



# Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses und des Lageberichtes  
zum 31.12.2020 des

**Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau  
der Stadt Oldenburg (Oldb),  
Oldenburg**

## Inhalt

Vorbemerkung .....	3
1. Prüfungsauftrag .....	4
2. Grundsätzliche Feststellungen .....	4
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	6
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung .....	8
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung .....	8
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen .....	8
4.1.2 Jahresabschluss .....	9
4.1.3 Lagebericht .....	9
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	10
4.3 Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zur wirtschaftlichen Führung .....	10
4.4 Aufgliederungen und Erläuterungen .....	11
4.4.1 Mehrjahresübersicht .....	11
4.4.2 Vermögenslage .....	12
4.4.3 Finanzlage .....	14
4.4.4 Ertragslage .....	15
4.4.5 Wirtschaftsplan .....	16
5. Zusammenfassung der Feststellungen .....	17
6. Schlussfeststellung und Bestätigungsvermerk .....	18

## Anlagen

Anlage I	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage II	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
Anlage III	Anhang für das Jahr 2020
Anlage IV	Lagebericht für das Jahr 2020
Anlage V	Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
Anlage VI	Rechtliche Verhältnisse zum 31. Dezember 2020

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

### **Vorbemerkung**

Die Jahresabschlussprüfung von Eigenbetrieben erfolgt gemäß § 157 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) durch das zuständige Rechnungsprüfungsamt. Das Rechnungsprüfungsamt kann zulassen, dass Dritte beauftragt werden, oder selbst Dritte beauftragen.

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb) (Eigenbetrieb) erbringt fast ausschließlich Leistungen für die Stadt Oldenburg (Oldb) (Kernverwaltung), deren Jahresabschluss das Rechnungsprüfungsamt prüft. Beide Bereiche werden in einem gemeinsamen Rechnungswesensystem auf verschiedenen Mandanten geführt. Der Fachdienst Stadtkasse nimmt die Aufgaben der Buchhaltung für die Kernverwaltung aus originärer Zuständigkeit und für den Eigenbetrieb in Organisationsunion wahr. Die Aufgaben der Kreditverwaltung sind an den Fachdienst Finanzen, die Aufgaben der Lohn- und Gehaltsabrechnung an den Fachdienst Personal und Organisation und die Aufgaben der Informationstechnologie an den Fachdienst Informations- und Kommunikationstechnik übertragen. Für die Prüfung z. B. des Internen Kontrollsystems (IKS) ergeben sich daraus große Schnittmengen.

Daher hat das Rechnungsprüfungsamt entschieden, auch die Jahresabschlussprüfungen für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau selbst durchzuführen.

## 1. Prüfungsauftrag

Die Jahresabschlussprüfung 2020 des Eigenbetriebes

### **Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb), Oldenburg,**

oblag nach § 157 NKomVG dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Oldenburg (Oldb). Die Prüfung erfolgte in Anwendung der §§ 29 bis 34 Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO).

Der geprüfte Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang, sowie der geprüfte Lagebericht liegen an.

## 2. Grundsätzliche Feststellungen

Der Lagebericht des Betriebsleiters als gesetzlichem Vertreter des Eigenbetriebes enthält aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses des Eigenbetriebes:

Das Bilanzvolumen beträgt 528,5 Mio. EUR am 31.12.2020. Gegenüber 2019 ist die Bilanzsumme um rund 22,3 Mio. EUR gestiegen. Diese Steigerung liegt über der Steigerungsrate aus dem Vorjahr. Aufgrund der vielen eigenen Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten ist mit einer ähnlichen Entwicklung in der Zukunft zu rechnen.

Das Anlagevermögen bildet mit rund 518,0 Mio. EUR dabei die wesentliche Grundlage des Vermögens des EGH. Im Vorjahresvergleich hat sich das Anlagevermögen um rund 17,9 Mio. EUR erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2020 rund 266,1 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses von rund 1,2 Mio. EUR hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um diese Summe erhöht.

Die Umsatzerlöse setzen sich zu rund 95,1 % aus Leistungsentgelten aus Vermietungen an die Stadt Oldenburg (Kernverwaltung) zusammen. Die Leistungsentgelte stellen somit weiterhin die Hauptertragsquelle des EGH dar und sind auch zukünftig als gesichert zu betrachten.

Diese Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes sind im Lagebericht erläutert, zu den weiteren Einzelheiten wird daher auf den als Anlage IV wiedergegebenen Lagebericht verwiesen.

Zu den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes enthält der vom Betriebsleiter des Eigenbetriebes erstellte Lagebericht nach Ansicht des Rechnungsprüfungsamtes folgende Kernaussagen:

Insgesamt wird dargestellt, dass die Risikolage des Eigenbetriebes als überschaubar zu beurteilen ist. Aufgrund der Kundenstruktur - überwiegend städtische Organisationseinheiten - sind deutliche Zahlungsausfälle nicht zu erwarten. Um Risiken in Abläufen oder Organisationsstruktur zu minimieren wird weiterhin die Einführung eines systematischen Risikomanagementsystems angestrebt.

Darüber hinaus bestehen Betriebsrisiken für den EGH, z. B. dadurch, dass strategische Liegenschaftsziele nicht selbständig umgesetzt werden können, da über An- und Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden nicht der Eigenbetrieb, sondern die Kernverwaltung entscheidet. Daher sind die finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen einiger Entscheidungen auf den Eigenbetrieb weder planbar noch vorhersehbar.

Ein weiteres potentielles Risiko wird in der Entscheidung über die Aufstellung des Vermögensplans gesehen. Der EGH stellt den Entwurf des Wirtschaftsplans auf, der mit den vorhandenen personellen Ressourcen umsetzbar ist, die letztliche Entscheidung über den endgültigen Plan und mögliche weitere Projekte treffen Dritte. In den vergangenen Jahren konnten nicht sämtliche geplante Maßnahmen mit den vorhandenen Ressourcen umgesetzt werden, was auch Auswirkungen auf Folgeplanungen haben kann.

Im Wirtschaftsjahr 2020 war das Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz von großer Bedeutung für den Eigenbetrieb. Aufgrund der sich ändernden gesetzlichen Vorgaben in den vergangenen Jahren, gilt es, diese in der Praxis nachzuhalten. Neben Ersteinweisungen und Schulungen waren ergänzende Unterweisungen geeignete Hilfsmittel, um die Arbeitssicherheit zu erhöhen. Hinzu kommt die Bereitstellung von geeigneter Arbeitsschutzkleidung, die den jeweiligen Notwendigkeiten (z.B. durch Corona) angepasst wird. Bedingt durch die Coronapandemie wurden Schulungen digital (E-Learning) bzw. im Selbststudium (Dateien) angeboten.

Zudem wird in der demografischen Entwicklung für die Folgejahre eine Herausforderung gesehen, auch zukünftig qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für den EGH gewinnen zu können.

Diese Kernaussagen zu Chancen und Risiken des Eigenbetriebes sind im Lagebericht erläutert, so dass zu den weiteren Einzelheiten daher auf den als Anlage IV wiedergegebenen Lagebericht verwiesen wird.

Auf der Grundlage der geprüften Unterlagen, den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und dem darauf basierenden Ergebnis der Prüfung erscheint die Lagebeurteilung durch den Betriebsleiter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

### **3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand der Abschlussprüfung war der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes. Der Jahresabschluss ist entsprechend den §§ 20 bis 26 EigBetrVO sowie den danach maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt worden.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die dazu vorgelegten Unterlagen und gemachten Angaben liegen in der Verantwortung des Betriebsleiters als gesetzlichem Vertreter des Eigenbetriebes. Die Aufgabe des Rechnungsprüfungsamtes ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss einschließlich der Buchführung und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses umfasste neben der Prüfung der Einhaltung der geltenden rechnungslegungsbezogenen Vorschriften, der sie ergänzenden Bestimmungen sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Führung des Eigenbetriebes. Zu berücksichtigen waren dabei die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität sowie ggf. Verlust bringende Geschäfte und die Ursachen eines Jahresfehlbetrages. Die wirtschaftliche Führung des Betriebes wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplans beurteilt.

Ferner war der Lagebericht darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und ob der Lagebericht insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebes vermittelt. Dabei war auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Sonderprüfungen sind nicht Bestandteil der Jahresabschlussprüfung, dies gilt insbesondere für die Prüfung der Einhaltung von Vorschriften des Steuerrechtes. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Auswirkungen auf den Jahresabschluss, den Lagebericht oder die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben.

Die Prüfungsarbeiten für den Jahresabschluss einschließlich Lagebericht wurden mit Unterbrechungen in der Zeit von April bis Juli 2021 durchgeführt. Als Prüfungsunterlagen dienten die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das gesamte Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebes. Die letzten Unterlagen für den Jahresabschluss 2020 wurden im Juli 2021 zur Prüfung vorgelegt.

Ausgangspunkt der Prüfung war der vom Betriebsleiter aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Der Betriebsleiter und die als Auskunftspersonen benannten Mitarbeiter haben die erbetenen Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Der Betriebsleiter hat versichert, dass in dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgeführt sind und keine weiteren als die im Anhang angegebenen Haftungsverhältnisse bestehen. In der Erklärung wurde auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Die Vollständigkeitserklärung wurde zu den Akten genommen.

Die Prüfung wurde so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden können. Nach pflichtgemäßem Ermessen wurden dabei im Rahmen der Prüfung entsprechend § 155 Abs. 3 NKomVG Prüfungsschwerpunkte gewählt.

Die Prüfungshandlungen waren darauf gerichtet, auf Basis geeigneter Prüfungsnachweise ein hinreichend sicheres Urteil über die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Übereinstimmung des daraus entwickelten Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes mit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Eigenbetriebes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung abgeben zu können.

Ziel dieser Prüfung war dabei, sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und im Lagebericht des Eigenbetriebes eine verlässliche Basis für Entscheidungen bilden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen wurden die Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit beachtet und sowohl analytische Prüfungshandlungen als auch Einzelfallprüfungen an den Risiken der einzelnen Bestandteile des Jahresabschlusses und der Buchführung ausgerichtet, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können.

Ausgehend von den Erkenntnissen der Vorjahresprüfungen und der Risikoeinschätzung bezüglich des Jahresabschlusses und der Jahresabschlusserstellung wurden für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 folgende Prüfungsschwerpunkte festgelegt:

- Ansatz, Bewertung und Ausweis des Sachanlagevermögens
- Ansatz, Bewertung und Ausweis der Rückstellungen
- Vollständigkeit der ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten
- Vollständigkeit und periodengerechte Verbuchung der Erträge und Aufwendungen.

Für die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände bzw. die Rückstellungen und die Schulden lagen die üblichen Bestandsnachweise vor. Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen wurden dokumentiert.

#### **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

##### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

##### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Eigenbetriebes.

Die Buchführung des Eigenbetriebes erfolgt durch den Fachdienst Stadtkasse bei der Kernverwaltung. Dort wird das Finanzwesensverfahren KDO-doppik&more des Zweckverbandes Kommunale Datenverarbeitung Oldenburg (KDO) eingesetzt. Dieses Verfahren basiert auf der Software SAP ERP. Die Lohn- und Gehaltsbuchführung wird vom Fachdienst Personal und Organisation der Kernverwaltung wahrgenommen und unter Einsatz der Software P&I LOGA bearbeitet. Darüber hinaus sind Aufgaben der Informationstechnologie (IT) an den Fachdienst Informations- und Kommunikationstechnik der Kernverwaltung ausgelagert worden.

Von einer gesonderten Prüfung des IKS der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung und der IT wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebes abgesehen.

Für den Eigenbetrieb wurde vom Betriebsleiter im Mai 2015 formell ein IKS erlassen, in dem entsprechend dem Geschäftszweck und -umfang grundsätzlich angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle für verschiedene Aufgabenbereiche des Eigenbetriebes vorgesehen sind. Darüber hinaus sind durch weitere Dienstanweisungen und



Richtlinien rechnungslegungsbezogene und organisatorische Kontrollmaßnahmen eingerichtet. Bereits im Jahr 2018 wurde ein Projekt zur Einrichtung eines systematischen Risikomanagements begonnen.

Die Organisation der Buchführung des Eigenbetriebes, das rechnungslegungsbezogene IKS und der Datenfluss ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet.

Die Bücher wurden insgesamt ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

Die Buchführung einschließlich des Belegwesens entspricht damit nach den Feststellungen des Rechnungsprüfungsamtes den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Eigenbetriebes. Die aus den übrigen geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung der jeweiligen Sachverhalte in Buchführung, Jahresabschluss oder Lagebericht geführt.

#### 4.1.2 Jahresabschluss

Aufbauend auf der vom Rechnungsprüfungsamt geprüften Vorjahresbilanz ist der vorliegende Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Vorschriften der EigBetrVO und des HGB ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden; die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Rechnungslegungsvorschriften des HGB wurden sinngemäß angewendet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften und sind im Anhang überwiegend ordnungsgemäß dargestellt. In diesem Zusammenhang hat der Eigenbetrieb auch über die Ausübung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte, die eine Auswirkung auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ordnungsgemäß berichtet.

#### 4.1.3 Lagebericht

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebes. Ferner sind in diesem Lagebericht die wesentlichen Chancen und

Risiken der künftigen Entwicklung dargestellt, und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

#### 4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Abschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

#### 4.3 Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zur wirtschaftlichen Führung

Die Prüfung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung wurde anhand eines vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) entwickelten und bundesweit eingesetzten Fragenkatalogs zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse geprüft. In Anlage V sind die Feststellungen dieser Prüfung ausführlich dargestellt.

Die Erkenntnisse der Prüfung führen zu der Beurteilung, dass die Geschäftsführung des Eigenbetriebes mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen sowie mit den Bestimmungen der Betriebsatzung erfolgte. Die Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Für die Prüfung der wirtschaftlichen Führung des Eigenbetriebes wird üblicherweise als Beurteilungskriterium zugrunde gelegt, ob die Geschäfte im Rahmen des Wirtschaftsplans geführt wurden. Mit dem Wirtschaftsplan 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 672 TEUR eingeplant, das Jahresergebnis schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Mio. EUR und damit besser als geplant ab. Die wesentlichen Gründe für die Ergebnisverbesserung um 523 TEUR werden im Lagebericht erläutert. Die Prüfung hat zu keinen Anhaltspunkten geführt, die Zweifel an der wirtschaftlichen Führung des Eigenbetriebes begründen können.

4.4 Aufgliederungen und Erläuterungen

4.4.1 Mehrijahresübersicht

Die Entwicklung des Eigenbetriebes in den letzten drei Jahren stellt sich wie folgt dar:

	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Bilanzsumme	528.495	506.222	486.904	477.014	461.635
Anlagevermögen	518.008	500.162	484.401	470.538	459.139
Umlaufvermögen	10.029	5.662	2.030	5.967	1.927
Eigenkapital	266.139	264.944	261.658	264.026	264.940
Verbindlichkeiten	205.189	183.985	170.510	155.406	143.746
Umsatzerlöse	58.670	57.621	53.414	55.227	54.935
Rohertrag	28.335	30.269	24.593	25.801	25.021
Abschreibungen	13.411	12.651	12.190	11.868	11.363
Jahresergebnis	1.195	3.285	-2.367	-914	1.712
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	6.303	9.087	9.970	13.592	9.136
Investitionen	32.022	30.238	26.170	23.460	29.240
Eigenkapitalquote	50%	52%	55%	56%	57%

#### 4.4.2 Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht sind die Bilanzpositionen nach wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten zusammengefasst:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	518.008	98,0	500.162	98,8	17.845
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>518.008</b>	<b>98,0</b>	<b>500.162</b>	<b>98,8</b>	<b>17.845</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	461	0,1	1.702	0,3	-1.241
Forderungen an Trägerkommune, verb. Unternehmen u. ä.	357	0,1	373	0,1	-16
Sonstige Vermögensgegenstände	9.211	1,7	3.587	0,7	5.624
Liquide Mittel	0	0,0	0	0,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	458	0,1	399	0,1	59
<b>Kurz- und mittelfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>10.487</b>	<b>2,0</b>	<b>6.060</b>	<b>1,2</b>	<b>4.427</b>
	<b>528.495</b>	<b>100,0</b>	<b>506.222</b>	<b>100,0</b>	<b>22.272</b>
<b>Kapital</b>					
Eigenkapital	266.139	50,4	264.944	52,3	1.195
Sonderposten	55.090	10,4	55.006	10,9	84
Langfristiges Fremdkapital	151.995	28,8	133.210	26,3	18.785
<b>Langfristige Finanzierung</b>	<b>473.224</b>	<b>89,5</b>	<b>453.159</b>	<b>89,5</b>	<b>20.065</b>
Mittelfristiges Fremdkapital	38.370	7,3	35.486	7,0	2.884
<b>Mittelfristige Finanzierung</b>	<b>38.370</b>	<b>7,3</b>	<b>35.486</b>	<b>7,0</b>	<b>2.884</b>
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	7.646	1,4	8.172	1,6	-526
Rückstellungen	2.023	0,4	2.252	0,4	-229
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	3.313	0,6	3.981	0,8	-668
Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune u. ä. bis 1 Jahr	3.236	0,6	1.736	0,3	1.500
Sonstige Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	629	0,1	1.400	0,3	-771
Rechnungsabgrenzungsposten	54	0,0	36	0,0	18
<b>Kurzfristige Finanzierung</b>	<b>16.901</b>	<b>3,2</b>	<b>17.577</b>	<b>3,5</b>	<b>-676</b>
	<b>528.495</b>	<b>100,0</b>	<b>506.222</b>	<b>100,0</b>	<b>22.273</b>

Das Vermögen des Eigenbetriebes besteht im Wesentlichen aus dem Anlagevermögen, dieses umfasst insbesondere Grundstücke und Gebäude. Der Zugang im Anlagevermögen resultiert aus der Vielzahl an Baumaßnahmen des Eigenbetriebes im Wirtschaftsjahr.

Die Veränderung des kurz- und mittelfristigen Vermögens resultiert insbesondere aus der Verringerung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus der Erhöhung

der Forderungen aus Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings mit der Stadt Oldenburg.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2020. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Oldenburg führt trotz des positiven Jahresergebnisses zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote auf 50 %.

Das langfristige Kapital nahm um 20,1 Mio. EUR zu, das mittelfristige Kapital um 2,9 Mio. EUR. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 676 TEUR verringert.

Im Hinblick auf die Finanzierung des Anlagevermögens ist festzustellen, dass das langfristig gebundene Vermögen zum Teil durch kurzfristiges Kapital finanziert ist und der Anlagendeckungsgrad II<sup>1</sup> bei 86 % liegt.

Für detaillierte Aussagen wird auf die Ausführungen im Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 verwiesen.

---

<sup>1</sup> Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital einschl. Sonderposten \* 100 / Anlagevermögen

#### 4.4.3 Finanzlage

Die nachstehende Kapitalflussrechnung stellt den Mittelfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit des Eigenbetriebes und die sich daraus ergebende Veränderung des Bestands an liquiden Mitteln dar:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Gesamtjahresüberschuss / -fehlbetrag	1.195	3.285
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.017	12.639
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-229	-1.467
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) u. Erträge (-)	-1.903	-1.705
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-787	2
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-4.427	-3.558
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen sowie anderer Passiva	-563	-108
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.303</b>	<b>9.087</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	1.947	1.837
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-32.022	-30.238
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzan- lagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Einzahlungen für Sonderposten aus Zuwendungen und Beiträgen sowie sonstigen Sonderposten	1.988	5.722
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-28.087</b>	<b>-22.679</b>
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0	0
Einzahlungen/Auszahlungen von Anleihen und Krediten	21.785	13.592
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.785</b>	<b>13.592</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0	0
<b>Bestand Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anhand der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die für die laufende Geschäftstätigkeit erforderlichen liquiden Mittel aus dem Geschäftsbetrieb erwirtschaftet wurden. Darüber hinaus konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit Mittel für die Finanzierung der investiven Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die zu erwirtschaftenden Abschreibungen zur Finanzierung von Investitionen wurden nicht vollständig erreicht.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verdeutlicht, dass im Vergleich zum Vorjahr mehr Verkäufe des Sachanlagevermögens erfolgt sind. Zudem haben sich die erhaltenen Zuwendungen von Dritten erhöht.

#### 4.4.4 Ertragslage

Zur Erläuterung der Ertragslage wurde die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten wie folgt zusammengefasst:

	2020		2019		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	58.670	100,0	57.621	100,0	1.048
Materialaufwand und bezogene Leistungen	30.335	51,7	27.352	47,5	-2.982
<b>Rohrertrag</b>	<b>28.335</b>	<b>48,3</b>	<b>30.269</b>	<b>52,5</b>	<b>-1.934</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.166	7,1	3.189	5,5	977
Personalaufwand	13.045	22,2	12.493	21,7	-552
Abschreibungen	13.411	22,9	12.651	22,0	-760
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.041	1,8	978	1,7	-63
Betriebliche Aufwendungen	27.497	46,9	26.122	45,3	-1.375
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.004</b>	<b>8,5</b>	<b>7.336</b>	<b>12,7</b>	<b>-2.332</b>
Zinserträge	109	0,2	105	0,2	5
Zinsaufwendungen	3.918	6,7	4.155	7,2	237
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.809</b>	<b>6,5</b>	<b>-4.051</b>	<b>7,0</b>	<b>242</b>
Außerordentliche Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.195</b>	<b>2,0</b>	<b>3.285</b>	<b>5,7</b>	<b>-2.090</b>

Im Folgenden werden Posten der Ertragslage, die nicht unmittelbar aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden können, kurz erläutert. Im Übrigen wird auf die Darstellung zur Ertragslage im Lagebericht verwiesen.

