

**E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung des Rechnungsprüfungsamtes**

Wir haben dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 und dem Lagebericht des Geschäftsjahres 2009 des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ der Stadt Emden in der diesem Bericht als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Fassung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

**„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:**

Der Jahresabschluss des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang – sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 wurden nach § 119 Abs. 1 NGO geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die Geschäftsführung liegen in der Verantwortung des Betriebsleiters. Aufgabe der Abschlussprüfer ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Optimierten Regiebetriebes abzugeben.


Es ist festzustellen, dass die für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 des ORB Gebäudemanagement erforderlichen Unterlagen vollständig waren. Der Jahresabschluss, d.h. die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang, wurden richtig aus den vorgelegten Unterlagen entwickelt.

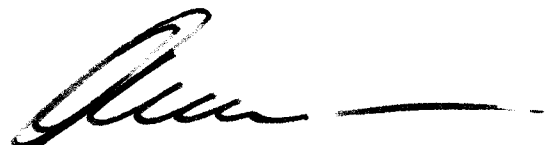
Beanstandungen von grundsätzlicher und erheblicher Bedeutung waren nicht zu erheben.

Vor diesem Hintergrund wird folgender uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt:

***Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ der Stadt Emden entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Der Optimierte Regiebetrieb wird wirtschaftlich geführt.“***

Emden, den 28. November 2011  
- Rechnungsprüfungsamt -

  
(Astrid Valentin)  
Prüferin

  
(Uwe Ammermann)  
Amtsleiter

Gebäudemanagement  
EmdenGewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01. bis 31.12.2009

	01.01.-31.12.09 €	01.01.-31.12.08 €
1. Umsatzerlöse	10.103.520,48	8.314.703,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge <i>- davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklageanteil 195.019,35 € (Vorjahr: 51.150,47 €)</i>	518.039,10	402.638,36
	<u>10.621.559,58</u>	<u>8.717.341,70</u>
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe	45.222,49	41.139,28
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.746.885,63</u>	<u>6.102.801,84</u>
	6.792.108,12	6.143.941,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.909.659,43	1.322.945,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>- davon für Altersversorgung</i> .....	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	1.909.659,43	1.322.945,31
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.773.688,32	5.573.759,89
- davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB 0,00 € (Vorjahr: 3.000.000,00€)		
- davon nach § 254 HGB .....		
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
- davon nach § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB .....		
- davon nach § 254 HGB .....	2.773.688,32	5.573.759,89
8. sonstige betriebliche Aufwendungen <i>- davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil</i> .....	851.563,35	466.051,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.916,81	4.110,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	329.808,95	289.169,59
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u><b>-2.023.351,78</b></u>	<u><b>-5.074.415,77</b></u>
12. Außerordentliches Ergebnis		
Außerordentliche Erträge	0,00	80.285,00
Außerordentliche Aufwendungen	<u>88.567,10</u>	<u>582.064,99</u>
	-88.567,10	-501.779,99
<b>13. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)</b>	<u><b>-2.111.918,88</b></u>	<u><b>-5.576.195,76</b></u>


 Betriebsleiter A. Baumann

Emden, 27.10.2011

**Optimierter Regiebetrieb „Gebäudemanagement Emden“****Jahresabschluss 2009****Anhang****I. Allgemeine Angaben**

Der Rat der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 beschlossen, zum 01.01.2004 den optimierten Regiebetrieb gem. § 110 Abs. 2 NGO Gebäudewirtschaft zu bilden.

Der Betrieb führt den Namen „Gebäudemanagement Emden“. Er soll mittelfristig die Eigentümerfunktion (zentrales Gebäudemanagement) für alle städtischen Gebäude übernehmen.

