



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses und des Lageberichtes
zum 31.12.2021 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 2021
Anlage II	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
Anlage III	Anhang für das Jahr 2021
Anlage IV	Lagebericht für das Jahr 2021
Anlage V	Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
Anlage VI	Rechtliche Verhältnisse zum 31. Dezember 2021

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) (EGH oder 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 Kostenrechnungskreise 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 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 2021 des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb) 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 rund 539,6 Millionen Euro am 31.12.2021. Gegenüber 2020 ist die Bilanzsumme um rund 11,1 Millionen Euro beziehungsweise 2,1 % gestiegen. 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 531,3 Millionen Euro dabei die wesentliche Grundlage des Vermögens des Eigenbetriebes. Im Vorjahresvergleich hat sich das Anlagevermögen um rund 13,3 Millionen Euro erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2021 rund 268,2 Millionen Euro. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses von rund 2,1 Millionen Euro hat sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um diese Summe erhöht.

Die Umsatzerlöse setzen sich zu rund 94,5 % aus Leistungsentgelten aus Vermietungen an die Stadt Oldenburg (Kernverwaltung) zusammen. Die Leistungsentgelte stellen somit weiterhin die Hauptertragsquelle des Eigenbetriebes 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 an der Entwicklung und Optimierung eines systematischen und strukturierten Risikomanagements gearbeitet.

Darüber hinaus bestehen Betriebsrisiken für den EGH, zum Beispiel 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 Eigenbetrieb 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.

Das Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz war auch im Wirtschaftsjahr 2021 von großer Bedeutung für den Eigenbetrieb. Die gesetzlichen Vorgaben wurden in der Praxis eingehalten und umgesetzt. Neben Ersteinweisungen und Schulungen waren auch ergänzende Unterweisungen vorgesehen. Es wurden geeignete Hilfsmittel beschafft, um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten oder zu erhöhen. Hinzu kommt die Bereitstellung von geeigneter Arbeitsschutzkleidung, die den jeweiligen Notwendigkeiten (zum Beispiel durch Corona) angepasst wird. Bedingt durch die Coronapandemie wurden Schulungen digital (E-Learning) beziehungsweise im Selbststudium (Dateien) angeboten.

Zudem wird in der demographischen Entwicklung für die Folgejahre eine Herausforderung gesehen, um auch zukünftig ausreichend qualifizierte Fachkräfte für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zu gewinnen.

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 2022 durchgeführt. Als Prüfungsunterlagen dienten die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das gesamte Akten- und Schriftgut

des Eigenbetriebes. Die letzten Unterlagen für den Jahresabschluss 2021 wurden im Juli 2022 zur Prüfung vorgelegt.

Ausgangspunkt der Prüfung war der vom Betriebsleiter aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. 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 2021 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 Absatz 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 2021 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 Internen Kontrollsystems (IKS) der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung und der IT wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 entsprechenden Vorschriften 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 Absatz 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Absatz 2 HGB beachtet wurde und der Abschluss insgesamt, das heißt 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 Betriebssatzung 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 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von -2,5 Millionen Euro eingeplant, das Jahresergebnis schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Millionen Euro und damit um rund 4,6 Millionen Euro besser als geplant ab. Die wesentlichen Gründe für die Ergebnisverbesserung 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 Mehrjahresübersicht

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

	2021	2020	2019	2018	2017
	Tausend	Tausend	Tausend	Tausend	Tausend
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Bilanzsumme	539.607	528.495	506.222	486.904	477.014
Anlagevermögen	531.301	518.008	500.162	484.401	470.538
Umlaufvermögen	7.908	10.029	5.662	2.030	5.967
Eigenkapital	268.242	266.139	264.944	261.658	264.026
Verbindlichkeiten	209.350	205.189	183.985	170.510	155.406
Umsatzerlöse	57.791	58.670	57.621	53.414	55.227
Rohhertrag	29.415	28.335	30.269	24.593	25.801
Abschreibungen	13.623	13.411	12.651	12.190	11.868
Jahresergebnis	2.103	1.195	3.285	-2.367	-914
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	15.645	6.303	9.087	9.970	13.592
Investitionen	27.329	32.022	30.238	26.170	23.460
Eigenkapitalquote	50%	50%	52%	55%	56%

4.4.2 Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung Tausend Euro
	Tausend Euro	%	Tausend Euro	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	531.301	98,5	518.008	98,0	13.293
Langfristig gebundenes Vermögen	531.301	98,5	518.008	98,0	13.293
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.523	0,7	461	0,1	3.062
Forderungen an Trägerkommune, verb. Unternehmen u. ä.	329	0,1	357	0,1	-28
Sonstige Vermögensgegenstände	4.056	0,8	9.211	1,7	-5.155
Liquide Mittel	0	0,0	0	0,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	398	0,1	458	0,1	-60
Kurz- und mittelfristig gebundenes Vermögen	8.306	1,5	10.487	2,0	-2.181
	539.607	100,0	528.495	100,0	11.112
Kapital					
Eigenkapital	268.242	49,7	266.139	50,4	2.103
Sonderposten	59.125	11,0	55.090	10,4	4.035
Langfristiges Fremdkapital	155.863	28,9	151.995	28,8	3.868
Langfristige Finanzierung	483.230	89,6	473.224	89,5	10.006
Mittelfristiges Fremdkapital	39.135	7,3	38.370	7,3	765
Mittelfristige Finanzierung	39.135	7,3	38.370	7,3	765
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	7.488	1,4	7.646	1,4	-158
Rückstellungen	2.841	0,5	2.023	0,4	818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	2.608	0,5	3.313	0,6	-705
Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune u. ä. bis 1 Jahr	2.946	0,5	3.236	0,6	-290
Sonstige Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	1.310	0,2	629	0,1	681
Rechnungsabgrenzungsposten	48	0,0	54	0,0	-6
Kurzfristige Finanzierung	17.242	3,2	16.901	3,2	341
	539.607	100,0	528.495	100,0	11.112

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 Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus der Verringerung der Forderungen aus Geldanlagen im Rahmen des Cash-Poolings mit der Stadt Oldenburg.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021. Die Eigenkapitalquote liegt – aufgrund einer nahezu analogen Entwicklung von Eigen- und Fremdkapital - wie im Vorjahr bei 50 %.

Das langfristige Kapital nahm um 10,0 Millionen Euro zu, das mittelfristige Kapital um 765 Tausend Euro. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 341 Tausend Euro.

Im Hinblick auf die Finanzierung des Anlagevermögens ist festzustellen, dass das langfristig gebundene Vermögen überwiegend durch langfristiges Kapital finanziert ist und der Anlagendeckungsgrad II¹ bei 91 % liegt.

Für detaillierte Aussagen wird auf die Ausführungen im Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 verwiesen.

¹ 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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gesamtjahresüberschuss / -fehlbetrag	2.103	1.195
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.614	13.017
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	818	-229
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-1.713	-1.903
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-252	-787
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.181	-4.427
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.105	-563
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>15.645</u>	<u>6.303</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	674	1.947
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-27.329	-32.022
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Einzahlungen für Sonderposten aus Zuwendungen und Beiträgen sowie sonstigen Sonderposten	5.748	1.988
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-20.907</u>	<u>-28.087</u>
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0	0
Einzahlungen/Auszahlungen von Anleihen und Krediten	5.261	21.785
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>5.261</u>	<u>21.785</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0	0
Bestand Liquide Mittel 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

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 erwirtschafteten Abschreibungen reichten dabei zur Finanzierung der Investitionen nicht vollständig aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verdeutlicht auch, dass im Vergleich zum Vorjahr weniger 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:

	2021		2020		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	57.791	100,0	58.670	100,0	-879
Materialaufwand und bezogene Leistungen	28.375	49,1	30.335	51,7	1.959
Rohertrag	29.415	50,9	28.335	48,3	1.080
Sonstige betriebliche Erträge	4.540	7,9	4.166	7,1	374
Personalaufwand	13.567	23,5	13.045	22,2	-522
Abschreibungen	13.623	23,6	13.411	22,9	-213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.114	1,9	1.041	1,8	-72
Betriebliche Aufwendungen	28.304	49,0	27.497	46,9	-807
Betriebsergebnis	5.652	9,8	5.004	8,5	648
Zinserträge	157	0,3	109	0,2	47
Zinsaufwendungen	3.705	6,4	3.918	6,7	213
Finanzergebnis	-3.549	6,1	-3.809	6,5	260
Aufwendungen aus Gewinnabfü	0	0,0	0	0,0	0
Außerordentliche Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0,0	0	0,0	0
Außerordentliches Ergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.103	3,6	1.195	2,0	908

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 sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % gesunken. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um 6,5 % gesunken. Der Rohertrag ist daher im Vergleich zum Vorjahr um rund 3,8 % gestiegen.

Das Betriebsergebnis fällt aufgrund des gestiegenen Rohertrags und der um 2,9 % gesunkenen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 648 Tausend Euro

besser 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 2021 verwiesen.

4.4.5 Wirtschaftsplan

Die Übersicht zeigt eine Gegenüberstellung der Ist-Zahlen 2021 mit den Planansätzen des Erfolgsplans 2021.²

	Plan Tausend Euro	Ist Tausend Euro	Abweichung Tausend Euro
Umsatzerlöse	57.311	57.791	480
andere aktivierte Eigenleistungen	300	214	-86
sonstige betriebliche Erträge	1.947	4.326	2.380
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	193	157	-37
Erträge	59.750	62.488	2.737
Materialaufwand und bezogene Leistungen	30.008	28.371	-1.638
Personalaufwand	13.964	13.567	-397
Abschreibungen	13.145	13.623	478
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.013	1.114	101
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.075	3.705	-370
Aufwendungen	62.205	60.379	-1.825
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.455	2.108	4.563
Aufwendungen aus Gewinnabführung	0	0	0
außerordentliche Erträge	0	0	0
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
außerordentliches Ergebnis	0	0	0
sonstige Steuern	17	5	-12
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-2.472	2.103	4.575

Der tatsächliche Jahresüberschuss ist 4,6 Millionen Euro 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.

² Die Plandaten stimmen mit dem am 20.01.2021 beschlossenen Erfolgsplan überein. Unterjährige Verschiebungen einzelner Planansätze sind nicht berücksichtigt.

Im Vermögensplan wurden für das Jahr 2021 Investitionen in Höhe von 31,7 Millionen Euro geplant. Aus dem Wirtschaftsjahr 2020 standen zusätzlich Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 28,8 Millionen Euro zur Verfügung, so dass das geplante Investitionsvolumen 2021 insgesamt 60,5 Millionen Euro betrug. Geleistet wurden in 2021 für investive Maßnahmen insgesamt 27,3 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der Ermächtigungsübertragungen betragen die Investitionen nur rund 45,1 % der im Vermögensplan veranschlagten Maßnahmen.

Hinweis: Das Rechnungsprüfungsamt weist daher auf das Missverhältnis zwischen den laut Vermögensplanansatz zuzüglich der Ermächtigungsübertragungen insgesamt verfügbaren Mitteln im Vergleich zu den tatsächlichen Auszahlungen für Investitionen hin. Dies widerspricht dem Grundsatz der Haushaltswahrheit.

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 2021 insgesamt 539,6 Millionen Euro und ist im Vergleich zum Vorjahr um 11,1 Millionen Euro gestiegen. Das langfristige Vermögen erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 13,3 Millionen Euro auf 531,3 Millionen Euro. Das kurz- und mittelfristige Vermögen beträgt 8,3 Millionen Euro und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Millionen Euro gesunken.

Das Eigenkapital hat sich, bedingt durch den Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Millionen Euro, erhöht, die Eigenkapitalquote beträgt - wie im Vorjahr - 50 %.

Der im Jahresabschluss ausgewiesene Gewinnvortrag in Höhe von 10,5 Millionen Euro beinhaltet unter anderem den im Jahr 2020 erwirtschafteten Jahresüberschuss.