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % erhöht. Demgegenüber haben sich die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um 10,9 % erhöht. Der Rohertrag ist daher im Vergleich zum Vorjahr um rund 6,4 % gesunken.

Das Betriebsergebnis fällt aufgrund des niedrigeren Rohertrags und der erhöhten betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus. Das Finanzergebnis hat sich durch die Verringerung der Zinsaufwendungen verbessert. Das Jahresergebnis ist nicht durch einzelne außergewöhnliche Geschäftsvorfälle entscheidend beeinflusst. Für detaillierte Darstellungen zur Ertragslage wird auf die Ausführungen im Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 verwiesen.

#### 4.4.5 Wirtschaftsplan

Die Übersicht zeigt eine Gegenüberstellung der Ist-Zahlen 2020 mit den Planansätzen des Erfolgsplans 2020.<sup>2</sup>

	Plan TEUR	Ist TEUR	Abweichung TEUR
Umsatzerlöse	60.183	58.670	-1.513
andere aktivierte Eigenleistungen	300	363	63
sonstige betriebliche Erträge	1.719	3.803	2.084
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	243	109	-134
<b>Erträge</b>	<b>62.445</b>	<b>62.945</b>	<b>500</b>
Materialaufwand und bezogene Leistungen	29.530	30.332	802
Personalaufwand	13.739	13.045	-694
Abschreibungen	13.268	13.411	143
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.062	1.041	-20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.167	3.918	-249
<b>Aufwendungen</b>	<b>61.765</b>	<b>61.747</b>	<b>-18</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>681</b>	<b>1.198</b>	<b>518</b>
<b>außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sonstige Steuern	9	3	-6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>672</b>	<b>1.195</b>	<b>523</b>

<sup>2</sup> Die Plandaten stimmen mit dem am 20.01.2020 beschlossenen Erfolgsplan überein. Unterjährige Verschiebungen einzelner Planansätze sind nicht berücksichtigt.



Der tatsächliche Jahresüberschuss ist 523 TEUR höher als im Rahmen der Planung erwartet. Ausgehend vom Kriterium „Einhaltung des Wirtschaftsplanes“ kann aufgrund des besseren Ergebnisses die wirtschaftliche Führung des Betriebes bestätigt werden.

Im Vermögensplan wurden für das Jahr 2020 Investitionen in Höhe von 29,2 Mio. EUR geplant. Aus dem Wirtschaftsjahr 2019 standen zusätzlich Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 31,9 Mio. EUR zur Verfügung, so dass das geplante Investitionsvolumen 2020 insgesamt 61,1 Mio. EUR betrug.

Geleistet wurden in 2020 für investive Maßnahmen insgesamt 32,0 Mio. EUR. Durch nicht in 2020 in Anspruch genommene Ermächtigungen stehen im Wirtschaftsjahr 2021 zusätzlich zu den im Wirtschaftsplan 2021 festgesetzten Ermächtigungen in Höhe von 32,3 Mio. EUR Auszahlungsermächtigungen aus Vorjahren in Höhe von 28,8 Mio. EUR zur Verfügung.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Zuschüssen Dritter, erwirtschafteten Abschreibungen sowie durch die Neuaufnahme von Investitionskrediten. Die Kreditermächtigung wurde dabei nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen.

## **5. Zusammenfassung der Feststellungen**

Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu den folgenden nach § 30 EigBetrVO erforderlichen Feststellungen geführt. Zusätzliche Feststellungen bezogen auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse sind in Anlage V dargestellt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen.

Die Bilanzsumme beträgt im Jahr 2020 insgesamt 528,5 Mio. EUR und ist im Vergleich zum Vorjahr um 22,3 Mio. EUR gestiegen. Das langfristige Vermögen erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 17,8 Mio. EUR auf 518,0 Mio. EUR. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beträgt 10,5 Mio. EUR und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 Mio. EUR.

Das Eigenkapital hat sich, bedingt durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Mio. EUR, erhöht, die Eigenkapitalquote verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 50 %.

Der im Jahresabschluss ausgewiesene Gewinnvortrag in Höhe von 9,31 Mio. EUR umfasst den im Jahr 2019 erwirtschafteten Jahresüberschuss.

Das Fremdkapital hat insgesamt um 21,0 Mio. EUR zugenommen. Der Anlagendeckungsgrad II liegt bei 86 %. Das Anlagevermögen ist damit am 31. Dezember 2020 zu 86 % durch langfristiges Kapital finanziert. Insgesamt ist die Vermögenslage aufgrund der Eigenkapitalquote als gut einzustufen.

Die Liquidität des Eigenbetriebes wurde im Wirtschaftsjahr 2020 durch die Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit, Einzahlungen im Rahmen des Cash-Poolings mit der Kernverwaltung sowie durch die Aufnahme neuer Investitionskredite gewährleistet. Die Auszahlungen für die laufende Geschäftstätigkeit sowie zum Teil für Investitionen werden durch die betrieblichen Einnahmen sichergestellt. Die Finanzlage des Eigenbetriebes ist als unkritisch zu beurteilen.

Die Ertragslage des Eigenbetriebes ist im Wesentlichen abhängig von den Leistungsentgelten, die der Kernverwaltung in Rechnung gestellt werden. Solange der Eigenbetrieb gemäß der städtischen Organisationsverfügung Nr. 16 der Stadtverwaltung Gebäude und Räume mit kostendeckenden Entgelten zur Verfügung stellt, ist die Ertragslage als gesichert anzusehen.

Der tatsächliche Jahresüberschuss ist höher als im Rahmen der Planung erwartet. Festzuhalten ist, dass der Eigenbetrieb wirtschaftlich geführt wird.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist gegeben, die für die Beurteilung zugrunde gelegten Kriterien sind in der Anlage V detailliert dargestellt.

## **6. Schlussfeststellung und Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden dahingehend geprüft, ob sie den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen entsprechen. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und Rentabilität sowie darauf, ob der Eigenbetrieb wirtschaftlich geführt wird. Ebenso unterliegen der Prüfung Verlust bringende Geschäfte und die Ursachen von Verlusten, wenn diese sich nicht nur unerheblich auf die Vermögens- und Ertragslage ausgewirkt haben, und die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages.

Dabei war es nicht Aufgabe des Rechnungsprüfungsamtes, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Betriebsleitung zu beurteilen.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen wurden 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 wurden 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 umfasste die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung sind keine Einwendungen zu dem als Anlage 1 bis 3 wiedergegebenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem als Anlage 4 wiedergegebenen Lagebericht 2020 des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb) zu machen.

Es wird daher der gesetzliche Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

**Bestätigungsvermerk an den  
Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb),  
Oldenburg**

*Prüfungsurteile*

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb), bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Darüber hinaus wurde der Lagebericht des Eigenbetriebes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach der Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 33 Abs. 2 EigBetrVO i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB wird festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts wurde in Übereinstimmung mit § 30 EigBetrVO und § 317 HGB sowie unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Verantwortung des Rechnungsprüfungsamtes nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ des Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Die im Rahmen der Prüfung erlangten Prüfungsnachweise werden als ausreichend und geeignet beurteilt, um als Grundlage für die Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der Betriebsleiter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

Ferner ist der Betriebsleiter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Betriebsleiter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem ist der Betriebsleiter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Betriebsleiter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Zielsetzung der Jahresabschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der EigBetrVO i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der die Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 30 EigBetrVO und § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets

aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Die Prüfung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen und im Rahmen einer kritischen Grundhaltung. Darüber hinaus

- werden die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht identifiziert und beurteilt, Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken geplant und durchgeführt und Prüfungsnachweise erlangt, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für die Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten; da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können, wird ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem gewonnen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben,
- wird die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben beurteilt,
- werden Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gezogen sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls im Rahmen der Prüfung der Schluss gezogen wird, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, besteht die Verpflichtung, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Die Schlussfolgerungen werden auf der Grundlage der bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise gezogen. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten

können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann,

- werden die Gesamtdarstellung, der Aufbau und der Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben beurteilt sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt,
- wird der Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs beurteilt,
- werden Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durchgeführt. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise werden dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nachvollzogen und die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen beurteilt. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen wird nicht abgegeben. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Oldenburg, den 12.08.2020

gez. K r u p k e

Leiterin Rechnungsprüfungsamt

**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

Aktiva	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR	Passiva	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Stammkapital</b>	22.000.000,00		22.000.000,00
1. Konzessionen, Lizenzen		16.763,00		51.466,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	233.175.802,43		233.175.802,43
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>III. Gewinnrücklagen</b>	457.702,80		457.702,80
1. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	485.032.537,62			457.705.736,01	<b>IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag</b>	9.310.031,59		6.024.952,58
2. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	7.948.527,50			8.126.097,50	<b>V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<u>1.195.102,99</u>		<u>3.285.079,01</u>
3. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	33.386,00			33.386,00		266.138.639,81		264.943.536,82
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.781.424,00			1.836.127,00				
5. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	360.222,00			286.604,00	<b>B. Sonderposten</b>			
6. Maschinen und maschinelle Anlagen	4.129.084,00			2.957.078,00	1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und -zuschüssen	53.096.149,60		52.710.123,60
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.199.586,46			6.019.622,46	2. Erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten	<u>1.994.065,27</u>		<u>2.295.656,48</u>
8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	<u>12.506.087,40</u>			<u>23.146.056,29</u>		55.090.214,87		55.005.780,08
		<u>517.990.854,98</u>		<u>500.110.707,26</u>	<b>C. Rückstellungen</b>			
			<u>518.007.617,98</u>	<u>500.162.173,26</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	111.269,00		74.237,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>					2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.911.957,22</u>		<u>2.177.646,23</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	461.474,56			1.702.251,19		2.023.226,22		2.251.883,46
2. Ford. an Trägerkommune, verb. Unter- nehmen, andere Eigenbetriebe	356.746,24			373.020,03	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.210.841,51</u>			<u>3.586.506,70</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon 125.580.139 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	124.835.106,31		133.751.871,31
		10.029.062,31		5.661.777,92	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen davon 113.339 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	3.402.695,84		4.093.897,46
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>430,00</u>		<u>0,00</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune, verb. Unternehmen, andere Eigenbetriebe davon 43.002.987 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	76.322.192,89		44.739.314,24
			10.029.492,31	5.661.777,92	4. Sonstige Verbindlichkeiten davon a) 0,00 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr b) 76.247,8 aus Steuern c) 0,00 i. R. d. sozialen Sicherheit	628.961,61		1.400.133,36
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			457.983,55	398.535,54		<u>205.188.956,65</u>		<u>183.985.216,37</u>
			<u>528.495.093,84</u>	<u>506.222.486,72</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	54.056,29		36.069,99
			<u>528.495.093,84</u>	<u>506.222.486,72</u>		<u>528.495.093,84</u>		<u>506.222.486,72</u>



**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	58.669.850,06		57.621.490,80
2. andere aktivierte Eigenleistungen	363.246,96		300.206,37
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.802.788,53</u>		2.888.569,70
		62.835.885,55	60.810.266,87
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	4.558.039,32		4.270.109,30
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>25.773.649,12</u>		23.081.243,58
		30.331.688,44	27.351.352,88
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.902.375,11		9.449.717,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge 1.031.728,16 EUR	<u>3.142.569,32</u>		3.043.253,69
		13.044.944,43	12.492.971,32
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.026.073,64		12.639.257,15
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	<u>384.570,47</u>		11.789,72
		13.410.644,11	12.651.046,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.041.430,84</u>	978.044,48
		57.828.707,82	53.473.415,55
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR	109.395,08		104.710,52
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 1.031.800,00 EUR	<u>3.918.445,72</u>		4.155.466,51
		3.809.050,64	4.050.755,99
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		0,00	0,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-3.160,26
12. Ergebnis nach Steuern		1.198.127,09	3.289.255,59
13. Sonstige Steuern		<u>3.024,10</u>	4.176,58
<b>14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<u><u>1.195.102,99</u></u>	<u><u>3.285.079,01</u></u>
<b>Nachrichtlich</b>			
Ausgleich des Jahresfehlbetrages			
a) Tilgung aus dem Gewinnvortrag		0,00	
b) Ausgleich aus dem Haushalt der Kommune		0,00	
c) Vortrag auf neue Rechnung		1.195.102,99	

Stadt Oldenburg

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau

# Anhang für das Jahr 2020



Kita Gerhard-Stalling-Straße

**Herausgeber:**

**Stadt Oldenburg**

**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	1
1.1	Umfang.....	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen.....	1
1.3	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.....	1
1.4	Anlagevermögen.....	1
1.5	Umlaufvermögen.....	2
1.6	Sonderposten.....	2
1.7	Rückstellungen.....	2
1.8	Verbindlichkeiten.....	3
2	Erläuterung der Bilanz.....	3
2.1	Anlagevermögen.....	3
2.2	Umlaufvermögen.....	6
2.3	Aktive Rechnungsabgrenzung.....	6
2.4	Eigenkapital.....	6
2.5	Sonderposten.....	7
2.8	Passive Rechnungsabgrenzung.....	9
3	Darstellung der Umsatzerlöse.....	16
3.1	Bewertungseinheiten bei Zins- und Kreditgeschäften.....	17
3.2	Leasingverträge.....	18
3.3	Übertragene Ermächtigungen aus Vorjahr.....	18
3.4	Gewinnverwendung aktuelles Geschäftsjahr.....	18
3.5	Personalbestand.....	19
3.6	Angaben zum Rechnungsprüfer.....	19
3.7	Organe des Eigenbetriebes.....	20

## 1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

### 1.1 Umfang

Grundsätzlich werden alle bebauten Grundstücke der Stadt Oldenburg mit aufstehenden Gebäuden dem Eigenbetrieb zugeordnet und von hier bewirtschaftet. Ausnahmen hiervon sind z. B.

- Erbschafts- und Stiftungsgrundstücke und -gebäude,
- Erbbaurechtsgrundstücke, Kleingartenanlagen sowie ein Teil der Sportplätze,
- Parkhaus, Fahrradstationen, Bauhof und Friedhöfe mit Gebäuden.

### 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau (EGH) der Stadt Oldenburg wurde gemäß den geltenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (§§ 18 bis 26 EigBetrVO) aufgestellt.

### 1.3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist oder in diesem Anhang angegeben wird.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite und Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden, soweit dies nach den Vorschriften des § 246 HGB nicht ausdrücklich gefordert ist.

### 1.4 Anlagevermögen

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des EGH erfolgt grundsätzlich auf Basis der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen bei abnutzbaren Vermögensgegenständen.

Die Vermögensgegenstände wurden überwiegend einzeln bewertet. Für Spielplätze die dem Eigenbetrieb zugeordnet sind, wurde, wie in der Kernverwaltung, ein Festwert gebildet. Weiterhin werden aus verwaltungsökonomischen Gründen verschiedene Vermögensgegenstände i. S. d. § 240 Abs. 4 i. V. m. § 256 HGB in einer Gruppe erfasst, u.a. Kücheneinrichtungen.

Abnutzbare Vermögensgegenstände werden linear nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer (§ 253 Abs. 3 HGB) abgeschrieben. Der Beginn der Nutzung erfolgt i. d. R. mit der tatsächlichen Lieferung oder Leistung eines Vermögensgegenstandes bzw. bei Gebäuden mit der Betriebsbereitschaft.

Die zu aktivierenden Eigenleistungen werden auf Basis der Verordnung über die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. In den HOAI-Sätzen enthaltene Werte für Wagnis und Gewinn bleiben unberücksichtigt.

#### 1.5 Umlaufvermögen

Die Bewertung der Forderungen erfolgte in Höhe des nominalen Wertes zum Stichtag (Nennwert). Forderungen insolventer Geschäftspartner werden zu 100 Prozent im Wert berichtigt (Einzelwertberichtigung). Daneben ist je nach Alter der übrigen Forderungen noch mit einem (anteiligen) Ausfall zu rechnen. Die Forderungen werden daher nach dem Alter in Tagen (bezogen auf die Fälligkeit) pauschal prozentual im Wert je Forderungskonto berichtigt (Pauschalwertberichtigung).

Die liquiden Mittel sind mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

#### 1.6 Sonderposten

Ein wesentlicher Teil der Gebäude wird durch Zuwendungen finanziert, daher wird diese Finanzierungsquelle in der Bilanz des EGH abgebildet. Empfangene Investitionszuweisungen und -zuschüsse für abnutzbare Vermögensgegenstände werden als Sonderposten ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst.

#### 1.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen sind bezüglich des Bestehens oder der Höhe ungewisse Verbindlichkeiten, deren voraussichtliche Erfüllungsbeträge nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und bilanziert werden.

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind die Alterszeitrückstellungen berücksichtigt. Die Vorgehensweise der Bewertung der Alterszeitrückstellungen wurde von der handelsrechtlichen auf die steuerrechtliche Variante umgestellt. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen, die Berechnung erfolgt durch die Versorgungskasse Oldenburg.

Der wesentliche Unterschied zwischen der handelsrechtlichen und der steuerrechtlichen Variante liegt darin, dass der Aufstockungsbetrag bei der handelsrechtlichen Variante als eigenständige Abfindungsverpflichtung betrachtet wird. Bei der steuerrechtlichen Variante dagegen wird der Aufstockungsbetrag als Arbeitsentgelt angesehen, somit verteilt sich der Aufwand gleichmäßiger auf die gesamte Laufzeit der Altersteilzeit.

Die Änderung der Bewertung hat zur Folge, dass bei der erstmaligen Bildung der Altersteilzeitrückstellungen ein deutlich geringerer Aufwand entsteht und durch eine rationalere Ansammlung während der Beschäftigungsphase Altersteilzeitrückstellungen für die während der Freistellungsphase zu erbringenden Leistungen aufgebaut werden.

### 1.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

## 2 Erläuterung der Bilanz

### 2.1 Anlagevermögen

Die Darstellung des Anlagevermögens erfolgt auf Seite 5 im Anlagengitter.

Im Geschäftsjahr 2020 steigt das Sachanlagevermögen (A.II.) um ca. 17,9 Mio. EUR auf ca. 518,0 Mio. EUR, was einer Erhöhung um 3,58% entspricht.

Der Zuwachs ist erneut wesentlich begründet durch den Anstieg in Höhe von ca. 27,3 Mio. EUR der Position A.II.1.Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten auf insgesamt ca. 485,0 Mio. EUR. Sie hält mit leichtem Anstieg auf ca. 93,64% den höchsten Anteil am Sachanlagevermögen.

Die größten im Jahr 2020 fertiggestellten Maßnahmen dieser Position sind:

- IGS Kreyenbrück, energetische Sanierung (ca. 5,2 Mio. EUR),
- IGS Flötenteich, Umbau im Bestand (ca. 5,1 Mio. EUR),
- GS Donnerschwee, Neubau (ca. 4,7 Mio. EUR),
- IGS Flötenteich, Erweiterung Sporthalle (ca. 3,9 Mio. EUR),
- Kita Hannah-Arendt-Str., Neubau (ca. 3,5 Mio. EUR),
- GS Drielake, Ausbau Ganztagsangebot (ca. 3,2 Mio. EUR),

Bei der Position A.II.8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau hat sich der Bestand zum 31.12.2020 im Verhältnis zum Jahresbeginn um ca. 10,6 Mio. EUR auf ca. 12,5 Mio. EUR reduziert. Der hohen Entlastung durch die bereits beschriebenen Fertigstellungen standen Ausgaben für neue, noch nicht fertiggestellte, Maßnahmen in Höhe von ca. 9,6 Mio. EUR entgegen.

Die zum 31.12.2020 größten Positionen im Bestand der Anlagen im Bau sind:

- Cäcilienchule, Ausbau Ganztag/Inklusion (ca. 2,2 Mio. EUR),
- GS Dietrichsfeld, Ausbau Ganztag (ca. 1,8 Mio. EUR),
- GS Bürgeresch, Ausbau Ganztag u. Erweiterung (ca. 1,6 Mio. EUR),
- Kita Alte Färberei, Neubau (ca. 1,3 Mio. EUR),
- IGS Flötenteich, energetische Sanierung (ca. 1,2 Mio. EUR).

