Gebäudemanagement Landau -
Eigenbetrieb,
Landau in der Pfalz

Wirtschaftsjahr 2016

Bericht

über die Prüfung des

Jahresabschlusses und Lageberichtes zum

31. Dezember 2016

DORNBACH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft
KOBLENZ

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	Prüfungsauftrag	3
B.	Grundsätzliche Feststellungen	6
	Lage des Unternehmens	6
	Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch den Werkleiter	6
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
	I. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
	1. Die Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
	2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016	13
	3. Der Lagebericht	14
	II. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016	14
	1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
	2. Gesamtaussage	15
	III. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses	16
	1. Vermögenslage	16
	2. Kapitalflussrechnung	20
	3. Ertragslage	21
E.	Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	24
	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	24
F.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	25

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2016	Anlage 1 / Seite 1
Gewinn- und Verlustrechnung für 2016	Anlage 1 / Seite 2
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016	Anlage 1 / Seite 3 - 22
Lagebericht 2016	Anlage 2
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 3 / Seite 1 - 2
Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016	Anlage 4 / Seite 1 - 33
Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse	Anlage 5 / Seite 1 - 5
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse	Anlage 6 / Seite 1 - 22
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 7

A. Prüfungsauftrag

Der Werkleiter des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, erteilte uns mit Schreiben vom 10. November 2016 den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 des

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz,

- im Folgenden auch Eigenbetrieb, Betrieb oder GML genannt -

unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung sowie den Lagebericht für 2016 zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung in berufsüblichem Umfang zu berichten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss des Stadtrats der Stadt Landau in der Pfalz vom 8. November 2016 zugrunde.

Der Eigenbetrieb ist aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften nicht prüfungspflichtig. Es handelt sich um eine freiwillige Abschlussprüfung. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 89 Abs. 1 GemO. Art und Umfang der Prüfung erfolgen unter Einbeziehung der Buchführung nach den Grundsätzen des § 317 HGB. Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs. Die Aufstellung des Jahresabschlusses hat gemäß § 22 Abs. 2 EigAnVO nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen. Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an den Eigenbetrieb gerichtet.

Rechtsgrundlagen der Bilanzierung und Prüfung sind insbesondere:

1. die Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO),

2. die Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung für Rheinland-Pfalz (EigAnVO),

3. die Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen (KomEinrPrV RP),

4. die Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB).

Darüber hinaus wurden bei unserer Prüfung beachtet:

1. Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport zum Vollzug der Eigenbetriebsverordnung (VV EigVO),

2. Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport zum Vollzug der Landesverordnung über die Prüfung kommunaler Einrichtungen (VV KomEinrPrV RP),

3. Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer für den Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720),

4. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.450.1),

5. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Beurteilung der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung öffentlicher Unternehmen (IDW PH 9.720.1),

6. Prüfungshinweis des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Erteilung des Bestätigungsvermerks bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben (IDW PH 9.400.3),

7. Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Eröffnungsbilanzwerten im Rahmen von Erstprüfungen (IDW PS 205).

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den "Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450).

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns durchgeführten Prüfung berichten wir im Abschnitt C.

Daneben umfasst die Prüfung auftragsgemäß auch die Prüfung der Ordungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 89 Abs. 3 GemO i.V.m. § 53 HGrG), über die wir im Abschnitt E. dieses Berichtes sowie in Anlage 6 zu diesem Bericht berichten.

Die Erteilung des Bestätigungsvermerkes erfolgte nach den "Grundsätzen für die Ordnungsgemäße Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen" des IDW (IDW PS 400) mit dem Prüfungshinweis zur Erteilung von Bestätigungsvermerken bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben (IDW PH 9.400.3).

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 4 dieses Prüfungsberichts dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes aufzunehmen. Diese Analyse haben wir im Abschnitt III. dieses Berichts dargestellt.

Nach § 317 Abs. 4a HGB hat sich unsere Prüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Eigenbetriebes zugesichert werden kann.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften i.d.F. vom 1. Januar 2017 maßgebend, die diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt sind.

Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung gilt in Verbindung mit Nr. 9 der zuvor zitierten Allgemeinen Auftragsbedingungen eine Haftungshöchstsumme von EUR 4.000.000,00 als vereinbart.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber des Eigenbetriebes und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir entsprechend der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Lage des Unternehmens

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage durch den Werkleiter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Werkleiter im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes ist es, den Gebäudebestand der Stadt Landau, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Schulen, Sportgebäuden, Mietwohnungen, Eigenheimen sowie sonstigen Gebäuden, über den gesamten Lebenszyklus zu betreuen und damit zu errichten, zu verwalten, zu bewirtschaften und zu unterhalten (§ 1 der Betriebssatzung).

Es befinden sich unverändert 189 Gebäude im Bestand. Im Berichtsjahr wurde ein Gebäude veräußert und ein Gebäude erworben. Der Wohnungsbestand beträgt unverändert 262. Aktuell werden 18.943,43 m² an Wohnfläche verwaltet.

Mietausfälle sind nicht zu verzeichnen oder zu erwarten, da die Gebäude hauptsächlich von der Stadtverwaltung Landau genutzt werden.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2016 beträgt TEUR 620 (Vorjahr: TEUR 1.030) Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von TEUR 173 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von TEUR 447.

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über eine Eigenkapitalquote von 37,89 %. (Vorjahr 38,05 %). Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über eine Eigenkapitalquote von 70,39 % (Vorjahr: 65,19 %). In den nächsten Jahren wird sich diese Quote jedoch durch Wohnungsmodernisierungen verschlechtern.

Im Berichtsjahr erhöhte sich der Finanzmittelfonds des Eigenbetriebes um TEUR 89 infolge eines Cash-Flows aus der laufenden Geschäftsführung in Höhe von TEUR 4.220 und eines Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 515, die den negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 4.646 vollständig kompensieren konnten.

Die Gebäudesubstanz macht größere und umfangreichere Sanierungen notwendig. In diesen Bereichen sind in der Bausubstanz oft versteckte Mängel und Schäden vorhanden, welche dann kostenintensiv beseitigt werden müssen. Immer wieder tauchen hierbei dann noch Altlasten (z.B. Asbest-Bodenbeläge, usw.) auf. Dies wird als hohes Risiko bewertet und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Mit derzeit rund TEUR 21.000 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist bereits ein hoher Verschuldungsgrad erreicht. In der Finanzplanung 2017 bis 2020 sind nun nochmals Kreditaufnahmen mit weiteren TEUR 9.135 ausgewiesen.

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 Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch den Werkleiter im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gem. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016 auf die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung des Werkleiters des Eigenbetriebs. Diese beinhaltet auch die gesetzlich zulässige Ausübung von Ansatz- und Bewertungswahlrechten sowie die Einschätzung von Chancen und Risiken.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von Herrn Dr. Höflich, Wirtschaftsprüfer, Mainz, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss. Er wurde am 27. September 2016 festgestellt.

Unsere Aufgabe war es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben. Hierbei war auch zu prüfen, ob der Werkleiter sein Ermessen im zulässigen Rahmen ausgeübt hat.

Gemäß § 89 Abs. 3 GemO i.V.m. § 4 KomEinrPrV RP erstreckte sich unsere Prüfung auch auf die Feststellungen, ob

1. die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen sowie die Satzungen beachtet sind,

2. der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und seine sonstigen Angaben nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs erwecken,

3. die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität des geprüften Eigenbetriebes, eventuelle verlustbringende Geschäfte sowie - soweit zutreffend - die Ursachen von Verlusten und eines Jahresverlustes dargestellt sind,

4. die Werkleitung Anlass zu Beanstandungen gibt.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des Unternehmensumfelds, Auskünften der gesetzlichen Vertreter über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung von Prüfungsrisiken und zur vorläufigen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebes. Der IDW Prüfungsstandard zur Prüfung von Eröffnungsbilanzwerten im Rahmen von Erstprüfungen (IDW PS 205) wurde beachtet. Zur Festlegung von Prüfungsschwerpunkten sind daraufhin kritische Prüfungsziele identifiziert und es ist ein Prüfungsprogramm entwickelt worden. In diesem Prüfungsprogramm sind der Ansatz und die Schwerpunkte der Prüfung sowie die Art und der Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt. Dabei werden auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeitereinsatz geplant.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Anlagevermögen,
- Umsatzerlöse und korrespondierende Forderungen,
- Rückstellungen.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen, die angewandten Verfahren zur Auswahl unserer risikoorientierten Prüfungshandlungen basieren auf einer bewussten Auswahl.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der von uns durchgeführten Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Bei unserer Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG haben wir den IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Dementsprechend haben wir unserem prüferischen Vorgehen insbesondere den darin enthaltenen Fragenkatalog, der mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet wurde, zugrunde gelegt. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt E. dieses Berichts sowie auf die in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellten Angaben.

Wir haben die örtliche Prüfung - mit wesentlichen Unterbrechungen - vom 6. Juni bis 5. Juli 2017 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes sowie anschließend in unserem Büro in Koblenz durchgeführt.

Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns vom Werkleiter bzw. den vom Werkleiter ermächtigten Personen bereitwillig erteilt. Die vom Werkleiter unterzeichnete berufsübliche Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Die im Prüfungsbericht enthaltenen Daten zu den wirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebes beruhen auf Angaben des Eigenbetriebes und haben auftragsgemäß nicht der Prüfung unterlegen.

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

Prüffeld	Prüfung der Bestandsnachweise	Prüfung der Bewertung
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	Materielle und formelle Kontrolle des Bestandsverzeichnisses, stichprobenweise Einsicht der Eingangsrechnungen für Zugänge, Abgänge anhand Ausgangsrechnungen oder Verschrottungsprotokollen	Zugangsbewertung Anschaffungskosten anhand Eingangsrechnungen, Herstellungskosten anhand geeigneter Materialrechnungen, Stundenaufstellungen Folgebewertung anhand interner Abschreibungspläne

Prüffeld	Prüfung der Bestandsnachweise	Prüfung der Bewertung
Vorräte	Formelle und materielle Kontrolle der Verzeichnisse, Stichproben nach bewusster Auswahl bedeutsamer Posten	Zugangsbewertung anhand Eingangsrechnungen in Stichproben (bewusste Auswahl)
Forderungen	Formelle und materielle Kontrolle der Saldenlisten, Einholung von Saldenbestätigungen durch bewusste Auswahl, Abgrenzung	Zugangsbewertung in Stichproben anhand Ausgangsrechnungen
Sonstige Aktiva	Einsicht in Bücher und Schriften, Verträge	Einsicht in Bücher und Schriften, Saldenbestätigungen
Liquide Mittel	Bestätigung Stadtverwaltung	
Eigenkapital	Betriebssatzung, Stadtratssitzungsprotokolle, Werkausschusssitzungsprotokolle	
Sonstige Rückstellungen	Aufstellungen des Eigenbetriebes, Verträge, Rechtsanwaltsbestätigungen	Erfüllungsbeträge anhand Einsicht von geeigneten Unterlagen und Berechnungen, Rechtsanwaltsbestätigungen
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Tagesauszüge, Kreditverträge, Saldenbestätigungen, Bankbestätigungen	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Formelle und materielle Kontrolle der Saldenliste, Saldenbestätigungen	Erfüllungsbeträge durch bewusste Auswahl von Eingangsrechnungen
Sonstige Passiva	Geeignete Unterlagen und Schriften, Verträge	Erfüllungsbeträge durch stichprobenhafte Prüfung vorhandener Unterlagen
Erträge/ Aufwendungen	Stichprobenweise Prüfung von Posten mit absoluter und relativer Bedeutung	

Prüfungshemmnisse lagen nicht vor.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Die Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) des Eigenbetriebes erfolgt auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms OK.FIS Doppik der Anstalt für Kommunale Datenverarbeitung (AKDB), München. Die Softwarebescheinigung der optegra Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, vom 27. April 2007 für das Programm wurde uns vorgelegt.

Die Bücher des Eigenbetriebes sind ordnungsgemäß geführt. Die Buchhaltung des Vorjahres ist mit den Abschlussbuchungen abgeschlossen.

Die Buchungen sind ordnungsgemäß belegt und sachlich richtig. Die Buchführung ist nach unserer in Stichproben durchgeführten Prüfung beweiskräftig.

Zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung im Hinblick auf die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten haben wir gesonderte Prüfungshandlungen durchgeführt. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung sprechen.

Das vom Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Abläufe vor.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der als Anlage 1 beiliegt, ist auf dem von Herrn Dr. Höflich, Wirtschaftsprüfer, Mainz, geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 aufgebaut und unter Einbeziehung der Inventurergebnisse richtig und vollständig aus den Büchern entwickelt.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß nachgewiesen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema für die Bilanz und für die Gewinn- und Verlustrechnung (Gesamtkostenverfahren) wurde unter Beachtung der kommunalrechtlichen Besonderheiten der EigAnVO angewandt.

Im Rahmen der Bewertung werden die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften beachtet.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde zu Recht in Anspruch genommen.

Soweit der Eigenbetrieb nach dem Gesetz ein Wahlrecht hat, Ausweise oder Vermerke alternativ im Anhang darzustellen, wurde die Darstellung im Anhang aus Gründen der Übersichtlichkeit des Abschlusses vorgezogen.

Nach der Erklärung des Werkleiters und den Feststellungen im Rahmen unserer Prüfung sind sämtliche Aktiva und Passiva erfasst, die Rückstellungen nach den bei Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnissen ausreichend bemessen. Haftungsverhältnisse i.S. von § 251 HGB liegen nicht vor.

3. Der Lagebericht

Der Lagebericht 2016 des Werkleiters ist dem Bericht als Anlage 2 beigefügt.

Der Lagebericht des Werkleiters entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Nach den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen werden der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebes zutreffend dargestellt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes.

Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

II. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Die allgemeinen Grundsätze über die Bewertung und die Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden wurden beachtet. Hinsichtlich der einzelnen angewandten und geprüften Bewertungsgrundlagen und -methoden verweisen wir auf die Ausführungen des Eigenbetriebes im Anhang sowie unsere Darstellungen unter "C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung".

Auf folgende Besonderheiten im Ansatz, im Ausweis bzw. in der Bewertung weisen wir hin:

Im Anlagennachweis wird eine Spalte "nachträgliche Anfangsbestandsveränderungen" ausgewiesen. In dieser Spalte werden Veränderungen des Anfangsbestandes durch Verringerungen oder Erhöhungen im Zusammenhang mit der letztendlichen Abrechnung von bereits aktivierten, aber noch ausstehenden Rechnungen ausgewiesen.

Im Rahmen der Umstellung der Finanzbuchhaltungssoftware im Berichtsjahr von Schleupen.CS der Schleupen AG, Ettlingen, auf OK.FIS Doppik und der damit verbundenen Übernahme der Vermögensstände wurde festgestellt, dass Korrekturen in der Anlagenbuchhaltung und in der Hauptbuchhaltung notwendig waren, um die Hauptbuchhaltung mit der Anlagebuchhaltung zu synchronisieren. Vor diesem Hintergrund werden zwei Korrekturspalten im Anlagennachweis ausgewiesen, über welche die Korrekturen in Höhe von insgesamt TEUR 17 nachgewiesen werden.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind im Berichtsjahr erstmalig saldiert worden. Der Vorjahresausweis ist nicht angepasst worden.

Bilanzierungswahlrechte wurden nicht in Anspruch genommen. Bewertungswahlrechte wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt. Eine Änderung bei der Ausnutzung von Ermessensspielräumen ergab sich nicht. Ermessensspielräume wurden nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht folgend ausgeübt.

Die Umsatzerlöse sind nicht mit dem Vorjahr vergleichbar, da diese durch die Neudefinition gemäß § 277 Abs. 1 HGB n.F. erheblich ausgeweitet wurden. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRuG bereits im Jahr 2015 hätte sich ein als Umsatzerlöse auszuweisender Betrag in Höhe von TEUR 11.922 ergeben. In 2015 hätten sich dadurch sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.534 ergeben.

Über sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-. Finanz- und Ertragslage haben, ist nicht zu berichten.

2. Gesamtaussage

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist richtig aus den Büchern entwickelt. Er entspricht in seiner Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung. Die Buchführung ist ordnungsgemäß; sie entspricht ebenfalls dem Gesetz.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und der Ertragslage des Eigenbetriebes.

III. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

Aus rechentechnischen Gründen können sich in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben etc.) ergeben.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Ausweiszuordnung nach BilRuG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) angepasst.

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,0	12	0,0	4
Sachanlagen	123.611	96,8	122.172	96,3	1.439
Langfristig gebundenes Vermögen	123.627	96,8	122.184	96,3	1.443
Vorräte	2.889	2,3	2.968	2,4	-79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	134	0,1	58	0,0	76
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0,0	29	0,0	-29
Forderungen an den Einrichtungsträger	0	0,0	568	0,4	-568
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	91	0,1	17	0,0	74
Kurzfristig gebundenes Vermögen	3.114	2,5	3.640	2,8	-526
Liquide Mittel	892	0,7	1.097	0,9	-205
	127.633	100,0	126.921	100,0	712

Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Stammkapital	25.365	19,9	25.365	20,0	0
Allgemeine Rücklage	19.530	15,3	19.530	15,4	0
Gewinnvortrag	6.282	4,9	5.252	4,1	1.030
Jahresgewinn	620	0,5	1.030	0,8	-410
Eigenkapital	51.797	40,6	51.177	40,3	620
Sonderposten für Investitionszuschüsse	47.360	37,1	46.796	36,9	564
Langfristige Sonstige Rückstellungen	25	0,0	21	0,0	4
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.894	14,8	19.122	15,1	-228
Langfristiges Fremdkapital	66.279	51,9	65.939	52,0	340
Sonstige Rückstellungen	1.484	1,2	1.541	1,2	-57
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.574	2,0	2.689	2,1	-115
Erhaltene Anzahlungen	3.122	2,4	3.013	2,4	109
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.816	1,4	2.399	1,9	-583
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	52	0,0	-52
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	458	0,4	37	0,0	421
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	0	0,0	4	0,0	-4
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	103	0,1	70	0,1	33
Kurzfristiges Fremdkapital	9.557	7,5	9.805	7,7	-248
	127.633	100,0	126.921	100,0	712

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um insgesamt TEUR 1.443 erhöht. Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen am Gesamtvermögen (Anlagequote) beträgt 96,8 % (Vorjahr: 96,3 %). Das Anlagevermögen ist zu 95,5 % (Vorjahr: 95,9 %) durch Eigenkapital, Sonderposten zu Investitionszuschüssen und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Im Berichtsjahr belaufen sich die Zugänge zum Anlagevermögen auf TEUR 4.835. Wesentliche Investitionen im Betriebszweig Gebäudebestand Landau betreffen mit TEUR 1.482 die Modernisierung der Berufsbildenden Schule, mit TEUR 1.338 die Modernisierung des Eduard-Spranger-Gymnasiums, mit TEUR 614 die Modernisierung der Schule im Fort sowie mit TEUR 248 den Neubau Sporthalle West. Im Betriebszweig Wohnhausbesitz wurden insgesamt TEUR 684 in die Modernisierung der Wohnobjekte investiert.