Das Fremdkapital hat insgesamt um 5,0 Millionen Euro zugenommen. Der Anlagendeckungsgrad II liegt bei 91 %. Das Anlagevermögen ist damit am 31. Dezember 2021 zu

91 % durch langfristiges Kapital finanziert. Insgesamt ist die Vermögenslage aufgrund der Eigenkapitalquote als gut einzustufen.

Die Liquidität des Eigenbetriebes wurde im Wirtschaftsjahr 2021 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 Nummer 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 2021 und dem als Anlage 4 wiedergegebenen Lagebericht 2021 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)**

Prüfungsurteile

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb), bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Darüber hinaus wurde der Lagebericht des Eigenbetriebes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach der Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigBetrVO in Verbindung mit 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 in Verbindung mit den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 33 Absatz 2 EigBetrVO in Verbindung mit § 322 Absatz 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 in Verbindung mit 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 in Verbindung mit 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 in Verbindung mit 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 in Verbindung mit 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 28.07.2022

gez. K r u p k e

Leiterin Rechnungsprüfungsamt

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR	Passiva	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Stammkapital	22.000.000,00		22.000.000,00
1. Konzessionen, Lizenzen		71.167,00		16.763,00	II. Kapitalrücklage	233.175.802,43		233.175.802,43
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen	457.702,80		457.702,80
1. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	486.612.413,11			485.032.537,62	IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	10.505.134,58		9.310.031,59
2. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	8.515.089,50			7.948.527,50	V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	<u>2.103.265,69</u>		<u>1.195.102,99</u>
3. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	33.386,00			33.386,00			268.241.905,50	266.138.639,81
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.726.721,00			1.781.424,00	B. Sonderposten			
5. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	323.752,00			360.222,00	1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und -zuschüssen	55.562.814,60		53.096.149,60
6. Maschinen und maschinelle Anlagen	3.862.269,00			4.129.084,00	2. Erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten	<u>3.562.383,87</u>		<u>1.994.065,27</u>
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.442.687,46			6.199.586,46			59.125.198,47	55.090.214,87
8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	<u>23.713.181,35</u>			<u>12.506.087,40</u>	C. Rückstellungen			
		<u>531.229.499,42</u>		<u>517.990.854,98</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	142.529,00		111.269,00
			<u>531.300.666,42</u>	<u>518.007.617,98</u>	2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
B. Umlaufvermögen					3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.698.788,47</u>		<u>1.911.957,22</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							<u>2.841.317,47</u>	<u>2.023.226,22</u>
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen davon keine mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	3.523.190,66			461.474,56	D. Verbindlichkeiten			
2. Ford. an Trägerkommune, verb. Unter- nehmen, andere Eigenbetriebe davon keine mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	328.998,35			356.746,24	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon 109.701.625 EUR mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	117.189.412,79		124.835.106,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.056.018,06</u>			<u>9.210.841,51</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen davon 32.300 EUR mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	2.640.270,09		3.402.695,84
		7.908.207,07		10.029.062,31	3. Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune, verb. Unternehmen, andere Eigenbetriebe davon 85.263.987 EUR mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	88.210.334,94		76.322.192,89
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>0,00</u>		<u>430,00</u>	4. Sonstige Verbindlichkeiten davon a) keine mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr b) 621 EUR aus Steuern c) keine i. R. d. sozialen Sicherheit	1.310.253,66		628.961,61
			<u>7.908.207,07</u>	<u>10.029.492,31</u>			<u>209.350.271,48</u>	<u>205.188.956,65</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			<u>398.229,37</u>	<u>457.983,55</u>	E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>48.409,94</u>	<u>54.056,29</u>
			<u>539.607.102,86</u>	<u>528.495.093,84</u>			<u>539.607.102,86</u>	<u>528.495.093,84</u>

**Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	57.790.683,20		58.669.850,06
2. andere aktivierte Eigenleistungen	213.977,68		363.246,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>4.326.383,63</u>		<u>3.802.788,53</u>
		62.331.044,51	62.835.885,55
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	4.799.774,91		4.558.039,32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>23.570.786,02</u>		<u>25.773.649,12</u>
		28.370.560,93	30.331.688,44
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.248.829,29		9.902.375,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge 1.033.298,53 EUR	<u>3.317.757,61</u>		<u>3.142.569,32</u>
		13.566.586,90	13.044.944,43
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.613.508,10		13.026.073,64
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	<u>9.920,02</u>		<u>384.570,47</u>
		13.623.428,12	13.410.644,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.113.597,94</u>	<u>1.041.430,84</u>
		56.674.173,89	57.828.707,82
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR	156.577,66		109.395,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon an verbundene Unternehmen 1.031.800,00 EUR	<u>3.705.274,26</u>		<u>3.918.445,72</u>
		3.548.696,60	3.809.050,64
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		0,00	0,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.185,49	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		2.106.988,53	1.198.127,09
13. Sonstige Steuern		<u>3.722,84</u>	<u>3.024,10</u>
14. Jahresüberschuss		<u><u>2.103.265,69</u></u>	<u><u>1.195.102,99</u></u>

Nachrichtlich

Ausgleich des Jahresfehlbetrages

a) Tilgung aus dem Gewinnvortrag	0,00
b) Ausgleich aus dem Haushalt der Kommune	0,00
c) Vortrag auf neue Rechnung	2.103.265,69

Stadt Oldenburg

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau

Anhang für das Jahr 2021



Grundschule Donnerschwee

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.....	6
2.6	Rückstellungen.....	7
2.7	Verbindlichkeiten.....	8
2.8	Passive Rechnungsabgrenzung.....	8
2.9	Darstellung der im Bau befindlichen Anlagen.....	9
3	Darstellung der Umsatzerlöse.....	14
3.1	Bewertungseinheiten bei Zins- und Kreditgeschäften.....	15
3.2	Leasingverträge.....	16
3.3	Übertragene Ermächtigungen aus Vorjahr.....	17
3.4	Gewinnverwendung aktuelles Geschäftsjahr.....	17
3.5	Personalbestand.....	17
3.6	Angaben zum Rechnungsprüfer.....	17
3.7	Organe des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau.....	18

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 zum Beispiel

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

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg wurde gemäß den geltenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (§§ 18 bis 26 Eigenbetriebsverordnung) 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 Handelsgesetzbuch nicht ausdrücklich gefordert ist.

1.4 Anlagevermögen

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Gebäudewirtschaft und Hochbau zugeordnet sind, wird der bisherige Festwert ab 01.01.2021 aufgelöst. Dies erfolgt mit linearer Normalabschreibung über 5,2 Jahre. Weiterhin werden aus verwaltungsökonomischen Gründen verschiedene Vermögensgegenstände im Sinne des § 240 Absatz 4 in Verbindung mit

§ 256 Handelsgesetzbuch in einer Gruppe erfasst, unter anderem Kucheneinrichtungen.

Abnutzbare Vermögensgegenstände werden linear nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer (§ 253 Absatz 3 Handelsgesetzbuch) abgeschrieben. Der Beginn der Nutzung erfolgt in der Regel mit der tatsächlichen Lieferung oder Leistung eines Vermögensgegenstandes beziehungsweise bei Gebäuden mit der Betriebsbereitschaft.

Die zu aktivierenden Eigenleistungen werden auf Basis der Verordnung über die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ermittelt. In den Ansätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 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 Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 erfolgt nach der steuerrechtlichen Variante. 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 rationelle 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 2021 steigt das Sachanlagevermögen (A.II.) um circa 13,2 Millionen Euro auf circa 531,2 Millionen Euro, was einer Erhöhung um 2,56 Prozent entspricht.

Der Zuwachs ist im Jahr 2021 wesentlich begründet durch den Anstieg in Höhe von circa 11,2 Millionen Euro der Position A.II.8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau auf insgesamt circa 23,7 Millionen Euro.

Die zum 31.12.2021 größten Positionen im Bestand der Anlagen im Bau sind:

- Cäcilienchule, Ausbau Ganztage und Inklusion (circa 4,0 Millionen Euro),
- Altes Gymnasium Oldenburg, Ausbau Ganztage und Inklusion (circa 3,6 Millionen Euro),
- Grundschule Bürgeresch, Ausbau Ganztage und Erweiterung (circa 3,3 Millionen Euro),
- Integrierte Gesamtschule Flötenteich, energetische Sanierung (circa 3,1 Millionen Euro),
- Haus der Jugend, Eßkamp, Ersatzneubau (circa 1,4 Millionen Euro),
- Kita Tweelbäcker Tredde, Neubau (circa 1,1 Millionen Euro),
- Integrierte Gesamtschule Flötenteich, 3-Feld-Halle (circa 1,1 Millionen Euro).

Mit circa 486,6 Millionen Euro (+ 0,3 Prozent) stellt auch weiterhin die Position A.II.1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten die bedeutendste Größe mit 91,6 Prozent des Sachanlagevermögens dar.

Der hohe Bestand an Anlagen im Bau deutet bereits darauf hin, es wurde geringfügig weniger fertiggestellt als in den Vorjahren.

Die größten im Jahr 2021 fertiggestellten Maßnahmen sind:

- Kita Alte Färberei, Neubau (circa 3,5 Millionen Euro),
- Grundschule Dietrichsfeld, Ausbau Ganztage (circa 1,8 Millionen Euro),

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau
Anlagegitter zum 31.12.2021

- in Euro -

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen					Buchwerte	
	Anfangsstand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endstand 31.12.2021	Anfangsstand 01.01.2021	Abschreibungen	Umbuchungen	außer- planmäßig	Abgang	Endstand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	400.134,52	67.491,81	0,00	0,00	467.626,33	383.371,52	13.087,81	0,00	0,00	0,00	396.459,33	71.167,00	16.763,00	
1.1 Konzessionen, Lizenzen														
2. Sachanlagen														
2.1 Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	807.147.618,71	9.584.526,52	1.218.946,63	4.450.798,19	819.963.996,79	322.115.081,09	12.033.454,94	0,00	0,00	796.952,35	333.351.583,68	486.612.413,11	485.032.537,62	
2.2 Grundstücke, grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	13.413.128,65	700.257,88	0,00	95.925,09	14.209.311,62	5.464.601,15	229.620,97	0,00	0,00	0,00	5.694.222,12	8.515.089,50	7.948.527,50	
2.3 Grundstücke, grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	33.386,00	0,00	0,00	0,00	33.386,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.386,00	33.386,00	
2.4 Bauten auf fremden Grundstücken	2.925.493,34	0,00	0,00	0,00	2.925.493,34	1.144.069,34	54.703,00	0,00	0,00	0,00	1.198.772,34	1.726.721,00	1.781.424,00	
2.5 Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	623.275,20	25.693,04	0,00	0,00	648.968,24	265.053,20	62.163,04	0,00	0,00	0,00	325.216,24	323.752,00	360.222,00	
2.6 Maschinen und maschinelle Anlagen	8.037.329,41	69.478,15	0,00	0,00	8.106.807,56	3.908.245,41	336.293,15	0,00	0,00	0,00	4.244.538,56	3.862.269,00	4.129.084,00	
2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.136.380,34	1.113.896,62	109.569,64	13.389,57	12.154.096,89	4.936.793,88	884.165,19	0,00	0,00	109.569,64	5.711.409,43	6.442.687,46	6.199.586,46	
2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	12.506.087,40	15.767.206,80	0,00	-4.580.112,85	23.713.181,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.713.181,35	12.506.087,40	
insgesamt	865.222.833,57	27.328.550,82	1.328.516,27	0,00	882.222.668,12	338.215.215,69	13.613.508,10	0,00	0,00	906.521,99	350.922.201,70	531.300.666,42	516.007.617,98	

2.2 Umlaufvermögen

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Forderungsübersicht zum 31.12.2021						
Art der Forderungen	Gesamtbetrag am 31.12. 2021 Euro	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag am 31.12. 2020 Euro	Mehr (+)/ weniger (-) Euro
		bis zu 1 Jahr Euro	über 1 bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro		
1	2	3	4	5	6	7
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.523.190,66	3.523.190,66	-	-	461.474,56	3.061.716,10
2. Forderungen an Trägerkommune, verbundene Unternehmen, andere Eigenbetriebe	328.998,35	328.998,35	-	-	356.746,24	- 27.747,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.056.018,06	4.056.018,06	-	-	9.210.841,51	- 5.154.823,45
Summe aller Forderungen	7.908.207,07	7.908.207,07	-	-	10.029.062,31	- 2.120.855,24

Die Forderungen an die Trägerkommune, verbundene Unternehmen und andere Eigenbetriebe entfallen komplett auf die Stadt Oldenburg.
Daneben bestehen Forderungen gegenüber der Stadt Oldenburg aus dem Cash-Pooling in Höhe von 3.568.529,11 Euro sowie aus Mietentgelten und Containerkosten in Höhe von 460.350,57 Euro, die fast ausschließlich in 2022 fällig sind. Beide Positionen sind in 3. Sonstige Vermögensgegenstände enthalten.