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Anlagegitter zum 31.12.2020 - in Euro -												
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Erwerbs			
	Anfangsstand 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umrückung	Endstand 31.12.2020	Anfangsstand 01.01.2020	Abschreibungen	Umrückungen	auf- wändigungen	Abgang	Erwerb 31.12.2020	31.12.2019
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1.1 Konzessionen, Lizenzen	400.134,52	3,00	3,00	0,00	400.134,52	34.733,00	34.733,00	0,00	0,00	333.371,52	10.733,00	51.405,20
2. <b>Sachanlagen</b>												
2.1 Gebäude, grundstückl. Rechte mit Geschäfts- Betriebs- und anderen Bauten	760.270.122,06	20.042.959,03	2.216.353,45	20.563.907,49	757.512.818,15	11.264.570,27	277,78	222.811,20	1.355.730,45	322.115.081,09	435.036.537,62	457.705.756,91
2.2 Grundstücke, grundstückl. Rechte mit Wohnzwecken	13.373.252,92	40.729,03	0,00	0,00	13.413.981,95	5.245.301,52	218.230,83	0,00	0,00	5.464.001,15	7.940.227,50	8.138.027,60
2.3 Grundstücke, grundstückl. Rechte ohne Bauten	30.350,20	0,00	0,00	33.336,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.386,00	33.350,00
2.4 Rechte an fremden Grundstücken	2.925.453,34	0,00	0,00	2.925.453,34	1.059.366,54	54.733,00	0,00	0,00	0,00	1.144.009,34	1.181.424,00	1.238.127,00
2.5 Fahrzeuge, La- und Güterverkehr	490.652,92	124.550,28	0,00	0,00	615.203,20	51.951,20	0,00	0,00	0,00	253.051,20	360.222,00	286.604,00
2.6 Maschinen und maschinell. Anlagen	5.579.461,26	1.364.715,85	6.175,29	102.228,59	6.817.290,41	254.595,44	0,00	0,00	8.643,29	3.203.245,11	1.129.381,00	2.957.675,00
2.7 Wärme- und Gasheizungsanlagen	12.200.131,48	831.693,07	53.305,03	101.253,32	11.977.366,20	756.537,41	-377,48	0,00	98.056,32	4.955.790,88	6.195.598,46	6.019.622,16
2.8 Sonstige Anlagen im Bau	23.450.000,00	9.617.522,51	0,00	25.267.491,43	12.508.637,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.508.637,40	22.116.655,29
<b>insgesamt</b>	<b>635.924.795,39</b>	<b>32.622.290,96</b>	<b>3.324.252,17</b>	<b>0,00</b>	<b>656.222.833,57</b>	<b>326.362.622,13</b>	<b>12.793.830,23</b>	<b>0,00</b>	<b>222.811,20</b>	<b>1.164.069,77</b>	<b>518.007.617,08</b>	<b>560.162.173,26</b>



## 2.2 Umlaufvermögen

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Forderungsübersicht zum 31.12.2020						
Art der Forderungen	Gesamtbetrag am 31.12. 2020  EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag am 31.12. 2019  EUR	Wohn   UY weniger   -    EUR
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR		
1	2	3	4	5	6	7
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	461.474,56	461.474,56	-	-	1.702.251,19	- 1.240.776,58
2. Forderungen an Trägerkommune, vorfr. UM, andere Eigenbetriebe	356.746,24	356.746,24	-	-	373.020,03	- 16.273,79
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.210.841,51	9.210.841,51	-	-	3.585.506,79	5.624.334,81
Summe aller Forderungen	10.029.062,31	10.029.062,31	-	-	5.661.777,92	4.367.284,39

Die Forderungen an die Trägerkommune, verbundene Unternehmen und andere Eigenbetriebe entfallen komplett auf die Stadt Oldenburg.  
Daneben bestehen aus dem Cash Pooling Forderungen gegenüber der Stadt Oldenburg in Höhe von 9.147.494,47 EUR (enthalten in sonstigen Vermögensgegenständen).

## 2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

## 2.4 Eigenkapital

Nr.	Bezeichnung	Stand 31.12.2019 in EUR	Zugänge in EUR	Entnahmen in EUR	Stand 31.12.2020 in EUR
A.I.	Stammkapital	22.000.000,00			22.000.000,00
A.II.	Kapitalrücklage	233.175.802,43			233.175.802,43
A.III.	Gewinnrücklage	457.702,80			457.702,80
A.IV.	Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	6.024.952,58	3.285.079,01		9.310.031,59
A.V.	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	3.285.079,01			1.195.102,99
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>264.943.536,82</b>	<b>3.285.079,01</b>	<b>0,00</b>	<b>266.138.639,81</b>

Die Steigerung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem positivem Jahresergebnis des Jahres 2020 von 1.195.102,99 EUR.

## 2.5 Sonderposten

Der Bestand der Position B. Sonderposten ist gegenüber dem Vorjahr weitgehend gleich geblieben. Er hat sich geringfügig um ca. 84.000 EUR erhöht und steht somit zum Jahresende 2020 bei ca. 55,1 Mio. EUR.

Bei den Beständen der beiden darunter liegenden Positionen kommt es zu einem unwesentlichen Tausch: Bei der Position B.1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und –zuschüssen ergibt sich eine Erhöhung um ca. 386.000 EUR auf ca. 53,1 Mio. EUR, bei der Position B.2. Erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten dagegen eine Reduzierung um ca. 302.000 EUR auf ca. 2,0 Mio. EUR.

Der bedeutendste Posten im Jahr 2020 zur Position B.1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und –zuschüssen ist die anteilige Kostenübernahme durch die Investoren aus dem Städtebaulichen Vertrag für den fertiggestellten Erweiterungsneubau der GS Donnerschwee in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR.

2.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen gliedern sich in die Positionen:

Rückstellungen	Sachkonto	Stand 31.12.2019	Zugänge	Entnahmen	Stand 31.12.2020
1 Urlaubs- rückstellungen	28210000	608.789,65	138.240,68	0,00	747.030,33
2 Überstunden- rückstellungen	28220000	130.575,44	18.285,15	0,00	148.860,59
3 ATZ- Rückstellungen	28230000	74.237,23	37.031,77	0,00	111.269,00
4 Instandhaltg- Rückstellungen	28311000	921.870,86	511.790,00	-921.870,86	511.790,00
5 Rückstellungen für San.v.Altlasten	28510000	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Rückstellungen für Steuerverbindl	28620000	0,00	0,00	0,00	0,00
7 Rückstellungen für anhäng Gerichtsverf	28710000	117.400,00	0,00	-108.400,00	9.000,00
8 Andere Rückstellungen	28910000	399.010,27	243.344,70	-147.078,67	495.276,30
davon:					
8.1 Jahresabschluss- prüfung	28910000	49.000,00	0,00	-9.000,00	40.000,00
8.2 LOB- Rückstellungen	28910000	211.931,60	4.901,64	0,00	216.833,24
8.3 ungewisse Verbindlich- keiten	28910000	138.078,67	238.443,06	-138.078,67	238.443,06
Rückstellungen Gesamt		2.251.883,45	948.692,30	-1.177.349,53	2.023.226,22

2.7 Verbindlichkeiten

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020						
Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag am 31.12. 2020  EUR	mit einer Restlaufzeit von			davon durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR		
1	2	3	4	5	6	7
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.835.103	7.645.593	28.023.524	89.165.789	0	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.402.693	3.313.219	52.210	31.237	0	
3. Verbindlichk. gg. Trägerkommuna., verb. UN, andere Eigenbetriebe	75.323.193	3.736.215	10.288.033	82.757.987	0	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	628.952	628.952	0	0	0	
<b>Summe aller Verbindlichkeiten</b>	<b>205.188.957</b>	<b>14.824.983</b>	<b>38.369.863</b>	<b>151.995.013</b>	<b>0</b>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommuna., verbundenen Unternehmen und anderen Eigenbetrieben entfallen komplett auf die Stadt Orlenburg.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten um ca. 21 Mio. EUR resultiert fast ausschließlich auf Kreditaufnahmen. Diesen stehen Tilgungen in Höhe von ca. 9 Mio. EUR gegenüber.

2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

## 2.9 Darstellung der im Bau befindlichen Anlagen

Anlage	PSP-Element	Bezeichnung	Aktivierung am	Anfangsstand 01.01.2020	Zugang	Umbuchung	Endstand 31.12.2020	(voraussichtliche) Fertigstellung
900052	120.000050.500	EGH: Planungskosten	31.12.2009	21.300,57	16.692,90	-2.747,90	35.245,57	laufend
900050	120.000054.500	EGH: Kleinere Umbaumaßnahmen	31.12.2009	0,00	39.315,34	0,00	39.315,34	laufend
900113	120.120000.500	Planungsleistungen Amt 40	31.12.2011	53.613,90	1.130,42	-31.670,17	23.074,15	laufend
900127	120.220001.500	Grundschulen; Ausbau Ganztags-Planungsmi	31.12.2012	210.876,85	79,00	-89.857,49	121.098,36	laufend
900167	120.320011.500	Schulen allgemein; Inklusion	31.07.2013	50.475,71	3.704,81	-42.886,64	11.293,88	laufend
900240	120.220001.500.002	Grundschulen; Ausbau Ganztags -Außenanla-	31.10.2018	17.609,74	0,00	0,00	17.609,74	laufend
900267	120.080003.500	Stadtmuseum; Planungskosten	31.12.2016	249.255,34	426.117,46	0,00	675.372,80	laufend
900278	120.620006.500	GS Dietrichsfeld; Außenanlagen	31.12.2016	21.455,73	11.571,85	0,00	33.027,58	430
900291	120.710003.500	Artillerieweg 59; Notstromspeisung	30.06.2018	31.436,01	0,00	0,00	31.436,01	Prüfung mobile Notstromvers.
900296	120.720006.500	IGS Flötenteich; energ. Sanierung Fassade	31.12.2017	222.375,35	1.013.828,57	0,00	1.236.204,03	31.12.2021
900301	120.740002.500	Ersatzneub.; v.-Finckh-Str. VHS-Hauswirt	31.12.2017	29.717,95	0,00	0,00	29.717,95	31.12.2022
900302	120.740003.500	Ersatzneub.; v.-Finckh-Str. Stadtjugendr	31.12.2019	60.158,59	0,00	0,00	60.158,59	31.12.2022
900323	120.820009.500	Cäcilienchule; Ums. G9 Inkl/Ganzt	30.06.2018	972.852,48	1.184.547,96	-39,79	2.157.360,65	31.12.2024
900324	120.800003.500	Allg. Grundverm.; Schadstoffunters/entsor	30.06.2018	65.946,32	28.543,24	-39.260,21	55.229,35	laufend
900325	120.800002.500	Allg. Grundverm.; Inklusion Baummittel	30.06.2018	0,00	1.020,80	0,00	1.020,80	laufend
900326	120.810001.500	Industriestr. 1; Barrierefrei; Tiefbauamt	30.09.2018	27.983,04	191.878,68	0,00	219.861,72	31.12.2020
900329	120.820000.500	Allgem. Schulverw. Prävention; Gewalt	31.12.2018	0,00	3.557,35	0,00	3.557,35	laufend
900332	120.820001.500	Allgem. Schulverw. IT-Proj. Planungsm.	31.12.2018	54.820,88	320.837,16	-15.148,05	360.509,99	laufend
900337	120.800001.500	Allg. Grundverm.; Inklusion Planung Sofor	31.12.2018	5.764,50	194,88	-5.764,50	194,88	laufend
900345	120.920017.500	GS Dietrichsfeld; Ausbau Ganztags	30.09.2019	382.870,55	1.458.666,13	0,00	1.841.536,68	30.09.2021
900347	120.920002.500	GS Bürgeresch; Erweiterung + Ganztags	30.09.2019	404.959,60	1.189.255,89	-13.277,26	1.580.938,23	31.12.2021
900348	120.920003.500	GS Drielake; Inklusion	30.09.2019	14.343,54	23.442,61	0,00	37.786,15	30.09.2020
900353	120.920004.500	GS Drielake; Außenanlagen	31.12.2019	6.489,15	358.293,63	0,00	364.782,78	430
900354	120.920007.500	IGS Flötenteich; Mod./San. 3-Feld Halle	31.12.2020	0,00	26.100,00	0,00	26.100,00	30.09.2022
900355	120.920006.500	IGS Kreyenbrück; Kneippstr. Außenanl.	31.12.2019	2.924,73	11.685,57	0,00	14.610,30	430
900357	120.920008.500	AGO; Ums. G9; Inkl. v. Ganzt. Außenanlag	31.12.2019	19.131,33	31.991,39	0,00	51.122,72	31.12.2022
900358	120.920009.500	AGO; Anpassung Mensa	31.12.2020	0,00	4.423,59	0,00	4.423,59	30.06.2022
900360	120.930002.500	Kita Schulstraße; Außenanlagen	30.06.2020	0,00	57.973,03	0,00	57.973,03	430
900365	120.930000.500	Kindertageseinr.; Ausbau 4. Fortschreibu	30.09.2019	84.272,20	0,00	0,00	84.272,20	Umbuchung
900366	120.940003.500	Ersatz; v.-Finckh-Str.; Außenanlagen	31.12.2019	1.394,57	0,00	0,00	1.394,57	30.09.2022
900367	120.940001.500	Mädchenhaus; Verl. v. Umb. Ehnernstr.	30.09.2019	23.736,73	43.650,34	0,00	67.387,07	30.09.2022
900369	120.950002.500	Neubau Umkleiden Sportplatz Dormstede	31.12.2019	3.800,49	0,00	0,00	3.800,49	31.12.2022
900370	120.980000.500	PFL; Kühlung Veranstaltungsraum	31.10.2020	0,00	9.904,22	0,00	9.904,22	31.12.2022
900371	120.840000.500	Tagesaufenth.; Verlagerung/Umb. Cloppemb	30.09.2019	28.212,33	108.757,77	-17.705,50	119.264,60	31.12.2021

900373	120.010004.500	Kl. Hamneide; Neub. Bootshaus DLRG	30.09.2019	4.192,30	58.024,51	0,00	62.216,81	31.03.2021
900374	120.020008.500	AGO Umsetzung G9 Inkl/Ganzt	30.09.2019	31.656,85	652.277,72	0,00	683.934,57	31.12.2022
900376	120.080003.500.001	Stadtmuseum, Ballin'sche Villa	31.03.2020	0,00	72.312,45	0,00	72.312,45	31.12.2023
900377	120.032002.500	Kita Tweelbaker Tredde; Außenanlagen	31.10.2020	0,00	24.078,35	0,00	24.078,35	30.09.2022
900378	120.032001.500	Kita Tweelbaker Tredde; Neubau	31.08.2020	0,00	56.856,54	0,00	56.856,54	30.09.2022
900379	120.022010.500	NGO Alexanderstr.; Umsetzung G9	31.12.2020	0,00	419,94	0,00	419,94	31.12.2024
900380	120.022004.500	BBS Haarentor; Lösung Stellplatzprobl.	30.06.2020	0,00	3.458,81	0,00	3.458,81	430
900381	120.022003.500	GS Bürgeresch; Außenanlagen	31.12.2020	0,00	9.102,51	0,00	9.102,51	430
900382	120.012001.500	Industriestr. 1; Erw. Fahrradabstellanl.	30.09.2020	0,00	10.733,41	0,00	10.733,41	30.06.2021
900383	120.012002.500	Industriestr. 1; Umbau Kundenzentrum Bau	31.12.2020	0,00	6.695,98	0,00	6.695,98	31.12.2021
900384	120.022002.500	GS Bürgeresch; Inklusion	30.06.2020	0,00	150.714,68	0,00	150.714,68	31.12.2021
900387	120.032004.500	Kita Alte Färberei; Neubau	30.06.2020	0,00	1.281.810,98	0,00	1.281.810,98	31.12.2021
900388	120.032005.500	Kita Alte Färberei; Außenanlagen	31.12.2020	0,00	14.891,25	0,00	14.891,25	31.12.2021
900389	120.032006.500	Kita am "Haus der Jugend"; Eßkamp	30.09.2020	0,00	83.666,07	0,00	83.666,07	31.12.2022
900390	120.032007.500	Kita am "Haus der Jugend"; Außenanlagen	31.12.2020	0,00	5.580,96	0,00	5.580,96	31.12.2022
900391	120.042001.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend"; Eßkamp	30.06.2020	0,00	590.207,80	0,00	590.207,80	31.12.2022
900392	120.042002.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend"; Außenanl	30.06.2020	0,00	8.501,42	0,00	8.501,42	31.12.2022
900395	120.052001.500	Sportplatz Alexandersfeld; Kunstrasenpöla	31.12.2020	0,00	3.989,44	0,00	3.989,44	430
		<b>insgesamt</b>		<b>3.103.637,34</b>	<b>9.600.487,51</b>	<b>-258.357,51</b>	<b>12.445.767,34</b>	

2.10 Darstellung der Grundstücksänderungen und grundstücksgleichen Rechte

<b>Anlage</b>	<b>Bezeichnung (Liegenschaft)</b>	<b>Aktivierung am</b>	<b>Zu-/Abgang</b>
100798	Grundstück Gottorpstr. 8. Stadtkasse	28.08.1967	Abgang
100435	Teilgrundstück Lagerstraße 32	01.01.1973	Abgang
103621	Grundstück Bahnhofsallee 453	30.11.2020	Zugang
103450	Grundstück Hannah-Arendt-Str. 51. Kita	31.10.2020	Zugang
103635	Grundstück am Utkiek (Kassenhäuschen)	01.01.2020	Zugang
103636	Grundstück am Utkiek (Bunker)	01.01.2020	Zugang
103398	Erbbaurecht Grundstück Babenend/Rauhehorst	01.01.2020	Zugang

2.11 Darstellung der geplanten Baumaßnahmen

PSP-Element	Maßnahmen Bezeichnung	2021	2022	2023
Q20.012003.500	CCO Tiefgarage	100.000 €	900.000 €	
Q20.012101.500	Industriestr. 1; Bauordnung und Stadtplanungsamt, Gründach	135.000 €		
Q20.012102.500	Pferdemarkt 12; Umbau Standesamt	150.000 €		
Q20.012103.500	Pferdemarkt 12; Umbau Standesamt, Außenanlagen	5.000 €	50.000 €	
Q20.012104.500	Ersatzneubau Freiwillige Feuerwehr Mitte	110.000 €		
Q20.012105.500	Ersatzneubau Freiwillige Feuerwehr Mitte; Außenanlagen	45.000 €		
Q20.012106.500	Alte Maschinenhalle	200.000 €	900.000 €	300.000 €
Q20.620006.500	GS Dietrichsfeld, Außenanlagen	540.000 €	337.000 €	100.000 €
Neu 2019	GS Dietrichsfeld, Außenanlagen Ballspielbereich		236.000 €	30.000 €
Q20.820003.500	GS Drielake, Ausbau Ganztagsangebot	700.000 €		
Q20.920003.500	GS Drielake, Inklusion	175.000 €		
Q20.920004.500	GS Drielake, Außenanlagen	11.000 €		
Neu 2020	GS Paul Maar, Ausbau Ganztagsangebot		620.000 €	2.000.000 €
Neu 2020	GS Paul Maar, Inklusion		115.000 €	286.000 €
Neu 2020	GS Paul Maar; Außenanlagen		70.000 €	
Q20.920001.500	GS Fliegerhorst, Neubau			900.000 €
Neu 2019	GS Fliegerhorst, Inklusion			65.000 €
Neu 2018	GS Fliegerhorst; Außenanlagen			100.000 €
Q20.720006.500	IGS Flötenteich; energetische Sanierung Fassade	1.150.000 €		
Q20.920007.500	IGS Flötenteich; Modernisierung und Sanierung 3-Feld Halle	1.000.000 €	1.476.100 €	
Q20.022101.500	IGS Flötenteich, Außenanlagen West & Fahrradständer	30.000 €	200.000 €	
Q20.620010.500	IGS Kreyenbrück; energetische Sanierung	870.000 €		
Q20.920006.500	IGS Kreyenbrück, Oberstufe Kneippstraße; Außenanlagen	30.000 €		
Q20.022102.500	Sporthalle Brandsweg; energetische Sanierung	500.000 €	2.980.000 €	1.540.000 €