Unter den unfertigen Leistungen der Vorräte sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2016 ausgewiesen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind im Berichtsjahr erstmalig saldiert worden. Der Vorjahresausweis ist nicht angepasst worden. Aus der Saldierung ergibt sich eine Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger. Diese resultiert im Wesentlichen aus Abrechnungen von Betriebskosten für verschiedene Gebäude, die im Berichtsjahr zu Verbindlichkeiten aus Überzahlungen gegenüber dem Einrichtungsträger geführt haben.

Bei den empfangenen Ertragszuschüssen stehen den Zuführungen in Höhe von TEUR 1.619 Auflösungen in Höhe von TEUR 1.055 gegenüber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten langfristige Darlehensverbindlichkeiten sowie eine kurzfristige Kontokorrentverbindlichkeit des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau in Höhe von TEUR 913. Im Berichtsjahr sind zwei langfristige Darlehen vom Eigenbetrieb aufgenommen worden, wobei eine Darlehensaufnahme aus der Umschuldung des kompletten Darlehensbestandes des Betriebszweiges Wohnbaubesitz mit sechs Darlehen resultiert.

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.457 (Vorjahr: TEUR 1.470), die sich aufgrund einer Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 878 und einer Auflösung in Höhe von TEUR 168 bei einer gegenüberstehenden Zuführung in Höhe von TEUR 1.033 leicht reduziert haben.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

2. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung haben wir nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengestellt.

		TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
	Periodenergebnis	620		1.030
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.202		3.048
- / +	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-53		162
+ / -	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	526		-25
- / +	Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-76		801
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1		9
=	**Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**		4.220	5.025
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12		0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1		1.068
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.823		-7.072
+	Nachträgliche Anpassungen im Sachanlagevermögen und Korrekturen	188		92
=	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit**		-4.646	-5.912
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0		352
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.260		1.360
-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-2.309		-1.342
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	1.619		697
-	Abgänge aus Sonderposten für Investitionszuschüsse	0		-4
-	Auflösungen aus Sonderposten für Investitionszuschüssen	-1.055		-1.021
=	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit**		515	42
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		89	-845
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		-110	735
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**		-21	-110
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+	Liquide Mittel		892	1.097
-	Kontokorrentverbindlichkeiten		-913	-1.207
			-21	-110

3. Ertragslage

	2016 TEUR	%	2015 TEUR	%	+/- TEUR
Umsatzerlöse	12.199	90,6	11.922	90,0	277
Bestandsveränderung	-112	-0,8	-35	-0,3	-77
Andere aktivierte Eigenleistungen	283	2,1	420	3,2	-137
Sonstige betriebliche Erträge	1.089	8,1	942	7,1	147
Betriebsleistung	13.459	100,0	13.249	100,0	210
Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen	-5.098	-37,9	-4.954	-37,4	-144
Personalaufwand	-2.700	-20,1	-2.479	-18,7	-221
Abschreibungen	-3.202	-23,8	-3.048	-23,0	-154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.419	-10,5	-1.183	-8,9	-236
Betriebsaufwand	-12.419	-92,3	-11.664	-88,0	-755
Betriebsergebnis	1.040	7,7	1.585	12,0	-545
Finanzielle Erträge	0	0,0	1	0,0	-1
Finanzielle Aufwendungen	-558	-4,1	-604	-4,6	46
Finanzergebnis	-558	-4,1	-603	-4,6	45
Neutrales Erträge	303	2,2	591	4,5	-288
Neutrale Aufwendungen	-165	-1,2	-543	-4,1	378
Neutrales Ergebnis	138	1,0	48	0,4	90
Jahresgewinn	620	4,6	1.030	7,8	-410

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

Der Anstieg der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 277 ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Umsatzerlöse im Betriebszweig Gebäudebestand Landau zurückzuführen. Bei den Umsatzerlösen im Betriebszweig Gebäudebestand Landau erhöhten sich insbesondere die Erlöse aus Vermietung an den Einrichtungsträger um TEUR 394 sowie die Erlöse aus Betriebskostenerstattungen um TEUR 137. Zudem stiegen die Erlöse aus Verwaltungskostenerstattungen um TEUR 192. Demgegenüber reduzierten sich die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung um TEUR 84. Zudem veräußerte der Betriebszweig Gebäudebestand Landau im Berichtsjahr keine Grundstücke oder Gebäude (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 278).

Bei den Umsatzerlösen des Betriebszweiges Wohnhausbesitz konnten ebenfalls die Erlöse aus Vermietung an den Einrichtungsträger (TEUR 76; Vorjahr: TEUR 52) sowie die Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (TEUR 932; Vorjahr: TEUR 921) gesteigert werden. Die Erlöse aus Betriebskostenabrechnung des Betriebszweiges Wohnhausbesitz stiegen um TEUR 27 an.

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere durch um TEUR 198 höhere Aufwendungen für Betriebskosten. Demgegenüber reduzierten sich die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungen leicht um TEUR 6 sowie die Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken um TEUR 60.

Der Anstieg im Personalaufwand betrifft im Wesentlichen die Tariferhöhung zum 1. März 2016 von 2,4 % bei einer im Durchschnitt um einen Mitarbeiter angestiegenen Belegschaft des Eigenbetriebes und die Erhöhung der Aufwendungen für Altersvorsorge um TEUR 100. Die Altersvorsorgeaufwendungen erhöhten sich u.a. aufgrund der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen der Stadt Landau.

Die Abschreibungen enthalten TEUR 4 außerplanmäßige Abschreibungen, die aus der notwendigen Synchronisierung der Anlagenbuchhaltung mit der Hauptbuchhaltung im Rahmen des Buchhaltungs-Softwarewechsels resultieren.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruht insbesondere auf gestiegenen Miet- und Pachtaufwendungen des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau (TEUR 832; Vorjahr: TEUR 678).

Die neutralen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 168 sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 131.

Die neutralen Aufwendungen reduzierten sich maßgeblich durch geringere Verluste aus Anlagenabgängen (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 543).

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG sowie den IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie der Betriebssatzung des Eigenbetriebes geführt worden sind.

Schwerpunkte wurden bei unserer Prüfung im Berichtsjahr nicht gebildet.

Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir im Detail in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellt.

Über die in dem vorliegenden Bericht dargestellten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse von Bedeutung sind.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016 (Anlage 2) des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, unter dem Datum vom 5. Juli 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An das Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb,
Landau in der Pfalz:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung des Werkleiters des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere 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 des Eigenbetriebes 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 des Werkleiters des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Koblenz, 5. Juli 2017

DORNBACH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Bokelmann
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016 EUR			31.12.2015 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.108,56		**12.067,97**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	70.724.036,36			70.789.445,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.541.975,93			6.363.506,90
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.845.231,58			37.160.658,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.616.562,64			4.010.852,76
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.232,03			308.139,01
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.548.006,51			3.539.124,24
		123.611.045,05		**122.171.727,54**
			123.627.153,61	**122.183.795,51**
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.888.915,87		**2.967.996,69**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133.722,67			58.225,77
2. Forderungen gegen andere Betriebszweige	0,00			0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00			29.387,55
4. Forderungen an den Einrichtungsträger	0,00			567.682,77
5. Sonstige Vermögensgegenstände	57.888,81			6.950,36
		191.611,48		**662.246,45**
III. Guthaben bei Kreditinstituten		892.108,83		1.097.360,56
			3.972.636,18	**4.727.603,70**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			33.168,93	**9.990,00**
			127.632.958,72	**126.921.389,21**

Passiva

	31.12.2016 EUR		31.12.2015 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital	25.365.407,70		25.365.407,70
II. Allgemeine Rücklage	19.530.355,54		19.530.355,54
III. Gewinnvortrag	6.281.817,20		5.251.839,34
IV. Jahresgewinn	620.071,23		1.029.977,86
		51.797.651,67	**51.177.580,44**
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSKOSTENZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		47.360.371,58	**46.796.420,82**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		1.508.242,62	**1.562.086,04**
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.467.769,25		21.811.023,76
2. Erhaltene Anzahlungen	3.122.209,37		3.012.510,95
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.816.405,50		2.398.679,38
4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		51.712,34
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	457.841,49		36.901,32
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	0,00		4.382,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten	36.134,86		52.437,53
		26.900.360,47	**27.367.647,91**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		66.332,38	**17.654,00**
		127.632.958,72	**126.921.389,21**

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

		2016 EUR		2015 EUR
1.	Umsatzerlöse		12.198.948,72	**11.610.747,45**
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-112.379,60	**-34.683,87**
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		282.610,20	**420.499,94**
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.391.626,88	**1.844.968,93**
5.	Aufwendungen für Objektbewirtschaftung		5.097.723,86	**4.954.510,81**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	2.038.704,82		1.960.849,47
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	661.130,98		518.351,52
	- davon für Altersversorgung: EUR 264.850,81 (Vorjahr: EUR 165.616,14)			
			2.699.835,80	**2.479.200,99**
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.202.019,24	**3.048.459,35**
	- davon außerplanmäßige Abschreibungen:EUR 3.890,84 (Vorjahr: EUR 0,00)			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.555.310,74	**1.695.451,52**
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	**1.377,55**
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		558.193,15	**604.092,24**
	- davon Aufwendungen aus der Veränderung der Abzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 362,50)			
11.	Ergebnis nach Steuern		647.723,41	**1.061.195,09**
12.	Sonstige Steuern		27.652,18	**31.217,23**
13.	Jahresgewinn		620.071,23	**1.029.977,86**

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb,

Landau in der Pfalz

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

Gliederung

A. Allgemeines

B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. Nachtragsbericht

E. Sonstige Angaben

F. Ergebnisverwendungsvorschlag

A. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Landau der Stadt Landau in der Pfalz (im Folgenden auch: GML) wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden EigAnVO Rheinland-Pfalz und den Satzungsbestimmungen des Eigenbetriebes aufgestellt. Er ist unter Anwendung der durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BILRUG) geänderten Vorschriften des HGB aufgestellt.

Für die Gliederung des Jahresabschlusses fanden grundsätzlich die Formblätter der EigAnVO Rheinland-Pfalz Anwendung. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

Von der Möglichkeit, Angaben statt in der Bilanz im Anhang zu zeigen, wurde Gebrauch gemacht.

Die in 2016 vereinnahmten Landeszuwendungen wurden als Sonderposten für Investitionszuschüsse gebucht und werden analog der Abschreibungsdauer ertragswirksam aufgelöst.

Als Bewertungsmethoden wurde das auch für die Doppik in Rheinland-Pfalz festgeschriebene Prinzip der fortgeführten Anschaffungs-Herstellungskosten angewandt. Verbrauchsfolgeverfahren mussten nicht angewandt werden, da eine Bevorratung beim Eigenbetrieb nicht stattfindet oder die Bestände vernachlässigbar sind.

Die Umsatzerlöse sind nicht mit dem Vorjahr vergleichbar, da diese durch die Neudefinition gemäß § 277 Abs. 1 HGB n.F. erheblich ausgeweitet wurden. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRuG bereits im Jahr 2015 hätte sich ein als Umsatzerlöse auszuweisender Betrag in Höhe von TEUR 11.922 ergeben. In 2015 hätten sich dadurch sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.534 ergeben.

B. Angaben zur Bilanz und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten 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, unter Berücksichtigung des Ausbaustandards, verringert. Grundlage für die Abschreibung 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 sind, wurde dieses Vermögen im Rahmen einer Einzelübernahme neu und nach den oben genannten Grundsätzen bewertet.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Zugänge zum Anlagevermögen zum Bilanzstichtag wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten wurden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen. Die Anlagenabgänge erfolgten zu vorgetragenen Restbuchwerten.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der linearen Methode auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer gemäß der VV-AfA ermittelt.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände wurden pro rata temporis abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit einem Anschaffungspreis zwischen EUR 150,00 bis zu EUR 410,00 zuzüglich Umsatzsteuer werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben (Regelung der GemHVO).

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus den folgenden Anlagennachweisen ersichtlich:

Siehe Anlage I zum Anhang.

Hierin wurde nun auch eine Spalte „Nachträgliche Anfangsbestandsveränderungen" eingefügt. In dieser Spalte werden Veränderungen des Anfangsbestandes durch Verringerungen oder Erhöhungen im Zusammenhang mit der letztendlichen Abrechnung von bereits aktivierten aber noch ausstehenden Rechnungen ausgewiesen.

Im Rahmen der Umstellung der Finanzbuchhaltungssoftware im Berichtsjahr von Schleupen.CS der Schleupen AG, Ettlingen, auf OK.FIS Doppik und der damit verbundenen Übernahme der Vermögensstände wurde festgestellt, dass Korrekturen in der Anlagenbuchhaltung und in der Hauptbuchhaltung notwendig waren, um die Hauptbuchhaltung mit der Anlagebuchhaltung zu synchronisieren. Vor diesem Hintergrund werden zwei Korrekturspalte im Anlagennachweis ausgewiesen, über welche die Korrekturen in Höhe von insgesamt TEUR 17 nachgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 4 außerplanmäßig abgeschrieben.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2016 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau" ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Berufsbildende Schule, Modernisierung,
- Neubau Sporthalle West,
- Kita Süd, Neuerrichtung,
- ESG, Fassadensanierung,
- Wiederaufbau Pflanzgartenhütte,
- Servicegebäude Bahnhofsvorplatz,
- Modernisierung Cornichonstraße Block 4, Innensanierung.

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von EUR 282.610,20 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2016 erfolgte eine Grundstücksveräußerung eines Grundstücks mit einem Lagerschuppen in der Hofgasse in Mörlheim mit einer Fläche von 17 m² und zum Verkaufspreis von EUR 1.700,00 und damit über dem Buchwert.

Weiterhin wurde im Jahr 2016 ein Grundstück mit einem Gebäude für die neue Kindertagesstätte Süd mit einer Fläche von 2.000 qm erworben. Der Kaufpreis für dieses Grundstück betrug EUR 154.000,00 und stellt den Ausgleich für den Bodenrichtwert dar. Das darauf befindliche Gebäude wurde ohne Wertansatz mitveräußert.

Die Vorräte in Form unfertiger Leistungen aufgrund noch nicht abgerechneter umlagefähigen Betriebskosten sind zum Nennwert ausgewiesen.
Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nominalwert bilanziert. Allen risikobehafteten Posten wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind im Berichtsjahr erstmalig saldiert worden. Der Vorjahresausweis ist nicht angepasst worden.

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 Aktivierung 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 wurde bisher verzichtet, da die zukünftigen Vermögenszuwächse als im Verhältnis eher gering einzustufen sind und auch noch nicht konkret beziffert werden können. In diesem Zusammenhang wurde jedoch durch das Gebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Nach den derzeit gültigen Einspeise- und Vergütungsregelungen sind solche Anlagen zur Zeit für das Gebäudemanagement nur noch dann rentierlich, wenn die durch Dritte errichteten Anlagen gepachtet und damit das Gebäudemanagement als Eigentümer den Strom produziert und selbst verwertet. Zur weiteren Nutzung dieser Möglichkeit wurde jedoch durch die Aufsichtsbehörde gefordert, dass sich diese Lösung als wirtschaftlich günstiger als bei einer Eigenfinanzierung darstellen muss. Dieser Nachweis ist aufgrund der Gewinnerwartungen Dritter nicht zu führen, so dass solche Maßnahmen nicht weiter genutzt werden können. Es spielt hierbei keine Rolle, ob trotz dieser Gewinnerwartung des Dritten sich auch für das Gebäudemanagement ein Gewinn über die Laufzeit des Vertrages ergibt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert bilanziert.
Beim Eigenbetrieb können grundsätzlich Steuerlatenzen im Bereich des Betriebes gewerblicher Art entstehen. Aufgrund der Unterschreitung der steuerlichen Freigrenzen kommen diese jedoch nicht zum Tragen.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau beinhaltet ein Disagio in Höhe von TEUR 9 aus einem Darlehen bei der KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main.

Das Eigenkapital zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 31.12.2015	Zuführung	Umgliederung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.365.407,70	0,00	0,00	25.365.407,70
Allgemeine Rücklage	19.530.355,54	0,00	0,00	19.530.355,54
Gewinnvortrag	5.251.839,34	1.029.977,86	0,00	6.281.817,20
Jahresgewinn	1.029.977,86	620.071,23	-1.029.977,86	620.071,23
Insgesamt	51.177.580,44	1.650.049,09	-1.029.977,86	51.797.651,67

Das Stammkapital ist in Höhe des in der Betriebssatzung festgesetzten Betrages durch Sacheinlage erbracht.

Die Landeszuwendungen werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Laufzeit (voraussichtliche Nutzungsdauer) gemäß der Abschreibungsdauer aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Unterlassene Instandhaltung	59.068,00	43.859,00	0,00	0,00	15.209,00
Ausstehende Rechnungen	1.469.744,84	877.614,58	168.413,50	1.033.095,36	1.456.812,12
Aufbewahrungs-verpflichtungen	21.150,00	0,00	0,00	3.350,00	24.500,00
Jahresabschluss-prüfung	12.123,20	12.123,20	0,00	11.721,50	11.721,50
Insgesamt	1.562.086,04	933.596,78	168.413,50	1.048.166,86	1.508.242,62

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten wurde keine Rückstellung gebildet, da für das Gebäudemanagement zum einen eine Gerichtskostenbefreiung besteht und zu erwarten ist, dass diese Rechtsstreitigkeiten für das Gebäudemanagement positiv bescheiden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der drohenden Verfahren bei EUR 1.005,57.