2.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

2.4 Eigenkapital

Nr.	Bezeichnung	Stand 31.12.2020 in Euro	Zugänge in Euro	Entnahmen in Euro	Stand 31.12.2021 in Euro
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	9.310.031,59	1.195.102,99		10.505.134,58
A.V.	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	1.195.102,99			2.103.265,69
	Summe Eigenkapital	266.138.639,81			268.241.905,50

Die Steigerung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem positivem Jahresergebnis des Jahres 2021 in Höhe von 2.103.265,69 Euro.

2.5 Sonderposten

Der Bestand der Position B. Sonderposten ist gegenüber dem Vorjahr um circa 4,0 Millionen Euro auf circa 59,1 Millionen Euro gestiegen (+ 7,3 Prozent).

Die Position B.1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und –zuschüssen erhöht sich um circa 2,5 Millionen Euro, maßgeblich durch den Eingang der Landeszuwendung in Höhe von circa 1,9 Millionen Euro für die Integrierte Gesamtschule Kreyenbrück (Energetische Sanierung nach dem Niedersächsischen Kommunalinvestitionsförderungsgesetz).

Bei der Position B.2. Erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten sind ausschlaggebend für die Erhöhung in Höhe von circa 1,5 Millionen Euro zwei Landeszuwendungen für den Ausbau Tagesbetreuung (insgesamt circa 1,1 Millionen Euro für Kita Hannah-Arendt-Straße und Kita Gerhard-Stalling-Straße).

2.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen gliedern sich in die Positionen:

Rückstellungen	Sachkonto	Stand 31.12.2020	Zugänge	Entnahmen	Stand 31.12.2021
1 Urlaubs- rückstellungen	28210000	747.030,33	836.209,00	-747.030,33	836.209,00
2 Überstunden- rückstellungen	28220000	148.860,59	224.231,21	-148.860,59	224.231,21
3 ATZ- Rückstellungen	28230000	111.269,00	142.529,00	-111.269,00	142.529,00
4 Instandhaltungs- Rückstellungen	28311000	511.790,00	903.000,00	-511.790,00	903.000,00
5 Rückstellungen für Sanierung von Altlasten	28510000	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Rückstellungen für Steuerverbindlichkei- ten	28620000	0,00	0,00	0,00	0,00
7 Rückstellungen für anhängige Gerichtsverfahren	28710000	9.000,00	0,00	-3.000,00	6.000,00
8 Andere Rückstellungen	28910000	495.276,30	755.148,27	-495.276,30	755.148,27
davon:					
8.1 Jahresabschluss- prüfung	28910000	40.000,00	40.000,00	-40.000,00	40.000,00
8.2 LOB- Rückstellungen	28910000	216.833,24	242.086,27	-216.833,24	242.086,27
8.3 ungewisse Verbindlich- keiten	28910000	238.443,06	473.062,00	-238.443,06	473.062,00
Rückstellungen Gesamt		2.023.226,22	2.861.117,48	-2.017.226,22	2.867.117,48

2.7 Verbindlichkeiten

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021						
Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag am 31.12. 2021 Euro	mit einer Restlaufzeit von			davon durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr Euro	über 1 bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro		
1	2	3	4	5	6	7
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.189.413	7.487.788	26.844.710	82.856.915	0	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.640.270	2.607.970	2.572	29.728	0	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune, verbundenen Unternehmen, anderen Eigenbetrieben	88.210.335	2.946.348	12.288.000	72.975.987	0	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.310.254	1.310.254	0	0	0	
Summe aller Verbindlichkeiten	209.350.271	14.352.360	39.135.282	155.862.630	0	
Die Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune, verbundenen Unternehmen und anderen Eigenbetrieben entfallen komplett auf die Stadt Oldenburg.						

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten um circa 4 Millionen Euro resultiert fast ausschließlich aus Kreditaufnahmen in Form von Ausleihungen bei der Trägerkommune Stadt Oldenburg (11,9 Millionen Euro). Diesen stehen Tilgungen in Höhe von circa 7,6 Millionen Euro gegenüber.

2.8 Passive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

2.9 Darstellung der im Bau befindlichen Anlagen

Anlag	PSP-Element	Bezeichnung	Aktivierung am	Anfangsstand 01.01.2021	Zugang	Umbuchung	Endstand 31.12.2021	(voraussichtliche) Fertigstellung
900052	I20.000050.500	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau: Planungskosten	31.12.2009	35.245,57	16.605,04	-7.698,79	44.151,82	keine einzelne Baumaßnahme, daher unterjährige Abrechnung
900060	I20.000054.500	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau: Kleinere Umbaumaßnahmen	31.12.2009	39.315,34	18.346,71	-39.251,34	18.410,71	Allgemeines IPSP-Element/Budget, unterjährige Fertigstellung
900111	I20.100000.510	Erweiterung Gebäudemanagement-System	31.12.2011	60.320,06	2.303,65	0,00	62.623,71	verschiedene Anlagen, Fertigstellung unterjährig
900113	I20.120000.500	Planungsleistungen Amt 40	31.12.2011	23.074,15	5.693,52	-472,21	28.285,46	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900127	I20.220001.500	Planungsmittel	31.12.2012	121.098,36	704,00	-63.097,91	58.704,45	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900167	I20.320011.500	Schulen allgemein; Inklusion	31.07.2013	11.293,88	8.093,42	0,00	19.387,30	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900240	I20.220001.500.002	Grundschulen; Ausbau Ganztags -Außenanlage	31.10.2018	17.609,74	7.264,08	-14.900,00	9.973,82	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900267	I20.080003.500	Stadtmuseum; Planungskosten	31.12.2016	675.372,80	242.987,01	0,00	918.359,81	Sommer 2024
900278	I20.620006.500	Grundschule Dietrichsfield, Außenanlagen	31.12.2016	33.037,58	525.195,32	0,00	558.232,90	Herbst 2022
900289	I20.700001.500	Photovoltaik-Anlagen (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept -energiepolitisches Arbeitsprogramm 3)	31.12.2017	0,00	221.022,91	0,00	221.022,91	verschiedene Anlagen, Fertigstellung unterjährig
900291	I20.710003.500	Artillerieweg 59; Notstromeinpeisung	30.06.2018	31.436,01	0,00	0,00	31.436,01	Ende 2022
900295	I20.720005.500	Grundschule Bioherfeld; Außenanlagen	30.06.2018	0,00	48.227,30	0,00	48.227,30	Herbst 2022
900296	I20.720006.500	Integrierte Gesamtschule Flönteich; energetische Sanierung Fassade	31.12.2017	1.236.204,03	1.908.273,89	0,00	3.144.477,92	Anfang 2024
900301	I20.740002.500	Ersatzneubau; von-Finckh-Straße	31.12.2017	29.717,95	0,00	0,00	29.717,95	Herbst 2022, wird mit I20.042001.500 abgerechnet
900302	I20.740003.500	Ersatzneubau; von-Finckh-Straße - Stadtljugend	31.12.2019	60.158,59	0,00	0,00	60.158,59	Herbst 2022, wird mit I20.042001.500 abgerechnet
900320	I20.830000.500	Kita Schulstraße; Erweiterung	30.06.2018	0,00	1.455,79	0,00	1.455,79	Aktiviert
900323	I20.820009.500	Cäcilienstraße; Umsetzung G9 Inklusion und Ganztags	30.06.2018	2.157.360,65	1.842.253,10	0,00	3.999.613,75	Sommer 2024
900324	I20.800003.500	Allgemeines Grundvermögen; Schadstoffuntersuchungen und -entsorgungen	30.06.2018	55.229,35	5.688,20	-11.291,68	49.625,87	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900325	I20.800002.500	Allgemeines Grundvermögen; Inklusion Baummittel	30.06.2018	1.020,80	22.583,07	-1.020,80	22.583,07	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900329	I20.820000.500	Allgemeine Schulverwaltung; Gewalt Prävention	31.12.2018	3.557,35	23.902,55	-3.557,35	23.902,55	noch keine Baumaßnahme bekannt
900332	I20.820001.500	Allgemeine Schulverwaltung; IT-Projekte Planungsmittel	31.12.2018	360.509,99	728.010,25	-332.253,09	756.267,15	Unterjährige Abrechnung bei Fertigstellung
900337	I20.800001.500	Allgemeines Grundvermögen; Inklusion Planung Sofort	31.12.2018	194,88	5.529,04	-194,88	5.529,04	keine einzelne Baumaßnahme, für Umbuchungen
900347	I20.920002.500	Grundschule Bürgersch; Erweiterung und Ganztags	30.09.2019	1.580.938,23	1.701.156,93	0,00	3.282.095,16	Sommer 2022
900348	I20.920003.500	Grundschule Drielaake, Inklusion	30.09.2019	37.786,15	120.574,08	0,00	158.360,23	Ende 2022
900354	I20.920007.500	Integrierte Gesamtschule Flönteich; Modernisierung und Sanierung 3-Feld Halle	31.12.2020	26.100,00	1.077.208,96	0,00	1.103.308,96	Herbst 2022
900357	I20.920008.500	Altes Gymnasium Oldenburg; Umsetzung G9, Inklusion und Ganztags - Außenanlagen	31.12.2019	51.122,72	54.991,47	0,00	106.114,19	Anfang 2023
900358	I20.920009.500	Altes Gymnasium; Oldenburg; Anpassung Mensa	31.12.2020	4.423,59	0,00	0,00	4.423,59	Sommer 2023
900365	I20.930000.500	Kindertageseinrichtungen.; Ausbau 4. Fortschreibung	30.09.2019	84.272,20	0,00	-69.696,90	14.375,30	Sommer 2022
900366	I20.940003.500	Ersatz; von-Finckh-Straße; Außenanlagen	31.12.2019	1.394,57	0,00	0,00	1.394,57	Aktivierung wenn I20.042002.500 fertiggestellt
900367	I20.940001.500	Mädchenhaus; Verlagerung und Umbau Ehemalstraße	30.09.2019	67.387,07	4.039,68	-40.228,78	31.197,97	Herbst 2022