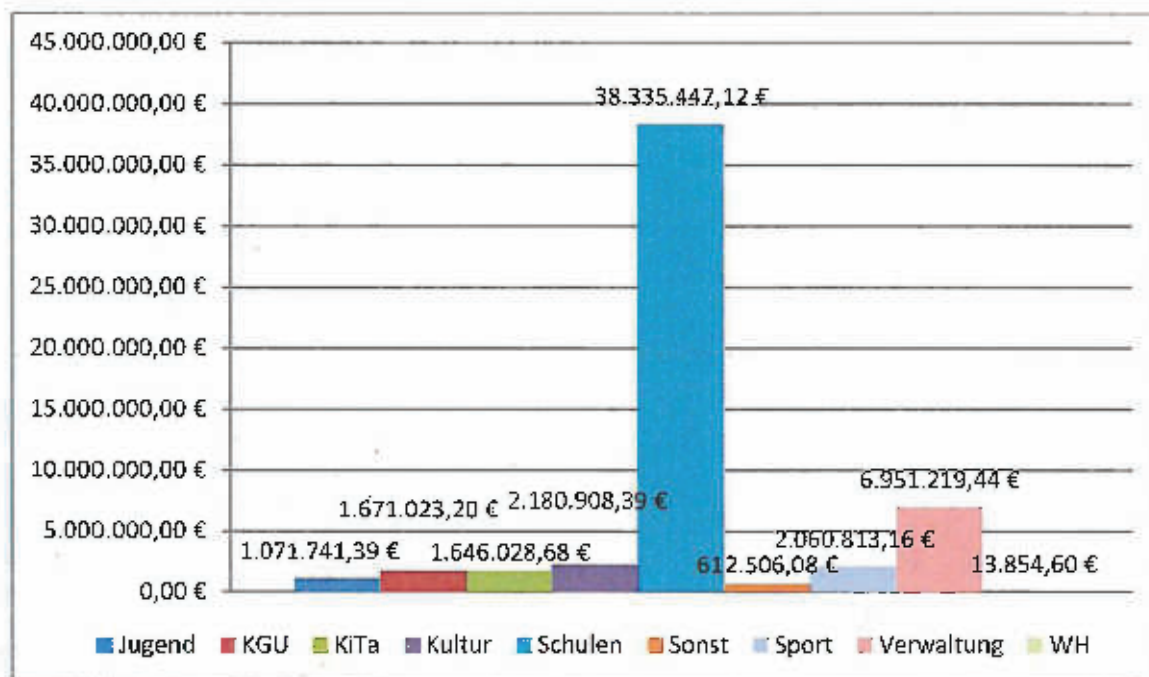


20.022103.500	KG Kreyenbrück, Modernisierung / Sanierung 3-Feld-Halle	500.000 €	3.000.000 €	1.500.000 €
20.920011.500	OBS und Gymnasium Eversten; energ. Sanierung	300.000 €	2.100.000 €	
Neu 2020	OBS und Gymnasium Eversten, Umsetzung G9		1.300.000 €	3.820.000 €
20.820007.500	OBS und Gymnasium Eversten, Umsetzung G9; Außenanlagen		100.000 €	
20.022010.500	NGO Alexanderstraße, Umsetzung G9	1.000.000 €	4.000.000 €	2.485.000 €
20.022110.500	NGO Alexanderstraße, Umsetzung G9; Außenanlagen		150.000 €	
20.920010.500	NGO Sportfläche	263.000 €		
20.022104.500	Herbartgymnasium, Umsetzung G9	450.000 €	2.000.000 €	1.360.000 €
20.620012.500	Herbartgymnasium; Außenanlagen Hauptstr.			170.000 €
20.820008.500	AGO; Umsetzung G9, Inklusion und Ganzttag	2.500.000 €	4.500.000 €	3.100.000 €
20.920008.500	AGO; Umsetzung G9, Inklusion und Ganzttag; Außenanlagen		455.000 €	
20.920009.500	AGO; Anpassung Mensa	286.000 €	286.000 €	
20.820009.500	Cäcilienchule; Umsetzung G9, Inklusion und Ganzttag	1.500.000 €	2.500.000 €	2.000.000 €
Neu 2019	Cäcilienchule; Umsetzung G9, Inklusion und Ganzttag; Außenanlagen		59.000 €	220.000 €
20.022008.500	BZTG Straßburger-Straße; Sanierung	500.000 €	3.500.000 €	4.350.000 €
Neu 2020	BBS Wechloy; Ausübung Kaufoption			3.613.600 €
20.022004.500	BBS Haarentor; Lösung Stellplatzproblematik	171.000 €		
20.900001.500	Allgemeines Grundvermögen; Gebäudesanierung /-modernisierung	0 €	3.000.000 €	3.500.000 €
20.520006.500	Sanierung von Dienstwohnungen	100.000 €	50.000 €	100.000 €
20.930002.500	Kita Schulstraße, Außenanlagen	9.000 €		
20.830003.500	Kita Hannah-Arendt-Straße; Neubau	500.000 €		
20.930005.500	Kita Hannah-Arendt-Straße; Außenanlagen	18.000 €		
20.032003.500	Kita Hannah-Arendt-Straße; Grundstücksübertragung			

Q0.032001.500	Kita Tweelbäker Tredde; Neubau	1.500.000 €	1.500.000 €	507.000 €
Q0.032002.500	Kita Tweelbäker Tredde; Außenanlagen			390.000 €
Neu 2020	Kita Tweelbäker Tredde; Grundstücksübertragung		118.000 €	
Q0.032004.500	Kita Ate Färberei; Neubau	1.726.000 €		
Q0.032005.500	Kita Ate Färberei; Außenanlagen	359.000 €		
Q0.032101.500	Kita Klingenbergstrasse Neubau Lagergebäude	45.000 €		
Q0.032006.500	Kita am "Haus der Jugend", Eßkamp		700.000 €	
Q0.032007.500	Kita am "Haus der Jugend", Eßkamp; Außenanlagen	296.000 €		
Q0.042001.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend", Eßkamp	2.000.000 €	1.340.000 €	
Q0.042002.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend", Eßkamp, Außenanlagen	296.000 €		
Q0.042101.500	Jugendfreizeitstätte Kreyenbrück / Erweiterung	70.000 €	295.000 €	
Q0.040001.500	Mädchenhaus; Verlagerung und Umbau Ehnenstraße	155.000 €		
Q0.042102.500	Mädchenhaus; Außenanlagen	65.000 €		
Q0.040000.500	Tagesaufenthalt; Verlagerung und Umbau Cloppenburger Straße	130.000 €		
Q0.042103.500	Tagesaufenthalt; Außenanlagen	75.000 €		
Q0.042003.500	Tagesaufenthalt; Umbau Bloherfelder Straße 7	565.000 €		
Q0.042004.500	Tagesaufenthalt; Umbau Bloherfelder Straße, Außenanlagen	130.000 €		
Q0.950003.500	Sportplatz Kennedystr.; Kunstrasenplatz u. Zaun	105.000 €		
Q0.052001.500	Sportplatz Alexandersfeld; Kunstrasenplatz	1.060.000 €		
Q0.052101.500	Erneuerung Skatanlage Kreyenbrück	60.000 €	400.000 €	200.000 €
Q0.950002.500	Neubau Umkleiden Sportplatz Dornstede		533.000 €	
Q0.560001.500	Städt. Wohnungen; Sanierungen	150.000 €	150.000 €	200.000 €
Q0.080003.500.002	Stadtmuseum Sanierung Franckaen und Jürgens'sche Villa, inkl. Vorgärten	260.000 €	1.500.000 €	1.160.000 €
Q0.080003.500.001	Stadtmuseum / Ballinsche Villa	500.000 €	1.500.000 €	500.000 €
Q0.080003.500	Stadtmuseum; Planungs- + Baukosten	1.000.000 €	5.000.000 €	3.520.000 €
Q0.092105.500	Tierheim Oldenburg Sanierung und Erweiterung Hundehaus	205.000 €		

### 3 Darstellung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind gemäß § 285 Nr. 4 HGB gesondert darzustellen. Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber 2019 um 1,05 Mio. EUR gestiegen. Wesentliche Einnahmeposition des EGH sind die Leistungsentgelte. Die Zusammensetzung des Gesamtvolumens der Leistungsentgelte von rund 54,54 Mio EUR lässt sich der nachfolgenden Grafik entnehmen.



Im Geschäftsjahr 2020 wurden nachfolgende Leistungsentgelte verrechnet:

Leistung	mtl. Leistungsentgelt	Veränderung gegenüber Vorjahr
Verwaltung allg.	18,00 EUR je qm	neu seit 2019
Verwaltung Feuerwehr	11,90 EUR je qm	neu seit 2019
Schule	9,98 EUR je qm	neu seit 2019
KiTa	9,10 EUR je qm	neu seit 2019
Jugend	10,30 EUR je qm	neu seit 2019
Sport	17,70 EUR je qm	neu seit 2019
KGU (eigene)	7,40 EUR je qm	neu seit 2019
KGU (angemietet)	22,40 EUR je qm	neu seit 2019
Schule (Container)	29,90 EUR je qm	neu seit 2019
Kultur	14,50 EUR je qm	neu seit 2019
sonst. Einrichtungen	13,20 EUR je qm	neu seit 2019

### 3.1 Bewertungseinheiten bei Zins- und Kreditgeschäften

Der EGH bildet gemäß § 254 HGB nachfolgende Bewertungseinheiten bei Zins- und Kreditgeschäften:

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungs- instrument		Art der Be- wertungs- einheit	Prospektive Effektivität
Variable	Art	Art	Betrag in Mio. EUR	Risiko	Betrag in Mio. EUR		
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,852	Swap	2,852	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	6,669	Swap	6,669	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,921	Swap	2,921	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	4,611	Swap	4,611	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	8,232	Swap	8,232	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,121	Swap	2,121	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,256	Swap	2,256	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	5,326	Swap	5,326	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkongruenz

Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2020 ist negativ und beträgt rund minus 5,24 Mio. EUR. Die Bewertung wurde unter anerkannten mathematischen Verfahren und auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlich Veränderungen unterliegen, durchgeführt.

### 3.2 Leasingverträge

#### Leasingvertrag BBS-Wechloy

Die Stadt Oldenburg (als Leasingnehmer) hat mit der SIDA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (als Leasinggeber) am 14.06.1999 einen Finanzierungs-Leasing-Vertrag über die BBS IV in Wechloy geschlossen. Die Grundmietzeit beträgt 22,5 Jahre. Diese endet am 31.05.2023. Das Gebäude ist der SIDA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft, als Leasinggeber, zuzurechnen. Der Wert des Leasingvertrages zum 31.12.2020 betrug 4.228.909,71 EUR.

#### Leasingvertrag über 27 Fahrzeuge

Mit der Volkswagen Leasing GmbH existiert ein Leasingvertrag ohne Kauf- und Verlängerungsoption über 27 (Erdgas-/Elektro)Fahrzeuge mit einer Vertragsdauer von 24 Monaten (-abhängig vom Zulassungszeitpunkt-).

Der Fuhrpark besteht somit aus 8 VW E-Golf, 7 VW Up, 6 Caddy 5-Sitzer, 3 Caddy Kastenwagen und 3 Golf Limosinen

Der Leasinggeber bleibt Eigentümer der Fahrzeuge und hat diese somit zu bilanzieren.

### 3.3 Übertragene Ermächtigungen aus Vorjahr

Entsprechend § 15 Abs. 2 EigBetrVO i. V. m. § 20 Abs. 1 KomHKVO wurden Ermächtigungen für investive Maßnahmen in Höhe von 28,77 Mio. EUR in das Wirtschaftsjahr 2021 übertragen.

### 3.4 Gewinnverwendung aktuelles Geschäftsjahr

Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,19 Mio. EUR wird vollumfänglich den Gewinnvorträgen der Vorjahre zugefügt.

### 3.5 Personalbestand

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2020 beschäftigten Arbeitnehmer/innen getrennt nach Gruppen:

Mitarbeiter:

<b>Mitarbeiter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beamte	14	15
Beschäftigte	327	317
<b>Gesamt</b>	<b>341</b>	<b>332</b>

Stellen vollzeitverrechnet

<b>Stellen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beamte	13,65	14,65
Beschäftigte	213,11	207,05
<b>Gesamt</b>	<b>226,76</b>	<b>217,70</b>

### 3.6 Angaben zum Rechnungsprüfer

Der Jahresabschluss 2020 einschließlich Bilanz wird vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Oldenburg geprüft. Die Kostenerstattung für die Abschlussprüfung ist noch nicht bekannt. Es ist eine Rückstellung in Höhe von 40 TEUR für das Jahr 2020 gebildet worden.

Für sonstige Bestätigungsprüfungen gem. § 285 NR 17 b HGB durch das Rechnungsprüfungsamt sind in 2020 rund 82 TEUR angefallen. Hierbei handelt es sich um die Prüfung von Vergaben.

### 3.7 Organe des Eigenbetriebes

#### **Betriebsleitung:**

Herr Carl Deters, Betriebsleiter (bis 31.07.2021)

Herr Klaus Büscher (ab 01.08.2021)

Herr Bernard Krause, stellv. Betriebsleiter

Die Gesamtbezüge der Betriebsleitung (inkl. Versorgungskassen- und Beihilfeumlage) belaufen sich auf rd. 288 TEUR.

#### **Betriebsausschuss vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

##### Mitglieder des Rates

Herr Bernhard Ellberg (Vorsitzender)

Herr Renke Meerbothe (Stellvertr. Vors.)

Frau Petra Averbeck

Herr Kurt Bernhardt

Herr Hans-Georg Heß

Frau Angela Holz

Frau Christel Homann

Herr Michael Höbrink

Frau Ingrid Kruse

Herr Franz Norrenbrock

Herr Thomas Schnabel

##### Beruf

Verwaltungsjurist

Student/Schiffsmechaniker

Verwaltungsjuristin

Dipl.-Sozialwissenschaftler

Augenoptikermeister

Integrationsfachkraft

Hauswirtschaftsmeisterin

Rechtsanwalt

Dipl.-Kauffrau

Polizeibeamter a.D.

Lehrer

##### Grundmandat

Frau Lidia Bernhardt

keine Angabe

Herr Prof. Dr. Dr. Roland Zielke

Universitätsprofessor a.D.

##### Stimmberechtigte Vertreter der Bediensteten:

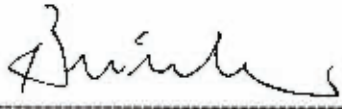
Herr Ulrich Helpertz

Frau Silke Diekmann

Herr Christian Busch

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten für Ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung gem. Entschädigungssatzung der Stadt Oldenburg. In 2020 haben die Mitglieder des Betriebsausschusses Sitzungsgelder und Fahrtkosten i. H. v. insgesamt 2.891,25 EUR erhalten.

Oldenburg, den 10.08.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Büscher', written in a cursive style. The signature is positioned above a horizontal line.

Büscher  
(Betriebsleiter)



Stadt Oldenburg

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau

# Lagebericht für das Jahr 2020



Kita Hannah-Arendt-Straße 51

**Herausgeber:**

**Stadt Oldenburg**

**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	
1.	Rechtliche Betriebsgrundlage und Rahmenbedingungen.....	1
2.	Organisation des Betriebs.....	1
3.	Aufgaben und Leistungsumfang des Betriebes.....	2
4.	Wirtschaftliche Grundhaltung.....	2
<b>B.</b>	<b>Betriebsverlauf und wirtschaftliche Entwicklung</b>	
1.	Gewinn- und Verlustrechnung 2020.....	3
1.1.	Erträge.....	5
1.2.	Aufwendungen.....	6
2.	Geschäftstätigkeiten 2020.....	7
2.1.	Deckung von städtischen Raumbedarfen.....	8
2.1.1.	Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte.....	8
2.1.2.	Verwaltung.....	9
2.1.3.	Schule.....	9
2.1.4.	Kindertagesstätten.....	9
2.1.5.	Museen.....	9
2.2.	Bewirtschaftung der städtischen Gebäude.....	10
2.2.1.	Instandhaltung der Gebäude.....	11
2.2.2.	Energie.....	12
2.2.3.	Gebäudereinigung.....	13
2.2.4.	Hausmeisterdienste.....	14
3.	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	14
3.1.	Vermögenslage und Finanzlage im Jahr 2020.....	14
3.1.1.	Aktiva.....	15
3.1.2.	Passiva.....	17
3.2.	Ertragslage im Jahr 2020.....	19
3.2.1.	Vermietungen an Kernverwaltung / Leistungsentgelte.....	19
3.2.2.	Vermietungen an Dritte.....	21
3.2.3.	Fuhrpark.....	22
<b>C.</b>	<b>Prognosebericht</b>	
1.	Risiken.....	22
2.	Ausblick.....	24

## A. Vorbemerkungen

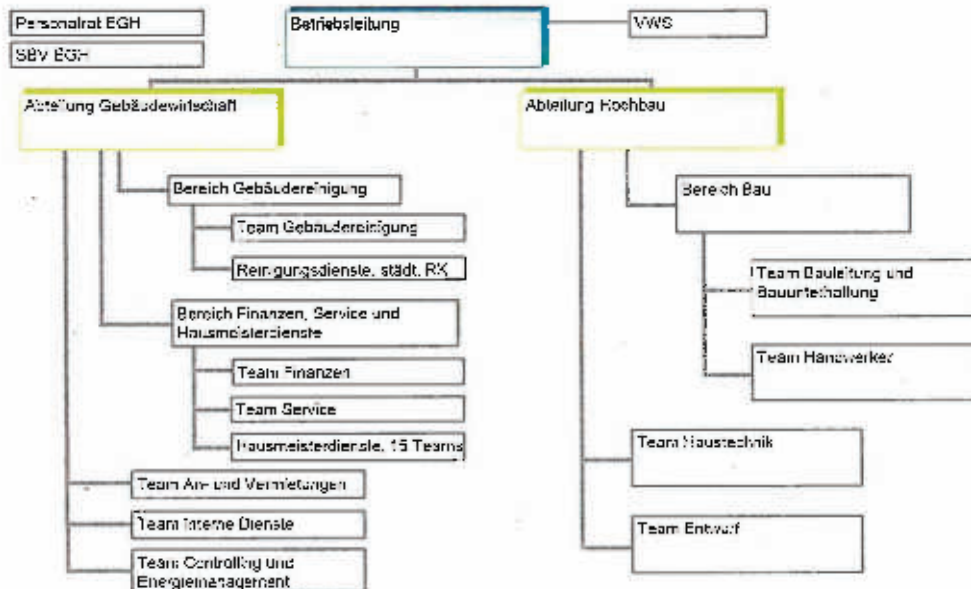
### 1. Rechtliche Betriebsgrundlage und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau (nachfolgend EGH genannt) der Stadt Oldenburg wird auf Grundlage der Eigenbetriebsverordnung (EigBetVO) sowie der Betriebssatzung vom 30. November 2009 nach handelsrechtlichen Grundsätzen geführt. Die Betriebsgründung erfolgte gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2009 mit Wirkung zum 01.01.2010.

Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes ist gem. § 2 der Betriebssatzung, alle gebäudewirtschaftlichen und alle damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben sowie allgemeine Serviceleistungen in einer Organisationsform wahrzunehmen, deren Wirtschaftsführung und Rechnungswesen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen konzipiert sind.

### 2. Organisation des Betriebs

Das nachfolgende Diagramm stellt die Organisationsstruktur des Betriebes mit seinen zwei Abteilungen dar.



### 3. Aufgaben und Leistungsumfang des Betriebes

Zu den Kernaufgaben des EGH gehört das Bereitstellen und Bewirtschaften von bebauten Grundstücken und Gebäuden sowie die Erfüllung hieran anschließender Dienstleistungen. Das Leistungsspektrum umfasst die folgenden Bereiche:

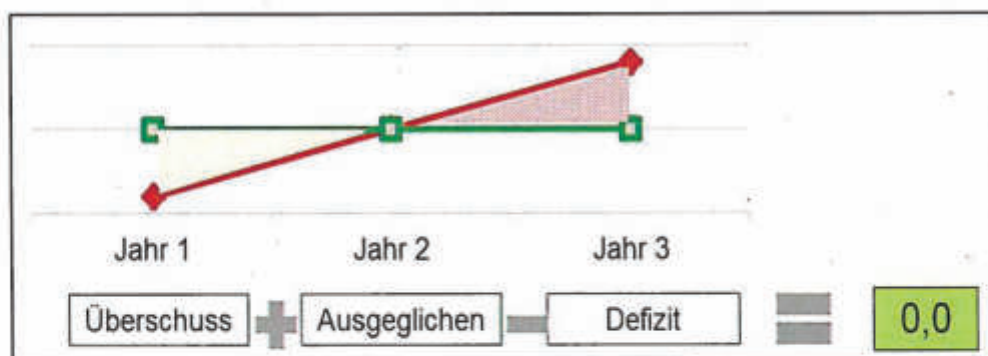
- Verwaltungsgebäude
- Schulgebäude
- Kindertagesstätten
- Jugend
- Sportstätten
- Wohngebäude
- Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte
- Kulturgebäude
- sonstige Einrichtungen
- Fuhrpark
- Weitere Dienstleistungen

Die für eine bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg mit eigenen oder angemieteten Grundstücken und Räumen nicht benötigten Objekte werden vermietet bzw. verpachtet. Der EGH erbringt auch weitere Dienstleistungen im Bereich des Immobilien- und Gebäudemanagements für andere Eigenbetriebe und Gesellschaften der Stadt sowie für von der Stadt verwaltete Stiftungen.

Daneben werden Dienstleistungen im Auftrag der Kernverwaltung erbracht, z.B. Versicherungsdienstleistungen, Reinigung des ZOB-Parkhauses und Tischlerarbeiten.

### 4. Wirtschaftliche Grundhaltung

In Ermangelung einer Gewinnerzielungsabsicht zielt das wirtschaftliche und von einer ökonomischen Grundhaltung geprägte Handeln des Eigenbetriebs auf eine in ihrer Gesamtheit ausgeglichene Ergebnisrechnung. Der Planungshorizont erstreckt sich über einen Zeitraum von 3 Jahren und basiert im Wesentlichen auf den kalkulierten Leistungsentgelten.



## **B. Betriebsverlauf und wirtschaftliche Entwicklung**

Die Steuerung des Betriebes erfolgt mittels bilanz- und ergebnisorientierter Kennzahlen; insbesondere sind dies Anlagenintensität und Umsatzerlöse.

### **1. Gewinn- und Verlustrechnung 2020**

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde auf Basis der kalkulierten Leistungsentgelte im Jahresergebnis mit einem Überschuss von rund 670 TEUR geplant. Grundlage für die Aufstellung des Erfolgsplans 2020 waren die 2018 kalkulierten Leistungsentgelte für den 3- Jahreszyklus von 2019 bis 2021.

Tatsächlich schließt das Jahr 2020 nunmehr mit einem Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. EUR ab, so dass gegenüber der Planung ein um rund 523 TEUR besseres Ergebnis erzielt wurde. Im Weiteren erfolgt eine detaillierte Ansicht der Gewinn- und Verlustrechnung 2020, auf deren Basis die wesentlichen Ursachen für diese Ergebnisabweichung dargelegt werden.