Für die Haushaltswirtschaft gilt die Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § 9 EinrVO-Kom aufgestellt.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Maßgebend für die Erstellung dieses Jahresabschlusses waren die folgenden, im Vergleich zum Vorjahr im Prinzip gleichbleibenden, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

**1. Anlagevermögen**

Als immaterielle Vermögensgegenstände sind Softwarelizenzen zu Anschaffungskosten aktiviert und gemäß AfA-Tabelle des Landes Niedersachsen um die Abschreibungen gemindert.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und um die Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear gemindert. Die Übernahme des Anlagevermögens aus dem Haushalt der Stadt Emden erfolgt mit den dortigen Restbuchwerten und Restnutzungsdauern.

Für die Geringwertigen Vermögensgegenstände (GVG) mit einem Anschaffungswert von 150 € bis 1.000 € zzgl. Mehrwertsteuer wird ein Sammelposten gebildet, der ab dem Jahr der Anschaffung gleichmäßig mit jeweils 1/5 abgeschrieben wird.

Finanzanlagen sind nicht vorhanden.

**2. Umlaufvermögen**

Vorräte sind nicht vorhanden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden zum Nennwert angesetzt.

Zur Absicherung gegen zukünftige Verluste aus Forderungsausfällen wurden für 2009 erstmals Einzelwertberichtigung in Höhe von insgesamt 115.802,73 € gebildet.

### **3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Rückstellungen wurden gebildet für nicht in Anspruch genommene Urlaubstage und Überstunden, für Abschlussprüfungskosten, für Darlehenszinsen sowie für nicht durchgeführte Instandhaltungsarbeiten. Außerdem sind erstmals auch Rückstellungen für Altersteilzeit gebildet worden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus Darlehensaufnahme bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Berlin und der Dexia Kommunalbank AG, Frankfurt im Rahmen des 5 Mio. € Sanierungspakets sowie bei der Landesbank Hessen/Thüringen für Anbau und Sanierung im Johannes Althusius Gymnasium und bei der Bremer Landesbank für Anbauten an der Förderschule.

## **III. Erläuterungen zur Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Angaben zur Bilanz**

#### Aktivseite

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagennachweis (Anlage zum Anhang).
2. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 506.385,88 € (Vorjahr: 336.245,04 €) enthalten die zum Bilanzstichtag 31.12.2009 noch offenen Betriebskostensforderungen gegenüber Mietern sowie Kaufpreistraten aus dem Verkauf von Mietwohnungen an die Gewoba.
3. Der Kassenbestand von 2.615.167,65 € (Vorjahr: 1.191.894,78 €) zeigt den Stand des Girokontos bei der Sparkasse Emden sowie des Tagesgeldkontos bei der VW-Bank.
4. In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten 291.600,47 € (Vorjahr: 300.084,04 €) sind vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen ausgewiesen, die von ihrer Zuordnung als Aufwand ins neue Jahr gehören. Als wesentlicher Bestandteil ist hier die anteilige Mietsondervorauszahlung an die Gewoba für das Verwaltungsgebäude III in Höhe von 282.600,00 € (Vorjahr: 298.300,00 €) zu nennen.

#### Passivseite

1. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus
  - I. dem Stammkapital,
  - II. dem Rücklagenkapital und
  - III. dem Verlustvortrag / Gewinnvortrag.

