezugspreise im Heizungsbereich, weiterhin geringere Beträge aufzuwenden.

Nachdem im letzten Jahr in der Sparte Wohnhausbesitz noch ein Verlust zu verbuchen war, kann im Jahr 2016 wieder ein Gewinn ausgewiesen werden. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen für die Unterhaltung der Wohnungen sowie höhere Erträge durch die Auflösung von Rückstellungen sowie höhere aktivierte Eigenleistungen.

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

Durch die Werkleitung wird vorgeschlagen, den Gewinn des Jahres 2016 in beiden Sparten auf neue Rechnung vorzutragen. 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.

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2017

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 2016 inkl. Erläuterungsbericht
- Beteiligungsbericht 2016

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--