Januar - Dezember 2020

	Plan 2020 (EUR)	Ist 2020 (EUR)	Abweichung Plan - IST (EUR)	Abweichung Plan - IST (%)
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>60.183.300,00</b>	<b>58.669.850,06</b>	<b>-1.513.449,94</b>	<b>-2,51%</b>
Vermietung an Kernhaushalt	57.170.700,00	55.390.093,54	-1.780.606,46	-3,11%
Vermietung von sonst. Gebäuden und Räumen	2.480.200,00	2.767.531,24	287.331,24	11,59%
Vermietung von Fahrzeugen	188.300,00	104.817,89	-83.482,11	-44,33%
sonstige Dienstleistungsentgelte	295.500,00	364.668,55	69.168,55	23,41%
Verkaufserlöse	48.600,00	42.738,84	-5.861,16	-12,06%
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>300.000,00</b>	<b>363.246,96</b>	<b>63.246,96</b>	<b>21,08%</b>
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.718.900,00</b>	<b>3.802.788,53</b>	<b>2.083.888,53</b>	<b>121,23%</b>
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	1.626.000,00	1.903.332,30	277.332,30	17,06%
Andere sonstige ordentliche Erträge	22.500,00	1.468.017,07	1.445.517,07	6.424,52%
Zuweisungen und Zuschüsse	800,00	6.174,58	5.374,58	671,82%
Erstattungen	69.600,00	425.264,58	355.664,58	511,01%
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>243.200,00</b>	<b>109.395,08</b>	<b>-133.804,92</b>	<b>-55,02%</b>
<b>Summe Erträge (= 1.+2.+3.+4.+11.)</b>	<b>62.445.400,00</b>	<b>62.945.280,63</b>	<b>499.880,63</b>	<b>0,80%</b>
<b>5. Materialaufwand und Fremdleistungen</b>	<b>29.529.600,00</b>	<b>30.331.688,44</b>	<b>802.088,44</b>	<b>2,72%</b>
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	5.408.300,00	4.558.039,32	-850.260,68	-15,72%
Strom	2.491.200,00	2.207.161,10	-284.038,90	-11,40%
Heizenergie	2.036.200,00	1.542.363,43	-493.836,57	-24,25%
Frischwasser	169.200,00	130.367,64	-38.832,36	-22,95%
Abwasser	321.500,00	262.194,65	-59.305,35	-18,45%
Reinigungs- u. Hygienemittel/ -artikel	364.000,00	400.980,53	36.980,53	10,16%
Leuchtmittel	26.200,00	14.971,97	-11.228,03	-42,86%
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	24.121.300,00	25.773.649,12	1.652.349,12	6,85%
Unterhaltung der Gebäude	11.400.000,00	13.476.637,65	2.076.637,65	18,22%
Unterhaltung Kinderspieplätze EGH	387.200,00	333.565,90	-53.634,10	-13,85%
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	5.077.700,00	4.428.423,24	-649.276,76	-12,79%
Leasing BBS Wechloy	620.000,00	610.855,59	-9.144,41	-1,47%
Leasing für Fahrzeuge	118.000,00	116.822,29	-1.177,71	-1,00%
Grundabgaben	119.000,00	116.202,54	-2.797,46	-2,35%
Gebäudeversicherungen	238.300,00	223.233,57	-15.066,43	-6,32%
Fremdreinigung	4.806.600,00	4.338.590,10	-468.009,90	-9,74%
Entsorgungskosten	371.000,00	303.576,33	-67.423,67	-18,17%
Grünflächenpflege	630.000,00	767.352,62	137.352,62	21,80%
Sonstige bezogene Leistungen	354.500,00	1.058.389,29	703.889,29	198,56%
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>13.738.600,00</b>	<b>13.044.944,43</b>	<b>-693.655,57</b>	<b>-5,05%</b>
a) Löhne u. Gehälter	10.449.900,00	9.902.375,11	-547.524,89	-5,24%
b) soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.288.700,00	3.142.569,32	-146.130,68	-4,44%
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>13.268.000,00</b>	<b>13.410.644,11</b>	<b>142.644,11</b>	<b>1,08%</b>
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.221.500,00	13.026.073,64	-195.426,36	-1,48%
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	46.500,00	384.570,47	338.070,47	727,03%
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.061.600,00</b>	<b>1.041.430,84</b>	<b>-20.169,16</b>	<b>-1,90%</b>
Erstattungen an verbundene Unternehmen	536.000,00	567.557,07	31.557,07	5,89%
Sonstige Verw.- und Betriebsaufwendungen	525.600,00	473.873,77	-51.726,23	-9,84%
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>4.167.000,00</b>	<b>3.918.445,72</b>	<b>-248.554,28</b>	<b>-5,96%</b>
<b>Summe Aufwendungen (= 5.+6.+7.+8.+13.)</b>	<b>61.764.800,00</b>	<b>61.747.153,54</b>	<b>-17.646,46</b>	<b>-0,03%</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.000,00</b>	<b>-100,00%</b>
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>675.600,00</b>	<b>1.198.127,09</b>	<b>522.527,09</b>	<b>77,34%</b>
<b>18. sonstige Steuern</b>	<b>3.900,00</b>	<b>3.024,10</b>	<b>-875,90</b>	<b>-22,46%</b>
<b>19. Jahresüberschuss (+) / Jahrestehbetrag (-)</b>	<b>671.700,00</b>	<b>1.195.102,99</b>	<b>523.402,99</b>	<b>77,92%</b>

### 1.1. Erträge

Insgesamt sind gegenüber der Planung höhere Erträge von rund 500 TEUR entstanden. Dies ist im Wesentlichen wie folgt begründet:

#### zu 1. Umsatzerlöse:

Insgesamt sind Mindererlöse von rund 1,5 Mio. EUR (-2,51 %) eingetreten. Dies ist auf den Flächenrückgang in verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung zurückzuführen sowie darauf, dass Containerkosten (für die vorübergehende Unterbringung von Schülerinnen und Schülern während der Durchführung von Baumaßnahmen) erstmals dem jeweiligen Fachamt außerhalb des regulären Leistungsentgeltes in Rechnung gestellt wurden. Somit kommt es zu Mindereinnahmen von rund 1,78 Mio. EUR (-3,11 %). Die Umsatzerlöse bei der Vermietung von Fahrzeugen sind um 44,33 % gesunken. Bedingt durch die Coronapandemie waren die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verstärkt im Homeoffice tätig. Demzufolge wurden die Dienstfahrzeuge weniger genutzt.

Dem gegenüber stehen u. a. Mehreinnahmen von rund 287 TEUR (11,59 %) bei der Vermietung von sonstigen Gebäuden und Räumen sowie von rund 69 TEUR (23,41 %) bei sonstigen Dienstleistungsentgelten.

Die sonstigen Dienstleistungen enthalten u. a. die Erträge für in Rechnung gestellte Dienstleistungen des EGH z. B. Handwerkerdienste sowie Kunst- und Denkmalpflege. Die hier erzielten Erträge basieren wesentlich auf den in Rechnung gestellten Personalkosten.

#### zu 3. Andere aktivierte Eigenleistungen:

In 2020 konnten deutlich mehr Bauprojekte mit eigenem Personal umgesetzt werden, wie ursprünglich angenommen wurde. Dementsprechend konnten mehr Leistungen ertragswirksam verrechnet werden, so dass eine Mehreinnahme von rund 63 TEUR (21,08 %) auszuweisen ist.

#### zu 4. Sonstige betriebliche Erträge:

Zu diesem Posten gehören unter anderem die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten, sonstige ordentliche Erträge, Erstattungen, Zuweisungen und Zuschüssen für laufende Zwecke sowie die außerordentlichen Erträge.

Als signifikante Ertragsquellen sind u. a. die Kostenbeteiligung der Träger Diakonie, Stadt Delmenhorst, LK Wesermarsch an der Dachsanierung des PTZ Borchersweg (rund 539 TEUR), ein rechnerischer Buchgewinn aus dem Verkauf der Gottorpstraße 8 (rund 781 TEUR) sowie die Auflösung eines Sonderpostens (rund 370 TEUR) zu erwähnen. Insgesamt sind die sonstigen betrieblichen Erträge um 2,08 Mio. EUR (121,23 %) gestiegen.

zu 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge:

Die Mindererträge von rund 134 TEUR (-55,02 %) sind auf die veränderte Finanzierungspolitik des EGH zurückzuführen. Aufgrund der guten Liquiditätssituation der Kernverwaltung wurden die erforderlichen Finanzmittel des EGH nicht bei externen Dritten in Anspruch genommen, sondern zinsfrei von der Kernverwaltung zur Verfügung gestellt. Daher sind keine neuen zinsabsichernden Derivatgeschäfte notwendig mit der Folge, dass die daraus resultierenden Derivatenerträge wegfallen.

## **1.2. Aufwendungen**

Der Planansatz für 2020 (61,76 Mio. EUR) wurde mit einer Minderaufwendung von rund 18 TEUR (-0,03 %) nahezu eingehalten. Wesentliche Abweichungen gab es bei den nachfolgenden Posten:

zu 5. Materialaufwand und Fremdleistungen:

Insgesamt sind Mehrausgaben von rund 802 TEUR zu verzeichnen. Dies entspricht einer Planabweichung von rund 2,72 %.

Im Bereich Bauunterhaltung sind Mehraufwendungen in Höhe von rund 2,08 Mio. EUR (18,22 %) angefallen. Diese hängen wesentlich mit der Aufstellung temporär angemieteter Container zusammen. Diese wurden bisher der jeweiligen Baumaßnahme zugeordnet und investiv gebucht. Die Zuordnung ist nicht aufrecht zu erhalten, da sie nicht den Regelungen des § 255 Handelsgesetzbuch (HGB) entspricht. Ab 2020 werden die Kosten für Mietaufwendungen sowie Anschluss- und Herstellungskosten konsumtiv gebucht.

Kompensiert werden diese Mehrausgaben u. a. durch Minderaufwendungen für Strom, Heizenergie sowie Frisch- und Abwasser in Höhe von rund 876 TEUR.



Hinzu kommen Minderausgaben von rund 468 TEUR bei der Fremdreinigung (-9,74 %). Diese sind bedingt durch Stornierungen von Reinigungsaufträgen zu Beginn der Corona-Pandemie im Zeitraum März bis Mai 2020.

zu 6. Personalaufwand:

Die Minderaufwendungen betragen rund 694 TEUR. Dies entspricht einem Anteil von rund 5,05 % des gesamten Personalbudgets. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen auf den Einstellungsprozess konnten vakante Stellen erst verspätet besetzt werden. Zudem macht sich der Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt bemerkbar mit der Folge, dass Stellen trotz wiederholter Ausschreibungsverfahren nicht zeitnah besetzt werden konnten.

zu 7. Abschreibungen:

Der Planwert von 13,27 Mio. EUR wurde bei einer Mehraufwendung von -1,08 % (143 TEUR) nahezu eingehalten.

zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Die Minderausgaben von rund 20 TEUR (1,9 %) sind auf eine Vielzahl geringfügiger Planabweichungen zurückzuführen. Zur Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zählen u. a. Aufwendungen für Bürobedarf, Fortbildung Versicherungen, Fahrtkostenentschädigungen, Fernmeldekosten und Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses.

zu 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

Die Minderaufwendungen von rund 249 TEUR (5,96 %) basieren im Wesentlichen auf dem Umstand, dass ursprünglich mit Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt mit marktkonformen Zinsaufwendungen geplant wurde. Die in 2020 geschlossenen Kreditaufnahmen wurden ausschließlich durch zinslos gewährte Ausleihungen der Kernverwaltung ersetzt.

## **2. Geschäftstätigkeiten 2020**

Im Folgenden werden die wesentlichen Tätigkeitsfelder des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau im Jahr 2020 dargestellt.

## **2.1. Deckung von städtischen Raumbedarfen**

Aufgabe des Eigenbetriebes ist laut Betriebssatzung u.a. die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg mit eigenen oder angemieteten Grundstücken und Räumen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Investitionen in den kommenden Jahren weiterhin insbesondere durch den Schulausbau (Gymnasien und Ganztagsbetreuung), Maßnahmen zur Umsetzung der Inklusion und den Kindertagesstättenausbau geprägt sein werden. Anhand der Leistungskategorien des Eigenbetriebes werden im Folgenden die Tätigkeiten zur Bedarfsdeckung dargestellt und analysiert.

### **2.1.1. Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte**

Die Flüchtlingszuweisungen sind 2020 weiterhin gering. Weitere Anmietungen zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringungen waren daher nicht mehr erforderlich, vielmehr wurde der sukzessive Abbau des Objektbestandes fortgeführt.

Zu Beginn des Jahres 2020 hatte der EGH noch 54 aktive Mietverträge. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnungen und kleine Häuser mit ein bis zwei Wohneinheiten, die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Dieser Bestand konnte im Laufe des Geschäftsjahres auf 38 Mietverträge reduziert werden.

Aktuell betreibt die Stadt Oldenburg nur noch eine eigene Großunterkunft in der „Gaußstraße 5“.

Perspektivisch ist im Bereich der Flüchtlingsunterbringung von weiterhin sinkenden Aufwendungen und Raumbedarfen auszugehen. Ein Abbau des kompletten Bestandes und infolgedessen wegfallende Aufwendungen sind allerdings auch nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die aktuelle Situation an den europäischen Außengrenzen sind steigende Bedarfe komplett auszuschließen. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des EGH von globalen Geschehnissen, die außerhalb des Einflusses des Eigenbetriebes liegen. Die dadurch bedingten potentiellen, zusätzlichen Aufwendungen sind weder absehbar noch planbar.

### **2.1.2. Verwaltung**

2020 sind die Gemeinwesenarbeit Kreyenbrück, die dortige Bücherei und die Sozialen Dienste Süd in das fertiggestellte Gebäude Klingenbergstraße eingezogen. Für die Dezentralisierung der Eingliederungshilfe Nord wurde ein Objekt am Hackenweg gefunden. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich im September 2022.

### **2.1.3. Schule**

Im Bereich der Schulen wird der Raumbedarf vorrangig mit eigenen Gebäuden bzw. durch investive Baumaßnahmen gedeckt. Weitere Maßnahmen erfolgten ansonsten im Bestand oder z.B. im Rahmen einer energetischen Sanierung. Als Dienstleister für die Kernverwaltung gilt es für den EGH in erster Linie, alle Aufträge kundenorientiert und wirtschaftlich auszuführen. Insbesondere der Bereich Bildung mit dem Ausbau des Ganztagsangebotes und der Umsetzung der Inklusion war und ist eine Herausforderung, die auch in den Folgejahren vom EGH zu bewältigen ist. Dies zeigen die diversen geplanten Maßnahmen im Vermögensplan 2021 inkl. der mittelfristigen Finanzplanung.

### **2.1.4. Kindertagesstätten**

Durch die umfangreichen Neu- und Erweiterungsbauvorhaben wurden zusätzliche Flächen im Bereich der Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt. Die Kita Hannah-Arendt-Straße wurde 2020 fertiggestellt und in Trägerschaft der Diakonie in Betrieb genommen

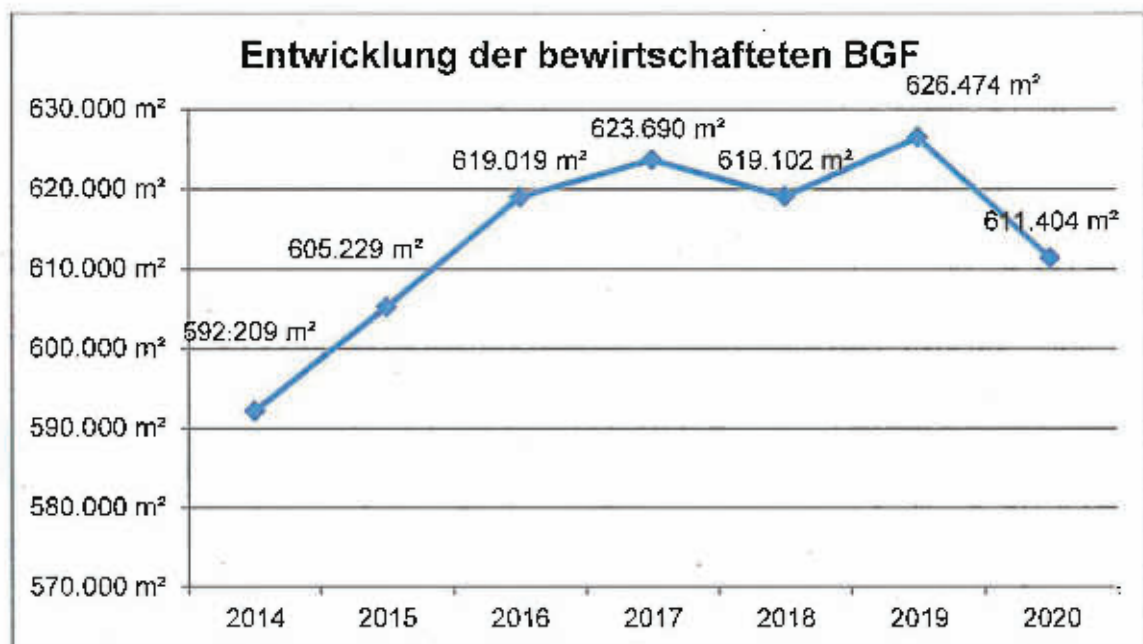
Auch zukünftig bleibt der Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten zentrales Thema im Eigenbetrieb, um u. a. den Rechtsanspruch auf Krippenplätze zu realisieren. Die Suche nach geeigneten Grundstücksflächen im Stadtgebiet stellt weiterhin eine immense Herausforderung dar.

### **2.1.5. Museen**

Der Neubau des Stadtmuseums war und ist das zentrale Projekt im Bereich der Museen. 2020 wurden die Planungen konkretisiert und die Detailmaßnahmen geplant. 2021 beginnt die Umsetzung mit dem Umzug der Verwaltung und der Einlagerung zahlreicher Exponate.

## 2.2. Bewirtschaftung der städtischen Gebäude

Neben der Deckung von zusätzlichen Raumbedarfen der städtischen Organisationseinheiten ist der Eigenbetrieb wesentlich mit der Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der bestehenden Gebäude befasst. Neben der Instandsetzung und Werterhaltung der Gebäudesubstanz sind u.a. die Themen Energieversorgung und Gebäudereinigung prägend. Weiterhin gilt es die Hausmeisterdienste wirtschaftlich und ergebnisorientiert durchzuführen.



Die Flächenreduzierung um rund 15.000 qm beruht im Wesentlichen auf der Aufgabe der KGU Georg-Bölts-Straße (10.153 qm). Einem Flächenzuwachs von insgesamt 4.882 m² stehen Flächenabgänge in Höhe von insgesamt 19.964 m² gegenüber. Dahinter stehen die nachfolgenden Objekte:

Flächenzuwachs 2020			
Alter Postweg 1/1a	ASD, GWA, Stadtteilbibliothek	Verwaltungsgebäude	1779,68
Bahnhofsallee 453	Kita	Kindertagesstätte	157,86
Bahnhofsplatz 12	Obdachlosencontainer	Allgemeines Gebäude	36,34
Bahnhofsstraße 11	angemietetes Kulturgebäude	Kulturelle Einrichtung	466
Bloherfelder Straße 222	KGU	Wohngebäude	58,12
Hannah-Arendt-Straße 51, Kita	Kita	Kindertagesstätte	1976,81
Industriestraße 8	Container Baumaßnahme Cäcilienchule	Schule	407,96
Klingenbergplatz 22	Garage (angemietet)	Allgemeines Gebäude	0
			<b>4.882,77</b>

Flächenabgang 2020			
Alter Postweg 38	ASD-Standort Süd	Verwaltungsgebäude	713,14
An den Voßbergen 58	Gemeinwesenarbeit Kreyenbrück	Kulturelle Einrichtung	514,94
An der Kolckwiese 3	Verwaltung/ Leerstand	Verwaltungsgebäude	1125,52
Bloherfelder Straße 222	KGU	Wohngebäude	345,62
Cloppenburger Straße 418	KGU	Wohngebäude	1537,25
Donnerschweer Straße 103	KGU	Wohngebäude	86
Ewigkeit 20	Stadtteilbibliothek	Kulturelle Einrichtung	432,54
Friedlandstraße 4	KGU	Wohngebäude	62,3
Georg-Bölts-Straße 2-8	KGU	Wohngebäude	10153,68
Gottorpstraße 8	Stadtkasse	Verwaltungsgebäude	2102,41
Nordmoslesfehner Straße 378a	Wohnhaus	Wohngebäude	405,65
Rauhehorst 186	KGU	Wohngebäude	189,47
Schlachthofstraße 35	KGU	Wohngebäude	2296
			<b>19.964,52</b>

### 2.2.1. Instandhaltung der Gebäude

Dem Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz gilt im Eigenbetrieb höchste Priorität. Neben der Gebäudesubstanz, gilt es auch die haustechnischen Anlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten. Für die Instandhaltung der Gebäude wurden im Jahr 2020 insgesamt rund 13,48 Mio. EUR (Vorjahr: 10,98 Mio. EUR) aufgewendet.

Auf die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen entfielen rund 10,35 Mio. EUR (Vorjahr: 9,04 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Unterhaltungsmaßnahmen lag mit rund 76 % (7,83 Mio. EUR) erneut im Schulbereich. Dies stellt eine Steigerung um 9 % dar. Aufgrund der immensen Flächen, die in diesem Bereich bewirtschaftet werden, ist auch zukünftig eine ähnliche Verteilung zu erwarten.

Für die Unterhaltung der technischen Gebäudeausstattung wurden rund 1,26 Mio. EUR (Vorjahr: 950 TEUR) aufgewendet.