- I. Das Stammkapital besteht beim opt. Regiebetrieb Gebäudemanagement Emden aus dem von der Stadt Emden zum 01.01.2004 übertragenen Anlagevermögen in Höhe von 16.139.256,00 €.
- II. In die allgemeinen Rücklagen in Höhe von 35.029.074,90 € (Vorjahr: 34.514.561,70 €) wurden die Buchwerte der aktivierungspflichtige Posten übernommen, die bis zum Bilanzstichtag ohne Gegenleistung an den opt. Regiebetrieb Gebäudemanagement Emden übertragen worden sind. Im Geschäftsjahr wurde der Verlustvortrag aus 2008 mit 5.576.195,76 € (Vorjahr: 4.320.913,35 €) gegen die allgemeine Rücklage verrechnet. Die in 2005 aus den Mieteinnahmen für zukünftige Instandhaltungsarbeiten an Schulen gebildete zweckgebundene Rücklage in Höhe von 100.000,00 € besteht weiterhin.
- III. Der Jahresverlust von 2.111.918,88 € (Vorjahr: 5.576.195,76 €) ergibt sich aus dem Abschluss der Gewinn- und Verlustrechnung. Er resultiert daraus, dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 2.773.688,32 € (Vorjahr: 5.573.759,89 €) nicht durch Erlöse erwirtschaftet werden konnten.
2. Die erhaltenen Investitionszuschüsse sind in den Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen. Hier sind sowohl die städtischen Anteile als auch die Zuwendungen vom Land Niedersachsen aufgeführt. Der Gesamtbetrag von 11.949.614,83 € (Vorjahr: 5.791.941,24 €) wird planmäßig parallel zu den bezuschussten Investitionen aufgelöst.
3. Rückstellungen wurden gebildet für nicht genommenen Urlaub und Überstunden in Höhe von 101.220,00 € (Vorjahr: 72.610,00 €), für Abschlussprüfungskosten in Höhe von 20.711,68 € (Vorjahr: 19.416,22 €), für Zinsaufwendungen in Höhe von 51.397,05 € (Vorjahr: 52.406,25 €), für nicht durchgeführte Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 1.436.134,85 € (Vorjahr: 1.054.010,65 €) sowie erstmalig für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 180.510,14 €. Pensionsrückstellungen für die Beamten wurden nicht gebildet, da diese lediglich nachrichtlich im Stellenplan des opt. Regiebetriebes aufgeführt werden. Die Ansprüche richten sich gegen die Stadt Emden und nicht gegen den opt. Regiebetrieb.
4. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum 31. Dezember 2009 auf:
- |  | Berichtsjahr          | Vorjahr               |
|--|-----------------------|-----------------------|
| KfW Darlehen 2868710                   | 1.411.764,00 €        | 1.500.000,00 €        |
| KfW Darlehen 4468712                   | 1.500.000,00 €        | 1.500.000,00 €        |
| KfW Darlehen 4998331                   | 1.000.000,00 €        | 1.000.000,00 €        |
| Dexia Kommunalbank Darlehen 4010233    | 1.443.764,73 €        | 1.460.678,93 €        |
| LB Hessen/Thüringen Darlehen 800053342 | 1.767.414,25 €        | 1.786.347,21 €        |
| Bremer Landesbank Darlehen 6290558343  | 988.013,76 €          | 0,00 €                |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>8.110.956,74 €</b> | <b>7.247.026,14 €</b> |
5. Als sonstige Verbindlichkeiten 42.789,57 € (Vorjahr: 122.782,93 €) sind im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber dem Fachdienst Personal aus Personalabrechnungen in Höhe von 36.160,80 € (Vorjahr: 120.604,76 €) zu nennen. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

## 2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.-31.12.2009	Vorjahr
Umsatzerlöse:	10.103.520,48 €	8.314.703,34 €
Sonstige betriebliche Erträge	518.039,10 €	402.638,36 €
Zinserträge	11.916,81 €	4.110,00 €
Aufwendungen:	12.745.395,27 €	14.297.647,46 €
Jahresverlust:	2.111.918,88 €	5.576.195,76 €

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um die internen Miet- und Betriebskosteneinnahmen von den Fachdiensten, welche die Schulen und die Verwaltungsgebäude nutzen sowie die externen Miet- und Betriebskosteneinnahmen von den Mietern der sonstigen Gebäude und Wohnungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus der Weiterberechnung verauslagter Wartungskosten, aus Versicherungserstattungen sowie aus der Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen.