Anlag	PSP-Element	Bezeichnung	Aktivierung am	Anfangsstand 01.01.2021	Zugang	Umbuchung	Endstand 31.12.2021	(voraussichtliche) Fertigstellung
900369	I20.950002.500	Neubau Umkleiden Sportplatz Domstede	31.12.2019	3.800,49	0,00	0,00	3.800,49	Ende 2022
900370	I20.980000.500	Kulturzentrum PFL; Kühlung	31.10.2020	9.904,22	277,39	0,00	10.181,61	Ende 2022
900374	I20.820008.500	Altes Gymnasium Oldenburg; Umsetzung G9 Inklusion und Ganztags	30.09.2019	683.934,57	2.895.671,24	0,00	3.579.605,81	Ende 2022
900376	I20.080003.500.001	Stadtmuseum, Ballin'sche Villa	31.03.2020	72.312,45	31.473,05	0,00	103.785,50	Sommer 2024
900377	I20.032002.500	Kita Tweelbäcker Tredder; Außenanlagen	31.10.2020	24.078,35	57.456,32	0,00	81.534,67	Ende 2022/Anfang 2023
900378	I20.032001.500	Kita Tweelbäcker Tredder; Neubau	31.08.2020	56.856,54	1.076.179,75	0,00	1.133.030,29	Ende 2022
900379	I20.022010.500	Neues Gymnasium Oldenburg	31.12.2020	419,94	58.797,37	0,00	59.217,31	Ende 2025/Anfang 2026
900381	I20.022003.500	Alexanderstraße; Umsetzung G9	31.12.2020	9.102,51	79.691,31	0,00	88.793,82	April 2022
900383	I20.012002.500	Grundschule Bürgeresch; Außenanlagen	31.12.2020	6.695,98	134.838,51	0,00	141.534,49	Sommer 2022
900384	I20.022002.500	Industriestraße 1; Umbau Kundenzentrum Bau	31.12.2020	150.714,68	103.871,33	0,00	254.586,01	Sommer 2022
900385	I20.022008.500	Grundschule Bürgeresch; Inklusion	30.06.2020	0,00	6.754,47	0,00	6.754,47	Ende 2025/Anfang 2026
900388	I20.032005.500	Bildungszentrum für Technik und Gestaltung	31.03.2021	0,00	6.754,47	0,00	6.754,47	Ende 2025/Anfang 2026
900389	I20.032006.500	Straßburgerstraße; Sanierung	31.12.2020	14.891,25	431.448,27	0,00	446.339,52	Anfang 2022
900390	I20.032007.500	Kita am "Haus der Jugend"; Außenanlagen	30.09.2020	83.666,07	430.808,25	0,00	514.474,32	Herbst 2022
900391	I20.042001.500	Kita am "Haus der Jugend"; Außenanlagen	31.12.2020	5.580,96	31.174,30	0,00	36.755,26	Ende 2022
900392	I20.042002.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend"; Eißkamp	30.06.2020	580.207,80	810.795,01	0,00	1.401.002,81	Herbst 2022
900396	I20.052001.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend"; Außenanlagen	30.06.2020	8.501,42	31.464,65	0,00	39.966,07	Ende 2022
900398	I20.080003.500.002	Sportplatz Alexanderfeld; Kunstrasenplatz	31.12.2020	3.989,44	444.468,62	0,00	448.458,06	Ende 2022
900402	I20.012102.500	Stadtmuseum Sanierung Franckens Villa	30.06.2021	0,00	111.896,73	0,00	111.896,73	Sommer 2024
900403	I20.012103.500	Pferdemarkt 12; Umbau Ständesamt Außenanlagen	30.09.2021	0,00	13.105,52	0,00	13.105,52	Sommer 2022
900406	I20.012106.500	Alte Maschinenhalle	30.06.2021	0,00	4.540,89	0,00	4.540,89	Sommer 2022
900407	I20.022101.500	Integrierte Gesamtschule Flötentisch; Außenanlagen und Fahrradständer	30.06.2021	0,00	16.725,79	0,00	16.725,79	Ende 2023
900409	I20.022103.500	Integrierte Gesamtschule Kreyenbrück	30.06.2021	0,00	14.985,41	0,00	14.985,41	Ende 2024
900410	I20.022104.500	Modernisierung und Sanierung 3-Feld-Halle	30.09.2021	0,00	103.819,26	0,00	103.819,26	Ende 2024
900411	I20.022105.500	Herbartgymnasium Umsetzung G9	30.09.2021	0,00	68.084,82	0,00	68.084,82	Ende 2024
900412	I20.032101.500	Herbartgymnasium Hauptstraße; Umsetzung G9	30.09.2021	0,00	554,78	0,00	554,78	Ende 2022
900413	I20.042101.500	Kita Klingenbergstraße; Neubau Lagergebäude	31.12.2021	0,00	554,78	0,00	554,78	Ende 2022
900414	I20.042102.500	Jugendfreizeitstätte Kreyenbrück; Erweiterung	30.09.2021	0,00	13.187,32	0,00	13.187,32	Ende 2023
900415	I20.042103.500	Mädchenhaus; Außenanlagen	30.09.2021	0,00	3.089,82	0,00	3.089,82	Anfang 2023
900416	I20.052101.500	Tagesaufenthalts; Außenanlagen	31.12.2021	0,00	24.727,23	0,00	24.727,23	März 2022
900417	I20.092101.500	Erneuerung Skateranlage Kreyenbrück	31.12.2021	0,00	26.722,02	0,00	26.722,02	Ende 2023
900418	I20.092102.500	Spielgeräte Schulen Ersatz (Abkehr vom Festwert)	30.06.2021	0,00	68.307,71	0,00	68.307,71	verschiedene Anlagen, Fertigstellung unterjährig
900419	I20.092103.500	Spielgeräte Kitas Ersatz (Abkehr vom Festwert)	30.09.2021	0,00	2.502,49	0,00	2.502,49	verschiedene Anlagen, Fertigstellung unterjährig
		Spielgeräte Inklusion Neu (Abkehr vom Festwert)	31.12.2021	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00	verschiedene Anlagen, Fertigstellung unterjährig
		Insgesamt		8.529.838,28	16.767.206,80	-583.863,73	23.713.181,35	

2.10 Darstellung der Grundstücksänderungen und grundstücksgleichen Rechte

Anlage	Bezeichnung (Liegenschaft)	Aktivierung am	Zu-/Abgang
101927	Grundstück Cloppenburg Straße 418	31.05.2012	Abgang
101928	Gebäude Cloppenburg Straße 418	31.05.2012	Abgang
103701	Tiefgarage CCO	01.01.2021	Zugang

2.11 Darstellung der geplanten Baumaßnahmen

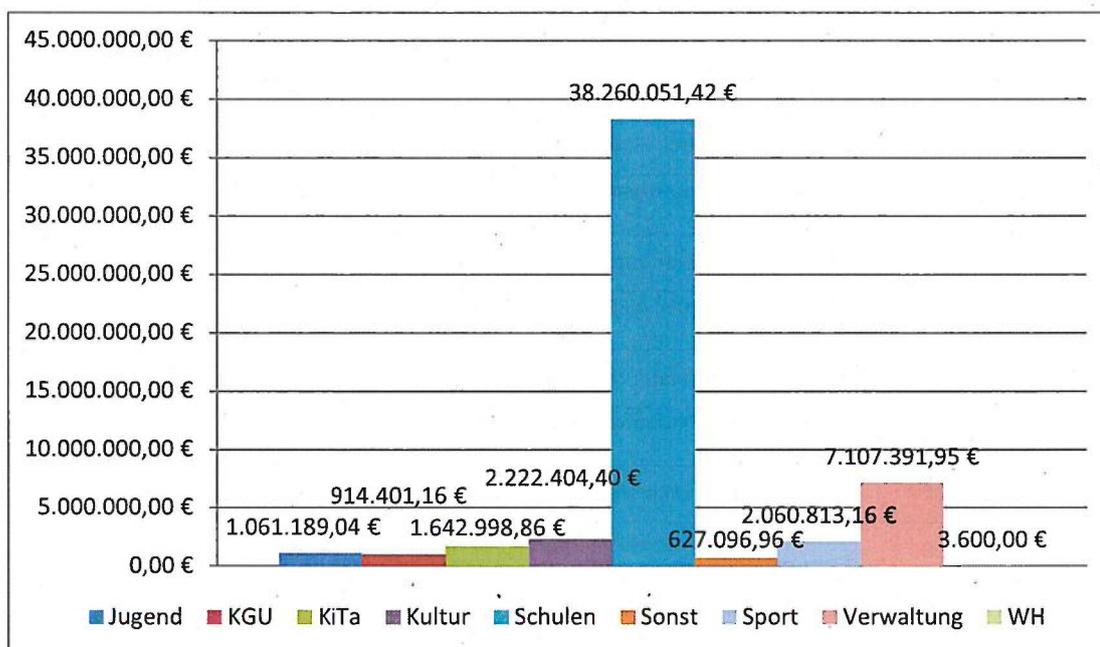
PSP-Element	Maßnahmen Bezeichnung	2022	2023	2024
NEU 2023	Ankauf Industriestrasse 11		4.000.000 €	
I20.012003.500	City Center Oldenburg Tiefgarage	500.000 €	2.000.000 €	6.000.000 €
I20.012002.500	Industriestraße 1; Umbau Kundenzentrum Bau	15.966 €		
I20.012101.500	Industriestraße 1; Bauordnung und Stadtplanungsamt, Gründach	135.000 €		
I20.012102.500	Pferdemarkt 12; Umbau Standesamt	137.700 €		
I20.012103.500	Pferdemarkt 12; Umbau Standesamt, Außenanlagen	50.508 €		
I20.012200.500	Lagerstraße 36, Sanierung Baudenkmal	50.000 €	450.000 €	
I20.710003.500	Artillerieweg 59; Notstromspeisung	278.564 €		
I20.012104.500	Ersatzneubau Freiwillige Feuerwehr Mitte	170.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €
I20.012105.500	Ersatzneubau Freiwillige Feuerwehr Mitte; Außenanlagen	45.000 €		
I20.012106.500	Alte Maschinenhalle	170.000 €	900.000 €	300.000 €
I20.820001.500	Allgemeine Schulverwaltung; Digitalisierung Schul-IT (Planungs- und Baumittel)	1.125.000 €	1.000.000 €	
I20.620007.500	Grundschule Ofenerdiek; Außenanlagen und Kleinspielfeld	90.000 €		
I20.920002.500	Grundschule Bürgeresch; Erweiterung und Ganztagsangebot	337.000 €		
I20.022002.500	Grundschule Bürgeresch; Inklusion	46.000 €		
I20.022003.500	Grundschule Bürgeresch, Außenanlagen	167.000 €		
I20.920017.500	Grundschule Dietrichsfeld, Ausbau Ganztagsangebot	600.000 €		
I20.620006.500	Grundschule Dietrichsfeld, Außenanlagen	136.500 €	82.500 €	
I20.022200.500	Grundschule Dietrichsfeld, Außenanlagen Ballspielbereich	236.000 €	30.000 €	
I20.820003.500	Grundschule Drielake, Ausbau Ganztagsangebot	130.000 €		
I20.920003.500	Grundschule Drielake, Inklusion	600.000 €		
I20.920004.500	Grundschule Drielake, Außenanlagen	69.700 €		
NEU 2024	Grundschule Paul Maar, Ausbau Ganztagsangebot			700.000 €
NEU 2024	Grundschule Paul Maar, Inklusion			100.000 €
NEU 2024	Grundschule Paul Maar; Außenanlagen			80.000 €
I20.022201.500	Grundschule Krusenbusch, Fahrradabstellanlage	90.000 €		
I20.022202.500	Grundschule Röwekamp Außenstelle, Ausbau Ganztagsangebot	350.000 €	1.500.000 €	1.240.000 €
I20.022203.500	Grundschule Röwekamp Außenstelle, Inklusion	25.000 €	120.000 €	65.000 €