Mit insgesamt 85 % stellen die Leistungssegmente Schulen (560 TEUR) und Verwaltung (512 TEUR) erneut die wesentlichen Kostenverursacher im Bereich der Unterhaltung technische Gebäudeausstattung dar. Aufgrund der technischen Anforderungen in diesen Bereichen ist auch zukünftig eine ähnliche Verteilung zu erwarten.

Die Automatisierung der Gebäudetechnik wird zukünftig zunehmen. Der vermehrte Einsatz von automatisierter Gebäudetechnik bietet die Chance auf verringerte Verbrauchskosten, z.B. durch optimierte Heizungssteuerung. In der Folge ist zu erwarten, dass mehr Aufwendungen für die Wartung, Prüfung und Unterhaltung der technischen Anlagen entstehen. Weiterhin steigen die Anforderungen an die fachliche Qualifikation der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Zur Wartung und Prüfung der technischen Gebäudeausstattung (Wartungsverträge) wurden rund 1,26 Mio. EUR (Vorjahr: 984 TEUR) aufgewendet.

Aufgrund der umfangreichen Flächen, die im Schulbereich bewirtschaftet werden, entfallen rund 59 % der angefallenen Kosten auf Schulen. Da die Anforderungen z.B. an Brandschutzsysteme und Fahrstuhlssysteme weiter steigen, werden in der Folge auch die Aufwendungen für die Wartung und Prüfung steigen. So unterliegen u.a. Fahrstühle einer regelmäßigen Prüfung durch den Technischen Überwachungsverein (TÜV). Aufgrund der Errichtung von Aufzügen zur Barrierefreiheit u.a. in Schulobjekten, ist zukünftig eine weitere Steigerung der Aufwendungen zu erwarten.

### 2.2.2. Energie

Die Energie- und Wasserkosten (insgesamt 4,14 Mio. EUR) sind gegenüber dem Vorjahr um rund 220 TEUR gestiegen. Im Vergleich zu den Planzahlen liegen hingegen Minderausgaben von rd. 870 TEUR bzw. 18% vor. Berücksichtigt man die periodenfremden Zahlungen (2020 erfolgten Gutschriften in Höhe von insgesamt 125 TEUR für zu viel gezahlte Abschläge aus dem Jahr 2019) verringern sich die Minderausgaben im Vergleich zu den Planzahlen auf 745 TEUR bzw. 15%.

Die Ausgaben für elektrische Energie sind im Vergleich zum Vorjahr um 16,4% bzw. 310 TEUR gestiegen. Grund dafür sind u.a. die höheren Konditionen im Strombereich von +14%, die durch eine Neuausschreibung sowie durch gestiegene Netzentgelte, Abgaben und Umlagen entstanden sind. Die Heizenergie- und Frischwasserkosten sind hingegen minimal gefallen. Grundsätzlich muss bei der Interpretation der Energie- und Wasserkosten (hier insgesamt 4,01 Mio. EUR) beachtet werden, dass im Laufe des Jahres primär Abschlagszahlungen geleistet werden und die tatsächlichen Verbrauchskosten erst im Folgejahr abgerechnet werden. Es kommt somit immer zu periodenfremden Zahlungen bzw. Gutschriften.

Die Minderausgaben im Vergleich zu den Planzahlen in Höhe von rund 876 TEUR sind v.a. im Wärmebereich (-24%) und im Strombereich (-11%) entstanden. Die Gründe dafür sind vielfältig. Die prognostizierte Kostensteigerung für das Jahr 2020 im Strombereich in Höhe von 23,75% bzw. 2% im Wärmebereich trat nicht im vollen Umfang ein (tatsächliche Strompreiserhöhung 14%, Erdgaspreiserhöhung -1,3%). Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Haushaltsplanungen die Kosten für Netzentgelte, Abgaben und Umlagen, die im Strombereich mehr als 60 % und im Erdgasbereich rund 30 % der Kosten ausmachen, noch nicht bekannt waren. Ferner standen zu diesem Zeitpunkt die Strombezugspreise aufgrund einer Neuausschreibung für die Lieferjahre 2020 und 2021 noch nicht fest.

### 2.2.3. Gebäudereinigung

Die Gebäudereinigung hat im Jahr 2020 rund 395.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 390.000 m<sup>2</sup>) Reinigungsfläche in Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Verwaltungsgebäuden, Jugendfreizeitstätten, Feuerwehren und den öffentlichen WC-Anlagen bewirtschaftet. Aufgrund eines fortwirkenden Verwaltungsausschussbeschlusses liegt der Anteil der Eigenreinigung bei mindestens 50 %. Die übrigen 50 % der Reinigungsflächen werden regelmäßig europaweit ausgeschrieben und an Fremdreinigungsunternehmen vergeben.

Der Anteil der Lohn- und Lohnnebenkosten an den Gesamtkosten für die Gebäudereinigung liegt bei ca. 90 %. Ab dem 1. Januar 2021 erhöhte sich der Tariflohn für die Lohngruppe 1 (Innen- und Unterhaltsreinigung) auf 11,11 EUR (vormals: 10,80 EUR). Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Belastungen aus der Erhöhung des durchschnittlichen Zusatzbeitrages zur gesetzlichen Krankenversicherung auf einen Arbeitgeberanteil von 0,65 % (vormals 0,45 %). Inwieweit sich die Pandemie auf die Gesamtkosten auswirken wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen.

Das Thema Nachhaltigkeit steht nach wie vor im Fokus der Gebäudereinigung und wird in Zukunft weiterhin an Bedeutung gewinnen. Der ganzheitliche Ansatz, also die Einbeziehung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte, wird für zukünftiges Handeln (z. B. öffentliche Ausschreibungen) richtungsweisend sein. Im Bereich der Beschaffung von Hygiene- und Reinigungsartikeln muss immer wieder mit Veränderungen aufgrund von Schwankungen bei den Rohstoffpreisen gerechnet werden.

Bereits seit mehreren Jahren zeigt sich in den Stellenbesetzungsverfahren für Eigenreinigungskräfte, dass die Auswahl von geeigneten Reinigungskräften schwerer wird.

Die Gewinnung von Personal stellt daher eine große Herausforderung für die Zukunft der Gebäudereinigung im Eigenbetrieb dar. Neben der Gewinnung von neuem Personal steht auch die Personalbindung im Fokus. Als Arbeitgeber ist der Eigenbetrieb gefordert, hier attraktive Arbeitsbedingungen, z.B. in Form von veränderten Reinigungsintervallen, zu schaffen. Auch hier zeichnen sich die Auswirkungen des demographischen Wandels ab.

#### **2.2.4. Hausmeisterdienste**

Die Hausmeisterdienste leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der Gebäude. Als erster Ansprechpartner für den Nutzer vor Ort regeln sie eine Vielzahl von Anliegen schnell und pragmatisch. Zusätzlich werden die Hausmeisterdienste mit der Betreuung der Außenflächen, insbesondere in den Wintermonaten beansprucht. Die witterungsgerechte Durchführung der Streu- und Räumpflichten über den gesamten Tag erfordert erhebliche personelle Anstrengungen, die zusätzlich zum Alltagsgeschäft in den Objekten notwendig sind. Aufgrund dieser vielfältigen Aufgaben sind die Hausmeisterdienste in Teamstrukturen organisiert. Die Einrichtung und Besetzung einer Springerstelle für die Hausmeisterdienste hat sich bewährt. Daher wurden für die Hausmeisterdienste zwei weitere Springerstelle eingerichtet, die Mitte 2021 besetzt werden sollen. Damit sollen Belastungsspitzen in einzelnen Teams, aber auch Krankheitsvertretungen kompensiert werden.

### **3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

#### **3.1. Vermögenslage und Finanzlage im Jahr 2020**

Das Bilanzvolumen beträgt zum 31.12.2020 rund 528,49 Mio. EUR (Vorjahr: 506,22 Mio. EUR). Gegenüber 2020 ist die Bilanzsumme um rund 22,27 Mio. EUR bzw. 4,4 % gestiegen.

Ursächlich für die Steigerung sind die zahlreichen eigenen Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten. Mit einer ähnlichen Entwicklung ist auch zukünftig zu rechnen.

Die Sonderkasse des Eigenbetriebes ist gem. § 7 der Betriebssatzung mit der Stadtkasse verbunden. Im Rahmen der Abwicklung der Kassengeschäfte wird von dort auch die Liquiditätsplanung sichergestellt. Aufgrund des Anschlusses des EGH an das gesamtstädtische Cash-Pooling ist die fortwährende Zahlungsfähigkeit des EGH gesichert.



### 3.1.1. Aktiva

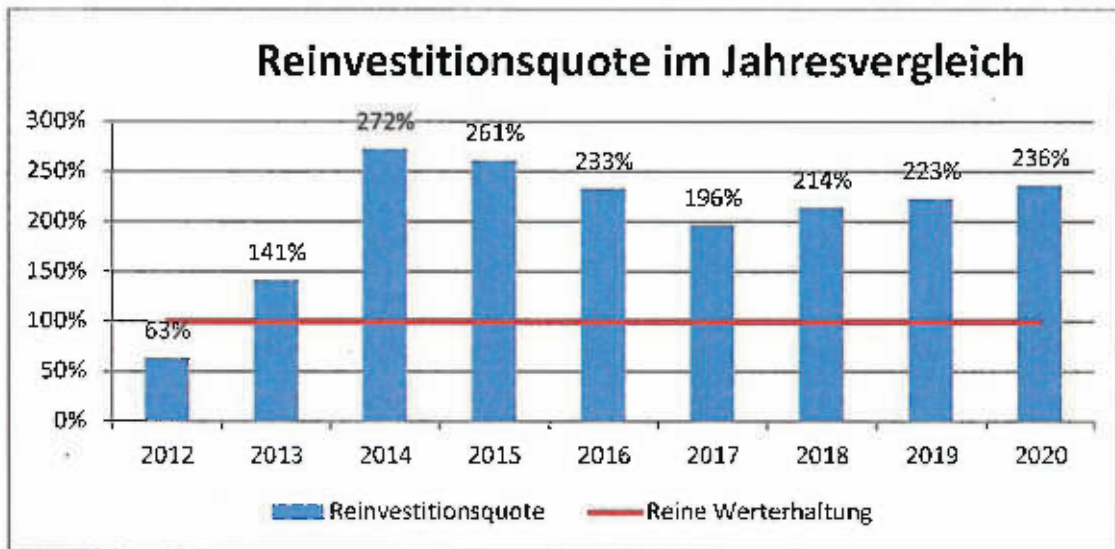
Das Anlagevermögen bildet, dank eines Anstiegs um 17,84 Mio. EUR, mit rund 518 Mio. EUR (Vorjahr: 500,16 Mio. EUR) die wesentliche Vermögensgrundlage der Aktiva des EGH.

Die Anlagenintensität (prozentuales Verhältnis von Anlagevermögen und Bilanzsumme) bewegt sich, wie in den Jahren zuvor, auf einem hohen Niveau von rund 98 %. In Anlehnung an den betrieblichen Grundgedanken des EGH ist das strategische Ziel, die Anlagenintensität weiterhin auf diesem Niveau zu halten.

Die Abschreibungsquote ist eine Kennzahl, die das Verhältnis der Abschreibungen zum Buchwert des Anlagevermögens beschreibt. Mittels dieser Bilanzkennzahl werden Erkenntnisse über die durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. den Erneuerungszyklus der Anlagegüter und den damit verbundenen Kapitalbedarf gewonnen.

Jahr	2019	2020
Abschreibung	12.639.257,15	13.016.663,23
Anlagevermögen ohne Grundst.	387.645.194,70	405.537.027,86
Abschreibungsquote	3,3 %	3,2 %
durchschnittl. Nutzungsdauer	30,3 Jahre	30,2 Jahre

Um die Bilanzsubstanz, insbesondere des Anlagevermögens, des EGH zu erhalten, muss mindestens der Wert der Abschreibungen durch Neuinvestitionen kompensiert werden. Als Kennzahl verdeutlicht die Reinvestitionsquote diesen Zusammenhang. Die Reinvestitionsquote gibt an, zu wie viel Prozent die Wertzuwächse bzw. Anlagenzugänge den Werteverzehr des Geschäftsjahres im Bereich Sachanlagen ausgleichen.

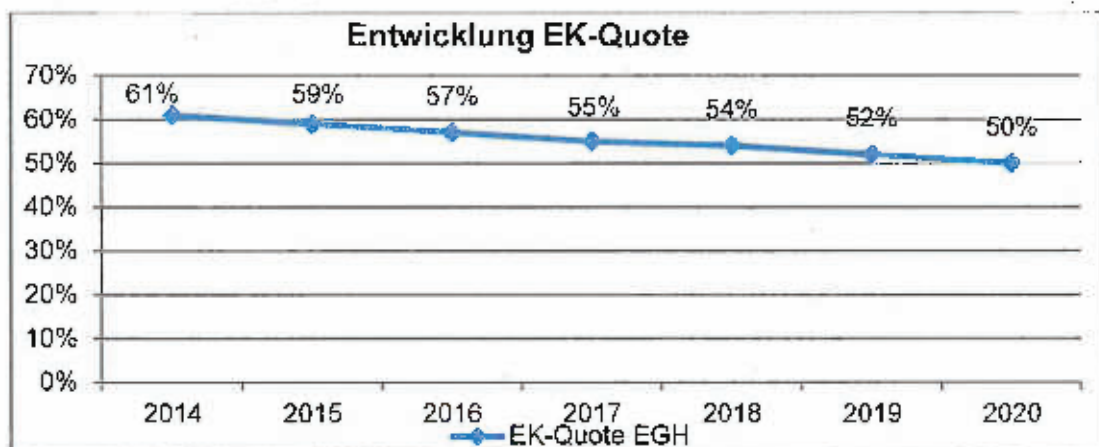


Die Reinvestitionsquote liegt in der Vergangenheit deutlich über 100 %. Dies belegt das Bestreben des EGH, das vorhandene Anlagevermögen in seiner Quantität und Qualität zu erhalten und darüber hinaus im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erweitern.

Das Umlaufvermögen, also das kurzfristig zur Verfügung stehende Vermögen, ist um rund 4,37 Mio. EUR auf 10,03 Mio. EUR (Vorjahr: 5,66 Mio. EUR) gestiegen. Dies begründet sich im Wesentlichen mit einer Erhöhung der Cash-Pooling-Forderungen gegenüber der Stadt Oldenburg auf insgesamt 9,15 Mio. EUR (Vorjahr: 3,33 Mio. EUR). Im Verhältnis zum Anlagevermögen spielt das Umlaufvermögen eine untergeordnete Rolle in der Bilanz. Zukünftig sind weiterhin Schwankungen des Umlaufvermögens zu erwarten, da die Auswirkungen des Cash-Pooling zum jeweiligen Stichtag nicht prognostiziert werden können. Da es sich hierbei jedoch um stadtinterne Forderungen handelt, besteht kein Zahlungsausfallrisiko.

### 3.1.2. Passiva

Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2020 rund 266,14 Mio. EUR (Vorjahr: 264,94 Mio. EUR). Die Erhöhung resultiert aus dem positiven Jahresergebnis 2020 von rund 1,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ist in 2020 bedingt durch die Zunahme der Verbindlichkeiten (Fremdkapital) in Höhe von 21,20 Mio. EUR um rund 2 % auf 50 % zurückgegangen.



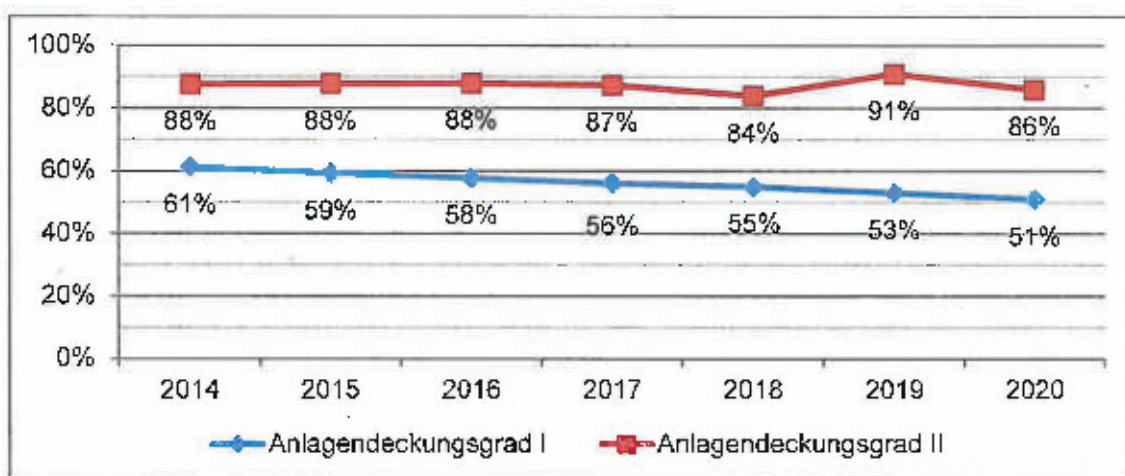
Für anlagenintensive Branchen, so auch für den EGH ist eine Eigenkapitalquote von 50 % als positiv zu bewerten. Der stetig ansteigende Umfang an Baumaßnahmen der aktuell durch die Inanspruchnahme von Darlehen sowie von Investitionszuschüssen finanziert wird sorgt, dafür, dass die Eigenkapitalquote sinkt. Dieser Effekt wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einer entsprechenden Gewichtungverlagerung zwischen Eigen- und Fremdkapital führen.

Einige Baumaßnahmen werden durch Investitionszuschüsse gefördert. Diese Zuschüsse sind als Sonderposten zu passivieren und werden dann analog zur Abschreibungsdauer des Anlagegutes ertragswirksam aufgelöst. Insgesamt betragen die Sonderposten aus Investitionszuschüssen rund 53 Mio. EUR (Vorjahr: 52,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtszeitraum von rd. 133,75 Mio. EUR am 01.01.2020 um rd. 8,92 Mio. EUR auf rd. 124,84 Mio. EUR zum 31.12.2020 gesunken. Der vereinbarte Kapitaldienst konnte plangemäß erbracht werden. Wie in den Vorjahren wurden 2020 aufgrund der zahlreichen Investitionsmaßnahmen und der in diesem Zuge benötigten finanziellen Mittel zusätzliche Kredite vereinbart und in Anspruch genommen. Diese werden üblicherweise am Kapitalmarkt zu marktüblichen Zinskonditionen aufgenommen. Aufgrund der guten Finanzsituation der

Kernverwaltung konnten diese dort zinslos aufgenommen werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune stiegen somit um 31,58 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung um 70,6 %, die sich aus Neuaufnahmen sowie der Umschuldung alter Kredite ergibt.

Bei den aufgenommenen Kreditverbindlichkeiten handelt es sich um langfristige Kreditverbindlichkeiten. Diese verfügen in der Regel über eine 30-jährige Laufzeit, innerhalb dieser die vollständige Rückführung der Kredite vorgesehen ist. Dies entspricht dem kaufmännischen Grundsatz, dass langfristiges Vermögen (=Anlagevermögen) auch langfristig finanziert sein sollte.



Der Anlagendeckungsgrad I gibt darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital gedeckt ist. Analog zur Eigenkapitalquote zeigt die sinkende Tendenz des Anlagendeckungsgrades I, dass die Investitionsvorhaben vermehrt durch Fremdkapital finanziert werden. In Abgrenzung dazu, gibt der Anlagendeckungsgrad II darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital) gedeckt ist.

Dieser Wert war bis vor drei Jahren stabil. Die Finanzierung der Investitionsvorhaben hat sich seit dem Geschäftsjahr 2017 verändert. Innerhalb des Fremdkapitals ist eine deutliche Verschiebung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinzu Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune festzustellen. Aufgrund der guten Liquiditätssituation der Kernverwaltung konnte der Bedarf an Finanzmitteln des EGH konzernintern gedeckt werden. Eine Aufnahme von weiteren Krediten bei Kreditinstituten war daher nicht erforderlich.

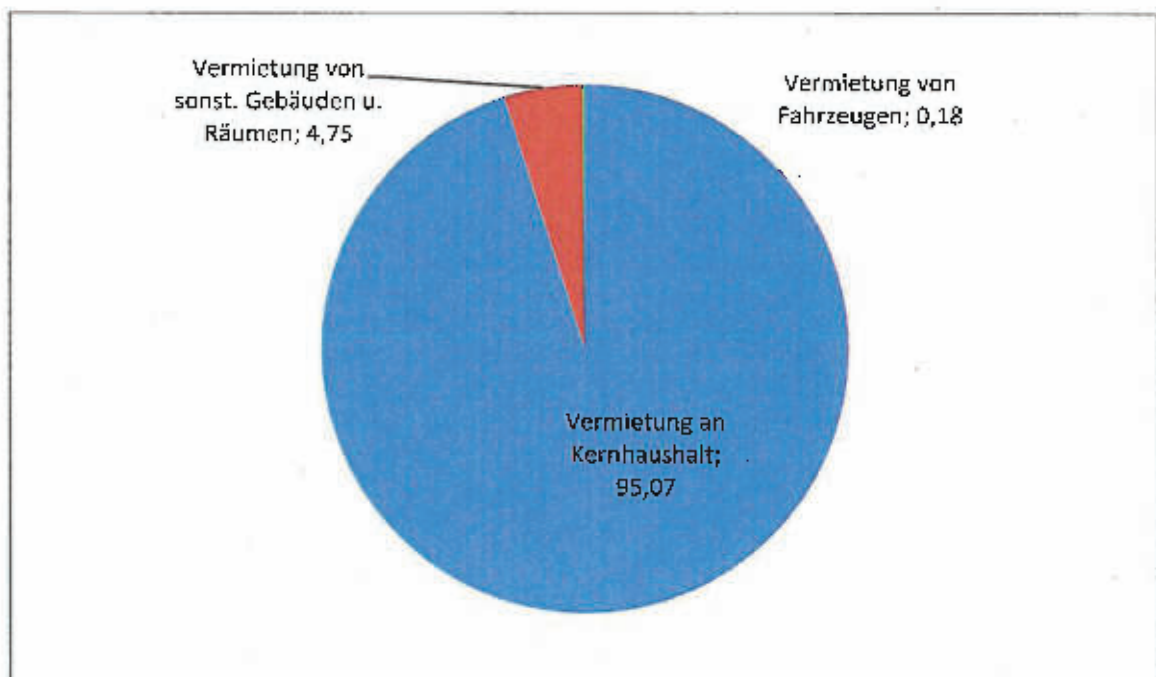
Die nachfolgende Tabelle bildet die Entwicklung seit 2017 ab:

Jahr	2017	2018	2019	2020
Verb. ggü. Trägerkom.	3,55 Mio. €	21,86 Mio. €	44,74 Mio. €	76,32 Mio. €

Die Rückstellungen sind um rund 10 % auf 2,02 Mio. EUR (Vorjahr: 2,25 Mio. EUR) gesunken. Die Auswirkungen der Rückstellungsbildung auf die Passiva sind gering, so dass hieraus keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Folgen für die laufende Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres wurden unter Punkt 1.1. bereits dargestellt.