Die Aufwendungen setzen sich zusammen aus den

	01.01.-31.12.2009	Vorjahr
umlagefähigen Aufwendungen	4.788.457,57 €	4.236.225,69 €
Instandhaltungskosten	1.821.225,39 €	1.594.721,73 €
Personalkosten	1.909.659,43 €	1.322.945,31 €
Kosten für Inanspruchnahme von Diensten	614.572,47 €	737.514,27 €
sonstigen betrieblichen Aufwendungen	419.416,04 €	41.530,99 €
Abschreibungen	2.773.688,32 €	5.573.759,89 €
Zinsaufwand	329.808,95 €	289.169,59 €
Außerordentliches Ergebnis	88.567,10 €	501.779,99 €
Summe der Aufwendungen	12.745.395,27 €	14.297.647,46 €

## IV. Sonstige Angaben

Betriebsleiter ist Stadtratsrat Albert Baumann, stellvertretender Betriebsleiter ist Architekt Helmut Fischer-Joost. In Angelegenheiten des optimierten Regiebetriebes Gebäudemanagement Emden war Stadtbaurat Andreas Docter zuständig als Vertreter des Verwaltungsvorstandes.

Anlage

Anlagennachweis

Emden, 27.10.2011

Gebäudemanagement Emden

  
 (A. Baumann, Betriebsleiter)

# Stadt EMDEN

## Optimierter Regiebetrieb „Gebäudemanagement Emden“

### Jahresabschluss 2009

#### Lagebericht

#### 1. Wirtschaftliche Aktivitäten und Geschäftsentwicklung

Der Betrieb „Gebäudemanagement Emden“ soll die Eigentümerfunktion (zentrales Gebäudemanagement) für alle städtischen Gebäude der Stadt Emden übernehmen.

Zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Anlagevermögen mit einem Restbuchwert am vorigen Bilanzstichtag von 59.475 T€ wurden dem Betrieb zum 01.01.09 weitere Gebäude mit Außenlagen, Ausstattungen, Technischen Maschinen und Anlagen sowie anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen mit einem gesamten Buchwert von 6.666 T€ übertragen. Im Einzelnen sind dies:

Objekt	Restbuchwert in T€
• VHS	1.506
• Jugendherberge	369
• Jugendzentren	
○ Borssum	18
○ Larrelt	8
○ Barenburg	137
○ Alte Post	632
• Kindertagesstätten	
○ Schwabenstraße	232
○ Barenburg	895
• Kindergärten	
○ Transvaal	245
○ Burgplatz	257
○ Conrebbi	506
○ Schwalke	167
○ Up Padd	571
○ Paulus Gemeinde	256
○ Am Deich	132
○ Sonnenstrahl	590
○ Maria-Wilts-Haus	145

Die dazugehörigen Verbindlichkeiten sind dabei beim Träger geblieben.

Die Jugendherberge wird zum 31.10.2010 an das Deutsche Jugendherbergswerk verkauft.

Darüber hinaus wurde, ebenfalls zum 01.01.2009, die Zuständigkeit für die bauliche Unterhaltung des Kulturbunkers Barenburg an das Gebäudemanagement übertragen. Grundstück und Gebäude befinden sich noch im Bestand der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## 2. Ertragslage

Wie auch im Vorjahr weist das Gebäudemanagement in der Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzverlust aus. Dieser Verlust resultiert aus den Abschreibungen, die in der Kalkulation der berechneten Mieten im Vorjahr noch nicht, und im Berichtsjahr nur für die Verwaltungsgebäude I und II berücksichtigt wurden. Daher decken die Einnahmen von den Gebäudenutzern die Aufwendungen nicht in vollem Umfang. Um diese Verluste in den Folgejahren zu vermeiden, werden die Abschreibungen zukünftig bei den Berechnungen aller Mieten berücksichtigt werden. Dies wird, nachdem in 2009 bereits für die Verwaltungsgebäude umgesetzt, ab 2011 auch für die übrigen Gebäude geschehen.

Das planmäßige Abschreibungsvolumen für das Jahr 2009 in Höhe von 2.774 T€ führte somit unter der Berücksichtigung der Auflösung von Sonderposten mit Rücklagenanteil zu einem Jahresverlust in Höhe von 2.112 T€. Dieser reine Buchverlust wird im Folgejahr mit den allgemeinen Rücklagen verrechnet. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Schulden aus der ursprünglichen Anschaffung bzw. Herstellung des Anlagevermögens beim Träger verblieben sind. Von dort werden somit auch weiterhin Zinsen und Tilgung der bis zum Zeitpunkt der Übertragung an das Gebäudemanagement aufgenommenen Darlehen bezahlt.