PSP-Element	Maßnahmen Bezeichnung	2022	2023	2024
I20.022204.500	Grundschule Röwekamp Außenstelle, Außenanlagen	75.000 €		205.000 €
I20.022205.500	Grundschule Röwekamp, Umbau Bestand, Ausbau Ganztagsangebot	45.000 €	120.000 €	105.000 €
I20.022206.500	Grundschule Röwekamp, Umbau Bestand, Inklusion	15.000 €	200.000 €	125.000 €
I20.022207.500	Grundschule auf der Wunderburg, Ausbau Ganztagsangebot	630.000 €	1.640.000 €	2.350.000 €
I20.022208.500	Grundschule auf der Wunderburg, Inklusion	60.000 €	160.000 €	220.000 €
I20.022209.500	Grundschule auf der Wunderburg, Außenanlagen	65.000 €		200.000 €
I20.022210.500	Grundschule raumlufttechnische Anlagen (RLT)	1.150.000 €		
NEU 2023	Maastrichter Straße, Neubau 3-Feld-Halle		500.000 €	
I20.420005.500.003	Integrierte Gesamtschule Flötenteich; Umbau Bestand	60.000 €		
I20.720006.500	Integrierte Gesamtschule Flötenteich; energetische Sanierung Fassade	2.000.000 €	1.100.000 €	
I20.920007.500	Integrierte Gesamtschule Flötenteich; Modernisierung und Sanierung 3-Feld Halle	3.100.000 €		
I20.022101.500	Integrierte Gesamtschule Flötenteich; Außenanlagen West & Fahrradständer	300.000 €	420.000 €	
I20.022214.500	Integrierte Gesamtschule Kreyenbrück Wärmepumpe	450.000 €		
I20.022103.500	Integrierte Gesamtschule Kreyenbrück, Modernisierung / Sanierung 3-Feld-Halle	2.500.000 €	4.160.000 €	500.000 €
I20.022102.500	Sporthalle Brandsweg; energetische Sanierung	350.000 €	1.800.000 €	2.870.000 €
I20.920011.500	Oberschule und Gymnasium Eversten; energetische Sanierung	2.000.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €
I20.022215.500	Oberschule und Gymnasium Eversten, Umsetzung G9	200.000 €	600.000 €	2.500.000 €
I20.022211.500	Skateanlage Schulzentrum Eversten	110.000 €	620.000 €	
I20.022010.500	Neues Gymnasium Oldenburg und Oberschule Alexanderstraße, Erweiterung, Umbau, Sanierung	1.500.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €
I20.022104.500	Herbartgymnasium, Umsetzung G9, Aufstockung Mensa, Herbartstraße	750.000 €	1.000.000 €	250.000 €
I20.022105.500	Herbartgymnasium Umsetzung G9, Aufstockung, Hauptstraße	800.000 €	1.246.000 €	400.000 €
NEU 2023	Herbartgymnasium Umsetzung G9, Hauptstraße, Außenanlagen		170.000 €	
I20.820008.500	Altes Gymnasium Oldenburg; Umsetzung G9, Inklusion und Ganztag	4.000.000 €	5.795.000 €	
I20.920008.500	Altes Gymnasium Oldenburg; Umsetzung G9, Inklusion und Ganztag; Außenanlagen	250.000 €	205.000 €	
I20.920009.500	Altes Gymnasium Oldenburg; Anpassung Mensa			516.000 €
I20.022212.500	Altes Gymnasium Oldenburg Umbau Bestand	500.000 €	550.000 €	
I20.820009.500	Cäcilienchule; Umsetzung G9, Inklusion und Ganztag	2.500.000 €	2.500.000 €	1.140.000 €
I20.022213.500	Cäcilienchule; Umsetzung G9, Inklusion und Ganztag; Außenanlagen	59.000 €	220.000 €	
I20.022008.500	Bildungszentrum für Technik und Gestaltung Straßburger-Straße; Sanierung	1.500.000 €	4.000.000 €	4.800.000 €
NEU 2023	Berufsbildende Schulen Wechloy; Ausübung Kaufoption		3.620.000 €	
I20.022004.500	Berufsbildende Schulen Haarentor; Lösung Stellplatzproblematik	42.900 €		

PSP-Element	Maßnahmen Bezeichnung	2022	2023	2024
I20.520006.500	Sanierung von Dienstwohnungen	150.000 €	150.000 €	150.000 €
NEU 2024	Waldorfkindergarten Adenauerallee			150.000 €
I20.930002.500	Kita Schulstraße; Außenanlagen	13.200 €		
I20.830003.500	Kita Hannah-Arendt-Straße; Neubau	20.000 €		
I20.032001.500	Kita Tweelbäker Tredde; Neubau	1.500.000 €	1.427.000 €	
I20.032002.500	Kita Tweelbäker Tredde; Außenanlagen	190.000 €	200.000 €	
I20.032200.500	Kita Tweelbäker Tredde; Grundstücksübertragung	118.000 €		
I20.032004.500	Kita Alte Färberei; Neubau	740.000 €		
I20.032005.500	Kita Alte Färberei; Außenanlagen	50.000 €		
I20.032101.500	Kita Klingenbergstrasse Neubau Lagergebäude	65.000 €		
I20.032006.500	Kita am "Haus der Jugend", Eßkamp	1.050.000 €	800.000 €	
I20.032007.500	Kita am "Haus der Jugend", Eßkamp; Außenanlagen	141.000 €	141.000 €	75.473 €
I20.042001.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend", Eßkamp	1.535.000 €	1.700.000 €	
I20.042002.500	Ersatzneubau "Haus der Jugend", Eßkamp; Außenanlagen	144.000 €	144.000 €	66.052 €
I20.042101.500	Jugendfreizeitstätte Kreyenbrück Erweiterung	300.000 €	63.000 €	
I20.940001.500	Mädchenhaus; Verlagerung und Umbau Ehnerstraße	300.000 €	71.500 €	
I20.042102.500	Mädchenhaus; Außenanlagen	30.000 €	34.000 €	
I20.042103.500	Tagesaufenthalt; Außenanlagen	20.500 €		
I20.052001.500	Sportplatz Alexandersfeld; Kunstrasenplatz	487.000 €		
I20.052101.500	Erneuerung Skateanlage Kreyenbrück	430.000 €	200.000 €	
I20.950002.500	Neubau Umkleiden Sportplatz Dornstede	50.000 €	400.000 €	200.000 €
I20.560001.500	Städtische Wohnungen; Sanierungen	200.000 €	200.000 €	200.000 €
I20.980000.500	Kulturzentrum PFL; Kühlung Veranstaltungsraum		120.000 €	
I20.080003.500.002	Stadtmuseum Sanierung Francksen und Jürgens'sche Villa, inklusive Vorgärten	300.000 €	1.500.000 €	1.101.900 €
I20.080003.500.001	Stadtmuseum / Ballinsche Villa	500.000 €	1.000.000 €	835.000 €
I20.080003.500	Stadtmuseum; Planungs- + Baukosten	3.500.000 €	4.250.000 €	4.448.451 €
I20.092101.500	Spielgeräte Schulen Ersatz (Abkehr vom Festwert)	211.000 €	191.500 €	469.000 €
I20.092102.500	Spielgeräte Kitas Ersatz (Abkehr vom Festwert)	54.000 €	313.000 €	30.000 €
I20.092103.500	Spielgeräte Inklusion Neu (Abkehr vom Festwert)	55.000 €		
I20.092104.500	Spielgeräte Jugend & Sonstiges Ersatz (Abkehr vom Festwert)		37.000 €	
I20.092105.500	Tierheim Oldenburg Sanierung und Erweiterung Hundehaus	125.000 €	250.000 €	205.000 €

3 Darstellung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind gemäß § 285 Nr. 4 Handelsgesetzbuch gesondert darzustellen. Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber 2020 um 0,88 Millionen Euro gestiegen. Wesentliche Einnahmeposition des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau sind die Leistungsentgelte. Die Zusammensetzung des Gesamtvolumens der Leistungsentgelte von rund 53,90 Millionen Euro lässt sich der nachfolgenden Grafik entnehmen.



Im Geschäftsjahr 2021 wurden nachfolgende Leistungsentgelte verrechnet:

Leistung	mtl. Leistungsentgelt	Veränderung gegenüber Vorjahr
Verwaltung allgemein	18,00 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Verwaltung Feuerwehr	11,90 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Schule	9,98 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
KiTa	9,10 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Jugend	10,30 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Sport	17,70 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte (eigene)	7,40 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte (angemietet)	22,40 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
Schule (Container)	29,90 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019

Kultur	14,50 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019
sonstige Einrichtungen	13,20 Euro je Quadratmeter	neu seit 2019

3.1 Bewertungseinheiten bei Zins- und Kreditgeschäften

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau bildet gemäß § 254 Handelsgesetzbuch 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	2,642	Swap	2,642	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	6,218	Swap	6,218	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,803	Swap	2,803	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	4,437	Swap	4,437	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	7,560	Swap	7,560	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,037	Swap	2,037	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	2,068	Swap	2,068	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz
Zins	kontrahierender Zahlungsstrom	variabel verzinstes Darlehen	4,943	Swap	4,943	Micro Hedge	Laufzeit- und Volumenkong- ruenz

Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2021 ist negativ und beträgt rund minus 5,71 Millionen Euro. Die Bewertung wurde unter anerkannten mathematischen Verfahren und auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlich Veränderungen unterliegen, durchgeführt.

Bei den aufgeführten Darlehen handelt es sich ausschließlich um Kredite (Grundgeschäfte), die auf Grundlage des DreiMonatsEuribor verzinst werden. Die Verzinsung der Grundgeschäfte wird somit alle drei Monate angepasst. Die Kredite reagieren somit im besonderen Maße auf Zinsentwicklungen und damit auf mögliche Zinssteigerungen. Um die Kredite gegen Zinssteigerungen abzusichern wurden zu

allen Krediten kongruente Zinssicherungsgeschäfte (Swaps) abgeschlossen. Aufgrund der Kongruenz bleiben die jeweiligen Betragsvolumen beider Geschäfte identisch, da bei beiden die gleiche Tilgungsstruktur hinterlegt ist.

Der aus dem englischen stammende Begriff "Swap" bedeutet "Tausch". Mit den Zinssicherungsgeschäften wird also der (variable) DreiMonatsEuribor gegen einen Festzins getauscht. Damit entsteht aus dem Kredit und dem Zinssicherungsderivat (Bewertungseinheit) ein künstlich hergestellter Festzinskredit. Der angegebene Zeitwert von minus 5,71 Millionen Euro gibt dabei darüber Auskunft, wie hoch die an die Banken zu zahlende Entschädigung gewesen wäre, wäre das Zinssicherungsderivate zum Stichtag 31.12.2021 gekündigt worden. Der Zeitwert entspricht damit weitestgehend der allgemein bekannten Vorfälligkeitsentschädigung.

3.2 Leasingverträge

Leasingvertrag Berufsbildende Schulen 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 Berufsbildenden Schulen 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 Euro.

Leasingvertrag über 27 Fahrzeuge

Mit der Volkswagen Leasing GmbH existiert ein Leasingvertrag über 27 (Erdgas-/Elektro)Fahrzeuge mit einer Vertragsdauer von 24 Monaten (-abhängig vom Zulassungszeitpunkt-). Das Ziel des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist es, die Fahrzeugflotte des Fuhrparks stetig zu optimieren. Das beinhaltet eine ständige Marktanalyse. Bei der Beschaffung der neuen Fahrzeugflotte ist es das Ziel, den Fuhrpark gesamt auf Hybrid-, Elektro- oder sogar Wasserstofffahrzeuge umzustellen.

Die fortwährenden Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Automobilhersteller, insbesondere Lieferengpässe bei diversen Bauteilen, erschweren jedoch die Beschaffung derartiger Fahrzeuge.

Der Fuhrpark besteht aktuell aus 8 Volkswagen Elektro-Golf, 7 Volkswagen Up, 6 Caddy 5-Sitzer, 3 Caddy Kastenwagen und 3 Golf.

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

3.3 Übertragene Ermächtigungen aus Vorjahr

Entsprechend § 15 Absatz 2 Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 20 Absatz 1 KomHKVO wurden Ermächtigungen für investive Maßnahmen in Höhe von 9,73 Millionen Euro in das Wirtschaftsjahr 2022 übertragen.

3.4 Gewinnverwendung aktuelles Geschäftsjahr

Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro wird vollumfänglich den Gewinnvorträgen der Vorjahre zugefügt.

3.5 Personalbestand

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2021 beschäftigten Arbeitnehmer/innen getrennt nach Gruppen:

Mitarbeiter:

Mitarbeiter	2021	2020
Beamte	15	14
Beschäftigte	335	327
Gesamt	350	341

Stellen vollzeitverrechnet

Stellen	2021	2020
Beamte	14,45	13,65
Beschäftigte	224,25	213,11
Gesamt	238,70	226,76

3.6 Angaben zum Rechnungsprüfer

Der Jahresabschluss 2021 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 Tausend Euro für das Jahr 2021 gebildet worden.