Gemäß der mit der Stadtverwaltung Landau am 9. Juni 2010 geschlossenen Vereinbarung über die Zuweisung des Personals, die Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand und Aufwendungen für die 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 jährlich Erstattung in Höhe der Umlagen erhält. Dies gilt ebenso für die Belastungen die sich aus den Altersteilzeitbeschäftigungsverhältnissen und aus den Urlaubs- und Überstundenansprüchen des Vorjahres ergeben.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Fristigkeit und Zusammensetzung sind aus dem folgenden Verbindlichkeitsspiegel (Vorjahreswerte in Klammern) ersichtlich. Es erfolgte keine Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

	Gesamt	Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit		
		Bis zu einem Jahr	Länger als ein Jahr	Von über 5 Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.467.769,25 (21.811.023,76)	2.573.563,50 (2.689.048,13)	18.894.205,75 (19.121.975,63)	10.138.625,15 (12.719.117,27)
Erhaltene Anzahlungen	3.122.209,37 (3.012.510,95)	3.122.209,37 (3.012.510,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.816.405,50 (2.398.679,38)	1.816.405,50 (2.398.679,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (51.712,34)	0,00 (51.712,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	457.841,49 (36.901,32)	457.841,49 (36.901,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörper-schaften	0,00 (4.382,63)	0,00 (4.382,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	36.134,86 (52.437,53)	36.134,86 (52.437,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Insgesamt	26.900.360,47 (27.367.647,91)	8.006.154,72 (8.245.672,28)	18.894.205,75 (19.121.975,63)	10.138.625,15 (12.719.117,27)

Die Verbindlichkeiten bzw. Erträge aus dem Cash-Pool-Verfahren mit der Stadtverwaltung Landau werden in diesem Zusammenhang als Verbindlichkeiten bzw. Erträge gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit bzw. einen Ertrag gegenüber dem Einrichtungsträger darstellen. Die vorgenommene Veranschlagung entspricht aber den betriebswirtschaftlichen Sachzusammenhängen, da diese Positionen dem Grunde nach den Bestand des Girokontos des Gebäudemanagements abbilden. Dieses wird jedoch täglich durch die Stadtverwaltung ausgeglichen oder der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, so dass dieses keinen Saldo aufweist.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gebäudebezogenen Umsatzerlöse Stadt entsprechen im Wesentlichen den im Wirtschaftsplan 2016 veranschlagten Erträgen für:

	Wirtschaftsplan 2016	Jahresrechnung 2016
	EUR	EUR
Gebäudebezogene Umsatzerlöse Stadt	7.745.000,00	7.912.148,59
sonstige Umsatzerlöse	1.056.000,00	4.286.800,13
Gesamtumsatzerlöse	8.801.000,00	12.198.948,72

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.287 resultieren im Wesentlichen aus Umsätzen für die Vermietung und Verpachtung (TEUR 933) sowie Erträge aus Gebühren und Umlagen (TEUR 2.895). In diesem Zusammenhang sind TEUR 76 zwischen den Betriebszweigen Gebäudebestand Landau und Wohnhausbesitz konsolidiert worden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.392 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (TEUR 1.055). Der Posten enthält periodenfremde und neutrale Erträge in Höhe von TEUR 303, im Wesentlichen bedingt durch Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 168) und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 131).

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt TEUR 2.944 (Gebäudebestand: TEUR 2.654, Wohnhausbesitz: TEUR 290) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften (ohne Außenanlagen) erfolgte mit insgesamt TEUR 2.134 (Gebäudebestand: TEUR 1.788, Wohnhausbesitz: TEUR 346).

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR
Löhne und Gehälter	2.038.704,82
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	661.130,98
Insgesamt	2.699.835,80

Die Abschreibungen enthalten TEUR 4 außerplanmäßige Abschreibungen, die im Rahmen der notwendigen Synchronisierung der Anlagenbuchhaltung mit der Hauptbuchhaltung infolge des Buchhaltungs-Softwarewechsels veranlasst wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.555 resultieren im Wesentlichen aus Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.546. Zudem enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde und neutrale Aufwendungen in Höhe von TEUR 165, im Wesentlichen bedingt durch Aufwendungen aus der Zuführung für Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 97 sowie sonstige periodenfremde und neutrale Aufwendungen in Höhe von TEUR 67.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen.

Der Jahresgewinn beträgt EUR 620.071,23 (Gebäudebestand Landau: Gewinn von EUR 172.709,26, Wohnhausbesitz: Gewinn von EUR 447.361,97).

D. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

E. Sonstige Angaben

Angabe gemäß Art. 28 Abs. 1 EG HGB

Die Stadt Landau ist Mitglied in der ZVK (Zusatzversorgungskasse der bayrischen Gemeinden, München). Es bestehen Versorgungszusagen, die den Arbeitnehmern eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung gewährleistet. Der Umlagesatz betrug im Geschäftsjahr 2016 3,75 % und zusätzlich 4 % an Zusatzbeitrag der zvk-pflichtigen Gehaltssumme. Eine Rückstellung für Alt-Verbindlichkeiten wurde nicht gebildet.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Durch das Gebäudemanagement Landau werden auch die Anmietungen für die benötigten Gebäude der Stadtverwaltung Landau vorgenommen. Diese stellen sonstige laufende finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 831.665,10 für das Wirtschaftsjahr 2016 dar.

Die größten Einzelpositionen (Mietaufwendungen) hierzu sind:

- Verwaltungsgebäude Maximilianstraße 7	EUR 201.475,44
- Kindertagesstätte Wilde 13	EUR 138.000,00
- Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 5	EUR 180.123,00
- Kindertagesstätte Lazarettgarten	EUR 97.800,24

Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 133.841,18.

Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergaben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.117.365,82.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 9.850,00 (netto). Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

Personalstand

Mitarbeiter	Mitarbeiteranzahl zum 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Mitarbeiteranzahl zum 31.12.2016
Werkleitung	1	0	0	1
Technische Mitarbeiter	11	1	0	12
Verwaltungsmitarbeiter	8	1	1	8
Hausmeister	27	0	0	27
Reinigungskräfte	8	0	0	8
	55	2	1	56

Im Durchschnitt waren 56 (ohne Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen.

Werkleiter und Werkausschuss

Als Werkleiter ist seit dem 01. Januar 2007 Herr Michael Götz bestellt.

Auf die Angabe der Werkleiterbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Thomas Hirsch	(Vorsitzender)
Herr Claudio Ceccarelli	Selbständiger
Herr Hermann Demmerle	Rentner
bis 29.09.2016 Armin Schowalter, Geschäftsführer	
Herr Florian Maier	Lehrer
Herr Michael Scheid	technischer Beamter
Herr Dr. Thomas Bals	Zahnarzt
Herr Jürgen Doll	Vollstreckungsbeamter
Herr Rudi Eichhorn	Diplom-Ingenieur Vermessungs-oberamtsrat a. D.
Frau Susanne Höhlinger	Selbständige
Herr Bernhard Anslinger	kaufmännischer Angestellter
Herr Christian Kolain	Dipl. Pädagoge
bis 31.08.2016 Doris Braun, Sozialtherapeutin	
Herr Michael Dürphold	Lehrer
bis 14.08.2016 Gerhard Mosebach, Diplom-Ingenieur Maschinenbau FH	
Herr Wolfgang Gauer	Diplom-Kaufmann
Frau Dr. Gertraud Migl	praktische Ärztin

Die Mitglieder des Werkausschusses erhielten die gemeindeüblichen Sitzungsgelder.

Durch Beschluss des Stadtrates über die Hauptsatzung am 24. Juni 2014 wurde die Anzahl der gewählten Werkausschussmitglieder auf 13 Personen festgesetzt.

F. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn der Sparte Gebäudebestand Landau in Höhe von EUR 172.709,26 sowie den Jahresgewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 447.361,97 zur Abdeckung von Planverlusten der Folgejahre sowie zur Kapitalstockbildung und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen vorzutragen.

Landau in der Pfalz, 5. Juli 2017

Michael Götz
Werkleiter

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2016

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen						Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Nachträgliche Anfangsbestandsveränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2016	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 ausgewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2016	Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	166.829,46	0,00	0,00	12.304,18	0,00	0,00	179.133,64	154.761,49	0,00	8.263,59	0,00	0,00	163.025,08	16.108,56	12.067,97	4,61	8,99
	166.829,46	0,00	0,00	12.304,18	0,00	0,00	179.133,64	154.761,49	0,00	8.263,59	0,00	0,00	163.025,08	16.108,56	12.067,97	4,61	8,99
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	112.419.799,54	10.611,14	665,21	791.428,22	2.119,96	738.025,56	113.958.427,71	41.630.353,90	8.895,02	1.559.191,77	37.931,66	1.781,00	43.234.391,35	70.724.036,36	70.789.445,64	1,37	62,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.835.084,50	0,20	-99.899,19	466.539,70	4.670,30	-67.697,00	10.129.457,91	3.471.577,60	-2.968,92	160.000,18	-37.931,66	3.177,22	3.587.481,98	6.541.975,93	6.363.508,90	1,58	64,58
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	66.053.496,56	14.990,32	-127.931,15	58.202,20	0,00	742.908,64	66.741.666,57	28.892.837,67	1.577,84	1.002.019,58	0,00	0,00	29.896.434,99	36.845.231,58	37.160.658,89	1,50	55,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.522.017,00	-1.632,41	12.213,49	57.160,32	0,00	-33.700,00	11.556.058,40	7.511.184,24	0,00	428.331,52	0,00	0,00	7.939.495,76	3.616.562,64	4.010.852,76	3,71	31,30
	199.830.397,60	23.969,25	-214.931,64	1.373.328,44	6.690,26	1.379.537,20	202.385.610,59	81.505.933,31	7.285,94	3.149.543,05	0,00	4.958,22	84.657.804,08	117.727.806,51	118.324.464,29	1,56	58,17
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.404,26	0,00	9.471,97	28.140,65	271,64	33.700,00	591.445,23	212.265,24	0,00	44.212,60	0,00	264,64	256.213,20	335.232,03	308.139,01	7,48	56,68
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.539.124,24	0,00	0,00	3.422.119,47	0,00	-1.413.237,20	5.548.006,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.548.006,51	3.539.124,24	0,00	100,00
	204.056.755,55	23.969,25	-205.459,67	4.835.892,74	6.961,90	0,00	208.704.195,97	81.872.960,04	7.285,94	3.202.019,24	0,00	5.222,86	85.077.042,38	123.627.153,61	122.183.795,51	1,53	59,24

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2016

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen						Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Nachträgliche Anfangsbestandsveränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2016	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 ausgewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2016	Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	166.829,46	0,00	0,00	12.304,18	0,00	0,00	179.133,64	154.761,49	0,00	8.263,59	0,00	0,00	163.025,08	16.108,56	12.067,97	4,61	8,99
	166.829,46	0,00	0,00	12.304,18	0,00	0,00	179.133,64	154.761,49	0,00	8.263,59	0,00	0,00	163.025,08	16.108,56	12.067,97	4,61	8,99
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	110.051.854,82	2.846,14	685,21	791.426,22	2.119,98	738.025,56	111.582.717,99	40.942.662,06	930,02	1.538.342,62	37.931,66	1.761,00	42.516.085,36	69.064.632,63	69.109.192,76	1,38	61,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.759,69	0,00	0,00	0,00	0,00	-67.697,00	166.062,69	176.765,25	-107,18	2.343,24	-37.931,66	0,00	141.069,67	24.993,22	56.994,64	1,41	15,05
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	66.053.496,56	14.990,32	-127.931,15	58.202,20	0,00	742.908,64	66.741.666,57	28.892.837,57	1.577,84	1.002.019,58	0,00	0,00	29.896.434,99	36.845.231,58	37.160.658,99	1,50	55,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.438.824,08	-1.632,41	12.213,49	57.160,32	0,00	0,00	11.506.565,48	7.507.886,37	0,00	427.321,35	0,00	0,00	7.935.207,72	3.571.357,76	3.930.937,71	3,71	31,04
	187.777.936,35	16.204,05	-115.032,45	906.788,74	2.119,98	1.413.237,20	189.997.012,93	77.620.151,25	2.400,70	2.970.026,79	0,00	1.761,00	80.490.797,74	109.506.215,19	110.257.784,10	1,56	57,84
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.996,33	0,00	0,00	11.828,70	271,64	0,00	224.554,39	122.436,33	0,00	19.363,28	0,00	264,64	141.536,95	83.017,44	90.559,00	8,62	36,97
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.539.124,24	0,00	0,00	3.216.762,13	0,00	-1.413.237,20	5.342.649,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.342.649,17	3.539.124,24	0,00	100,00
	191.696.885,38	16.204,05	-115.032,45	4.147.884,75	2.391,60	0,00	195.743.350,13	77.797.351,07	2.400,70	2.987.653,64	0,00	2.045,64	80.795.369,77	114.947.980,36	113.899.534,31	1,53	58,72

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz
Anlagennachweis zum 31. Dezember 2016

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen / Wertberichtigungen						Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Nachträgliche Anfangsbestandsveränderungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2016	Anfangsstand 1.1.2016	Korrekturen	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Umbuchung	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 6 ausgewiesenen Abgänge	Endstand 31.12.2016	Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahr	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
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	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	0,00	0,00	-	-
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	2.367.944,72	7.765,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.375.709,72	687.691,84	7.765,00	20.849,15	0,00	0,00	716.305,99	1.659.403,73	1.680.252,88	0,88	69,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.801.324,61	0,20	-99.899,19	466.539,70	4.570,30	0,00	9.963.395,02	3.294.812,35	-2.879,76	157.656,94	0,00	3.177,22	3.446.412,31	6.516.982,71	6.306.512,26	1,58	65,41
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	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	63.162,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.700,00	49.492,92	3.277,87	0,00	1.010,17	0,00	0,00	4.288,04	45.204,88	79.915,05	2,04	91,34
	12.052.462,25	**7.765,20**	**-99.899,19**	**466.539,70**	**4.570,30**	**-33.700,00**	**12.388.597,66**	**3.985.782,06**	**4.885,24**	**179.516,26**	**0,00**	**3.177,22**	**4.167.006,34**	**8.221.591,32**	**8.066.680,19**	**1,45**	**66,38**
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**307.407,92**	**0,00**	**9.471,97**	**16.310,95**	**0,00**	**33.700,00**	**366.890,84**	**89.826,91**	**0,00**	**24.849,34**	**0,00**	**0,00**	**114.676,25**	**252.214,59**	**217.581,01**	**6,77**	**68,74**
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	205.357,34	0,00	0,00	205.357,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.357,34	0,00	0,00	100,00
	12.359.870,17	7.765,20	-90.427,22	688.207,99	4.570,30	0,00	12.960.845,84	4.075.608,97	4.885,24	204.365,60	0,00	3.177,22	4.281.682,59	8.679.163,25	8.284.261,20	1,58	66,86

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen:		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.108,56	12.067,97
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	69.064.632,63	69.109.192,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.993,22	56.994,64
3. Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	36.845.231,58	37.160.658,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.571.357,76	3.930.937,71
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.017,44	90.558,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.342.649,17	3.539.124,24
	114.931.881,80	113.887.466,34
	114.947.990,36	113.899.534,31
B. Umlaufvermögen:		
I. Vorräte: Unfertige Leistungen	2.620.568,48	2.728.850,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	126.324,56	52.391,53
2. Forderungen an den Betriebszweig Wohnhausbesitz	262.500,33	267.159,99
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	29.387,55
4. Forderungen an den Einrichtungsträger	0,00	61.703,67
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.700,00	6.950,36
	390.524,89	417.593,10
	3.011.093,37	3.146.443,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten:	32.609,94	9.990,00
	117.991.693,67	117.055.968,25

Passivseite	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital:		
I. Stammkapital	19.898.000,00	19.898.000,00
II. Allgemeine Rücklage	19.380.640,54	19.380.640,54
III. Gewinnvortrag	5.260.144,84	4.198.693,20
IV. Jahresgewinn	172.709,26	1.061.451,64
	44.711.494,64	44.538.785,38
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen:	46.162.869,69	45.560.461,44
C. Rückstellungen:		
Sonstige Rückstellungen	1.307.771,65	1.151.935,19
D. Verbindlichkeiten:		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.783.769,25	21.040.210,84
2. Erhaltene Anzahlungen	2.892.693,00	2.728.850,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.507.872,14	1.908.632,07
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Betriebszweig Wohnhausbesitz	113.959,83	1.791,90
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00	43.576,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	445.564,84	36.813,32
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	0,00	4.382,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten	31.251,81	40.068,10
	25.775.110,87	25.804.325,84
E. Rechnungsabgrenzungsposten	34.446,82	460,40
	117.991.693,67	117.055.968,25

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen:		
I. Sachanlagen:		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	1.659.403,73	1.680.252,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.516.982,71	6.306.512,26
4. Technische Anlagen und Maschinen	45.204,88	79.915,05
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.214,59	217.581,01
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	205.357,34	0,00
	8.679.163,25	8.284.261,20
B. Umlaufvermögen:		
I. Vorräte:		
Unfertige Leistungen	317.087,39	287.885,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.398,11	5.834,24
2. Forderungen an den Betriebszweig Gebäudebestand Landau	113.959,83	1.791,90
3. Forderungen an den Einrichtungsträger	0,00	505.979,10
4. Sonstige Vermögensgegenstände	56.188,81	0,00
	177.546,75	513.605,24
III. Guthaben bei Kreditinstituten:	892.108,83	1.097.360,56
	1.386.742,97	1.898.851,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten:	558,99	0,00
	10.066.465,21	10.183.112,85

Passivseite	31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital:		
I. Stammkapital	5.467.407,70	5.467.407,70
II. Allgemeine Rücklage	149.715,00	149.715,00
III. Gewinnvortrag	1.021.672,36	1.053.146,14
IV. Jahresgewinn/Jahresverlust	447.361,97	0,00 -31.473,78
	7.086.157,03	6.638.795,06
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen:	1.197.501,89	1.235.959,38
C. Rückstellungen:		
Sonstige Rückstellungen	200.470,97	410.150,85
D. Verbindlichkeiten:		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	684.000,00	770.812,92
2. Erhaltene Anzahlungen	278.256,37	332.400,11
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.533,36	490.047,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Betriebszweig Gebäudebestand Landau	262.500,33	267.159,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00	8.136,20
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	12.276,65	88,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.883,05	12.369,43
	1.550.449,76	1.881.013,96
E. Rechnungsabgrenzungsposten	31.885,56	17.193,60
	10.066.465,21	10.183.112,85

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Gebäudebestand Landau

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	2016	2016	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		11.062.212,62	10.448.818,72
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-163.117,12	15.920,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		199.110,93	352.703,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.110.520,71	1.355.749,44
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		4.457.876,31	4.185.127,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.883.696,17		1.814.395,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	618.672,23	2.502.368,40	485.506,60
davon für Altersversorgung: EUR 252.866,65 (im Vorjahr: EUR 155.384,69)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.997.653,64	2.817.260,07
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 3.890,84 (im Vorjahr EUR 0,00)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.527.102,95	1.213.986,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	438,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		544.962,57	587.603,53
davon Aufwendungen aus der Veränderung der Aufzinsung: EUR 0,00 (im Vorjahr: EUR 362,50)			
11. Ergebnis nach Steuern		178.763,27	1.069.750,20
12. Sonstige Steuern		6.054,01	8.298,56
13. Jahresgewinn		172.709,26	1.061.451,64

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, Betriebszweig Wohnhausbesitz

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	2016	2016	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.277.405,38	1.213.573,73
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		99.477,52	-1.863,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		83.499,27	67.796,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		281.106,17	598.498,34
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftungen		639.847,55	769.383,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	155.008,65		146.453,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	42.458,75	197.467,40	32.844,92
davon für Altersversorgung: EUR 11.984,16 (im Vorjahr: EUR 10.231,45)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		204.365,60	231.199,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		217.617,07	691.128,72
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	938,74
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		13.230,58	16.488,71
davon Aufwendungen aus der Veränderung der Aufzinsung: EUR 0,00 (im Vorjahr: EUR 0,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		468.960,14	-8.555,11
12. Sonstige Steuern		21.598,17	22.918,67
13. Jahresgewinn/Jahresverlust		447.361,97	-31.473,78

Lagebericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

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, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, Schulen, Sportgebäuden, Mietwohnungen, Eigenheimen sowie sonstigen Gebäuden, über den gesamten Lebenszyklus zu betreuen und damit zu errichten, zu verwalten, zu bewirtschaften und zu unterhalten (§ 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 im speziellen getrennt Bezug genommen wird.