Zu den Abschreibungen muss zur Erläuterung der Vergleichszahl aus dem Vorjahr (siehe Gewinn- und Verlustrechnung) erwähnt werden, dass in 2008 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 3.000 T€ wegen Sanierungsstau in der BBS 2 vorgenommen wurde. Das gesamte Abschreibungsvolumen des Vorjahres in Höhe von 5.574 T€ ergibt sich aus dieser außerplanmäßigen Abschreibung zuzüglich der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 2.574 T€. Durch Investitionen und die Übernahme weiterer Gebäude (siehe Punkt 1.) stiegen somit die planmäßigen Abschreibungen um 200 T€ gegenüber dem Vorjahr.

## 3. Investitionen

Im Wirtschaftsjahr 2009 wurde das unter Punkt 1 genannte Anlagevermögen vom Kernhaushalt der Stadt Emden übernommen. Die Anschaffungskosten beliefen sich ursprünglich auf 12.222 T€. Vor der Übertragung an das Gebäudemanagement waren für den bis dahin abgelaufenen Nutzungszeitraum bereits kalkulatorische Abschreibungen in Höhe von 5.556 T€ aufgelaufen. Daraus resultiert der Buchwert von 6.666 T€ zum Übernahmezeitpunkt.

Aus dem Investitionsprogramm „Zukunft Bildung und Betreuung“ (IZBB) wurden die Arbeiten an der Barenburgschule sowie die Erweiterungen für den Ganztagsbetrieb in der Osterburgschule, dem Gymnasium am Treckfahrtstief und dem Johannes-Althusius-Gymnasium fertig gestellt und mit einem Gesamtwert von 8.422 T€ aktiviert:

Objekt	Fertigstellung	Gesamtkosten
Ganztagsschule GaT	Februar	1.518 T€
Ganztagsschule Osterburgschule	September	2.967 T€
Ganztagsschule JAG	Oktober	3.778 T€
Barenburgschule	Oktober	159 T€
<b>Gesamt</b>		<b>8.422 T€</b>

Aus dem Konjunkturpaket II wurden die ersten Maßnahmen fertig gestellt und aktiviert:

Objekt	Fertigstellung	Gesamtkosten
Frauenhaus	November	43 T€
DGH Harsweg	Dezember	9 T€
DGH Widdelswehr	Dezember	14 T€
DGH Port Arthur / Transvaal	Dezember	41 T€
<b>Gesamt</b>		<b>107 T€</b>



Der Betrieb hat Zuschüsse aus verschiedenen Investitionsprogrammen erhalten. Diese Zuschüsse sind in der Bilanz bei den Passiva unter Teil B „Sonderposten mit Rücklageanteil“ ausgewiesen. Die Zuschüsse werden nach Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahmen jeweils parallel zu den Abschreibungen der getätigten Investitionen aufgelöst. Diese Auflösung mindert zukünftig die Belastung des Ergebnisses durch die Abschreibungen.

Aufgeteilt auf die unterschiedlichen Zuschussgeber setzen sich die Sonderposten mit einem Gesamtwert von 11.950 T€ zusammen aus:

Mittelherkunft	Bilanzierter Betrag
Land Niedersachsen (u.a. IZBB)	8.362 T€
Stadt Emden (GTS)	3.518 T€
Land Niedersachsen (Kp. II)	69 T€
Sonstige	1 T€
<b>Gesamt</b>	<b>11.950 T€</b>

#### 4. Stand der Anlagen im Bau

Als Anlagen im Bau sind die begonnenen Maßnahmen an verschiedenen Gebäuden mit insgesamt 362 T€ ausgewiesen. Im Einzelnen entfallen hierbei auf:

Objekt	Kosten bislang
Vg. II, Brandschutzertüchtigung	107 T€
Vg. II, Neugestaltung Behinderteneingang	27 T€
KP II, diverse Maßnahmen	181 T€
Jugendtreff Wybelsum	20 T€
Familienzentrum Schwabenstraße	27 T€
<b>Gesamt</b>	<b>362 T€</b>

#### 5. Anlagenabgänge

Im Berichtsjahr wurde das baufällige und nicht mehr genutzte Toilettenhäuschen beim Dorfgemeinschaftshaus Harsweg abgerissen. Die Abrisskosten betragen 5 T€. Außerdem wurden vier Reiheneinheiten im Emsiger Weg und in der Schnedermannstraße verkauft. Der Verkaufserlös floss dem Kernhaushalt zu, die Restbuchwerte zum Zeitpunkt des Verkaufs in Höhe von 84 T€ werden als außerordentliche Aufwendungen dargestellt.

#### 6. Finanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen am Jahresanfang 7.247 T€. Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurde bei der Bremer Landesbank im Mai 2009 aus den Kreditermächtigungen 2007 und 2008 ein weiterer Kredit über 1 Mio. € aufgenommen.

Die Tilgungsleistungen für die alten sowie den neu aufgenommenen Kredit beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 136 T€. Somit ergibt sich zum Abschlussstichtag ein neuer Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8.111 T€.

#### 7. Entwicklung des Eigenkapitals

Der Buchwert des vom Kernhaushalt der Stadt Emden unentgeltlich übernommenen Anlagevermögens wurde in einer Gesamthöhe von 6.666 T€ in die allgemeinen Rücklagen gestellt. Unter Berücksichtigung des Jahresverlust in Höhe von 2.112 T€ aus 2009 und einer Korrektur von im Vorjahr falsch übernommenen Buchwerten um 576 T€ steigt das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr von 45.178 T€ um 3.978 T€ auf 49.156 T€.

## 8. Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen sind mit einem Gesamtbetrag von 1.790 T€ um 592 T€ höher angesetzt als im Vorjahr. Neben den nicht in Anspruch genommenen Urlaubstagen und Gleitzeitansprüchen sind auch Zinsaufwand für die KfW-Darlehen und Jahresabschlussprüfungskosten berücksichtigt. Wesentlicher Bestandteil sind allerdings die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen mit 842 T€ und die Anteile für die BBS I mit 257 T€ für Brandschutzmaßnahmen und 150 T€ für energetische Sanierungen sowie für die Renovierung des Schleusenkechtehauses mit 123 T€.

Außerdem sind im Berichtsjahr erstmals Rückstellung in Höhe von 181 T€ für die zu erwartenden Personalkosten der Freistellungsblöcke bei Altersteilzeitvereinbarungen gebildet.

## 9. Umsatzerlöse und Aufwand

Die Entwicklung des Geschäftsjahres entsprach im Wesentlichen den Annahmen aus dem Wirtschaftsplan.

Im Berichtsjahr wurde erstmals für die beiden Verwaltungsgebäude I und II auch die Abschreibung dieser Gebäude auf die Miete umgelegt. Da die Miete allerdings bei den übrigen Gebäuden noch ohne die Abschreibungen berechnet wurde, verbleibt zum Jahresende, wie auch in den Vorjahren, ein negatives Betriebsergebnis.

## 10. Personalbereich

Beim Gebäudemanagement sind drei Beamte und 36 Beschäftigte tätig. Dies sind der Betriebsleiter, fünf Verwaltungskräften und 33 Hausmeister und Helfer.

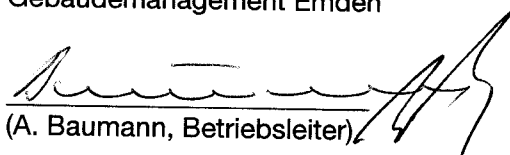
Die gesamten Personal- und Personalnebenkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 587 T€ auf 1.910 T€ gestiegen. Die Steigerung begründet sich zu etwa der Hälfte aus der Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter um eine Verwaltungskraft und zehn Hausmeister und Helfer. Die andere Hälfte resultiert aus tariflichen Steigerungen, den zusätzlich gebildeten Rückstellungen für Urlaub und Gleitzeit und insbesondere den erstmals gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit.