Für sonstige Bestätigungsprüfungen gemäß § 285 Nummer 17 b Handelsgesetzbuch durch das Rechnungsprüfungsamt sind in 2021 rund 68 Tausend Euro angefallen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Prüfung von Vergaben.

3.7 Organe des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau

Betriebsleitung:

Herr Carl Deters, Betriebsleiter (bis 31.07.2021)

Herr Klaus Büscher, Betriebsleiter (ab 01.08.2021)

Herr Bernard Krause, stellvertretender Betriebsleiter (bis 31.04.2021)

Herr Sönke Gebken, stellvertretender Betriebsleiter (ab 01.05.2021)

Die Gesamtbezüge der Betriebsleitung (inklusive Versorgungskassen- und Beihilfeumlage) belaufen sich auf rund 293 Tausend Euro.

Betriebsausschuss vom 01.01.2021 bis 31.10.2021

Mitglieder des Rates

Herr Bernhard Ellberg (Vorsitzender)

Herr Renke Meerbothe (Stellvertretender Vorsitzender)

Frau Petra Averbek

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 (bis 24.01.2021)

Herr Henning Cordes (ab 25.01.2021)

Beruf

Verwaltungsjurist

Student/Schiffsmechaniker

Verwaltungsjuristin

Dipl.-Sozialwissenschaftler

Augenoptikermeister

Integrationsfachkraft

Hauswirtschaftsmeisterin

Rechtsanwalt

Diplom-Kauffrau

Polizeibeamter a.D.

Lehrer

Maschinenbauingenieur

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

Betriebsausschuss vom 01.11.2021 bis 31.12.2021

Mitglieder des Rates

Frau Ruth Drügemöller (Vorsitzende)
Frau Ingrid Kruse (Stellvertretende Vorsitzende)
Frau Petra Averbek
Frau Christina Bernhardt
Herr Bernhard Ellberg
Frau Christel Homann
Frau Andrea Hufeland
Herr Hendrik Klein-Hennig
Herr Sebastian Rohe
Herr Tom Schröder
Herr Benno Schulz

Beruf

Stadtplanerin
Diplom-Kauffrau
Verwaltungsjuristin
keine Angabe
Verwaltungsjurist
Hauswirtschaftsmeisterin
Dipl.Pädagogin/Lerntherapeutin
Ingenieur
Wirtschaftswissenschaftler
keine Angabe
keine Angabe

Stimmberechtigte Vertreter der Bediensteten:

Frau Silke Diekmann
Frau Bärbel Reisenberger
Herr Rolf Schomaker

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten für Ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung gemäß Entschädigungssatzung der Stadt Oldenburg. In 2021 haben die Mitglieder des Betriebsausschusses Sitzungsgelder und Fahrtkosten in Höhe von insgesamt 2.842,75 Euro erhalten.

Oldenburg, den 28.07.2022



Büscher (Betriebsleiter)

Stadt Oldenburg

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau

Lagebericht für das Jahr 2021



Kita Alte Färberei

Herausgeber:

Stadt Oldenburg

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	
1.	Rechtliche Betriebsgrundlage und Rahmenbedingungen	1
2.	Organisation des Betriebs	1
3.	Aufgaben und Leistungsumfang des Betriebes	2
4.	Wirtschaftliche Grundhaltung	2
B.	Betriebsverlauf und wirtschaftliche Entwicklung	
1.	Gewinn- und Verlustrechnung 2021	3
1.1.	Erträge	4
1.2.	Aufwendungen	4
2.	Geschäftstätigkeiten 2021	4
2.1.	Deckung von städtischen Raumbedarfen	5
2.1.1.	Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte	5
2.1.2.	Verwaltung	6
2.1.3.	Schule	6
2.1.4.	Kindertagesstätten	7
2.1.5.	Museen	7
2.2.	Bewirtschaftung der städtischen Gebäude	8
2.2.1.	Instandhaltung der Gebäude	8
2.2.2.	Energie	9
2.2.3.	Gebäudereinigung	11
2.2.4.	Hausmeisterdienste	11
3.	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
3.1.	Vermögenslage und Finanzlage im Jahr 2021	12
3.1.1.	Aktiva	12
3.1.2.	Passiva	14
3.2.	Ertragslage im Jahr 2021	16
3.2.1.	Vermietungen an Kernverwaltung / Leistungsentgelte	16
3.2.2.	Vermietungen an Dritte	18
3.2.3.	Fuhrpark	18
C.	Prognosebericht	
1.	Risiken	19
2.	Ausblick	21

A. Vorbemerkungen

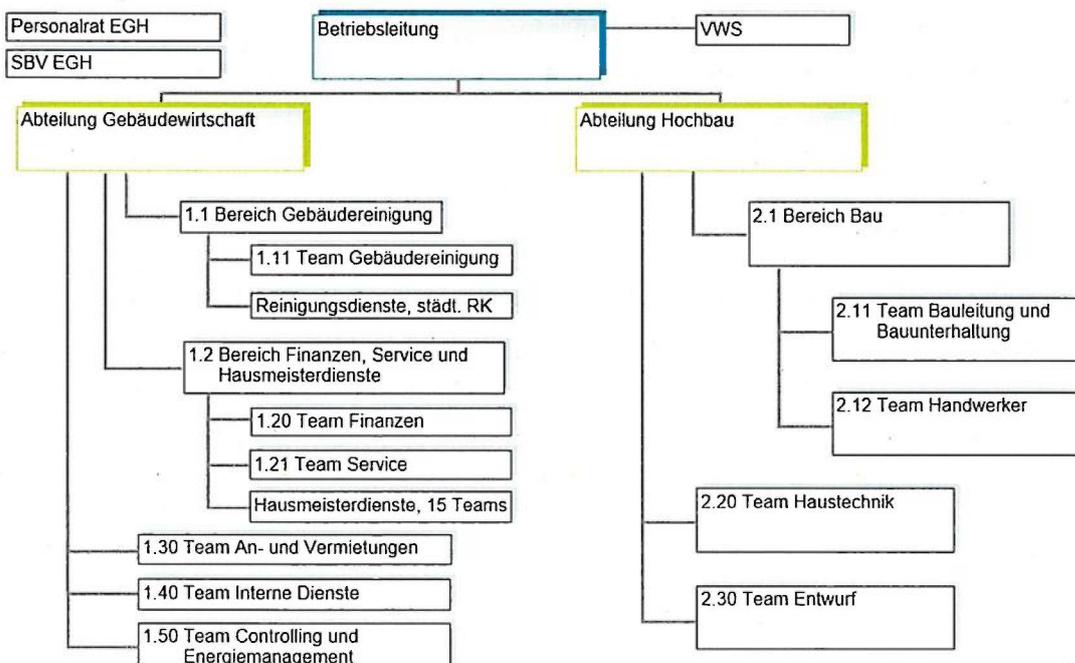
1. Rechtliche Betriebsgrundlage und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg wird auf Grundlage der Eigenbetriebsverordnung sowie der Betriebssatzung vom 30. November 2009 nach handelsrechtlichen Grundsätzen geführt. Die Betriebsgründung erfolgte gemäß Ratsbeschluss vom 28. September 2009 mit Wirkung zum 01. Januar 2010.

Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist nach § 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

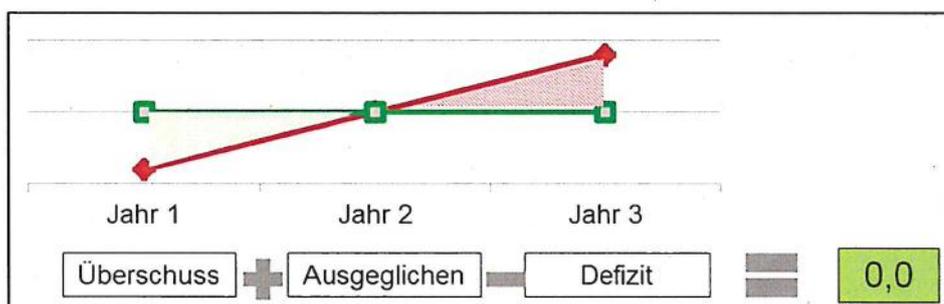
Zu den Kernaufgaben des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau gehört das Bereitstellen und Bewirtschaften von bebauten Grundstücken, Gebäuden und Räumen sowie die Erfüllung hieran anschließender Dienstleistungen. Das Leistungsspektrum umfasst die folgenden Bereiche:

- Verwaltungsgebäude
- Schulgebäude
- Kindertagesstätten
- Jugendeinrichtungen
- Sportstätten
- Wohngebäude
- Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte
- Kulturgebäude
- sonstige Einrichtungen
- zentrale Fuhrparkdienste
- Weitere Dienstleistungen

Die für eine bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg mit eigenen Grundstücken und Räumen nicht benötigten Objekte werden verpachtet oder vermietet. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau erbringt auch weitere Dienstleistungen im Bereich des Immobilien- und Gebäudemanagements für andere Eigenbetriebe und Gesellschaften der Stadt, unter anderem den Abfallwirtschaftsbetrieb, sowie für von der Stadt verwaltete Stiftungen. Daneben werden Dienstleistungen im Auftrag der Kernverwaltung erbracht, zum Beispiel Versicherungsdienstleistungen, Reinigung des Parkhauses am Zentralen Omnibusbahnhof und Tischlerarbeiten.

4. Wirtschaftliche Grundhaltung

In Ermangelung einer Gewinnerzielungsabsicht ist das wirtschaftliche und von einer ökonomischen Grundhaltung geprägte Handeln des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau auf eine in ihrer Gesamtheit ausgeglichene Ergebnisrechnung ausgerichtet. 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 2021

Im Wirtschaftsplan 2021 wurde auf Basis der kalkulierten Leistungsentgelte im Ergebnis mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro geplant. Grundlage für die Aufstellung des Erfolgsplans 2021 waren die 2018 kalkulierten Leistungsentgelte für den 3-Jahreszyklus von 2019 bis 2021.

Tatsächlich schließt das Jahr 2021 nunmehr mit einem Jahresüberschuss von rund 2,1 Millionen Euro ab, so dass gegenüber der Planung ein um rund 4,6 Millionen Euro besseres Ergebnis erzielt wurde. Im Weiteren erfolgt eine detaillierte Ansicht der Gewinn- und Verlustrechnung 2021, auf deren Basis die wesentlichen Ursachen für diese Ergebnisabweichung dargelegt werden.

	Plan 2021 in Euro	Ist 2021 in Euro	Abweichung Plan - IST in Euro	Abweichung Plan - IST in Prozent
1. Umsatzerlöse	57.310.500,00	57.790.683,20	480.183,20	0,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	300.000,00	213.977,68	-86.022,32	-28,67
4. sonstige betriebliche Erträge	1.946.600,00	4.326.383,63	2.379.783,63	122,25
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	1.700.000,00	1.712.750,34	12.750,34	0,75
Andere sonstige ordentliche Erträge	177.000,00	520.616,40	343.616,40	194,13
Zuweisungen und Zuschüsse	0,00	26.162,44	26.162,44	
Erstattungen	69.600,00	2.066.854,45	1.997.254,45	2.869,62
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	193.100,00	156.577,66	-36.522,34	-18,91
Summe Erträge (= 1.+2.+3.+4.+11.)	59.750.200,00	62.487.622,17	2.737.422,17	4,58
5. Materialaufwand und Fremdleistungen	30.008.200,00	28.371.247,70	-1.636.952,30	-5,46
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	5.580.200,00	4.799.774,91	-780.425,09	-13,99
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	24.428.000,00	23.571.472,79	-856.527,21	-3,51
6. Personalaufwand	13.963.500,00	13.566.586,90	-396.913,10	-2,84
7. Abschreibungen	13.145.000,00	13.623.428,12	478.428,12	3,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.013.000,00	1.112.911,17	99.911,17	9,86
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.075.000,00	3.705.274,26	-369.725,74	-9,07
Summe Aufwendungen (= 5.+6.+7.+8.+13.)	62.204.700,00	60.379.448,15	-1.825.251,85	-2,93
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.200,00	1.185,49	-12.014,51	-91,02
17. Ergebnis nach Steuern	-2.467.700,00	2.106.988,53	4.574.688,53	185,38
18. sonstige Steuern	4.000,00	3.722,84	-277,16	-6,93
19. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-2.471.700,00	2.103.265,69	4.574.965,69	185,09

1.1. Erträge

Insgesamt sind gegenüber der Planung höhere Erträge von rund 2.737 Tausend Euro entstanden.