Nachdem in den Vorjahren einige Gebäude veräußert bzw. durch die Stadt Landau noch weitere Objekte übertragen wurden und auch Anmietungen erfolgt sind, werden im Betriebszweig Gebäudebestand aktuell 189 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand nur durch einen Grunderwerb und eine Veräußerung verändert. Hierbei handelt es sich um den Zugang des Gebäudes im Wohnpark am Ebenberg für die neue Kindertagesstätte Süd sowie den Abgang eines Lagergebäudes in Mörlheim.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem letzten Jahr nicht verändert, so dass weiterhin 262 Wohneinheiten verwaltet werden. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt daher aktuell 18.943,43 m².

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008 wurde der Betriebszweck rückwirkend zum 1. Januar 2008 erweitert um die Beschaffung und Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände in den Objekten des Gebäudemanagements Landau.

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 EUR 150.000,00 abzuschließen. In diesem Zusammenhang wurde eine Berichtspflicht im Werkausschuss eingeführt. Diese Befristung wurde durch Änderung der Betriebssatzung zum 4. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2011 und letztmalig am 23. Januar 2012 unbefristet verlängert.

2. Forschung und Entwicklung

Das Gebäudemanagement Landau betreibt keine eigenen Forschungen oder Neuentwicklungen.

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 des Facility Managements 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 und die Bewältigung der Flüchtlingskrise zu nennen. Auch hat der Erlass der Betriebssicherheitsverordnung zu einer Veränderung geführt. Viele bisher nur miterledigte Tätigkeiten müssen nun mit einer Gefährdungsbeurteilung versehen und vor allem auch gerichtsfest dokumentiert werden. Diese stellen immer wieder größere Herausforderungen dar, zwingen zum Umdenken und zur flexiblen Handhabung bei den projektierten Maßnahmen.

Beispielhaft soll hier die Modernisierung der Berufsbildenden Schule genannt werden. Die ursprüngliche Planung für diese umfassende Sanierung wurde 2009 erstellt. Seither haben sich gerade die energetisch technischen Anforderungen stark verändert, so dass die eigentlich vorgesehenen Lüftungsgeräte nun nicht mehr produziert werden. Die aktuellen Geräte sind aber durch die hohen energetischen Standards größer und passen daher in den vorgesehenen Raum im kaufmännischen Trakt nicht mehr hinein, so dass Planungen auch immer nochmals verändert werden müssen.

Nachdem Landau zu den wenigen Städten in Rheinland-Pfalz gehört, welche einen Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben und aktuell auch eine große Nachfrage an günstigem Wohnraum besteht, ist auch die Auslastungsquote der Wohnungen als sehr gut zu bezeichnen. Aktuell gibt es eine Warteliste mit mehreren hundert Bewerbern für eine städtische Wohnung. Von den 262 Wohneinheiten waren zum Ende des Jahres 12 Einheiten nicht vermietet, so dass dies eine Auslastungsquote von 95,42 % darstellt. Die derzeit nicht vermieteten Wohnungen sind alle sanierungsbedürftig, können im aktuellen Zustand nicht vermietet werden und sollen nach und nach wieder im Rahmen der finanziellen und personellen Ressourcen des Betriebes einer Vermietung zugeführt werden.

Diese grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen, in denen sich das Gebäudemanagement bewegt, wirken sich jedoch auch nachteilig in der Preisbildung auf den Märkten aus. Im Rahmen der Ausschreibungsverfahren hielt der erhebliche Preisanstieg in den Baugewerken der letzten Jahre auch in 2016 an. Dieser ist auf die gute konjunkturelle Auftragslage und Auslastung der Betriebe zurückzuführen. Derzeit müssen daher höhere Preise akzeptiert werden, um auch weiterhin Erfolge im Gebäudebestand erzielen zu können.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Umsatz/Zuschussentwicklung

Auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2016 kann die Lage des Gebäudemanagements Landau als weiterhin gut bezeichnet werden. Die durch die Stadtverwaltung Landau übertragenen langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2016 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 sowie die Neuverschuldung soweit möglich zu begrenzen. Aufgrund der weiterhin steigenden Kosten, dem deutlich zu spürenden Anstieg der Technisierung in den Gebäuden sowie auch der Zuordnung neuer Gebäude oder Aufgabenbereiche, muss die ausreichende Finanzausstattung fortlaufend geprüft und mit einer rechtzeitigen Mieterhöhung auch gegenüber der Stadtverwaltung Landau einem Defizit entgegengewirkt werden.

Die im Wirtschaftsplan aufgeführten Investitionsprojekte konnten mit Ausnahme der Sporthalle West alle angegangen werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gerade die Vielzahl der neuen Projektierungen sowie Planungsleistungen für zukünftige Projekte (z.B. Kindertagesstätte Süd, Anbau Schulsäle Grundschule Dammheim, Sanierung Pflegebad Paul-Moor Schule) erhebliche Zeitressourcen beanspruchen, so dass derzeit die Ressourcen für Weiterentwicklungen und Neuerungen gerade in der technischen Abteilung fehlen. Trotzdem konnten wieder Leistungen in Höhe von TEUR 283 durch eigene Planungen aktiviert werden. Der Rückgang von TEUR 137 im Vergleich zum Vorjahr zeigt allerdings, dass gerade größere Projekte immer mehr durch Fremdbeauftragungen abgearbeitet werden müssen.

Im Jahr 2016 ist es gelungen, die Unterhaltsleistungen in den Gebäuden mit EUR 2,134 Mio. (Vorjahr: EUR 2,116 Mio.) auf dem gleichen und damit guten Niveau wie im Vorjahr zu halten. Hier zeigt sich, dass das Gebäudemanagement personell gut aufgestellt ist und damit im Gebäudebestand Fortschritte zu erzielen sind. Der nun erreichte Wert liegt allerdings weiterhin stark hinter dem Werteverzehr zurück, so dass die Anstrengungen weitergeführt und intensiviert werden müssen. Dies wird auch durch den Umstand belegt, dass nicht alle im Wirtschaftsplan aufgeführten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden konnten. Hierzu zählen zum Beispiel die neuen Eingangsbereiche oder der Sonnenschutz des Rathauses. In der Unterhaltung wurden daher lediglich 70,25 % des Planansatzes erreicht. Durch die Vorgaben des Vergaberechtes sind auch kleine Maßnahmen zeitaufwendig und können nicht nur nebenbei und schnell abgearbeitet werden. Bedingt durch die personelle Kapazität beim Gebäudemanagement können auch krankheitsbedingte Ausfälle nicht kompensiert werden. Weiterhin erfolgen auch immer wieder kurzfristig notwendige Neuplanungen oder die Verschiebungen der Prioritäten (z.B. Umzüge der Stadtverwaltung), so dass hierauf mit neuen Prioritäten in der Auftragsbearbeitung reagiert werden muss.

Im Rahmen der Summierung der beiden Betriebszweige kann für das Jahr 2016 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 620 (Vorjahr: TEUR 1.030) festgestellt werden. Dieser Jahresgewinn setzt sich zusammen aus einem Gewinn der Sparte Gebäudebestand in Höhe von EUR 172.709,26 und einem Gewinn der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von EUR 447.361,97. Dieser Gewinn entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 1,21 % und erfüllt damit bei der aktuellen sehr schwierigen Zinslage noch die Vorgaben des § 11 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung mit Bezug zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes konnte nach den umfangreichen Außensanierungen der vergangenen Jahre in den Wohngebäude der Cornichonstraße das Jahr 2016 genutzt werden, um die Außensanierung nun vollständig und mit der Dachsanierung des Gebäudes Cornichonstraße/Bismarckstraße abzuschließen sowie Vorbereitungen für die Innensanierungen der Wohnungen dieses Bereiches zu treffen. Vor diesem Hintergrund wurden in der Cornichonstraße in 2016 Ausweichwohnungen zur Unterbringung von Mietern während der Modernisierung der Wohnungen hergestellt. Durch diese Wohnungen ist es damit möglich, dass für die Zeit der Innenmodernisierungsarbeiten durch das Gebäudemanagement Landau den Bestandsmietern Ersatzwohnungen zu gleichen Konditionen angeboten werden. Weiterhin sollen alle hiervon betroffenen 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, so dass Kapazitäten zum Ausbau des dringend benötigten Wohnungsbestandes mit günstigem Wohnraum nicht vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat die Möglichkeit der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Dies wird nachfolgend noch thematisiert.

2.2 Investitionen

Die im Rahmen des Wirtschaftsplanes vorgesehen Projekte und Maßnahmen wurden gerade im investiven Bereich weitgehend umgesetzt. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt zwar nur 73,60 % (Vorjahr: 93,90 %). Dies ist aber dadurch bedingt, dass für die Großmaßnahme der Sporthalle West mit einem Volumen von EUR 1,3 Mio. der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung nicht eingegangen ist und daher dieses Vorhaben nicht begonnen werden konnte.

Folgende Maßnahmen wurden planmäßig abgearbeitet:

- Schulzentrum Ost, Umbau und Errichtung einer Mensa mit TEUR 70,
- Sporthallen Neubau an der Berufsbildenden Schule mit TEUR 4,
- Modernisierung der Berufsbildenden Schule mit TEUR 1.482,
- Modernisierung des Wohnhausbesitzes mit TEUR 684,
- Neubau Asylbewerberunterkunft mit TEUR 56,
- Modernisierung der Thomas-Nast-Grundschule mit TEUR 75,
- Modernisierung der Schule im Fort mit TEUR 614,
- Modernisierung des ESG mit TEUR 1.338,
- Neubau Sporthalle West mit TEUR 248,
- Neubau Kita Innenstadt mit TEUR 158.

Neben der Sporthalle West wurde auch der Ansatz bei der Modernisierung der Berufsbildenden Schule um rund TEUR 400 unterschritten, da aufgrund des laufenden Schulbetriebes diese Arbeiten nur mit größeren Unterbrechungen durchzuführen waren.

Bereits im Jahr 2015 wurde dem Gebäudemanagement das Servicegebäude auf dem Bahnhofsvorplatz übertragen. Nach der vorläufigen Abrechnung dieses Gebäudes hat dieses Anschaffung- und Herstellungskosten in Höhe von TEUR 352. Die endgültige Abrechnung und damit der Wert der Immobilie konnte jedoch durch die Stadtverwaltung im Laufe des Jahres 2016 auch weiterhin nicht ermittelt werden, so dass eine Bilanzierung dieser Anlage noch immer als Anlage im Bau erfolgt.

2.3 Kapital- und Finanzierungsmaßnahmen

Zur Finanzierung der in 2016 angegangenen Projekte erfolgte die Aufnahme eines Kommunalkredites in Höhe von EUR 1,5 Mio. bei der ISB Rheinland-Pfalz. Damit musste die Kreditermächtigung von EUR 2.018.600,00 nicht vollständig in Anspruch genommen werden.

Weiterhin wurden in der Sparte Wohnhausbesitz alle dort vorhandenen Wohnungsbaukredite durch ein neues zinsgünstigeres Darlehen als Ratendarlehen umgeschuldet. Damit ist diese Sparte dann bis zum Jahr 2024 schuldenfrei. Die umgeschuldeten Darlehen hatten eine Laufzeit zum Teil bis zum Jahr 2049 und waren auch in der Zinsgestaltung nicht mehr zeitgemäß.

Der Kassenbestand am Ende des Jahres 2016 ist auch weiterhin leicht negativ. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Sparte Gebäudebestand Landau eine erhebliche Unterdeckung aus dem Jahr 2015 ausgewiesen hat, welche auch 2016 nicht vollständig ausgeglichen werden konnte. Weiterhin wurden auch für das Jahr 2016 die Mieterträge der Stadt erneut erst im neuen Jahr 2017 überwiesen, das Gebäudemanagement hat aber seine Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt fristgerecht bedient. Das Bankkonto weist vor diesem Hintergrund zum Jahreswechsel einen Fehlbetrag von EUR 21.193,18 (Vorjahr –EUR 110.025,40) aus, der über das Cash-Pool-Verfahren durch die Stadtverwaltung aktuell zinslos ausgeglichen wurde.

Die Darlehensverbindlichkeiten des Gebäudemanagements Landau zum 31.12.2016 betragen hierdurch nun TEUR 20.554 (Vorjahr: TEUR 20.604) und ist damit weiterhin leicht rückläufig.

2.4 Personal

Zum 31. Dezember 2016 waren beim GML in der Stellenübersicht insgesamt 49,28 Stellen ausgewiesen, wovon 3 Stellen mit einem kw-Vermerk versehen sind. Von dieser Gesamtstellenanzahl waren zum 31. Dezember 2016 insgesamt 44,68 mit 56 Mitarbeitern (ohne Altersteilzeit) besetzt. Diese Mitarbeiter teilen sich auf in 9 Personen im kaufmännisch/infrastrukturellen Bereich, 12 Personen im technischen Gebäudemanagement, 27 Hausmeister und 8 Reinigungskräfte. Die Anzahl der Mitarbeiter im technischen Gebäudemanagement hat sich zum Jahreswechsel um eine Person erhöht.

Die Personalausstattung des Betriebes ist als noch ausreichend anzusehen. Die Mitarbeiter sind insgesamt vollständig ausgelastet, so dass Steigerungen in den Bereichen des Bauunterhaltes und neue Investitionsprojekte nur durch Ausweitung des Personalstandes möglich sein werden. Auch kann derzeit in vielen Fällen nur auf Mängel reagiert werden. Eine proaktive Rolle mit dem Erkennen von sich abzeichnenden Sanierungs- oder Reparaturbedarfen erfolgt aus zeitlichen Gründen nicht. Beim Gebäudemanagement werden im technischen Bereich auch 2 Mitarbeiter für die Haustechnik, also die Ver- und Entsorgung mit den benötigten Medien, beschäftigt. Durch die immer mehr fortschreitende Technisierung dieser Gebäude ist gerade in diesem Aufgabenfeld und bei diesen Mitarbeitern eine starke Belastung zu spüren. Viele neue Maßnahmen müssen zum Beispiel für die Heizungssteuerung, die Beleuchtung oder die Versorgung mit Beamern oder Smart-Boards angegangen, ausgeschrieben und umgesetzt werden. In diesem Bereich müssen daher Überlegungen zur Aufstockung des Personals angegangen werden.

Die bis zum letzten Jahr bestehenden Defizite in der gerichtsfesten Dokumentation und konzeptionellen Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflichten konnten im Jahr 2016 durch die Einstellung eines Mitarbeiters für diesen Themenbereich angegangen werden. Gerade in diesem Bereich wurden bereits beachtliche Erfolge für die Substanz und die Sicherheit des Betriebes generiert.

Stark bemerkbar hat sich in 2016 im kaufmännischen Bereich der Umstieg auf die neue Buchhaltungssoftware OK.FIS gemacht. Hier wurden nicht alle Zusagen für die Übernahme der Daten eingehalten, so dass viele Buchungen gerade der Eröffnungsbilanz nochmals und händisch durchzuführen waren. Erschwerend kam in diesem Bereich noch hinzu, dass die zu Beginn des Jahres 2016 neueingestellte Bilanzbuchhalterin die Bearbeitung nicht vollständig und nur fehlerbehaftet wahrgenommen hat. Zur Jahresmitte 2016 wurde darauf mit einer personellen Veränderung reagiert und die Bilanzbuchhalterstelle erneut neu besetzt.

Darüber hinaus war das Jahr 2016 auch geprägt durch einen sehr starken Personalwechsel im kaufmännischen und infrastrukturellen Bereich. Durch Weggänge, Versetzungen in den Vorruhestand oder interne Umsetzungen mussten immer wieder neue Kräfte eingearbeitet werden, so dass eine kontinuierliche Arbeit erschwert wurde. Zum Ausgang des Jahres 2016 ist das Team des Gebäudemanagements jedoch wieder gut aufgestellt, so dass es für die kommenden Aufgaben gerüstet ist.

3. Wirtschaftliche Lage

a) Ertragslage

Auf der Ertragsseite ist der Erfolgsplan im Jahr 2016 auch weiterhin geprägt durch die Erstattung der Stadtverwaltung Landau (TEUR 7.912). Dies bedeutet einen Anteil von 56,71 % (Vorjahr: 51,80 %) an den Gesamterträgen des Jahres 2016. 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/ Bestandsveränderungen 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 TEUR 1.008 den bisherigen Höchststand aus dem Vorjahr erneut 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 EUR 5,27 durch den Werkausschuss festgelegt.