## 11. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Wirtschaftsjahres, voraussichtliche Entwicklung des Gebäudemanagements

Vorgänge von besonderer Bedeutung für das Berichtsjahr sind nicht zu berichten.

Zum 01.01.2010 wird die Abteilung Bauunterhaltung des Baubetriebs in den optimierten Regiebetrieb Gebäudemanagement integriert werden. Die räumliche Zusammenlegung ist bereits mit dem gemeinsamen Einzug in das ehemalige Postgebäude am Hauptbahnhof zum Ende des Jahres 2009 erfolgt.

Emden, 27.10.2011  
Gebäudemanagement Emden

  
(A. Baumann, Betriebsleiter)

# Stadt EMDEN

Optimierter Regiebetrieb "Gebäudemanagement Emden"  
 Jahresabschluss zum 31.12.2009  
 Bilanz

AKTIVA		31.12.2009	31.12.2008	PASSIVA	
		€	€		
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
		3.901,95			4.565,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	68.341.198,63			56.226.684,12
2.	Technische Anlagen und Maschinen	143.563,50			121.457,10
3.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.577,05			22.479,00
4.	Gelastete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	361.564,76			3.100.202,52
		68.898.903,94			59.470.822,74
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</b>					
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	506.385,88			336.245,04
	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 82.200,00 € (Vorjahr: 82.200,00 €)				
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	43.097,73			4.773,84
		549.483,61			341.018,88
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>					
		2.615.167,65			1.191.894,78
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
		291.600,47			300.084,04
<b>Aktiva Bilanzsumme</b>		<u>72.359.057,62</u>	<u>61.308.385,44</u>		
<b>A. Eigenkapital</b>					
<b>I. Stammkapital</b>					
<b>II. Rücklagen</b>					
1. allgemeine Rücklage					
2. zweckgeb. Rücklage					
<b>III. Gewinn / Verlust</b>					
<b>Eigenkapital insgesamt</b>					
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>					
<b>C. Rückstellungen</b>					
1. sonstige Rückstellungen					
2. Instandhaltungsrückstellungen					
<b>D. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 0,00 €					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 871.930,60 € (Vorjahr: 1.256.462,38 €)					
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 42.789,57 € (Vorjahr: 122.782,93 €)					
<b>Passiva Bilanzsumme</b>		<u>9.463.057,05</u>	<u>9.140.379,14</u>	<u>72.359.057,62</u>	<u>61.308.385,44</u>

Stadt Emden  
Gebäudemanagement

Betriebsleiter A. Baumann



# Stadt EMDEN

Optimierter Regiebetrieb "Gebäudemanagement Emden"  
 Jahresabschluss 2009  
 Anlagenachweis