Der wesentliche Anstieg ist im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge begründet.

Als ursächliche Ertragsquellen sind unter anderem die Kostenbeteiligung der Träger Diakonie, Stadt Delmenhorst, Landkreis Wesermarsch an der Dachsanierung des Pädagogisch-Therapeutischen Zentrum Borchersweg (rund 296 Tausend Euro), ein rechnerischer Buchgewinn aus dem Verkauf der Cloppenburg Straße 418 (rund 388 Tausend Euro) sowie der Erhalt einer Schadensersatzleistung (rund 1,5 Millionen Euro) zu nennen. Insgesamt sind die sonstigen betrieblichen Erträge um 2,38 Millionen Euro (122,25 Prozent) gestiegen.

1.2. Aufwendungen

Der Planansatz für 2021 (62,20 Millionen Euro) wurde mit Minderaufwendungen von rund 1,82 Millionen Euro (-2,93 Prozent) unterboten. Die wesentlichen Planunterschreitungen haben sich in Höhe von rund 1,64 Millionen Euro beim Materialaufwand und bei den Fremdleistungen ergeben. Dies entspricht einer Planabweichung von rund 5,46 Prozent.

Die Schulschließungen aufgrund der COVID-Pandemie haben zu einem geringeren Verbrauch von Strom- und Heizenergie geführt. Die hier entstandene Ersparnis bezieht sich auf rund 694 Tausend Euro.

Bei den Mieten und Pachten wurden die Planansätze in Höhe von rund 880 Tausend Euro (16,88 Prozent) unterschritten. Die Reduzierung der Miet- und Pachtaufwendungen ist vorwiegend auf die Übergabe der noch verbliebenen Flüchtlingsunterkünfte an das Amt 55, beziehungsweise die vorherige Beendigung von Mietverhältnissen in diesem Bereich zurückzuführen.

2. Geschäftstätigkeiten 2021

Im Folgenden werden die wesentlichen Tätigkeitsfelder des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau im Jahr 2021 dargestellt.

2.1. Deckung von städtischen Raumbedarfen

Aufgabe des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist laut Betriebssatzung unter anderem 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 sowie der energetischen Sanierung geprägt sein werden. Anhand der Leistungskategorien des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau werden im Folgenden die Tätigkeiten zur Bedarfsdeckung dargestellt und analysiert.

2.1.1. Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte

Die Flüchtlingszuweisungen waren 2021 weiterhin gering. Weitere Anmietungen zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringungen waren daher nicht mehr erforderlich, vielmehr wurde der sukzessive Abbau des Objektbestandes (angemietete Wohnungen) fortgeführt.

Zu Beginn des Jahres 2021 hatte der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau noch 38 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 34 Mietverträge reduziert werden und alle angemieteten Wohnungen konnten an das Amt für Zuwanderung und Integration zur kompletten Verwaltung abgegeben werden.

Aktuell betreibt der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg nur noch eine eigene Großunterkunft in der „Gaußstraße 5“ und stellt dem Amt für Zuwanderung und Integration ein „Wohnheim“ „Gaußstraße 7“ zur Verfügung. Die Objektverwaltung liegt weiterhin beim Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau.

Perspektivisch war im Bereich der Flüchtlingsunterbringung bis vor kurzem von weiterhin sinkenden Aufwendungen und Raumbedarfen auszugehen. Im Hinblick auf die aktuelle Situation und den schwelenden Konflikt in Osteuropa ist wieder verstärkt mit steigenden Bedarfen zu rechnen. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau von globalen Geschehnissen, die außerhalb des eigenen Einflussbereichs liegen. Die dadurch bedingten potentiellen, zusätzlichen Aufwendungen sind weder absehbar noch planbar.

2.1.2. Verwaltung

Durch die Corona-Pandemie ergaben sich auch Auswirkungen auf die Bürosituation bei der Stadt Oldenburg. Abstandsregeln und Schutz vor Ansteckung führten zu neuen räumlichen Anforderungen insbesondere in den Organisationsbereichen mit vielen Büros in Doppel- oder Mehrfachbelegung. Nicht immer konnten diese Anforderungen im Bestand abgebildet werden. Für das ServiceCenter wurden Räumlichkeiten befristet angemietet, um die Großraumbürosituation am Standort Artillerieweg zu entzerren.

Aufgrund der Bildung des neuen Amtes für Klimaschutz und Mobilität und den damit verbundenen Personalzuwachsen in diesem Amt war eine neue Raumverteilung am Standort Industriestr. 1 erforderlich. Hierzu wurden viele Gespräche geführt und umfangreiche Abstimmungen mit den betroffenen Ämtern vorgenommen. Die Umsetzung der räumlichen Veränderungen wird im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Daneben wurden 2021 viele Einzelmaßnahmen umgesetzt. Für die Erhebungsstelle Zensus wurden geeignete Räumlichkeiten am Artillerieweg 59 hergerichtet. Hier wurden aus Lagerflächen Büroräume, die nach Beendigung des Zensus und Auflösung der Erhebungsstelle als gut nutzbare Bürofläche für zum Beispiel sich kurzfristig ergebende städtische Raumbedarfe zur Verfügung stehen. Das ehemalige Gebäude der Musikschule in der Leo-Trepp-Straße wurde nach abgeschlossener baulicher Herrichtung von den neuen Nutzern, dem Pflegekinderdienst des Amtes für Jugend und Familie, bezogen.

Darüber hinaus konnten zahlreiche Personalaufwüchse im Bestand sowie in zusätzlichen Bürocontaineranlagen abgebildet werden. Für weitere Personalaufwüchse stehen im Bestand perspektivisch keine Räume mehr zur Verfügung, so dass verstärkt angemietet oder durch selbst initiierte Baumaßnahmen entgegengesteuert werden muss.

2.1.3. Schule

Im Bereich der Schulen wird der Raumbedarf vorrangig mit eigenen Gebäuden beziehungsweise durch investive Baumaßnahmen gedeckt. Weitere Maßnahmen erfolgten ansonsten im Bestand oder zum Beispiel im Rahmen einer energetischen Sanierung. 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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zu bewältigen ist. Dies zeigen die diversen geplanten Maßnahmen im Vermögensplan 2022 inklusive der mittelfristigen Finanzplanung.

2.1.4. Kindertagesstätten

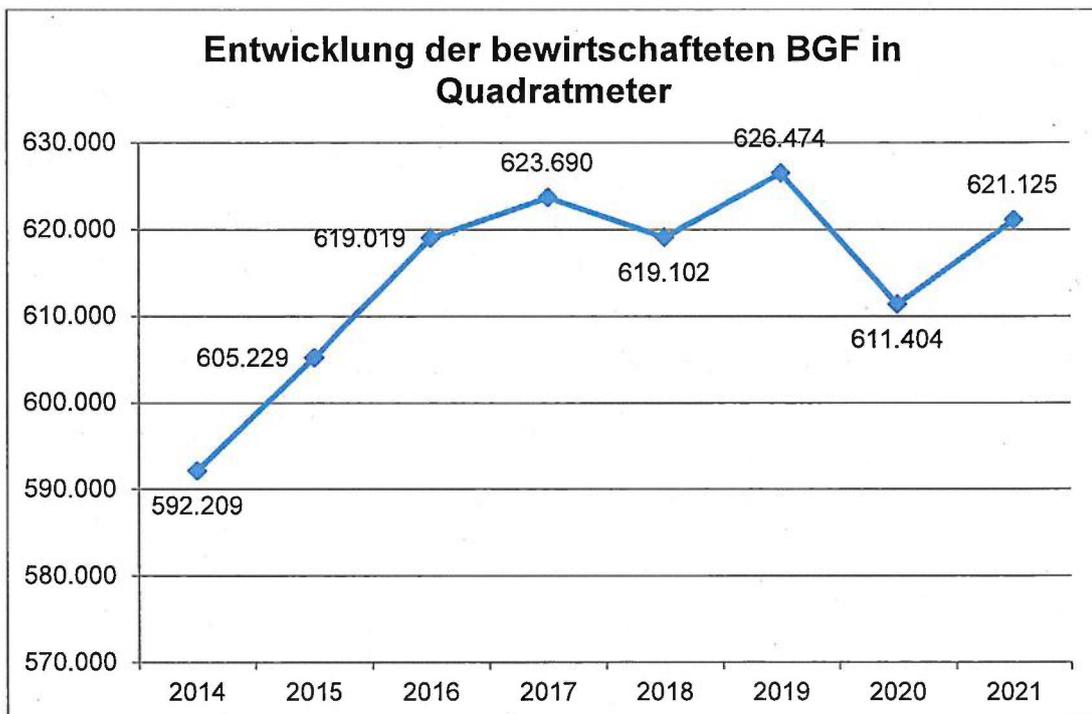
Durch die umfangreichen Neu- und Erweiterungsbauvorhaben wurden zusätzliche Flächen im Bereich der Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt. Die Kita Alte Färberei wurde 2021 fertiggestellt. Auch zukünftig bleibt der Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten zentrales Thema im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, um unter anderem den Rechtsanspruch auf Krippenplätze zu realisieren. Die Suche nach geeigneten Grundstücksflächen im Stadtgebiet stellt auch weiterhin eine immense Herausforderung dar.

2.1.5. Museen

Der Neubau des Stadtmuseums war und ist das zentrale Projekt im Bereich der Museen. Bereits 2020 wurden die Planungen konkretisiert und die Detailmaßnahmen geplant. 2021 begann die Umsetzung mit dem Umzug der Verwaltung und der Einlagerung zahlreicher Exponate. Für die vorübergehende Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtmuseums für die Zeit der Baumaßnahme „Neubau des Stadtmuseums“ konnten Ende 2021 geeignete Räumlichkeiten am Markt 2-3 zur Anmietung gefunden werden.

2.2. Bewirtschaftung der städtischen Gebäude

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



Der Flächenausbau um rund 9.800 Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Übernahme der Tiefgarage unter dem City Center Oldenburg (12.651 Quadratmeter). Einem Flächenzuwachs von insgesamt 17.505 Quadratmeter stehen Flächenabgänge in Höhe von insgesamt 7.784 Quadratmeter, im Wesentlichen kommunale Gemeinschaftsunterkünfte, gegenüber.

2.2.1. Instandhaltung der Gebäude

Dem Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz gilt im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau höchste Priorität. Neben der Gebäudesubstanz, gilt es auch, die haustechnischen Anlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten. Für die Instandhaltung wurden im Jahr 2021 insgesamt rund 12,06 Millionen Euro (Vorjahr: 13,48 Millionen Euro) aufgewendet. Hiervon entfielen rund 9,39 Millionen Euro (Vorjahr: 10,35

Millionen Euro) auf die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen. Darüber hinaus wurden für die vorschriftsgemäße Durchführung von Pflichtwartungen und -prüfungen, insbesondere an technischen Anlagen, rund 1,26 Millionen Euro (Vorjahr: 1,26 Millionen Euro) ausgegeben.

Der Schwerpunkt der Unterhaltungsmaßnahmen lag mit rund 73 Prozent (6,88 Millionen Euro) erneut im Schulbereich. Aufgrund der immensen Flächen, die in diesem Bereich bewirtschaftet werden, 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, zum Beispiel 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.