Auch bei den sonstigen Wohnungen wurden im Berichtsjahr in mehreren Liegenschaften Mieterhöhungen durchgeführt, um die Einnahmebasis zu verbessern. Dieser Weg soll im Rahmen der gesetzlich erlaubten Grenzen und unter Beachtung der Mietpreisbremse auch zukünftig weiterverfolgt werden. Gerade auch die Untersuchungen und Grundlagenermittlungen zur Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft haben ergeben, dass die Wohnungsmieten des Gebäudemanagements aktuell im Verhältnis zum allgemeinen Mietniveau und den dortigen Steigerungen am untersten Niveau anzusehen sind. Vor diesem Hintergrund müssen daher auch weiterhin Mieterhöhungen im erlaubten Rahmen konsequent durchgeführt werden.

Eine im Jahresverlauf gelegentlich notwendige Kassenbestandsverstärkung zur Liquiditätssicherung erfolgt in Verbindung mit einer mit der Stadtverwaltung Landau abgeschlossenen Kreditrahmenvereinbarung (Cash-Pool). Der im Rahmen der Satzung beschlossene Höchstbetrag der Kassenbestandsverstärkungen in Höhe von EUR 3 Mio. wird hierbei beachtet und eingehalten. Am 31. Dezember 2016 weist dieser Cash-Pool einen Fehlbetrag von TEUR 21 aus (Sparte Gebäudebestand Landau: EUR -913.302,01, Sparte Wohnhausbesitz: EUR 892.108,83). Eine angemessene Verzinsung erfolgt mit der Stadtverwaltung. Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf den Zinsmärkten wurde jedoch kein Zinssatz festgelegt. Der Fehlbetrag ist durch eine über den Jahreswechsel verzögerte Auszahlung von Mieterträgen durch die Stadtverwaltung sowie den hohen Fehlbetrag der Sparte Gebäudebestand Landau aus dem Jahr 2015 entstanden. Insgesamt ist zu erkennen, dass aktuell die Sparte Gebäudebestand Landau von der Liquidität der Sparte Wohnhausbesitz profitiert, so dass Kreditaufnahmen unterbleiben können. Hierdurch war über das gesamte Jahr weitestgehend ein Bestand an liquiden Mitteln vorhanden, so dass bis auf geringe Einzelfälle auf Kassenbestandsverstärkungen durch den Einrichtungsträger verzichtet werden konnte.

Die Betriebskosten der Gebäude belaufen sich im Jahr 2016 auf TEUR 2.944 und sind damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.746) leicht angestiegen. Bei spartengenauer Betrachtung der Betriebskosten ist festzustellen, dass im Betriebszweig Gebäudebestand Landau eine Erhöhung von rund TEUR 181 und im Betriebszweig Wohnhausbesitz eine Erhöhung um rund TEUR 17 zu verzeichnen ist.

Im Bereich des Gebäudebestandes setzt sich dieses Ergebnis im Wesentlichen durch eine Erhöhung von rund TEUR 62 bei der Hausbewirtschaftung, von rund TEUR 22 bei den Strombezugsaufwendungen, von rund TEUR 31 bei den Reinigungskosten und Entsorgungskosten und von TEUR 49 bei den Aufwendungen der Beheizung zusammen. Hier machen sich die in 2016 sehr lange Heizperiode, die Anpassung an den Mindestlohn sowie höhere Strombezugskosten bemerkbar.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes liegen die Werte nur leicht über dem Niveau des Vorjahres, wobei die Müllentsorgung mit TEUR 102, die Wasserversorgung mit TEUR 45 und die Kosten für die Beheizung mit TEUR 42 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 auch weiterhin die erhofften Erfolge verzeichnet, da die Steigerungen sehr moderat gehalten werden können.

Im Jahr 2016 war es möglich, den hohen Stand der Leistungen des Bauunterhaltes des Vorjahres zu halten. Der Gesamtaufwand in den beiden Sparten beträgt TEUR 2.134 und lag damit um rund TEUR 18 über dem Wert des Jahres 2015. Die Einstellung eines weiteren technischen Bediensteten im Jahr 2014 mit den damit verbundenen höheren Personalkapazitäten ist die Ursache für diese hohen Umsetzungsquoten. Eine weitere Erhöhung zur Angleichung an die Abschreibungswerte kann nur durch eine Ausweitung der Personalkapazitäten erfolgen. Die Summe der Abnutzungen in Form der planmäßigen Abschreibungen liegt immer noch rund TEUR 1.157 über dem Wert des Gebäudeunterhalts, so dass ein Werteverzehr dauerhaft und nicht nur geringfügig stattfindet.

Im Bereich der städtischen Wohnungen wurden erneut mehr als TEUR 346 für die Unterhaltung der Wohnungen aufgewendet. Trotzdem übersteigt diese Summe den in den Abschreibungen ausgedrückten Werteverzehr deutlich, so dass sich der Zustand der städtischen Wohnungen weiter verbessert. Dies drückt sich auch in der Durchschnittsmiete aus, welche inzwischen bei 4,43 EUR/m² (Vorjahr 3,96 EUR/m²) liegt.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der gesamten Aufwendungen ergibt sich für das Wirtschaftsjahr 2016 ein Jahresgewinn von TEUR 620, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Im Jahresverlauf ist es damit erneut gelungen, durch Verschiebung von Maßnahmen oder geringere Vergabesummen sowie durch Verbesserungen im Ertragsbereich den Planverlust von TEUR 1.522 nicht entstehen zu lassen.

b) Finanz- und Vermögenslage

Der Betriebszweig Gebäudebestand Landau verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 114.974.990,36 und über ein Eigenkapital von EUR 44.711.494,64, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 38,89 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit einer Quote von 39,10 % ist dieses Verhältnis daher annähernd konstant.

Der Betriebszweig Wohnhausbesitz verfügt über ein Sachanlage- und Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 8.679.163,25 und über ein Eigenkapital von EUR 7.086.157,03, was einer Finanzierung über das Eigenkapital von 81,65 % entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich daher im Vergleich zum Vorjahr (80,14 %), verbessert. Sie ist auch 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 werden und die erhaltenen Fördermittel als Sonderposten nicht dem originären Eigenkapital zuzurechnen sind.

Sowohl der Betriebszweig Gebäudebestand als auch der Betriebszweig Wohnhausbesitz mussten im Jahr 2016 nur geringe Kassenbestandsverstärkungen in Anspruch nehmen. Die in der Sparte Gebäudebestand benötigten Finanzmittel konnten intern durch die Sparte Wohnhausbesitz ausgeglichen werden. Hierdurch konnte eine Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung für die Sparte Gebäudebestand Landau weitgehend vermieden werden. Lediglich in den letzten Tagen des Jahres wurde der Kassenbestand aufgebraucht, so dass zum 31.12.2016 dort eine Verbindlichkeit von EUR 21.193,18 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 zur Mitte des Januars 2017 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 die Liquidität wieder hergestellt ist. Weitere Daten hierzu können den Erläuterungen zum Jahresabschluss entnommen werden.

Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von EUR 2.018.600,00 musste im Jahr 2016 mit einer Darlehensaufnahme von TEUR 1.500 zurückgegriffen werden. Die verbleibende Kreditermächtigung steht somit auch für notwendige Investitionen im Jahr 2017 zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr planmäßig bedient werden. Der Durchschnittszinssatz gegenüber Kreditinstituten beträgt aktuell 2,88 %. Die Fristigkeiten dieser Verbindlichkeiten können dem Verbindlichkeitenspiegel im Anhang entnommen werden.

Im Berichtsjahr erhöhte sich der Finanzmittelfonds des Eigenbetriebes um TEUR 89 infolge eines Cash-Flows aus der laufenden Geschäftsführung in Höhe von TEUR 4.220 und eines Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 515, die den negativen Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 4.646 vollständig kompensieren konnten.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die finanziellen Leistungsindikatoren wird auf die Erläuterungen und Feststellungen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss verwiesen.

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. 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 nun immer noch im relativ schlechten Gebäudezustand, gerade im Bereich der Schulen sowie der Wohnungen, zeigt. Dieses Missverhältnis konnte im abgelaufenen Jahr nicht vollständig beseitigt werden. Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.190 (Vorjahr TEUR 3.043) stehen Aufwendungen für den Unterhalt in Höhe von TEUR 2.134 (Vorjahr TEUR 2.116) gegenüber. In der Zukunft wird es wichtig sein, diese Differenz noch weiter zu verringern, um die Gebäude zumindest annähernd laufend zu unterhalten. Hierzu wird voraussichtlich ein noch weiter 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. Eine weitere Steigerung des Bauunterhaltes ist jedoch auch vor dem Hintergrund der in der Finanzplanung vorgesehenen Investitionen und der damit in den nächsten Jahren noch weiter ansteigenden Abschreibungen dringend geboten. Aktuell zeigt sich, dass der hohen Investitionstätigkeit und damit in der Folge der Steigerung der Abschreibungen keine Erhöhung der Bauunterhaltsleistungen gegenüber steht, so dass ein zunehmender Werteverzehr stattfindet.

Durch die Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses zum Jahr 2012 wurde das Gebäudemanagement Landau mit einer eigenständigen Finanzierungsmöglichkeit ausgestattet. Diese Erstattungen haben eine betragliche Größe erreicht, welche als realistische Zielgröße beim derzeitigen Personaleinsatz angesehen werden kann. Höhere Erstattungen, wie sie rechnerisch zum Ausgleich des Werteverzehrs notwendig wären, dürften vor dem Hintergrund der finanziell schwierigen Lage der Stadt Landau als KEF-Kommune mit nicht ausgeglichenem Haushalt voraussichtlich nur schwierig durchzusetzen 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.

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 der 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 Anschaffung neuer Verbraucher (z.B. Smart-Boards, Lüftungsgeräte) oder die Errichtung neuer Gebäude auf der anderen Seite wieder zunichte gemacht.

Auch wird es Aufgabe gerade im infrastrukturellen Gebäudemanagement sein, dass das im Bereich der Hausmeister vorhandene Potential durch 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 sogenannten Pool-Bildung in Einklang gebracht werden kann. Auf die Bereitschaftszeiten kann in diesem Bereich eigentlich nicht verzichtet werden. Dies hat sich im Bereich der Verwaltungshausmeister auch im Jahr 2017 bereits bemerkbar gemacht. Da dort die Eingruppierung in den Bezirkstarifvertrag nicht mehr gehalten werden konnte, sind 3 weitere Kräfte als Geringverdiener eingestellt worden. Sollte dies auch bei den Schulhausmeistern nicht mehr zu halten sein, müsste im Bereich des Hausmeisterdienstes über eine Neustrukturierung, z.B. mit einer ortsungebundenen Handwerkertruppe, nachgedacht werden. Dass eine objektübergreifende Zuständigkeit möglich ist, zeigt der Einsatz der Hausmeister in den Grundschulen der Ortsteile. Dies wird seit 2015 durch das Gebäudemanagement organisiert. Allerdings erfordert dies von beiden Seiten Kompromissbereitschaft, da bisherige Anwesenheitszeiten nicht gehalten werden können und auch in der Steuerung sind erhebliche Aufwendungen und Anstrengungen erforderlich.

Ein weiteres Thema, welches den Eigenbetrieb bereits aktuell aber auch zukünftig noch stark beschäftigen wird, ist die Steigerung der Anzahl der Wohnungen im günstigen Preissegment. Zurzeit ist der Markt für sozialen und preisgünstigen Wohnraum weiterhin als sehr angespannt zu bezeichnen. Durch den Umstand, dass Landau Studentenstadt ist und auch noch einen Zuzug mit einer wachsenden Einwohnerzahl verzeichnen kann, ist aktuell kaum noch günstiger Wohnraum zu finden. Dies macht sich nicht nur bei der Warteliste der Bewerber für eine städtische Wohnung bemerkbar, sondern wurde auch im Rahmen der Untersuchung im Zusammenhang mit dem städtischen Wohnraumversorgungskonzept durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) ausgewiesen. Die Wohnungsunterbringung der Flüchtlinge hat dieses Problem noch zusätzlich verstärkt. Durch den Stadtrat wurde daher in seiner Sitzung am 1. März 2016 beschlossen, dass die Stadt Landau eine Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung gründet. Von Seiten der Stadt sollen in diese Gesellschaft die bisherigen städtischen Wohnungen der Sparte Wohnhausbesitz mit insgesamt 254 Wohneinheiten übertragen werden und in gleicher Höhe Kapital von Seiten stadtnaher Gesellschaften eingebracht werden. In einem weiteren Schritt könnte man sich auch eine Kapitalerhöhung über eine Bürgeranleihe vorstellen.

Die Gesellschaft soll damit in die Lage versetzt werden, bezahlbaren Mietwohnungsbau zu betreiben, mit dem Ziel den Wohnungsbestand langfristig möglichst zu verdoppeln. In 2016 wurden hierzu vielfältige Abstimmungen getroffen und mit der LuWoGe Consult ein Unternehmen zur Erstellung eines Business-Planes beauftragt. Weiterhin wurden Kontakte mit Steuerberatern und Notaren aufgenommen und die Aufsichtsbehörde vorinformiert. Aktuell zeichnet sich aus steuerrechtlichen Gründen die Gründung einer GmbH & Co.KG ab, wobei dieser Weg noch über die städtischen Gremien und auch durch private Partner mitgegangen werden muss. Als realistischer Gründungstermin zeichnet sich inzwischen der 1. Januar 2018 ab, sofern die Partner mitziehen, die verbindliche Auskunft bei der Finanzbehörde positiv verläuft und auch die Aufsichtsbehörde hierzu ihre Zustimmung gibt.

Bei den Nichtwohngebäuden ist der Trend des letzten Jahres bei den Schulgebäuden weiter zu spüren. Bisher bestand die übergeordnete Linie in diesem Bereich in der Unterhaltung und Modernisierung des Bestandes. Hierbei wurde auch immer darauf geachtet, ob es aus wirtschaftlichen und demographischen Gesichtspunkten vertretbar erscheint, Standorte insgesamt zur Disposition zu stellen.

Die aktuellen Schülerprognosezahlen zeigen nun allerdings auf, dass gerade im Bereich der Grundschulen ein vermehrter Bedarf an weiteren Schulräumen zu verzeichnen ist. Neben den höheren Geburtenraten und dem Zuzug von Flüchtlingskindern ist hierbei auch die geringere Klassenmesszahl (25 Kinder) ursächlich. Bereits in 2016 wurden daher für die Grundschule Dammheim die Voraussetzungen für 2 neue Schulräume geschaffen. Auch für die Grundschule Süd zeichnet sich ab, dass in 2018 dort 2 weitere Schulräume inklusive Nebenflächen anzubauen sind.

Zusätzlich hierzu wurde durch das Jugendamt im Rahmen einer Kindertagesstätten-Bedarfsbetrachtung festgestellt, dass im Gebiet der Stadt Landau in der Pfalz in den nächsten 2 bis 3 Jahren ein weiterer Bedarf an 10 neuen Gruppen zur Kinderbetreuung bestehen wird. Die in 2016 mit dem Grunderwerb bereits angegangene Kindertagesstätte Süd mit den vorgesehenen 3 Gruppen ist hierbei noch nicht einmal berücksichtigt. Das Gebäudemanagement hat hierauf reagiert und für dieses Gebäude nun eine 4. Gruppe eingeplant. Aktuell sollen nun in einem ersten Schritt durch das Jugendamt Möglichkeiten zur Steigerung der Gruppenanzahlen bei den kirchlichen Trägern abgeprüft werden. Das Gebäudemanagement unterstützt dies mit Überplanungen der vorhandenen Räume. Nachdem dies nicht ausreichen dürfte, um den Bedarf zu decken, müssen darüber hinaus bereits Überlegungen für eine weitere größere Kindertagesstätte angestellt werden.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Folgende Hauptrisikofelder werden für das Gebäudemanagement gesehen:

Branchenrisiken

- 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 unfangreichere Sanierungen notwendig werden. So müssen z.B. in vielen Gebäuden die Fenster erneuert, die Dächer übergangen und die Fassaden überarbeitet werden (z.B. Eduard-Spranger-Gymnasium, Schule im Fort). Gerade das Beispiel der Rundsporthalle zeigt, dass die Sanierungsaufwendungen oftmals nur geringfügig unterhalb der Kosten eines Neubaus liegen. Auch in diesen Bereichen sind 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 und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

- 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. Durch die in diesem Zusammenhang erlassene neue DIN-Vorgabe kommen weitere und recht hohe Aufwendungen hinzu.

Auch musste 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.

Zudem werden in zukünftigen Jahren verstärkte Bemühungen zum Beispiel für den Ausbau von Kindertagesstätten erfolgen müssen.
Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Bestand des Betriebes eingeschätzt.

- Veränderte Anforderungen der Nutzer des Gebäudebestandes

Im Bereich der technischen Infrastruktur der Bildungseinrichtungen fällt es zunehmend schwerer, die sich verändernden Anforderungen zeitnah umzusetzen. Die Umwandlung vieler Schulen zu Ganztagsschulen macht die Errichtung oder den Umbau von Mensabereichen erforderlich. Die pädagogischen Konzepte gehen weg von einem Frontalunterricht hin zu einem gemeinsamen Erarbeiten und Lernen, so dass auch die Anforderungen an die Raumausstattungen, z.B. im akustischen Bereich, vom Wandel betroffen sind. Hierzu werden zukünftig auch verstärkt Differenzierungsräume gefordert werden. Auch verstärkt sich der Druck aus der Lehrerschaft auf neue offene Unterrichtskonzepte. Dies ist in den aktuellen Gebäuden nur mir sehr hohem Aufwand umzusetzen.
Vermehrt wird auch eine technische Unterstützung des Unterrichtes gefordert und eingesetzt, so dass nun fast alle Schulen mit Smart-Boards oder ähnlichen interaktiven Einrichtungen auszustatten sind. Auch in diesem Bereich hält der Trend zur Digitalisierung an. Vielfach werden nun auch Schüler hierbei mit einbezogen, so dass die Infrastruktur dies ermöglichen muss.
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 energetisch modernisiert und barrierefrei anzubieten sind. Gerade die Barrierefreiheit wird durch die zu erwartende demographische Entwicklung in der Zukunft eine viel größere Rolle spielen.
Dies wird mit einem mittleren Risiko für den Bestand des Betriebes eingeschätzt.