### 3.2. Ertragslage im Jahr 2020

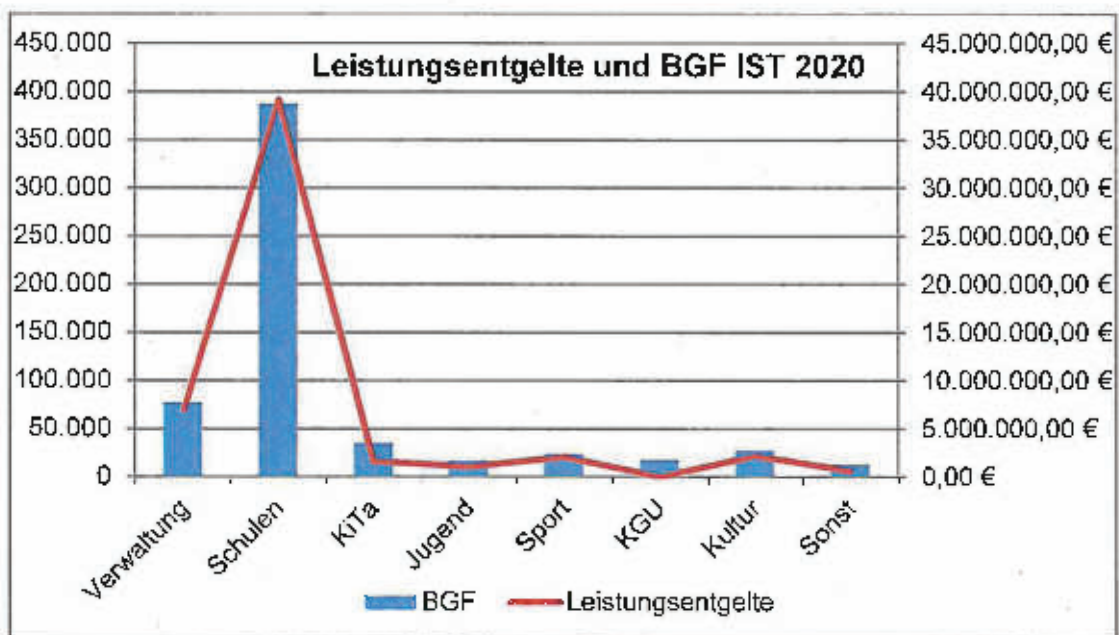
Die Umsatzerlöse des Jahres 2020 setzen sich prozentual wie folgt zusammen:



#### 3.2.1. Vermietungen an Kernverwaltung / Leistungsentgelte

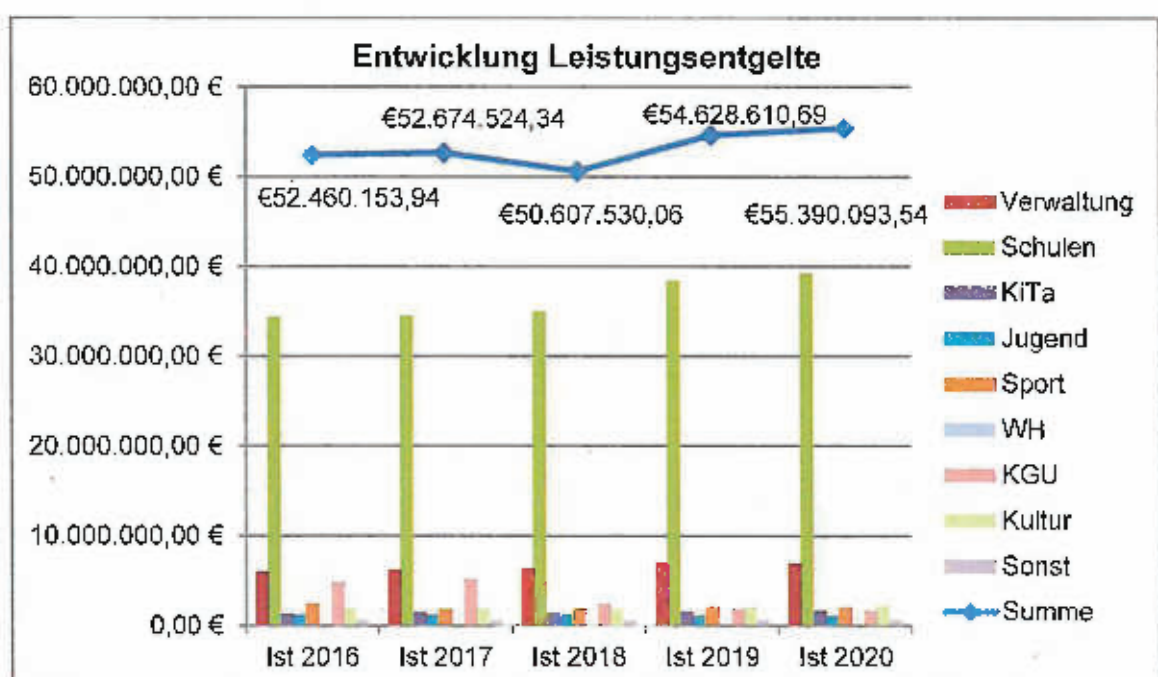
Das Volumen der Erträge aus Leistungsentgelten belief sich im Jahr 2020 auf rund 55,39 Mio. EUR (Vorjahr: 54,63 Mio. EUR). Die Leistungsentgelte aus diesem Segment stellen somit weiterhin die Hauptertragsquelle des EGH dar.

Nachfolgender Grafik lässt sich die Verteilung der Erträge auf die Leistungen des EGH entnehmen.



Grundsätzlich werden zusätzliche Aufwendungen für neue Flächen im Rahmen der Leistungsentgeltabrechnung durch entsprechende zusätzliche Erträge gedeckt. Dieses – bereits bei Eigenbetriebsgründung festgelegte – Grundprinzip hat sich über die Jahre bewährt.

Im Folgenden wird nunmehr die Entwicklung der Leistungsentgelte der vergangenen fünf Jahre betrachtet.

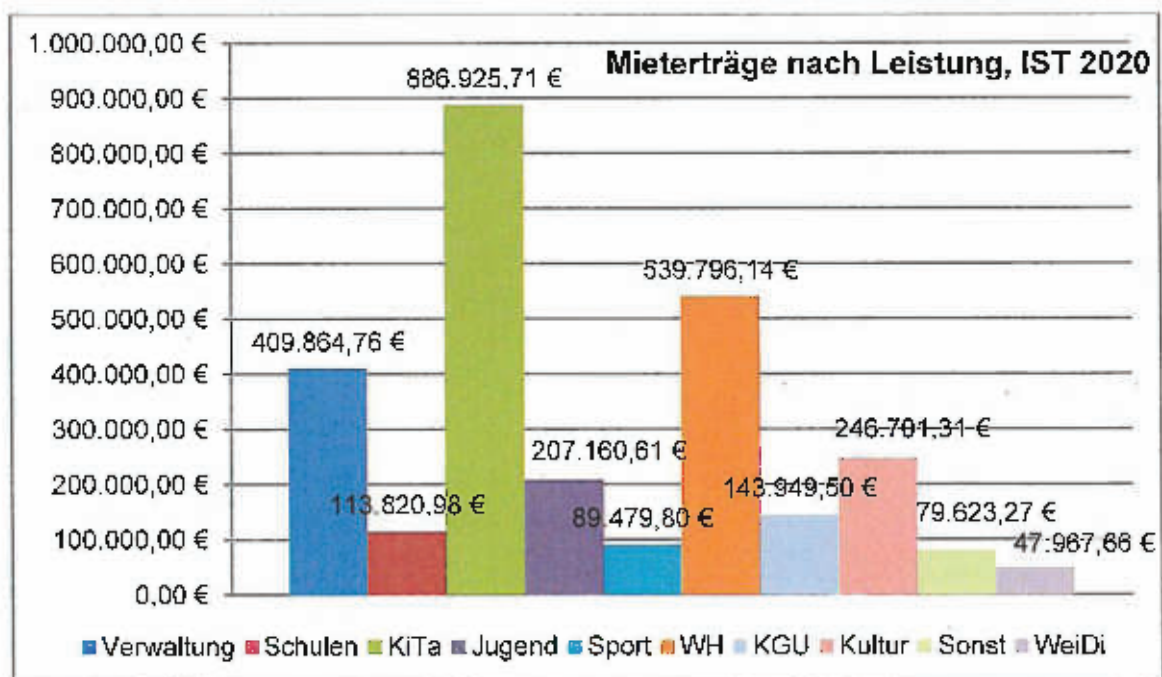


Die deutliche Steigerung der Leistungsentgelte in 2019 und 2020 basiert auf der Erhöhung der Entgelte zum 01.01.2019. Diese spiegelt die alle drei Jahre stattfindende Neukalkulation der Leistungsentgelte wieder. Durch Fertigstellung von Baumaßnahmen insbesondere im Schul- und Kitaausbau sind grundsätzlich weitere Flächenzuwächse und somit die Sicherstellung zukünftiger Leistungsentgelterträge zu erwarten. Einnahmeausfälle von gravierendem Ausmaß sind nicht zu erwarten, da die Zahlungsfähigkeit der vorwiegend kommunalen Leistungsempfänger als gesichert zu betrachten ist.

### 3.2.2. Vermietungen an Dritte

Bei den Erträgen aus der Vermietung von Gebäuden an Dritte konnten Erträge von rund 2,77 Mio. EUR (Vorjahr: 2,41 Mio. EUR) erwirtschaftet werden. Die Mieterträge von Externen machen unverändert rund 4,75 % der Gesamterträge des EGH aus. Es handelt sich insofern um eine - im Anbetracht des Gesamtvolumens - untergeordnete Einnahmeposition.

Die Erträge verteilen sich auf die einzelnen Leistungen wie folgt:



Die Hauptpositionen in diesem Segment sind weiterhin die Vermietungen in Gebäuden der Leistungsbereiche: Verwaltung, Kindertagesstätten und Wohnhäuser. Insgesamt verfügt der EGH über rund 143 gewerbliche Vermietungen, 70 gewerbliche Anmietungen, 20 Dienst- und Werkmietwohnungen sowie 4 Stellplatzvermietungen.

Das größte Steigerungspotential für die Zukunft bietet aus aktueller Sicht weiterhin der Leistungsbereich Kindertagesstätten. Bereits seit dem Jahr 2016 konnten die Erträge kontinuierlich gesteigert werden, wobei die fertiggestellten Kindertagesstätten an freie Träger vermietet wurden. Der weiterhin hohe Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten wird auch zukünftig eine rege Bautätigkeit des EGH erfordern. Jedoch werden nicht sämtliche Kindertagesstätten städtisch betrieben, sondern vielfach an externe Träger vermietet.

### 3.2.3. Fuhrpark

Neben den gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen bewirtschaftet der EGH auch den zentralen PKW-Fuhrpark der Stadtverwaltung. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des Fuhrparkvolumens - rund 105 TEUR (Vorjahr: 179 TEUR) - sind für den EGH von untergeordneter Bedeutung. Sie machen rund 0,18 % der Umsatzerlöse aus. Neben der reinen Wirtschaftlichkeit bildet die ökologische Mobilitätsentwicklung einen wesentlichen Schwerpunkt der Fuhrparkbewirtschaftung. Hierdurch folgt der EGH dem städtischen Klimaschutzansatz und arbeitet an der Schaffung alternativer Mobilitätsangebote. Der Fuhrpark verfügt bereits über diverse Elektrofahrzeuge und Erdgasfahrzeuge die turnusgemäß ausgetauscht werden. Ferner stehen bei der Neu- und Ersatzbeschaffung elektronisch betriebene Fahrzeuge im Fokus.

## C. Prognosebericht

### 1. Risiken

Ebenso wie Unternehmen der Privatwirtschaft unterliegt der städtische Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau unternehmerischen Risiken und Unsicherheiten. Zu diesen Risiken gehören z. B. deutliche Zahlungsausfälle. Allerdings ist dieses Risiko aufgrund der Kundenstruktur – vorrangig städtische Organisationseinheiten - verhältnismäßig gering. Hinzu kommen technische Defekte, aber auch Risiken, die sich aus Abläufen oder Organisationsstrukturen ergeben können. Zur Minimierung dieser Risiken wird weiterhin ein systematisches und strukturiertes Risikomanagement angestrebt.

Das Projekt „Einführung eines systematischen Risikomanagements“ ist 2018 gestartet. In 2020 wurde eine Übersicht mit Risiken aus den verschiedenen Bereichen erstellt. Diese befindet sich in der internen Feinabstimmung und wird anschließend mit den zu-



ständigen Einheiten besprochen. Die praktische Umsetzung ist weiterhin für 2021 geplant. Das systematische Risikomanagement wird fester Bestandteil der Betriebsphilosophie und wird sich, im Einklang mit den zukünftigen wirtschaftlichen und technischen Einflüssen, fortlaufend weiterentwickeln.

Das Handeln des EGH erfolgt seit je her auf der Basis eines erfahrungsgestützten Risikobewusstseins und wird fortan durch die Umsetzung des oben genannten Projektes weiter optimiert. Beispielhaft dafür stehen die nachfolgenden Betriebsrisiken.

Die Höhe der Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune ist mittlerweile auf rund 76,32 Mio. EUR (Vorjahr: 44,74 Mio. EUR) angestiegen. Die letzten Ausleihverträge sehen eine sofortige Kündigungsfrist vor. Im Falle einer kurzfristigen Rückforderung dieser Finanzmittel müsste dieser Kapitalbedarf am Kreditmarkt aufgenommen werden. Dies hätte zur Folge, dass die zur Zeit zinsfreien Darlehen durch marktüblich verzinsten Darlehen ersetzt werden müssten. Demzufolge würde die Zinsbelastung des EGH auf ein marktübliches Niveau steigen. Eine eventuell kurzfristige Rückzahlungsverpflichtung ist von der Liquiditätssituation der Kernverwaltung abhängig. Diese kann nicht vom EGH beeinflusst werden.

Über An- und Verkäufe von Liegenschaften entscheidet nicht der EGH, sondern die Kernverwaltung. Da der EGH strategische Liegenschaftsziele nicht selbständig umsetzen kann, sind die finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen einiger Entscheidungen auf den EGH weder planbar noch vorhersehbar. Der Eigenbetrieb nimmt aber seine Verantwortung wahr, indem er im Rahmen des Portfoliomanagements Empfehlungen zum Verkauf nicht mehr benötigter Gebäudegrundstücke und zum Ankauf benötigter Liegenschaften ausspricht. Damit korrelierend ist das Betriebsrisiko, dass der EGH die ihm zugeordneten Objekte verwaltet, ohne dass festgeschrieben ist, welche Objekte sich in Zukunft in seiner Obhut befinden werden. Im Kern ist aber der Bestand des Eigenbetriebes durch die Regelungen und Aufgabenzuweisungen in der Betriebsatzung als gesichert anzusehen.

Darüber hinaus wird ein potentiell Risiko in der Entscheidung über die Aufstellung des Vermögensplans gesehen. Der EGH plant den Entwurf des Wirtschaftsplans; die letzte Entscheidung über den endgültigen Plan treffen Dritte. Somit kann es zu der Situation kommen, dass der EGH entsprechend seiner personellen Ressourcen einen umsetzbaren Plan aufstellt, dieser jedoch durch Dritte um zusätzliche Projekte ergänzt

wird. Sollten diese dann in der Folge nicht umgesetzt werden können, kann es zu Ermächtigungsübertragungen in nicht unerheblicher Höhe kommen. Dieser Effekt war in den letzten Jahren bereits vereinzelt zu beobachten. Die weitere Durchführung dieser Projekte und die Neuprojekte der Folgepläne können übergangsweise zu einer deutlich angespannten Personalsituation führen.

Das Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz war auch im Jahr 2020 von großer Bedeutung. Die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter steht bei sämtlichen Aufgaben des EGH an oberster Stelle. Nachdem in der Vergangenheit die gesetzlichen Vorgaben einem starken Wandel unterlagen, gilt es nunmehr diese entsprechend in der Praxis nachzuhalten. Eine Nichteinhaltung birgt ein wesentliches Gesundheitsrisiko für die Mitarbeiter. Neben Ersteinweisungen und Schulungen sind ergänzende Unterweisungen geeignete Hilfsmittel, um die Arbeitssicherheit zu erhöhen. Hinzu kommt die Bereitstellung einer geeigneten persönlichen Arbeitsschutzkleidung, die den jeweiligen Notwendigkeiten (z. B. durch Corona) angepasst wird. Bedingt durch die Coronapandemie konnten keine Präsenzs Schulungen und –seminare angeboten werden. Soweit der fachlichen und technischen Umsetzung nichts widersprochen hat, wurden diese digital (E-Learning) bzw. als Dateien (Selbststudium) angeboten.

Der demographische Wandel stellt auch den EGH vor Herausforderungen. Nicht nur im Bereich der Hausmeisterdienste, sondern durchgehend in allen Aufgabefeldern werden zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen. Die ausscheidenden Kolleginnen und Kollegen müssen durch qualifizierte Neueinstellungen ersetzt werden und möglichst das vorherige Fachwissen im EGH erhalten werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Gesamtbild die Risikolage des EGH überschaubar erscheint.

## **2. Ausblick**

Als Dienstleister für die Kernverwaltung gilt es für den EGH in erster Linie, alle Aufträge kundenorientiert und wirtschaftlich auszuführen. Insbesondere der Bereich Bildung mit dem Ausbau des Schulangebotes, wie das Ganztagsangebot der Grundschulen oder der Wechsel von G8 auf G9 und der Umsetzung der Inklusion ist mittelfristig eine Herausforderung, die in den kommenden Jahren weiterhin im EGH zu bewältigen ist. Weiteres zentrales Thema ist der Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten, um den Rechtsanspruch auf Krippenplätze zu realisieren.

Insgesamt ist bei allen Maßnahmen die parallele Instandhaltung der Gebäude im Rahmen der Bauunterhaltung unter Einbeziehung energetischer Aspekte zu berücksichtigen. Umso mehr, als dass dieses Thema zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit gelangt ist. Das zeigen die diversen Anträge in den politischen Gremien, insbesondere durch die Fridays-For-Future-Bewegung. Die städtebauliche Entwicklung des Fliegerhorstes bedeutet eine weitere Beanspruchung der personellen Kapazitäten im technischen Gebäudemanagement, z.B. für die fachgerechte Bearbeitung von Gebäudeabrisse.

Im Bereich Kultur wird in den Folgejahren der Ausbau des Stadtmuseums zu einem deutlich erhöhten Finanzbedarf führen. Die entsprechenden Mittel wurden im Vermögensplan 2021 und den Folgejahren eingestellt.

Aufgrund dieses vielfältigen Aufgabenspektrums und der stetig steigenden Bewirtschaftungsfläche muss die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter steigen. Hierzu wurden und werden neue Stellen geschaffen, die z. T. noch nicht besetzt sind.

Neben der Steigerung der Mitarbeiterzahl ist auch die Qualifikation des Personals wichtig. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gilt es, rechtzeitig die Grundlagen für eine zukunftsfähige Gebäudewirtschaft zu schaffen. Damit weiterhin ausreichend qualifizierte Fachkräfte für den EGH gewonnen werden können, gilt es die Attraktivität der Arbeitsplätze im EGH zu erhalten und zu steigern.

Da der EGH seine Bezüge und Gehälter nicht individuell gestalten kann, ist perspektivisch an eine Entwicklung von Anreizsystemen zur Fachkräftegewinnung, aber auch zur Fachkräftebindung gedacht. Hierzu muss sich der EGH z. B. durch eine gute Büroausstattung und/oder moderne und zeitgemäße Soft- und Hardware am Markt behaupten. Dies ist auch deswegen von entscheidender Bedeutung, da die Personalgewinnung gerade in den technischen Bereichen (u.a. Hausmeisterdienste, Bauleitung und Bauunterhaltung) erheblich mit der Privatwirtschaft konkurriert. Die letzten Stellenbesetzungen in diesen Bereichen haben dies deutlich gezeigt. Daneben dürfen die wirtschaftlichen Aspekte nicht unterschätzt werden.