Posten des Anlagevermögens	Anschaffung- und Herstellungskosten										Abschreibungen				Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang durch Übernahme von der Stadt Emden	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zugang durch Übernahme von der Stadt Emden	Zugang durch Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Abgang d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Umbuchungen	Endstand	Restbuchwerte am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres	Durchschnittlicher Abschreibungsansatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
1	2	3 a)	3 b)	4	5	6	7	8 a)	8 b)	9	9 b)	10	11	12	13	14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.301,45	0,00	0,00	0,00	0,00	5.301,45	736,45	0,00	663,05	0,00	0,00	1.399,50	3.901,95	4.565,00	12,51%	73,60%
Zwischensumme I.	5.301,45	0,00	0,00	0,00	0,00	5.301,45	736,45	0,00	663,05	0,00	0,00	1.399,50	3.901,95	4.565,00	12,51%	73,60%
II. Sachanlagen	2.967.696,74	1.089.895,15	10.808,01	906.204,00	2.417.821,63	4.057.591,89	0,00	142.397,66	170.362,15	93.767,00	0,00	2.865.408,81	4.057.591,89	2.967.696,74	0,00%	100,00%
Grundstücke	5.616.371,80	180.735,75	356.608,37	120.157,00	488.295,93	6.202.748,07	2.646.416,00	5.033.059,68	261.439,95	93.767,00	0,00	2.865.408,81	3.337.339,26	2.969.955,80	2,75%	53,60%
Außenanlagen	3.677.434,31	10.415.978,48	110.046,59	120.157,00	488.295,93	14.203.459,38	2.000.635,89	5.033.059,68	261.439,95	93.767,00	0,00	7.295.135,52	6.908.323,86	1.676.798,42	1,84%	48,64%
sonstige Gebäude	95.143,61	535.177,75	10.808,01	906.204,00	2.417.821,63	641.129,37	77.096,61	380.416,83	21.568,43	78.620,12	0,00	479.081,87	162.047,50	18.047,00	3,36%	25,28%
Schulgebäude	80.142.662,50	3.636.476,09	3.344.019,02	120.157,00	488.295,93	84.996.289,15	43.454.016,85	1.549.388,03	1.549.388,03	333.031,00	0,00	44.670.373,88	40.326.915,27	36.688.535,65	1,82%	47,44%
Verwaltungsgebäude	14.955.504,51	126.578,29	37.866,00	16.462,00	143.040,29	14.992.870,51	5.382.030,51	512.572,00	7.096,00	120.155,00	0,00	2.188.086,37	3.741.592,85	1.519.576,51	3,24%	63,09%
Ansatzung Verw.-gebäude	1.302.583,52	228.537,34	16.462,00	162.605,12	1.139.978,40	143.040,29	62.337,29	7.096,00	7.096,00	69.433,29	0,00	59.453,29	73.607,00	64.241,00	3,42%	60,68%
Wohnungen	44.637,95	44.637,95	44.637,95	162.605,12	1.139.978,40	554.324,52	554.324,52	27.761,00	78.620,12	78.620,12	0,00	503.465,40	636.513,00	748.259,00	2,44%	55,84%
Technische Maschinen und Anlagen	15.829,43	25.051,45	25.051,45	162.605,12	1.139.978,40	273.175,29	107.080,24	27.761,00	78.620,12	78.620,12	0,00	129.611,79	143.563,80	121.457,10	8,25%	52,55%
andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.278,06	13.038,97	13.038,97	162.605,12	1.139.978,40	40.880,88	3.083,43	2.950,40	22.531,95	129.611,79	0,00	6.033,83	34.847,05	12.746,00	7,22%	85,24%
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3.100.202,52	310.279,95	310.279,95	162.605,12	1.139.978,40	34.317,03	11.545,06	5.041,97	16.587,03	16.587,03	0,00	17.730,00	9.733,00	9.733,00	14,69%	51,67%
Anlagen im Bau	115.896.289,72	12.221.787,13	6.194.382,51	1.284.734,12	133.071.724,24	56.415.485,98	5.555.874,17	2.773.053,27	625.573,12	64.118.820,30	0,00	68.898.903,94	59.470.822,74	59.470.822,74	0,00%	100,00%
Zwischensumme II.	115.896.289,72	12.221.787,13	6.194.382,51	1.284.734,12	133.071.724,24	56.415.485,98	5.555.874,17	2.773.053,27	625.573,12	64.118.820,30	0,00	68.898.903,94	59.470.822,74	59.470.822,74	0,00%	100,00%
III. Finanzanlagen	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	2,09%	51,80%
Zwischensumme III.	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	2,09%	51,80%
Gesamtsumme I. - III.	115.891.690,17	12.221.787,13	6.194.382,51	1.284.734,12	133.071.724,24	56.416.202,43	5.555.874,17	2.773.716,32	625.573,12	64.120.219,80	0,00	68.902.805,89	59.475.387,74	59.475.387,74	2,09%	51,80%

Betriebsleiter A. Baumann