- 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. Allerdings macht sich auch hier die hohe Auslastung des vorhandenen Personals bemerkbar. Zudem müssen auch immer wieder krankheitsbedingte Ausfälle und auch Versetzungen von Mitarbeitern verkraftet werden, so dass gerade solche Projekte neben den allgemeinen Tätigkeiten eine geringere Priorität genießen. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die Hauptrisiken erkannt sind und auch sachgerecht abgearbeitet werden. Es erfolgt hier eine ständige Überprüfung und Überwachung durch die Werkleitung. Außerdem wurde in 2016 durch die Umstellung der Buchungssoftware und die Einstellung eines zusätzlichen Bilanzbuchhalters sowie eines technischen Mitarbeiters für die Betreiberverantwortung dieser Bereich optimiert.

Dies stellt ein mittleres Risiko dar.

Ertragsrisiken

- 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.

- Mieterfluktuation

Es besteht für die städtischen Wohnungen eine Warteliste mit mehreren hundert Anfragen sowie ein allgemein hoher Nachfragedruck, so dass dieses Risiko als gering eingeschätzt wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

- 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 TEUR 21.000 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist bereits ein hoher Verschuldungsgrad erreicht. In der Finanzplanung 2017 bis 2020 sind nun nochmals Kreditaufnahmen mit weiteren TEUR 9.135 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. Durch die Auslagerung dieses Bereiches soll die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung genutzt und auch für eine Fremdfinanzierungsmöglichkeit über Kreditaufnahmen geschaffen werden.

Dies wird mit einem hohen Risiko für den Bestand des Betriebes eingestuft.

- Steigerung der Betriebskosten

Die Kostensteigerungen bei den Energiebezugskosten in den letzten Jahren sowie die teilweise sehr harten und langanhaltenden 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. Auch das für 2016 bis 2018 aufgelegte Kommunale Investitionsprogramm 3.0 hat das Gebäudemanagement wieder in die Lage versetzt, energetische Maßnahmen in den Schulen durchzuführen. Diese Maßnahmen haben sich bereits 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.

- Zinsänderungsrisiko

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

Personalrisiken

- 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.
Das Risiko wird als gering eingeschätzt.

- Personalausfallrisiko

Gerade in 2016 hat es sich gezeigt, dass das Gebäudemanagement personell ohne Überhänge ausgestattet ist. Längere Krankheitszeiten oder Stellenfluktuationen wirken sich damit unmittelbar auf die Abarbeitung der Maßnahmen und Projekte, sowohl im investiven als auch im Bereich des Bauunterhaltes aus.
Dies wird als mittleres Risiko eingeschätzt.

Rechtliche Risiken

- Veränderung gesetzlicher Vorschriften

Durch den Gesetz- und Verordnungsgeber werden immer wieder auch den Gebäudebestand betreffende Regelungen erlassen oder verändert. 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 und bei den Notfall-Gefahren-Reaktions-Systemen.
Auf diese Veränderungen muss das Gebäudemanagement jeweils flexibel reagieren und sich den neuen Herausforderungen durch geeignete Maßnahmen stellen. Durch die öffentliche Hand wird hierbei auch 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 für den Betrieb eingeschätzt.

- Betreiber- und Verkehrssicherheitspflichten

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.
Durch den hierfür im Jahr 2016 eingestellten technischen Mitarbeiter für Betriebssicherheit wurden neue Hausmeisterkataloge mit den zu dokumentierenden Pflichten erstellt. Die Wartungen wurden vereinheitlicht und werden insgesamt systematisch angegangen. Trotzdem muss gerade in diesen Bereich weiter ein hohes Augenmerk gelegt werden, um Schäden für die Nutzer und den Betrieb zu vermeiden.
Durch die Neueinstellung des Mitarbeiters wird versucht, dieses Risiko in den Griff zu bekommen.
Das Risiko wird als mittleres Risiko bewertet.

Technische Risiken

- Risiko unerwarteter Bauunterhaltsmaßnahmen oder größerer 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 und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

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 auch bereits bewiesen.

In diesem Zusammenhang war es unter anderem auch 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 auch in der Zukunft noch weitergeführt werden.

Durch die Zuordnung des Energiemanagers beim Gebäudemanagement konnten und müssen auch 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 dann die Chance eine weitgehende Entkopplung vom konventionellen Energiemarkt und damit von den zu erwartenden Kostensteigerungen vorzunehmen. Natürlich werden diese Maßnahmen auch als Teilmaßnahme mit dazu beitragen, dass die Stadt Landau die Vorgaben der Bundesregierung zur Reduzierung des CO^2-Ausstosses einhalten kann.

Durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Verhältnisses verfügt das Gebäudemanagement Landau 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 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 einem Dritten zufließen. 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's 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 Facilitiy-Management-Software zum Einsatz kommen. Mit dieser Software können Störungsmeldungen gezielter abgegeben und Arbeitseinsätze abgearbeitet werden.

Durch die nun getroffene Entscheidung der Auslagerung des Wohnhausbesitzes in eine eigenständige Wohnungsbaugesellschaft besteht die Chance für diesen Wohnungsbestand durch Beteiligung von stadtnahen Gesellschaften weiter auszubauen. Neben der bisherigen Strategie zur Modernisierung des Bestandes soll dieser nun auch durch den Bau von neuen und trotzdem günstigen Wohnungen gestärkt werden.

3. Gesamtbeurteilung

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 oder werden nicht als bestandsgefährdend für den Betrieb eingestuft. Durch Nutzung der zuvor genannten Chancen können weitere Erfolge für den Gebäudebestand erreicht werden.

V. 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 wurden die Zinsbindungen bereits bis zum Ende der Tilgungslaufzeit festgelegt. Durch die langfristige Zinsbindung bestehen auch nur geringe Risiken für den Betrieb. Vor allem das Zinsänderungsrisiko ist damit bis auf wenige Ausnahmen weitestgehend eliminiert worden.

Derivate, Swaps oder sonstige neue Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen bzw. in Anspruch genommen.

VI. Bericht über Zweigniederlassungen

Das Gebäudemanagement Landau unterhält keine Zweigniederlassungen.

Landau in der Pfalz, 5. Juli 2017
Gebäudemanagement Landau

Michael Götz
Werkleiter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An das Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb,
Landau in der Pfalz:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung des Werkleiters des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere 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 des Eigenbetriebes 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 des Werkleiters des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Koblenz, 5. Juli 2017

DORNBACH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Bokelmann
Wirtschaftsprüfer

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Im Folgenden wird auf das Bilanzgliederungsschema, vgl. Anlage 1, Seite 1, Bezug genommen.

Aktiva

A.	Anlagevermögen	31.12.2016	EUR	123.627.153,61
		31.12.2015	EUR	122.183.795,51
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2016	EUR	16.108,56
		31.12.2015	EUR	12.067,97
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.12.2016	EUR	16.108,56
		31.12.2015	EUR	12.067,97

Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2016	12.067,97
Zugänge	12.304,18
Abschreibungen	8.263,59
Stand 31.12.2016	16.108,56

II. Sachanlagen

31.12.2016	EUR	123.611.045,05
31.12.2015	EUR	122.171.727,54

Entwicklung:

	EUR
Stand 1.1.2016	122.171.727,54
Korrekturen	16.683,31
Nachträgliche Anpassungen	-205.459,67
Zugänge	4.823.588,56
Abgänge	1.739,04
Abschreibungen	3.193.755,65
Stand 31.12.2016	123.611.045,05

Zusammensetzung und Entwicklung:

	1.1.2016 EUR	Zugänge/ nachträgliche Anpassungen EUR	Umbuchungen/ Korrekturen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen EUR	31.12.2016 EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	70.789.445,64	792.111,43	702.010,02	338,96	1.559.191,77	70.724.036,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.363.506,90	366.640,51	-26.778,22	1.393,08	160.000,18	6.541.975,93
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers	37.160.658,99	-69.728,95	756.321,12	0,00	1.002.019,58	36.845.231,58
Technische Anlagen und Maschinen	4.010.852,76	69.373,81	-35.332,41	0,00	428.331,52	3.616.562,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.139,01	37.612,62	33.700,00	7,00	44.212,60	335.232,03
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.539.124,24	3.422.119,47	-1.413.237,20	0,00	0,00	5.548.006,51
	122.171.727,54	4.618.128,89	16.683,31	1.739,04	3.193.755,65	123.611.045,05

Zu Zugänge (ohne nachträgliche Anpassungen):

	31.12.2016 EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsgebäuden:	
- Gebäudebestand Landau	791.426,22
- Wohnhausbesitz	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohngebauten:	
- Gebäudebestand Landau	0,00
- Wohnhausbesitz	466.539,70
Bauten auf Grundstücken des Einrichtungsträgers:	
- Gebäudebestand Landau	58.202,20
- Wohnhausbesitz	0,00
Technische Anlagen und Maschinen:	
- Gebäudebestand Landau	57.160,32
- Wohnhausbesitz	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	
- Gebäudebestand Landau	11.829,70
- Wohnhausbesitz	16.310,95
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau:	
- Gebäudebestand Landau	
Berufsbildende Schule	1.482.356,97
Eduard-Spranger-Gymnasium	1.338.164,70
Neubau Sporthalle West	247.803,37
Übrige (unter je TEUR 100)	148.407,09
- Wohnhausbesitz	
Innensanierung Block 4 (Cornichonstraße 45 - Guldengewann 36)	205.357,34
	4.823.558,56

B.	Umlaufvermögen	31.12.2016	EUR	3.972.636,18
		31.12.2015	EUR	4.727.603,70
I.	Vorräte	31.12.2016	EUR	2.888.915,87
		31.12.2015	EUR	2.967.996,69
	Unfertige Leistungen	31.12.2016	EUR	2.888.915,87
		31.12.2015	EUR	2.967.996,69

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	2.620.568,48	2.728.850,84
Wohnhausbesitz	317.087,39	287.885,85
Konsolidierung	-48.740,00	-48.740,00
	2.888.915,87	**2.967.996,69**

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

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

II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2016	EUR	191.611,48
		31.12.2015	EUR	662.246,45
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2016	EUR	133.722,67
		31.12.2015	EUR	58.225,77

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• Gebäudebestand Landau	127.362,10	57.791,53
• Wohnhausbesitz	103.795,00	131.234,24
	231.157,10	**189.025,77**
Einzelwertberichtigungen		
• Gebäudebestand Landau	-1.037,54	-5.400,00
• Wohnhausbesitz	-96.396,89	-125.400,00
	-97.434,43	**-130.800,00**
	133.722,67	**58.225,77**

Entwicklung der Einzelwertberichtigungen:

	EUR
Stand 1.1.2016	-130.800,00
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	130.800,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen	97.434,43
Stand 31.12.2016	-97.434,43

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

2. Forderungen gegen andere Betriebszweige

31.12.2016	EUR	0,00
31.12.2015	EUR	0,00

	31.12.2016 EUR
Gebäudebestand Landau	262.500,33
Wohnhausbesitz	113.959,83
Konsolidierung	-376.460,16
	0,00

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

31.12.2016	EUR	0,00
31.12.2015	EUR	29.387,55

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	29.387,55
	0,00	**29.387,55**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen des Vorjahres bestanden im Wesentlichen gegen die Stadtholding Landau GmbH, Landau, und betrafen Wärmelieferungen des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau.

4. Forderungen an den Einrichtungsträger

31.12.2016	EUR	0,00
31.12.2015	EUR	567.682,77

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	61.703,67
Wohnhausbesitz	0,00	505.979,10
	0,00	**567.682,77**

Die Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger des Vorjahres betrafen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Im Berichtsjahr sind die Forderungen an den Einrichtungsträger mit den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger erstmalig saldiert worden. Aus der Saldierung resultieren Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger. Der Vorjahresausweis ist nicht angepasst worden.

5. Sonstige Vermögensgegenstände

31.12.2016	EUR	57.888,81
31.12.2015	EUR	6.950,36

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	1.700,00	6.950,36
Wohnhausbesitz	56.188,81	0,00
	57.888,81	**6.950,36**

In den sonstigen Vermögensgegenstände des Betriebszweiges Wohnhausbesitz sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Geldtransit zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände des Betriebszweiges Gebäudebestand Landau betreffen den Verkauf eines Grundstückes aus dem Anlagevermögen.

III. Guthaben bei Kreditinstituten

31.12.2016	EUR	892.108,83
31.12.2015	EUR	1.097.360,56

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Bankguthaben		
• Wohnhausbesitz	892.108,83	1.097.360,56
	892.108,83	**1.097.360,56**

Das Bankguthaben des Betriebszweiges Wohnhausbesitz betrifft ein Unterkonto des städtischen Kontos Nr. 18 der Stadt Landau 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 ausgeglichen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2016	EUR	33.168,93
31.12.2015	EUR	9.990,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	32.609,94	9.990,00
Wohnhausbesitz	558,99	0,00
	33.168,93	**9.990,00**

Der Rechnungsabgrenzungsposten für den Betriebszweig Gebäudebestand Landau beinhaltet ein Disagio in Höhe von TEUR 9 aus einem Darlehen bei der KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main.

Passiva

A.	Eigenkapital	31.12.2016	EUR	51.797.651,67
		31.12.2015	EUR	51.177.580,44
I.	Stammkapital	31.12.2016	EUR	25.365.407,70
		31.12.2015	EUR	25.365.407,70

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	19.898.000,00	19.898.000,00
Wohnhausbesitz	5.467.407,70	5.467.407,70
	25.365.407,70	**25.365.407,70**

Das Stammkapital gemäß § 3 der Satzung ist in voller Höhe erbracht.

II.	Allgemeine Rücklage	31.12.2016	EUR	19.530.355,54
		31.12.2015	EUR	19.530.355,54

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	19.380.640,54	19.380.640,54
Wohnhausbesitz	149.715,00	149.715,00
	19.530.355,54	**19.530.355,54**

Die allgemeine Rücklage beinhaltet den, das Stammkapital übersteigenden, Eigenkapitalanteil aus der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2007 einschließlich weiterer in Folgejahren erfolgter Vermögensübertragungen des Einrichtungsträgers.

III. Gewinnvortrag

31.12.2016	EUR	6.281.817,20
31.12.2015	EUR	5.251.839,34

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	5.260.144,84	4.198.693,20
Wohnhausbesitz	1.021.672,36	1.053.146,14
	6.281.817,20	**5.251.839,34**

IV. Jahresgewinn

31.12.2016	EUR	620.071,23
31.12.2015	EUR	1.029.977,86

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Jahresgewinn/-verlust		
• Gebäudebestand Landau	172.709,26	1.061.451,64
• Wohnhausbesitz	447.361,97	-31.473,78
	620.071,23	**1.029.977,86**

Zum Prüfungszeitpunkt hat noch kein Ergebnisverwendungsbeschluss vorgelegen.

B. Sonderposten für Investitionskostenzuschüsse zum Anlagevermögen

31.12.2016	EUR	47.360.371,58
31.12.2015	EUR	46.796.420,82

Zusammensetzung und Entwicklung:

	1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Auflösungen EUR	31.12.2016 EUR
Gebäudebestand Landau	45.560.461,44	1.618.826,88	1.016.418,63	46.162.869,69
Wohnhausbesitz	1.235.959,38	0,00	38.457,49	1.197.501,89
	46.796.420,82	1.618.826,88	1.054.876,12	47.360.371,58

C. Rückstellungen

31.12.2016	EUR	1.508.242,62
31.12.2015	EUR	1.562.086,04

Sonstige Rückstellungen

31.12.2016	EUR	1.508.242,62
31.12.2015	EUR	1.562.086,04

Zusammensetzung und Entwicklung:

	1.1.2016	Inanspruch-nahme	Auflösungen	Zuführungen	Auf-/ Abzinsungen	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.469.744,84	877.614,58	168.413,50	1.033.095,36	0,00	1.456.812,12
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	59.068,00	43.859,00	0,00	0,00	0,00	15.209,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	21.150,00	0,00	0,00	3.350,00	0,00	24.500,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	12.123,20	12.123,20	0,00	11.721,50	0,00	11.721,50
	1.562.086,04	933.596,78	168.413,50	1.048.166,86	0,00	1.508.242,62

Die Rückstellungen betreffen mit TEUR 1.308 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit TEUR 200 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betreffen die bereits zur Eröffnungsbilanz zum 1. 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 Vorjahr zu einem Teil vollzogen worden ist.

Die Rückstellungen für Aufbewahrungsverpflichtungen resultieren aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufbewahrung von diversen Geschäftsunterlagen.

Die Rückstellungen für Prüfungskosten betreffen die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016.

D.	Verbindlichkeiten	31.12.2016	EUR	26.900.360,47
		31.12.2015	EUR	27.367.647,91
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2016	EUR	21.467.769,25
		31.12.2015	EUR	21.811.023,76

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Darlehensverbindlichkeiten		
• Gebäudebestand Landau	19.870.467,24	19.832.824,88
• Wohnhausbesitz	684.000,00	770.812,92
	20.554.467,24	**20.603.637,80**
Kontokorrentverbindlichkeiten		
• Gebäudebestand Landau	913.302,01	1.207.385,96
	21.467.769,25	**21.811.023,76**

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten:

	EUR
Stand 1.1.2016	20.603.637,80
Darlehensneuaufnahmen	2.260.000,00
Darlehenstilgungen	2.309.170,56
Stand 31.12.2016	20.554.467,24

In den Darlehenstilgungen ist der Tilgungsaufwand für sechs Darlehen mit einer Gesamtsumme von TEUR 762, die im Berichtsjahr im Betriebszweig Wohnhausbesitz umgeschuldet wurden, enthalten. Demgegenüber stehen die Darlehensaufnahme aus der Umschuldung in Höhe von TEUR 760 und eine Darlehensneuaufnahme in Höhe von TEUR 1.500.