In Anlehnung an die in diesem Lagebericht erläuterten Entwicklungseinschätzungen wird für das Jahr 2021 ein Jahresdefizit in Höhe von -2,47 Mio. EUR prognostiziert.

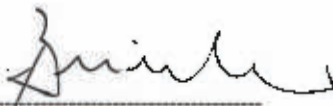
Weitere wesentliche Herausforderung wird die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt sein. Neben der Digitalisierung der eingesetzten technischen Geräte wird besonders die Digitalisierung von internen Abläufen eine Herausforderung, die es zusätzlich zum regulären Betrieb zu bewältigen gilt. Digitale Technologien sind heute selbstverständlicher Bestandteil der täglichen Arbeit. E-Mails, Internet und Online-Formulare seien hierfür beispielhaft genannt. In Zukunft werden immer mehr Vorgänge und Prozesse in der Verwaltung und zwischen Verwaltungen, Bürgerinnen und Bürgern sowie Organisationen vollständig elektronisch abgebildet und realisiert.

Die zentrale CAFM-Software, die alle für den EGH notwendigen Basisdaten enthält ist und bleibt das Rückgrat der Arbeit im EGH. Diese Leistungsfähigkeit gilt es mit Blick auf die technische Entwicklung zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Arbeit im Projekt „Weiterentwicklung CAFM-Software“, das in 2018 gestartet wurde, ist daher von grundlegender Bedeutung für die zukünftige Betriebs- und Leistungsfähigkeit des EGH. Die Ausschreibung der Software soll ca. Mitte 2021 erfolgen.

Die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise sind weder auf Bundes-, Landes- oder Kommunalebene absehbar. Sollte die wirtschaftliche Situation der Kernverwaltung sich verschlechtern, kann es erforderlich werden, dass der EGH die dort aufgenommenen Kredite vorzeitig zurückzahlen muss. In diesem Fall müssten neue Kredite am Kapitalmarkt aufgenommen werden. Diese wären im Gegensatz zu den Krediten der Kernverwaltung nicht zinsfrei. Dementsprechend würden die Zinsaufwendungen steigen.

Insgesamt gilt es, den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zukunftssicher aufzustellen und die gegenwärtigen Aufgabenstellungen ergebnisorientiert zu erfüllen.

Oldenburg, den 10.08.2021



Büscher (Betriebsleiter)

**Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)<sup>1</sup>**

**Fragenkreis 1:**

**Tätigkeit von Überwachungsorganen und Betriebsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a. Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Betriebsleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Betriebsleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs?**

Organe des Eigenbetriebs sind der Betriebsausschuss und die Betriebsleitung. Nach § 4 Abs. 2 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus 11 vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) aus dessen Mitte gewählten Mitgliedern und drei stimmberechtigten Vertretern der Bediensteten, die in entsprechender Anwendung des § 110 Nds. Personalvertretungsgesetz bestimmt werden. Darüber hinaus sind zwei Grundmandatsinhaber Mitglied des Betriebsausschusses. Die Aufgaben der Organe des Eigenbetriebes ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des NKomVG und der EigBetrVO sowie aus der vom Rat beschlossenen Betriebssatzung für den Eigenbetrieb. Darüber hinaus gelten die Dienstanweisungen und Organisationsverfügungen der Stadt Oldenburg (Oldb) grundsätzlich auch für den Eigenbetrieb.

Es haben sich im Rahmen der Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Regelungen nicht den Bedürfnissen des Betriebs entsprechen.

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

Im Berichtsjahr fanden acht Sitzungen des Betriebsausschusses des Eigenbetriebs statt. Niederschriften wurden erstellt.

---

<sup>1</sup> Muster des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW)

- c. In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Betriebsleitung tätig?**

Der Betriebsleiter ist in keinem anderen Kontrollgremium tätig.

- d. Wird die Vergütung der Organmitglieder (Betriebsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Vergütung des Betriebsleiters einschließlich seines Stellvertreters ist im Anhang angegeben.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten Aufwandsentschädigungen gemäß der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) über die Entschädigung der Mitglieder des Rates und der ehrenamtlich Tätigen.

## **Fragenkreis 2:**

### **Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a. Gibt es einen den Bedürfnissen des Betriebes entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/ Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau ist in die Organisationsstruktur der Stadtverwaltung Oldenburg (Oldb) eingebunden und dem Dezernat 4 (Baudezernat) zugeordnet. Es gibt ein Organigramm für den Eigenbetrieb sowie Geschäftsverteilungspläne pro Abteilung, aus denen der Organisationsaufbau sowie die Verantwortlichkeiten ersichtlich sind.

- b. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Nein.

**c. Hat die Betriebsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Wesentliche Entscheidungsprozesse und Vergaben werden dem Betriebsausschuss vorgelegt. Darüber hinaus gilt für den Eigenbetrieb die Dienstanweisung zur Korruptionsvorbeugung der Stadt Oldenburg (Oldb) vom 04. Februar 2016. Die Übersicht über die als gesteigert korruptionsgefährdet eingestuften Arbeitsplätze und die Ergebnisse der Überprüfungen werden in einem Gefährdungsatlas dargestellt mit dessen Hilfe Sicherheitslücken erkannt und durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden sollen.

**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?**

Richtlinien liegen vor und werden beachtet.

**e. Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Vertragsdokumentation erfolgt durch die Ablage in Aktenordnern. Darüber hinaus wurde zum 01.09.2016 ein Vertragsregister eingeführt, in dem alle wesentlichen Verträge digital abgebildet sind.

**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 Eigenbetriebs?**

Das Planungswesen entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Auffällig sind seit Jahren die hohen Plan-Ist-Abweichungen, die sich nur zum Teil auf einmalige Effekte zurückführen lassen. Im Rahmen der Planungen der zukünftigen Leistungsentgelte ab 2022 wurde, in Abstimmung mit dem Amt für Controlling und Finanzen, eine Anpassung

der Kalkulationsgrundlagen vorgenommen. Diese sollen erwartungsgemäß für eine Abmilderung der zukünftigen Plan-Ist-Abweichungen sorgen.

**b. Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Planabweichungen nicht untersucht werden.

**c. Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Betriebs?**

Gemäß § 7 der Satzung des Eigenbetriebs ist die Sonderkasse mit der Stadtkasse verbunden. Mit der Buchführung einschließlich Zahlungsabwicklung und Mahnwesen ist der Fachdienst Stadtkasse der Stadt Oldenburg (Oldb) beauftragt. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird vom städtischen Fachdienst Personal und Organisation durchgeführt. Die Kostenrechnung entspricht der Größe und den entsprechenden Anforderungen des Eigenbetriebes.

**d. Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Liquiditätskontrolle übt der Fachdienst Stadtkasse der Stadt Oldenburg (Oldb) aus, während die Kreditüberwachung durch den Fachdienst Finanzen der Stadt Oldenburg (Oldb) erfolgt.

**e. Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Die Liquidität des Eigenbetriebs wird vom Fachdienst Stadtkasse der Stadt Oldenburg (Oldb) mit Hilfe eines zentralen Cash-Poolings gesteuert.



- 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?**

Der Eigenbetrieb vereinnahmt im Wesentlichen Leistungsentgelte aus dem Vermietungsgeschäft mit der Stadt Oldenburg (Oldb). Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt und Forderungen nicht zeitnah und effektiv eingezogen werden.

- g. Entspricht das Controlling den Anforderungen des Betriebs und umfasst es alle wesentlichen Betriebsbereiche?**

Für das Controlling des Eigenbetriebes gilt das Controlling-Konzept des Eigenbetriebes. Das Controlling-Konzept entspricht im Wesentlichen den Anforderungen des Eigenbetriebes. Das grundlegende Controlling-Konzept wird gegenwärtig überarbeitet, sodass es den aktuellen Anforderungen an den Eigenbetrieb und den seinerseits praktizierten Standards entspricht.

- h. Ermöglichen das Rechnungs- und das Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Entfällt.

#### **Fragenkreis 4:**

##### **Risikofrüherkennungssystem**

- a. Hat die Betriebsleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die ab dem 01.01.2013 geltenden Verfahrensbeschreibungen und Regelungen für ein IKS wurden formell am 12.05.2015 durch den Betriebsleiter erlassen.

Ein institutionalisiertes Risikofrüherkennungssystem besteht nicht. Die Betriebsleitung überwacht die Entwicklung anhand der Controlling- und Rechnungswesenauswertun-

gen und ist bei wesentlichen Vorgängen in das operative Geschäft eingebunden. Bereits in 2018 wurde ein Projekt zur Einrichtung eines systematischen Risikomanagements begonnen. Hierzu wurde ein Entwurf mit den ersten übergeordneten Risiken, definiert. Dieser Entwurf befindet sich aktuell in der internen Prüfung und soll darüber hinaus fortlaufend um die Erfahrungen aus dem Kreis der einzelnen Teams und ihrer Sachbearbeiter – insbesondere durch die einschlägigen Risiken die sich in den einzelnen Fachbereichen identifizieren lassen - ergänzt werden.

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

Siehe Punkt a.

- c. Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Siehe Punkt a.

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

Siehe Punkt a.

### **Fragenkreis 5:**

#### **Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

- a. Hat die Betriebsleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt?**

Die Aufgaben der Kreditverwaltung wurden vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau an den Fachdienst Finanzen der Stadt Oldenburg (Oldb) (nachstehend „beauftragte Stelle“ genannt) übertragen. Den Umgang mit den beschriebenen Instrumenten hat die Stadt Oldenburg (Oldb) in der „Richtlinie der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Aufnahme von Krediten und zur Umschuldung von Krediten nach § 120 Abs. 1

Satz 2 NKomVG“ sowie in der Dienstanweisung der Stadt Oldenburg (Oldb) für das Zins- und Schuldenmanagement geregelt. Die beauftragte Stelle wendet diese Regelungen entsprechend für den Betrieb an.

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**

Produkte der Zinssicherung und der Zinsoptimierung. Bei Produkten der Zinsoptimierung gelten Limite, die in der Dienstanweisung festgelegt sind.

- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**

Es bestehen eine vorgeschriebene Mindestanzahl an Vertragspartnern (Banken) und eine prozentuale Obergrenze für das jeweilige Kreditvolumen.

- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**

Gemäß der Dienstanweisung ist beim Einsatz von Derivaten das Konnexitätsprinzip zu beachten. Offene Posten sind nicht zugelassen.

- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Hedge-Strategien sind in der Dienstanweisung nicht geregelt. Die beauftragte Stelle verfolgt eine so genannte Mikro-Hedge-Strategie, d. h. jedes Krediteinzelgeschäft wird mit einem Zinssicherungsderivat abgesichert.

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

Spekulative Derivatgeschäfte sind gemäß der Dienstanweisung unzulässig. Optimierungsgeschäfte sind zugelassen. Die beauftragte Stelle setzt ausschließlich konservative Zinssicherungsderivate ein.

**c. Hat die Betriebsleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte**

Die Erfassung erfolgt bei der beauftragten Stelle in einem Schuldenverwaltungsprogramm sowie mit MS-Excel.

- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**

Die Beurteilung erfolgt bei der beauftragten Stelle mit Hilfe einer Simulationssoftware für die Zins- und Kapitaldienstplanung.

- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**

Die Bewertung erfolgt bei der beauftragten Stelle mit Hilfe einer Simulationssoftware für die Zins- und Kapitaldienstplanung.

- **Kontrolle der Geschäfte?**

Die Kontrolle erfolgt bei der beauftragten Stelle mit Hilfe einer Simulationssoftware für die Zins- und Kapitaldienstplanung.

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

Es werden keine Derivate zur Zinsoptimierung gehalten.

**e. Hat die Betriebsleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Die Betriebsleitung bezieht sich auf die Dienstanweisung der beauftragten Stelle.

**f. Ist die unterjährige Unterrichtung der Betriebsleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Ja, in Form der Dienstanweisung der beauftragten Stelle.

**Fragenkreis 6:**

**Interne Revision**

- a. **Gibt es eine den Bedürfnissen des Eigenbetriebs entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine eigenständige Stelle Interne Revision besteht nicht.

- b. **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Betrieb? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Siehe Punkt a.

- 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 hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Siehe Punkt a.

- d. **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Siehe Punkt a.

- e. **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Siehe Punkt a.

- 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?**

Siehe Punkt a.

**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?**

Nein.

- b. **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es wurden keine entsprechenden Kredite gewährt.

- c. **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Nein.

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

Nein.

**Fragenkreis 8:****Durchführung von Investitionen**

- a. **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen werden im Rahmen des Vermögensplans geplant. Eine angemessene Planung beinhaltet auch die Berücksichtigung der zeitlichen Umsetzbarkeit von Maßnahmen. Aufgrund der seit Jahren steigenden Ermächtigungsübertragungen kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Investitionen mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht durchführbar sind. Bei der Aufstellung des Vermögensplans und insbesondere beim Beschluss darüber ist zukünftig die Umsetzbarkeit des Plans stärker zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeitsvergleiche und -berechnungen und Folgekostenberechnungen für Hochbaumaßnahmen mit einem Herstellungsaufwand von über 250.000 EUR brutto werden grundsätzlich unter Beachtung des Investitionscontrolling-Konzeptes abgewickelt.

- 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)?**

Nein.

- c. **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Eine laufende Überwachung der im eigenen Verantwortungsbereich liegenden Investitionen ist gegeben.

Für Hochbaumaßnahmen mit einem Herstellungsaufwand, der den Betrag von 250.000 EUR brutto übersteigt und für die das Investitionscontrolling-Konzept gilt, ist die im Konzept vorgesehene letzte Phase der Erfolgskontrolle, die einen Plan-Ist-Vergleich vorsieht, nicht realisiert, obwohl das zurzeit gültige Investitionscontrolling-Konzept bereits im Jahr 2013 in Kraft getreten ist. Ein systemgestützter Plan-Ist-Vergleich nach einheitlichem Muster ist, in Anbetracht der aktuellen IT-Landschaft,

noch nicht darstellbar. Die gegenwärtigen Überlegungen und Planungen tendieren jedoch zu einer Optimierung der bestehenden IT-Landschaft. In Folge dessen würden sich zukünftig systemgestützte Plan-Ist-Vergleiche einrichten lassen.

Darüber hinaus wird dem Betriebsausschuss im Rahmen des Finanz- und Leistungsberichts berichtet, ob die geplanten Projekte termingerecht und im veranschlagten Ermächtigungsrahmen abgewickelt werden.

**d. Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Auskunftsgemäß haben sich bei den in 2020 abgeschlossenen Investitionen keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Nein.

**Fragenkreis 9:**

**Vergaberegelungen**

**a. Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, UVgO, VgV und EU-Regelungen) ergeben?**

Der Betrieb beachtete die maßgebenden Vergabebestimmungen der VOB/A, der UVgO, der VgV und der EU-Regelungen sowie die vom Oberbürgermeister erlassene Organisationsverordnung Nr. 10 und die vom Rechnungsprüfungsamt erlassene Verfahrensregelung Nr. 1 für die Prüfung von Vergaben nach § 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

Das Gebot, öffentliche Aufträge grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben, wurde eingehalten. Abweichungen von der Öffentlichen Ausschreibung wurden in den zulässigen Möglichkeiten der VOB/A durchgeführt. Abweichungen von der VOB/A wurden im Einzelfall begründet.

Anhaltspunkte für schwerwiegende Verstöße gab es nicht. Geringfügige Verstöße gegen das Vergaberecht konnten in Zusammenarbeit zwischen dem Eigenbetrieb



Gebäudewirtschaft und Hochbau, dem Rechtsamt und dem Rechnungsprüfungsamt behoben werden.

Mit 59 geprüften Nachtragsvereinbarungen im Jahr 2020 liegen diese sowohl von der Anzahl (-29,76%) als auch wertmäßig (-15,18%) unter denen des Vorjahres und somit fast wieder auf dem Stand der Nachtragsvereinbarungen aus dem Jahre 2018.

Mit dem Wegfall der verbindlichen Mindest- und Höchstpreise in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) hat die Stadt Oldenburg eine Verfahrensweise festgelegt, damit das bisher verbindlich anzuwendende Preisrecht grundsätzlich weiter Anwendung findet. Die in der HOAI vorgegebenen Mindestsätze werden als Richtwert für eine entsprechende Kostenschätzung angewandt. Die Verfahrensweise legt auch fest, dass mindestens drei geeignete Bieter, gemäß dem im NKomVG verankerten Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit, zur Abgabe eines Angebotes aufzufordern sind. Sofern abweichend von dieser Regelung im Einzelfall auf eine Preisermittlung verzichtet wurde, wurde dies umfassend in einem Vergabevermerk begründet.

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

Ja, bei Kreditaufnahmen oder Umschuldungen wurden Konkurrenzangebote bei diversen Finanzdienstleistern gemäß Dienstanweisung der Stadt Oldenburg (Oldb) für das Zins- und Schuldenmanagement eingeholt.

**Fragenkreis 10:**

**Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

**a. Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Ja.

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

Ja.

- 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?**

Dem Betriebsausschuss wurde zeitnah Bericht erstattet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen wurden nicht festgestellt.

- d. Zu welchen Themen hat die Betriebsleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet?**

Die Betriebsleitung hat zu diversen Sachverhalten auf Wunsch des Betriebsausschusses und auf Anträge der Fraktionen und Ausschussmitglieder berichtet. Zu den behandelten Themen verweisen wir auf die Niederschriften des Betriebsausschusses.

- e. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Nein.

- f. Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Nein.

- g. Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Entsprechende Sachverhalte haben nach unseren Feststellungen nicht vorgelegen.

**Fragenkreis 11:**

**Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a. **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Nein.

- b. **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Nein, Vorräte werden nicht vorgehalten.

- 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?**

Durch die dynamische Entwicklung am Grundstücksmarkt sowie die Kostensteigerungen bei Hochbauten kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrswerte der Grundstücke und Gebäude seit der Gründung des EGH erhöht haben.

**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?**

Das Vermögen des Eigenbetriebs ist zu rund 50 % mit Eigenkapital finanziert.

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

Entfällt.

- c. **In welchem Umfang hat der Betrieb 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 in 2020 vom Land Niedersachsen Zuwendungen für den Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren sowie zur Einführung der inklusiven Schule erhalten. Anhaltspunkte, dass Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

**Fragenkreis 13:**

**Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a. Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

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

Ja.

**Fragenkreis 14:**

**Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a. Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Eigenbetriebs nach Segmenten zusammen?**

Eine Aufspaltung des Betriebsergebnisses nach Segmenten erfolgt nicht.

- b. Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Nein.

- c. **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit der Trägerkommune eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Nein.

- d. **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Entfällt.

### **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 Rahmen der Prüfung sind keine verlustbringenden Einzelgeschäfte festgestellt worden.

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

Siehe Punkt a.

### **Fragenkreis 16:**

#### **Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a. **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Siehe Punkt a.

Rechtliche Verhältnisse zum 31. Dezember 2020

**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb)**

---

Name:	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb)
Rechtsform:	Eigenbetrieb der Stadt Oldenburg (Oldb) i. S. d. EigBetrVO vom 12. Juli 2018
Sitz:	Oldenburg (Oldb)
Betriebssatzung:	Fassung vom 30.11.2009, geändert durch Satzung vom 26.09.2011
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gegenstand:	Gegenstand des Eigenbetriebes ist es, alle gebäudewirtschaftlichen und alle damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben sowie allgemeine Serviceleistungen in einer Organisationsform wahrzunehmen, deren Wirtschaftsführung und Rechnungswesen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen konzipiert sind. Die eigene Planung mit einem eigenen Finanzierungssystem (u. a. durch Einführung eines Vermieter-/Mietermodells) bedeutet mehr Selbständigkeit und Verantwortung sowie eine größere Flexibilität bei der Aufgabenerfüllung
Stammkapital:	22.000.000 Euro.
Organe des Eigenbetriebes:	Betriebsleitung (§ 3 der Betriebssatzung) Betriebsausschuss (§ 4 der Betriebssatzung)
Betriebsleitung:	Carl Deters

Betriebsausschuss: Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) bildet gemäß § 140 Abs. 2 NKomVG in Verbindung mit der EigBetrVO einen Betriebsausschuss.

Der Betriebsausschuss besteht aus 11 vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) aus dessen Mitte gewählten Mitgliedern und zwei Grundmandatsinhabern sowie drei stimmberechtigten Vertretern der Bediensteten, die in entsprechender Anwendung des § 110 Nds. Personalvertretungsgesetz bestimmt werden.

#### Aufgaben des

Betriebsausschusses: Der Betriebsausschuss entscheidet über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die weder der Beschlussfassung des Rates der Stadt Oldenburg (Oldb) bedürfen noch in die Zuständigkeit der Oberbürgermeisterin / des Oberbürgermeisters oder der Betriebsleitung fallen.

Der Betriebsausschuss entscheidet daneben insbesondere über Verfügungen und Rechtsgeschäfte im Rahmen des Wirtschaftsplanes, die folgende Wertgrenzen (Nettobeträge) überschreiten:

- 150.000 EUR bei Auftragsvergaben nach VOB und VOL
- 30.000 EUR bei Planungsaufträgen
- 50.000 EUR bei Verfügungen über Betriebsvermögen (ohne Grundstücksan- und -verkauf)