2. Erhaltene Anzahlungen

31.12.2016	EUR	3.122.209,37
31.12.2015	EUR	3.012.510,95

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	2.892.693,00	2.728.850,84
Wohnhausbesitz	278.256,37	332.400,11
Konsolidierung	-48.740,00	-48.740,00
	3.122.209,37	**3.012.510,95**

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

Die Konsolidierung resultiert aus Vorauszahlungen des Betriebszweiges Gebäudebestand an den Betriebszweig Wohnhausbesitz für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2016	EUR	1.816.405,50
31.12.2015	EUR	2.398.679,38

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	1.507.872,14	1.908.632,07
Wohnhausbesitz	308.533,36	490.047,31
	1.816.405,50	**2.398.679,38**

4.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Betriebszweigen	31.12.2016	EUR	0,00
		31.12.2015	EUR	0,00

	31.12.2016 EUR
Gebäudebestand Landau	113.959,83
Wohnhausbesitz	262.500,33
Konsolidierung	-376.460,16
	0,00

5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2016	EUR	0,00
		31.12.2015	EUR	51.712,34

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	43.576,14
Wohnhausbesitz	0,00	8.136,20
	0,00	**51.712,34**

Die Verbindlichkeiten des Vorjahres bestanden gegenüber dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau und resultieren im Wesentlichen aus Entsorgungsgebühren.

6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger

31.12.2016	EUR	457.841,49
31.12.2015	EUR	36.901,32

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	445.564,84	36.813,32
Wohnhausbesitz	12.276,65	88,00
	457.841,49	**36.901,32**

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Berichtsjahr sind die Forderungen an den Einrichtungsträger mit den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger erstmalig saldiert worden. Aus der Saldierung resultieren Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger. Der Vorjahresausweis ist nicht angepasst worden.

7. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften

31.12.2016	EUR	0,00
31.12.2015	EUR	4.382,63

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	4.382,63
	0,00	**4.382,63**

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften waren im Vorjahr ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ausgewiesen.

8. Sonstige Verbindlichkeiten			
	31.12.2016	EUR	36.134,86
	31.12.2015	EUR	52.437,53

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	31.251,81	40.068,10
Wohnhausbesitz	4.883,05	12.369,43
	36.134,86	**52.437,53**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Geldtransit zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten			
	31.12.2016	EUR	66.332,38
	31.12.2015	EUR	17.654,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gebäudebestand Landau	34.446,82	460,40
Wohnhausbesitz	31.885,56	17.193,60
	66.332,38	**17.654,00**

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	12.198.948,72	11.610.747,45

	2016 EUR	2015 EUR
Vermietung an den Einrichtungsträger		
• Gebäudebestand Landau	7.912.148,59	7.518.184,50
• Wohnhausbesitz	75.644,95	51.645,00
	7.987.793,54	**7.569.829,50**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerfrei		
• Gebäudebestand Landau	841,61	84.728,00
• Wohnhausbesitz	931.870,25	920.577,36
	932.711,86	**1.005.305,36**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, umsatzsteuerpflichtig		
• Gebäudebestand Landau	17.040,00	17.040,00
Vermietung von Stellplätzen		
• Gebäudebestand Landau	48.729,80	43.865,34
• Wohnhausbesitz	9.425,00	0,00
	58.154,80	**43.865,34**
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		
• Gebäudebestand Landau	2.637.672,86	2.500.844,10
• Wohnhausbesitz	257.639,79	230.127,47
	2.895.312,65	**2.730.971,57**
Übertrag	**11.891.012,85**	**11.367.011,77**

	2016 EUR	2015 EUR
Übertrag	**11.891.012,85**	**11.367.011,77**
Sonstige Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
• Gebäudebestand Landau	4.605,76	6.436,78
• Wohnhausbesitz	1.752,15	11.223,90
	6.357,91	**17.660,68**
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden		
• Gebäudebestand Landau	0,00	277.720,00
Erlöse aus Verwaltungskostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	260.176,34	0,00
Erlöse aus internen Kostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	65.024,33	0,00
Erlöse aus Wärmelieferung		
• Gebäudebestand Landau	45.111,84	0,00
Erlöse aus Stromeinspeisung		
• Gebäudebestand Landau	26.339,94	0,00
• Wohnhausbesitz	1.037,44	0,00
	27.377,38	**0,00**
Nutzungsentgelt WC-Anlage		
• Gebäudebestand Landau	19.818,26	0,00
Sonstige Erlöse		
• Gebäudebestand Landau	24.703,29	0,00
• Wohnhausbesitz	35,80	0,00
	24.739,09	**0,00**
Konsolidierungen	-140.669,28	-51.645,00
	12.198.948,72	**11.610.747,45**

	2016 EUR	2015 EUR
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-112.379,60	-34.683,87

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäudebestand Landau	-163.117,12	15.920,00
Wohnhausbesitz	99.477,52	-1.863,87
Konsolidierungen	-48.740,00	-48.740,00
	-112.379,60	**-34.683,87**

Bei der Bestandsveränderung handelt es sich um die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten aus 2015.

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

	2016 EUR	2015 EUR
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	282.610,20	420.499,94

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäudebestand Landau	199.110,93	352.703,06
Wohnhausbesitz	83.499,27	67.796,88
	282.610,20	**420.499,94**

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Ingenieurleistungen der Bediensteten des Gebäudemangaments Landau, bewertet auf Grundlage der HOAI. Es erfolgt ein Gewinnabschlag von 5,0 %.

	2016 EUR	2015 EUR
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.391.626,88	1.844.968,93

	2016 EUR	2015 EUR
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		
• Gebäudebestand Landau	1.016.418,63	982.623,15
• Wohnhausbesitz	38.457,49	37.942,70
	1.054.876,12	**1.020.565,85**
Erträge Verwaltungskostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	0,00	68.493,08
Interne Kostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	0,00	85.278,85
• Wohnhausbesitz	0,00	24.000,00
	0,00	**109.278,85**
Erträge aus Wärmelieferungen		
• Gebäudebestand Landau	0,00	47.971,78
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		
• Gebäudebestand Landau	54.474,32	55.707,43
• Wohnhausbesitz	113.939,18	81,45
	168.413,50	**55.788,88**
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		
• Gebäudebestand Landau	0,00	5.573,88
• Wohnhausbesitz	0,00	528.946,80
	0,00	**534.520,68**
Übertrag	**1.223.289,62**	**1.836.619,12**

	2016 EUR	2015 EUR
Übertrag	**1.223.289,62**	**1.836.619,12**
Versicherungserstattungen		
• Gebäudebestand Landau	32.364,22	29.493,24
• Wohnhausbesitz	429,54	2.959,89
	32.793,76	**32.453,13**
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
• Gebäudebestand Landau	502,50	80.608,48
• Wohnhausbesitz	2.879,96	4.567,05
	3.382,46	**85.175,53**
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen		
• Gebäudebestand Landau	5.400,00	0,00
• Wohnhausbesitz	125.400,00	0,00
	130.800,00	**0,00**
Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden		
• Gebäudebestand Landau	1.361,04	0,00
Konsolidierungen	0,00	-109.278,85
	1.391.626,88	**1.844.968,93**

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

	2016 EUR	2015 EUR
5. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	5.097.723,86	4.954.510,81

	2016 EUR	2015 EUR
Laufende Instandhaltung	2.154.038,78	2.148.474,01
Betriebskosten	2.943.685,08	2.745.568,25
Verbrauch Verkauf Grundstücke	0,00	60.468,55
	5.097.723,86	**4.954.510,81**

Zu laufende Instandhaltung

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäude		
• Gebäudebestand Landau	1.754.057,99	1.617.924,35
• Wohnhausbesitz	346.089,39	490.943,05
	2.100.147,38	**2.108.867,40**
Außenanlagen		
• Gebäudebestand Landau	15.751,91	27.033,06
• Wohnhausbesitz	4.292,21	5.774,24
	20.044,12	**32.807,30**
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	33.847,28	6.792,91
• Wohnhausbesitz	0,00	6,40
	33.847,28	**6.799,31**
	2.154.038,78	**2.148.474,01**

Zu Betriebskosten

	2016 EUR	2015 EUR
Reinigungskosten		
• Gebäudebestand Landau	1.031.782,73	1.012.754,87
• Wohnhausbesitz	21.782,88	15.994,82
	1.053.565,61	**1.028.749,69**
Stromkosten		
• Gebäudebestand Landau	468.831,47	446.688,82
• Wohnhausbesitz	26.730,88	30.155,20
	495.562,35	**476.844,02**
Müllentsorgung, Abwasser		
• Gebäudebestand Landau	111.407,86	99.274,68
• Wohnhausbesitz	101.340,44	94.035,39
	212.748,30	**193.310,07**
Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung		
• Gebäudebestand Landau	70.280,32	65.937,96
• Wohnhausbesitz	9.209,48	8.698,10
	79.489,80	**74.636,06**
Heizungskosten		
• Gebäudebestand Landau	574.603,07	525.528,54
• Wohnhausbesitz	42.088,01	33.989,91
	616.691,08	**559.518,45**
Wasserkosten		
• Gebäudebestand Landau	42.214,47	39.849,93
• Wohnhausbesitz	45.603,57	46.517,77
	87.818,04	**86.367,70**
Übertrag	**2.545.875,18**	**2.419.425,99**

	2016 EUR	2015 EUR
Übertrag	**2.545.875,18**	**2.419.425,99**
Gebäudeversicherung		
• Gebäudebestand Landau	120.905,71	117.279,35
• Wohnhausbesitz	12.843,29	14.261,72
	133.749,00	**131.541,07**
Hygieneartikel		
• Gebäudebestand Landau	63.399,35	64.151,27
• Wohnhausbesitz	400,94	1.030,47
	63.800,29	**65.181,74**
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	170.794,15	101.442,77
• Wohnhausbesitz	29.466,46	27.976,68
	200.260,61	**129.419,45**
	2.943.685,08	**2.745.568,25**

Zu Verbrauch Verkauf Grundstücke

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäudebestand Landau	0,00	60.468,55
	0,00	**60.468,55**

		2016 EUR	2015 EUR
6.	Personalaufwand	2.699.835,80	2.479.200,99

		2016 EUR	2015 EUR
a)	Löhne und Gehälter	2.038.704,82	1.960.849,47

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäudebestand Landau	1.883.696,17	1.814.395,92
Wohnhausbesitz	155.008,65	146.453,55
	2.038.704,82	**1.960.849,47**

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

	2016 EUR	2015 EUR
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	661.130,98	518.351,52

	2016 EUR	2015 EUR
Gesetzliche soziale Aufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	347.537,18	309.922,51
• Wohnhausbesitz	28.719,60	24.226,38
	376.256,78	**334.148,89**
Aufwendungen für Altersversorgung		
• Gebäudebestand Landau	252.866,65	155.384,69
• Wohnhausbesitz	11.984,16	10.231,45
	264.850,81	**165.616,14**
Aufwendungen für Unterstützung		
• Gebäudebestand Landau	18.268,40	20.199,40
• Wohnhausbesitz	1.754,99	-1.612,91
	20.023,39	**18.586,49**
	661.130,98	**518.351,52**

Die Höhe der Aufwendungen für Altersversorgung sowie Unterstützung wird durch Berechnungsschlüssel bestimmt, die von der Stadt Landau für die an sie zu entrichtenden Umlagen herangezogen werden.

	2016 EUR	2015 EUR
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.202.019,24	3.048.459,35

	2016 EUR	2015 EUR
• Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		
- Gebäudebestand Landau	8.263,59	5.858,61
• Abschreibungen auf Sachanlagen		
- Gebäudebestand Landau	2.989.390,05	2.811.401,46
- Wohnhausbesitz	204.365,60	231.199,28
	3.193.755,65	**3.042.600,74**
	3.202.019,24	**3.048.459,35**

	2016 EUR	2015 EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.555.310,74	1.695.451,52

	2016 EUR	2015 EUR
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.400,08	543.332,15
Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen	8.360,11	6.888,40
Verwaltungsaufwendungen	1.734.959,83	1.354.894,82
Konsolidierungen	-189.409,28	-209.663,85
	1.555.310,74	**1.695.451,52**

Zu Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens

	2016 EUR	2015 EUR
Gebäudebestand Landau	7,00	3.603,05
Wohnhausbesitz	1.393,08	539.729,10
	1.400,08	**543.332,15**

Zu Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen

	2016 EUR	2015 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
• Wohnhausbesitz	185,86	94,88
Technische Geräte		
• Gebäudebestand Landau	3.245,22	1.988,11
• Wohnhausbesitz	0,00	43,17
	3.245,22	**2.031,28**
Fahrzeuge		
• Gebäudebestand Landau	2.799,95	1.972,50
• Wohnhausbesitz	2.129,08	2.789,74
	4.929,03	**4.762,24**
	8.360,11	**6.888,40**

Zu Verwaltungsaufwendungen

	2016 EUR	2015 EUR
Miet- und Pachtaufwendungen		
• Gebäudebestand Landau	831.665,10	678.449,74
Verwaltungskostenbeitrag		
• Gebäudebestand Landau	275.000,00	277.900,00
• Wohnhausbesitz	65.024,32	71.470,68
	340.024,32	**349.370,68**
Versicherungen		
• Gebäudebestand Landau	69.482,58	73.580,40
• Wohnhausbesitz	6.636,14	6.455,43
	76.118,72	**80.035,83**
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten		
• Gebäudebestand Landau	0,00	50.000,00
• Wohnhausbesitz	0,00	13.808,16
	0,00	**63.808,16**
Rechts- und Beratungskosten		
• Gebäudebestand Landau	73.399,77	34.353,44
• Wohnhausbesitz	0,00	38.922,06
	73.399,77	**73.275,50**
Datenverarbeitung		
• Gebäudebestand Landau	45.441,83	35.718,50
Aufwendungen aus der Zuführung von Wertberichtigungen		
• Gebäudebestand Landau	1.037,54	0,00
• Wohnhausbesitz	96.396,89	0,00
	97.434,43	**0,00**
Übertrag	**1.464.084,17**	**1.280.658,41**

	2016 EUR	2015 EUR
Übertrag	**1.464.084,17**	**1.280.658,41**
Aufwendungen für Personalkostenerstattungen		
• Gebäudebestand Landau	106.074,86	0,00
Aufwendungen für die Inanspruchnahme sonstiger Dienste und Rechte		
• Gebäudebestand Landau	38.526,67	0,00
Übrige		
• Gebäudebestand Landau	80.422,43	56.420,91
• Wohnhausbesitz	45.851,70	17.815,50
	126.274,13	**74.236,41**
	1.734.959,83	**1.354.894,82**

		2016 EUR	2015 EUR
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.377,55

	2016 EUR	2015 EUR
Zinserträge Guthaben bei der Stadt Landau		
• Gebäudebestand Landau	0,00	438,81
• Wohnhausbesitz	0,00	938,74
	0,00	**1.377,55**

	2016 EUR	2015 EUR
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	558.193,15	604.092,24

	2016 EUR	2015 EUR
Zinsen für langfristige Darlehen		
• Gebäudebestand Landau	544.011,57	586.290,03
• Wohnhausbesitz	13.230,58	16.488,71
	557.242,15	**602.778,74**
Auflösung Disagio		
• Gebäudebestand Landau	951,00	951,00
	951,00	**951,00**
Zinsaufwand aus der Veränderung der Abzinsung langfristiger Rückstellungen		
• Gebäudebestand Landau	0,00	362,50
	0,00	**362,50**
	558.193,15	**604.092,24**

	2016 EUR	2015 EUR
11. Ergebnis nach Steuern	647.723,41	1.061.195,09

	2016 EUR	2015 EUR
12. Sonstige Steuern	27.652,18	31.217,23

	2016 EUR	2015 EUR
Grundsteuer		
• Gebäudebebestand Landau	5.736,01	8.151,56
• Wohnhausbesitz	21.430,17	22.750,67
	27.166,18	**30.902,23**
Kraftfahrzeugsteuer		
• Gebäudebestand Landau	318,00	147,00
• Wohnhausbesitz	168,00	168,00
	486,00	**315,00**
	27.652,18	**31.217,23**

	2016 EUR	2015 EUR
13. Jahresgewinn	620.071,23	1.029.977,86

Wirtschaftliche Grundlagen, rechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse

I. Wirtschaftliche Grundlagen

Zulassungen

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau (GML), Landau in der Pfalz, 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.

Grundbesitz; Haus- und Wohnungsbestand

Im Betriebszweig Gebäudebestand Landau werden aktuell 189 Gebäude und Komplexe betreut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Bestand nur durch einen Grunderwerb und eine Veräußerung verändert. Hierbei handelt es sich um den Zugang des Gebäudes im Wohnpark am Ebenberg für die neue Kindertagesstätte Süd sowie den Abgang eines Lagergebäudes in Mörlheim.

Der Wohnungsbestand im Betriebszweig Wohnhausbesitz hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und beinhaltet weiterhin 262 Wohneinheiten. Die zu vermietende Wohnfläche beträgt aktuell 18.943,43 m².

II. Rechtliche Verhältnisse

1. Rechtsgrundlagen:	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.
2. Rechtsform:	- Eigenbetrieb - wirtschaftliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit gemäß § 86 GemO, § 85 Abs. 4 S. 1 GemO.

3. Name:

Die Einrichtung führt die Bezeichnung Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb.

4. Gegenstand des Eigenbetriebes:

Gegenstand des GML ist:

- Den Gebäudebestand der Stadt Landau einschließlich 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.

5. Sitz:

Landau in der Pfalz.

6.	Wirtschaftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember.
7.	Stammkapital:	EUR 25.365.407,70.
8.	Organe:	Der Stadtrat der Stadt Landau, der Bürgermeister, die Werkleiter und der Werkausschuss.
9.	Oberbürgermeister:	Herr Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer, (Vorsitzender), bis 31. Dezember 2015, Herr Oberbürgermeister Thomas Hirsch, (Vorsitzender), ab 1. Januar 2016.
10.	Werkleitung:	Herrn Michael Götz, Landau in der Pfalz.
11.	Vertretung des Eigenbetriebes:	Die Werkleitung vertritt den Eigenbetrieb als wirtschaftliches Unternehmen der Stadt im Rechtsverkehr. Die Werkleitung unterzeichnet unter dem Namen des Eigenbetriebs ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses. Weiter mit der Zeichnung für das Gebäudemanagement beauftragte Bedienstete unterzeichnen mit dem Zusatz "Im Auftrag". Der Oberbürgermeister lässt öffentlich bekannt machen, wer für den Eigenbetrieb vertretungsberechtigt ist.

12. Sitzungen des Werkausschusses und Beschlussfassungen:

Der Werkausschuss hat sich im Berichtsjahr in sechs Sitzungen mit Anliegen des Eigenbetriebes beschäftigt.

Die Niederschriften haben wir eingesehen.

13. Sitzungen des Stadtrates der Stadt Landau und Beschlussfassungen:

Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen des Stadrates der Stadt Landau statt.

Die Niederschriften haben wir eingesehen.

14. Offenlegung des Vorjahresabschlusses:

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 durch den Stadtrat der Stadt Landau am 27. September 2016 wurde am 6. Oktober 2016 im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz veröffentlicht. Vom 7. bis zum 17. Oktober 2016 lag der festgestellte Jahresabschluss 2015 im Verwaltungsgebäude des Eigenbetriebes zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

15. Wichtige Verträge:

a) Mit der Stadtverwaltung Landau liegen folgende Verträge vor:

- Erbringung von Verwaltungsleistungen vom 26. Februar 2007, zuletzt geändert am 2. Juni 2008,

- Bereitstellung von Dienstleistungen im EDV-Bereich vom 5. Februar 2007, zuletzt geändert am 10. Dezember 2008,

- Personalgestellungsvertrag für das Personal des GML vom 9. Juni 2010,

- Rahmenvereinbarung über die Überlassung von städtischen Gebäuden vom 28. November 2011.

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

III. Steuerrechtliche Verhältnisse

1. Betriebsfinanzamt:

Finanzamt Landau,
Der Eigenbetrieb ist in den steuerlichen Organkreis der Stadt Landau miteingebunden.

2. Steuerpflicht:

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 gewerbesteuerpflichtig.

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 einen Betrieb gewerblicher Art. Nach § 64 Abs. 3 AO führte der Geschäftsbetrieb im Berichtsjahr zu keiner Körperschafts- und Gewerbesteuerveranlagung.

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb, Landau in der Pfalz

IDW Prüfungsstandard:
Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
(IDW PS 720)

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse

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?

Der Eigenbetrieb selbst hat keinen Geschäftsverteilungsplan. Er ist in den Geschäftsverteilungsplan der Stadt Landau integriert.

Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs (§ 4 der 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 der Betriebssatzung). Durch die in der Betriebssatzung behandelten zustimmungspflichtigen Geschäfte und Maßnahmen sowie durch die Berichte der Werkleitung sind Stadtrat und Werksausschuss in den Entscheidungsprozess sach- und bedarfsgerecht eingebunden.

Die Regelungen entsprechen den Anforderungen des Gebäudemanagements Landau.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Der Werkausschuss ist im Jahr 2016 zu insgesamt sechs Sitzungen zusammengetreten. Der Stadtrat hat sich in sechs Sitzungen mit Angelegenheiten des Eigenbetriebs befasst. Über die Sitzungen des Werksausschusses und des Stadtrats liegen Protokolle vor.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Werkleiter ist auskunftsgemäß in keinen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

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?

Der Eigenbetrieb beruft sich auf die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB.

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 den Eigenbetrieb vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse hervor. Die Überprüfung erfolgt auskunftsgemäß regelmäßig durch den Werkleiter des Eigenbetriebes.

Nach den 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 den 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 vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

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 verfahren.

Darüber hinaus werden die Verwaltungsvorschriften der Landesregierung zur Bekämpfung der Korruption in der öffentlichen Verwaltung beachtet.

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 Kämmereiabteilung telefonisch bzw. per E-Mail Konditionen abgefragt. Hierüber wird jeweils in der nächsten Werksausschusssitzung sowie im Stadtrat berichtet. Es haben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine Anhaltspunkte für eine Nichtbeachtung der Anweisungen ergeben.

e) Besteht eine ordnungsmäßige 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 des Werkleiters zusammengeführt worden, so dass ein Überblick über die Verträge existiert. Dieser Überblick wird für 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?

Der Eigenbetrieb 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 Eigenbetriebs. 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 den gesammelten Erkenntnissen im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß regelmäßig und kontinuierlich untersucht. Zudem erfolgt gemäß § 21 EigAnVO eine Analyse des laufenden Wirtschaftsjahres in Form eines Zwischenberichts an den Werksausschuss und den Oberbürgermeister der Stadt Landau.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen entspricht nach den gesammelten Erkenntnissen im Hinblick auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit den Anforderungen des Eigenbetriebes.

Der Eigenbetrieb verfügt über keine Kostenstellenrechnung, jedoch über eine tief gegliederte Kostenartenrechnung, aus der sich sachgerecht die notwendigen Erkenntnisse ableiten lassen.

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 den Werkleiter 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 dem Werkleiter im Zusammenwirken mit dem Rechnungswesen und der Kämmerei der Stadt Landau.

Mit der Stadtverwaltung Landau besteht ein zentrales Cash-Management. Einlagen und auch kurzfristige Ausleihungen werden in diesem Rahmen nach den vereinbarten Bedingungen jeweils gegenseitig verzinst.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften sind keine Hinweise aufgetreten, dass die geltenden Regelungen nicht eingehalten werden.

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?

Entgelte für erbrachte Dienstleistungen u. Ä. werden nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften zeitnah entsprechend den vertraglichen Bedingungen und unter Berücksichtigung unterjähriger Abschlagszahlungen in Rechnung gestellt. Es sind keine Hinweise aufgetreten, dass Entgelte nicht vollständig oder zeitnah in Rechnung gestellt oder eingeholt werden.

Für die Vollstreckung ist eine Vereinbarung mit der Stadtkasse der Stadt Landau getroffen. Darüber hinaus erfolgen zeitnah auch Androhungen von Kündigungen und Räumungsklagen.

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?

Der Eigenbetrieb verfügt über keine Tochterunternehmen bzw. Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale 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-Fixe 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?

Dieses System ist geeignet, wesentliche Entwicklungen, die den Fortbestand des Eigenbetriebes gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

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

Durch den Werkleiter wird auskunftsgemäß ständig kontrolliert, ob eine Anpassung der Frühwarnsignale und der damit zusammenhängenden Maßnahmen erforderlich ist. Eine Verbesserung ist auskunftsgemäß 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:

- 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)?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Festlegungen zum Geschäftsumfang erübrigen sich insoweit.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt.

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?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt.. Die Zuverfügungsstellung eines entsprechenden Instrumentariums zur Erfassung, Beurteilung, Bewertung und Kontrolle der Geschäfte erübrigt sich daher.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Erfolgskontrollen erübrigen sich daher.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Schriftliche Anweisungen erübrigen sich daher.

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden vom Eigenbetrieb nicht eingesetzt. Eine unterjährige Unterrichtung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenen Vorsorgen entfällt somit.

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.

Das Rechnungsprüfungsamt führt u.a. Prüfungen von Eingangsrechnungen und Ausgangsrechnungen durch (Visa-Kontrolle ab TEUR 10 Auftragsvolumen). Durch die Einführung der Zentralen Vergabestelle ist gewährleistet, dass die Vorschriften der Verdingungsordnungen bei Auftragsvergaben eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Kontrolle auch der Rechnungen in diesem Zusammenhang möglich.

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 uns 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?

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht mit Gesetz, Satzung, den Dienstanweisungen und den Beschlüssen der Überwachungsorgane des Eigenbetriebes vereinbar sind.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Derartige Kredite sind im Berichtsjahr nach den uns 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)?

Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen), haben sich nicht ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Soweit im Rahmen unserer Prüfung festgestellt, stehen die Geschäfte des Eigenbetriebes in Einklang mit der Betriebssatzung und den gesetzlichen Vorschriften. Die Beschlüsse des Stadtrates und des Werksausschusses wurden beachtet.

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?

Gemäß den Bestimmungen des Wirtschaftsplanes hat der Eigenbetrieb eine Wirtschaftsplanung zu erstellen. Bestandteil der Wirtschaftsplanung ist der Investitionsplan. Über den Investitionsplan beschließt der Stadtrat. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu Fragenkreis 3 a).

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.

Für die Investitionen liegt im Rahmen des Wirtschaftsplans jeweils eine Investitionsplanung vor, die sich im Wesentlichen aus den Erfordernissen der Geschäftsentwicklung oder bestimmten gesetzlichen Aufgaben ergibt. Bei allen größeren Projekten werden im Zusammenhang mit den Förderanträgen Folgelastenberechnungen erstellt, welche die finanziellen Auswirkungen der Maßnahme in der Zukunft betrachten. Weiterhin werden bei Auswahlentscheidungen gerade im Bereich der technischen Gebäudeausstattung Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen von Amortisationsberechnungen durchgeführt.

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)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

Einer Veräußerung von Grundstücken geht grundsätzlich eine öffentliche Ausschreibung zur Preisermittlung voraus. Als Vergleichswert wird grundsätzlich auch ein durch den Gutachterausschuss des Katasteramts ermittelter Verkehrswert herangezogen. Hiervon kann in Ausnahmefällen abgesehen werden, wenn der angebotene Preis in seiner Höhe kein besseres Ergebnis mehr erwarten lässt. Weiterhin ist durch den Stadtrat festgelegt, dass bei Veräußerungen von Einzelimmobilien den Mietern ein umfassendes Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Im Übrigen erfolgt die Vergabe von Investitionen nach den Bestimmungen der vergaberechtlichen Vorschriften (VOB, u. a.).

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 den Werkleiter werden die jeweiligen Budgets regelmäßig auf Überschreitungen und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Im Rahmen der Vergabevorschläge sind jeweils Aussagen zu treffen, inwieweit der Kostenvoranschlag 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?

Überschreitungen einzelner Auftragsvergaben werden regelmäßig begründet. Bei den Investitionsmaßnahmen des Wirtschaftsjahrs 2016 haben sich bei drei Projekten Mehrkosten ergeben:

- Modernisierung Wohnhausbesitz, Kostenerhöhung um EUR 78.923,34 infolge aktivierter Eigenleistungen von EUR 83.499,27,
- Modernisierung Thomas-Nast-Grundschule, Kostenerhöhung um EUR 14.945,74 infolge aktivierter Eigenleistungen von EUR 15.540,00,
- Modernisierung Schule im Fort, Kostenerhöhung um EUR 23.647,95 infolge aktivierter Eigenleistungen von EUR 42.135,00,

Gleichzeitig sind die Budgets bei einigen Maßnahmen nicht ausgeschöpft worden. Dies ist vor allem auf günstige Ausschreibungsergebnisse oder auf verzögerten Bauablauf zurückzuführen. Insgesamt haben sich keine wesentlichen Planabweichungen zum Investitionsplan 2016 ergeben, die über das Gesamtdeckungsprinzip des Investitionsplanes hinausgehen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen der Prüfung nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben. Eine umfassende Prüfung der Vergaben im Berichtsjahr war im Rahmen der Jahresabschlussprüfung nicht Gegenstand unseres Auftrags. Die stichprobenartige Prüfung beschränkte sich auf wesentliche Vergaben und bei diesen auf eindeutige, d.h. für jedermann unmittelbar erkennbare Verstöße. Eine fachtechnische Prüfung fand nicht statt. Eine vollständige rechtliche Prüfung erfolgte ebenfalls nicht. Zum Vergabewesen verweisen wir ergänzend auf die Erläuterungen zu Fragenkreis 2 c) und d).

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

Ja, es werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine anderweitigen Erkenntnisse erlangt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ein Zwischenbericht nach § 21 EigAnVO ist den Gremien vorgelegt worden. Des Weiteren wird auskunftsgemäß in den Sitzungen des Werkausschusses regelmäßig Bericht erstattet.

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

Laut den 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 ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Ja; die Unterrichtung der Gremien ist ordnungsgemäß und zeitnah erfolgt. Im Übrigen liegen ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen nach den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften, über die zu berichten gewesen wäre, 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. Eine Berichtspflicht im engeren Sinne gemäß § 90 Abs. 3 AktG besteht beim GML als Eigenbetrieb nicht.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

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 wurde explizit für den Eigenbetrieb nicht abgeschlossen. Der Werkleiter und die Mitarbeiter des Eigenbetriebes sind aber über die Stadt Landau als Einrichtungsträger in die Eigenschadenversicherung der Stadt eingebunden.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nein. Das dem Eigenbetrieb gewidmete Vermögen ist für die Erfüllung der in der Betriebssatzung festgelegten Aufgaben erforderlich. Sofern durch den Werkleiter Möglichkeiten zur Konzentration und zur Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken gesehen werden, erfolgt zeitnah eine Abstimmung mit den Kontrollgremien. Nicht betriebsnotwendige Grundstücke und Gebäude werden als zu veräußernde Grundstücke und Gebäude in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch oder niedrig.

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?

Das Vermögen des Eigenbetriebs wurde durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Einzelbewertung und vor dem Hintergrund des Anschaffungs-/Herstellungskosten-Prinzips bewertet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass aufgrund der seither erfolgten Preissteigerungen höhere Verkehrswerte im Falle einer Veräußerung (stille Reserven) zu erzielen wären. Inwieweit in Gebäuden und in dem Grundbesitz des Eigenbetriebes wesentliche stille Reserven bestehen, kann ohne Erstellung aktueller Wertgutachten nicht abschließend eingeschätzt werden. Bei vielen der Gebäude handelt es sich jedoch um Spezialgebäude, welche grundsätzlich nur eingeschränkt verwertet werden könnten.

Wesentliche stille Reserven in anderen Bilanzpositionen sind zurzeit nicht zu erkennen.

Insofern haben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird, während der Prüfung 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 40,6 % der Bilanzsumme. Der Eigenbetrieb verfügt über einen eigenkapitalähnlichen Sonderposten für Investitionszuschüsse von 37,1 % sowie über mittel- und langfristiges Fremdkapital von 14,8 %. Das kurzfristige Fremdkapital beträgt 7,5 %.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr über die Aufnahme eines Darlehens über TEUR 1.500, aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit, den Zuwendungen und Zuschüssen, und soweit notwendig über das Kontokorrentkonto.

Die für das Jahr 2017 geplanten Investitionen sollen mit einer Kreditaufnahme in Höhe von TEUR 3.674 finanziert werden.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Der Eigenbetrieb wird durch die Aufsichtsbehörde im Zusammenhang mit den Kreditaufnahmen als Einheit mit der Stadtverwaltung Landau betrachtet. Grundsätzlich ist daher die Vorgabe, dass beide Kreditaufnahmeermächtigungen nicht höher als die jährlichen Tilgungsleistungen sein dürfen. Damit soll einer weiteren Verschuldung der Stadt Landau vorgebeugt werden. Im Zusammenhang mit den Investitionen zur Landesgartenschau 2015 wurde der Stadt für diesen Bereich eine höhere Kreditaufnahmeermächtigung erteilt.

Durch die Aufsichtsbehörde wurde im Rahmen ihrer Verfügung vom 29. März 2016 hierzu ausgeführt, dass wegen der Kopplung an die Haushaltslage der Stadt gem. § 11 Abs. 7 Satz 2 2. HS EigAnVO auch unabhängig von einer gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation weiterhin alle neuen Maßnahmen unter dem Vorbehalt der Erfüllung der Auflagen der lfd. Nr. 4.1.3 Ziffern 1 und/oder 3 bis 4 der VV zu § 103 der Gemeindeordnung stehen.

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 2016 Zuschüsse in Höhe von TEUR 46.360 bilanziert, wobei der Eigenbetrieb im Berichtsjahr Zuschüsse in Höhe von TEUR 1.619 vereinnahmen konnte. Nach den 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 40,6 %. Derzeit sind keine Finanzierungsprobleme zu erkennen. In Anbetracht der in der Finanzplanung ausgewiesen Kreditaufnahmen wird sich jedoch die Eigenkapitalquote in den zukünftigen Jahren verringern.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Ja; der im Berichtsjahr entstandene Jahresgewinn in Höhe von TEUR 620 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Er soll zum Aufbau eines Kapitalstocks und zur Vermeidung von Kreditaufnahmen verwendet werden. Die verstärkte Investitionstätigkeit des Gebäudemanagements wird auch einen erhöhten baulichen Unterhalt zur Folge haben, so dass hierfür Kapital angesammelt werden muss. Mögliche Verluste zukünftiger Jahre können mit diesem Kapitalstock ausgeglichen werden. Auch für das Wirtschaftsjahr 2017 ist erneut ein Planverlust in Höhe von TEUR 1.613 im Wirtschaftsplan ausgewiesen. Weiterhin sollen die notwendigen Kreditaufnahmen durch den Einsatz von Eigenmitteln auf ein absolutes Mindestmaß zurückgeführt werden.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Das Jahresergebnis des Eigenbetriebes zeigt sich im Berichtsjahr getrennt nach Betriebszweigen wie folgt:

	2016 TEUR	2015 TEUR	- / + TEUR
Betriebszweig Gebäudebestand Landau	173	1.061	-888
Betriebszweig Wohnhausbesitz	447	-31	+478
	620	1.030	-410

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis des Eigenbetriebes ist nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt. Zum neutralen und periodenfremden Ergebnis verweisen wir insoweit auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Hauptteil unseres Prüfungsberichtes unter Punkt D.III.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Soweit wir im Rahmen unserer Prüfung feststellen konnten, werden die Leistungsbeziehungen mit der Stadt Landau zu angemessenen Konditionen abgewickelt werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Eigenbetrieb ist nicht konzessionsabgabenpflichtig.

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?

Im Wirtschaftsjahr 2016 gab es keine verlustbringenden Geschäfte, welche für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Im Rahmen des Nachtrags zum Wirtschaftsplan 2016 wurde ein Planverlust des Eigenbetriebes in Höhe von TEUR 1.522 ausgewiesen, welcher durch Verringerung von disponiblen Aufwendungen im Bereich der Personalaufwendungen, des Bauunterhaltes sowie bei den Aufwendungen für Sachverständige ausgeglichen und in einen Gewinn umgewandelt werden konnte.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr einen Jahresgewinn erwirtschaftet.

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

Um keine Jahresverluste entstehen zu lassen, wurde zum 1. 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 2017 ausgewiesenen Planverluste im Jahresverlauf ausgeglichen werden können.

In der Sparte Wohnhausbesitz sollen die Möglichkeiten für Mieterhöhungen verstärkt genutzt werden. Zudem werden im laufenden Betrieb weiterhin alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung, insbesondere bei den Betriebskosten und Unterhaltungsaufwendungen, genutzt.

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

Anlage 7

1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261 . PN 55495/0/0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 Fall 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:

a) 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

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) 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 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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