Da die Anforderungen zum Beispiel an den Brandschutz, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlsysteme weiter steigen, werden in der Folge auch die Aufwendungen für die Wartung und Pflichtprüfungen steigen. Die technischen Anlagen unterliegen unter anderem Fahrstühle einer regelmäßigen Prüfung durch den Technischen Überwachungsverein (TÜV). Aufgrund der Errichtung von Aufzügen zur Barrierefreiheit unter anderem in Schulobjekten ist zukünftig mit einer Steigerung der Aufwendungen zu rechnen.

2.2.2. Energie

Die Energie- und Wasserkosten (insgesamt 4,44 Millionen Euro) sind 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 300 Tausend Euro beziehungsweise 7,5 Prozent gestiegen. Die Mehrausgaben betreffen vor allem den Wärmebereich mit 191 Tausend Euro (+12,4 Prozent) sowie den Strombereich mit 96 Tausend Euro (+4,3 Prozent).

Im Vergleich zu den Planzahlen liegen dagegen pandemiebedingte Minderausgaben von rund 752 Tausend Euro beziehungsweise 15 Prozent vor. Größtenteils sind diese im Wärmebereich (rund 300 Tausend Euro) und im Strombereich (rund 400 Tausend Euro) entstanden.

Primär ist der Anstieg der Energie- und Wasserkosten 2021 gegenüber dem Vorjahr auf eine Erdgastarifierhöhung in Höhe von 9,5 Prozent sowie Verbrauchssteigerung zurückzuführen. Die Aussage zur Verbrauchssteigerung bezieht sich erst einmal nur auf die

monatlichen, verbrauchsstarken Abnahmestellen. Die Energieverbräuche der jährlich abgerechneten Verbrauchstellen, die circa 60 Prozent ausmachen, liegen uns erst im April/Mai 2022 vor.

Die Ursachen für die Abweichungen zu den Planzahlen sind vielfältig. Zum einen lässt sich hier die stetige Veränderung der Energieverbräuche und Energiekosten nennen und zum anderen die Bedeutung der Prognosen, da die Budgetplanung nur auf einer Vielzahl von Annahmen bezüglich zukünftiger Verbrauchsmengen und Bezugskonditionen erfolgen kann. Ein weiterer Einflussfaktor sind die unsicheren Witterungsverhältnisse. Witterungsbedingt können zwischen einem klimatisch kalten und einem klimatisch warmen Jahr Verbrauchsveränderungen von rund 20 Prozent auftreten. Dies kann im Folgejahr alleine im Wärmebereich zu periodenfremden Nachzahlungen beziehungsweise Gutschriften im sechsstelligen Bereich führen.

Zum Zeitpunkt der Budgetplanung musste mit einer Erhöhung der Energiebezugpreise für das Lieferjahr 2021 und einer periodenfremden Nachzahlung für das Jahr 2020 kalkuliert werden. Im Strombereich wurde beispielsweise mit einer Erhöhung der Bezugskosten um 10 Prozent kalkuliert, eingetreten ist jedoch eine Preisminderung von 2,55 Prozent. Bestimmend war die Deckelung der EEG-Umlage, die zum damaligen Zeitpunkt nicht vorhersehbar war. Im Heizenergiebereich wurde eine periodenfremde Nachzahlung in Höhe von 10 Prozent veranschlagt. Aufgrund des recht warmen Jahres 2020, kam es jedoch zu einer periodenfremden Gutschrift.

Positiv ist, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Erdgas und Strom für einen 4-Jahreszeitraum ausgeschrieben hat und somit bereits vor dem gegenwärtigen Anstieg der Energiepreise die Konditionen vertraglich fixiert wurden. Gründe für den Lieferzeitraum über vier Jahre waren unter anderem das zum Zeitpunkt der Ausschreibungsvorbereitung herrschende niedrige Preisniveau am Börsenmarkt. Ebenfalls wurde von Experten ein deutlicher Preissteigerungstrend im Strom- und Erdgasbereich prognostiziert. Im Strombereich lag der Börsenpreis beispielsweise zum Zeitpunkt der Ausschreibung (12.5.2021) für das Lieferjahr 2022 bei 67,44 Euro pro Megawattstunde und für 2025 bei 59,55 Euro pro Megawattstunde. Sechs Monate später lag der Börsenpreis für 2022 bereits bei 208,19 Euro pro Megawattstunde und für 2025 bei 88,25 Euro pro Megawattstunde. Aus diesen Gründen war es wichtig, frühzeitig die Lieferpreise für die nächsten Lieferjahre vertraglich zu sichern.

2.2.3. Gebäudereinigung

Die Gebäudereinigung hat im Jahr 2021 rund 55.957.477 Quadratmeter Jahresreinigungsfläche 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 Prozent der zu reinigenden Grundfläche. Die übrigen 50 Prozent werden regelmäßig europaweit ausgeschrieben und an Fremdreinigungsunternehmen vergeben.

Der Anteil der Lohn- und Lohnnebenkosten an den Gesamtkosten für die Gebäudereinigung liegt bei circa 90 Prozent. Ab dem 1. Januar 2022 erhöhte sich der Tariflohn für die Lohngruppe 1 (Innen- und Unterhaltsreinigung) auf 11,55 Euro (vormals: 11,11 Euro). In welchem Ausmaß sich die Pandemie weiterhin auf die Gesamtkosten auswirken wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Einerseits konnten Reinigungsleistungen nicht erbracht werden, andererseits sind Nachholbedarfe entstanden. Angesichts knapper Ressourcen können diese nur über einen längeren Zeitraum abgearbeitet werden.

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 (zum Beispiel 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 Gebäudewirtschaft und Hochbau dar. Neben der Gewinnung von neuem Personal steht auch die Personalbindung im Fokus. Als Arbeitgeber ist der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau gefordert, hier attraktive Arbeitsbedingungen, zum Beispiel in Form von veränderten Reinigungszeiten, 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 die unterschiedlichen

Nutzerinnen und 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. Im Übrigen leisten sie zahlreiche grünpflegerische Arbeiten und Reinigungsarbeiten auf den die Gebäude umgebenden Außenflächen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Vermögenslage und Finanzlage im Jahr 2021

Das Bilanzvolumen beträgt zum 31.12.2021 rund 539,61 Millionen Euro (Vorjahr: 528,49 Millionen Euro). Gegenüber dem Vorjahr ist die Bilanzsumme um rund 11,11 Millionen Euro beziehungsweise 2,1 Prozent gestiegen.

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

Die Sonderkasse des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau an das gesamtstädtische Cash-Pooling ist die fortwährende Zahlungsfähigkeit gesichert.

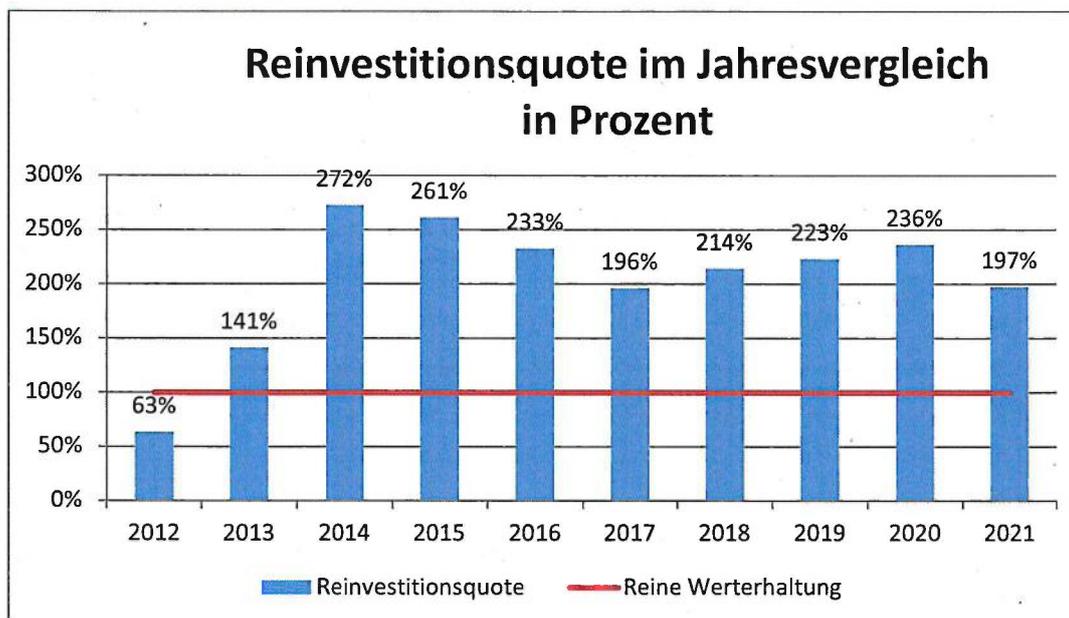
3.1.1. Aktiva

Das Anlagevermögen ist um 13,29 Millionen Euro angestiegen und bildet mit rund 531,30 Millionen Euro (Vorjahr: 518 Millionen Euro) die wesentliche Vermögensgrundlage der Aktiva.

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

Um die Bilanzsubstanz, insbesondere des Anlagevermögens, des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau zu erhalten, muss mindestens der Wert der Abschrei-

bungen durch Neuinvestitionen kompensiert werden. Als Kennzahl verdeutlicht die Reinvestitionsquote diesen Zusammenhang. Die Reinvestitionsquote gibt an, zu wie viel Prozent die Wertzuwächse beziehungsweise Anlagenzugänge den Werteverzehr des Geschäftsjahres im Bereich Sachanlagen ausgleichen.

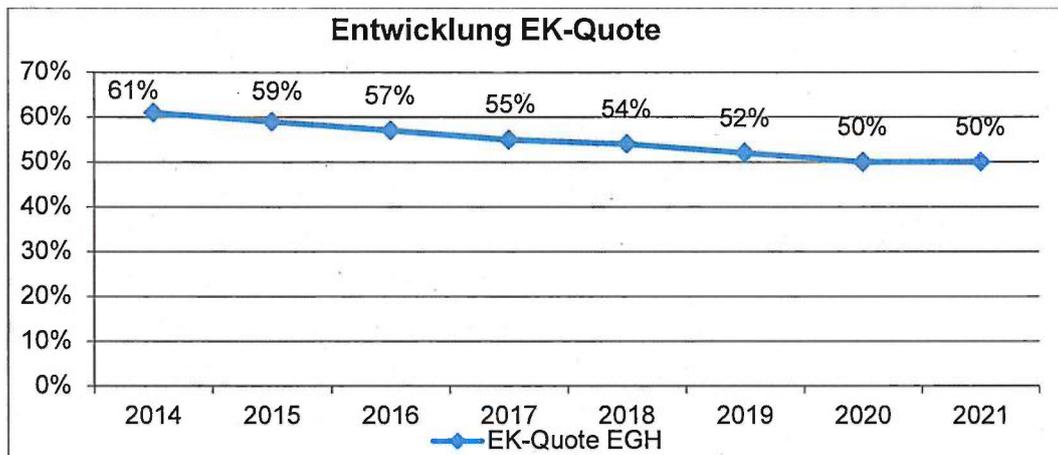


Die Reinvestitionsquote liegt in der Vergangenheit deutlich über 100 Prozent. Dies belegt das Bestreben des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau, das vorhandene Anlagevermögen in seiner Quantität und Qualität zu erhalten und darüber hinaus im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erweitern.

Das Umlaufvermögen, also das kurzfristig zur Verfügung stehende Vermögen, ist um rund 2,12 Millionen Euro auf 7,91 Millionen Euro (Vorjahr: 10,03 Millionen Euro) gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen mit einer Reduzierung der Cash-Pooling-Forderungen gegenüber der Stadt Oldenburg auf insgesamt 3,57 Millionen Euro (Vorjahr: 9,15 Millionen Euro). 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 2021 rund 268,24 Millionen Euro (Vorjahr: 266,14 Millionen Euro). Die Erhöhung resultiert aus dem positiven Jahresergebnis 2021 von rund 2,1 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote 2021 liegt, aufgrund einer nahezu analogen Entwicklung vom Eigen- sowie Fremdkapital, weiterhin bei 50 Prozent.



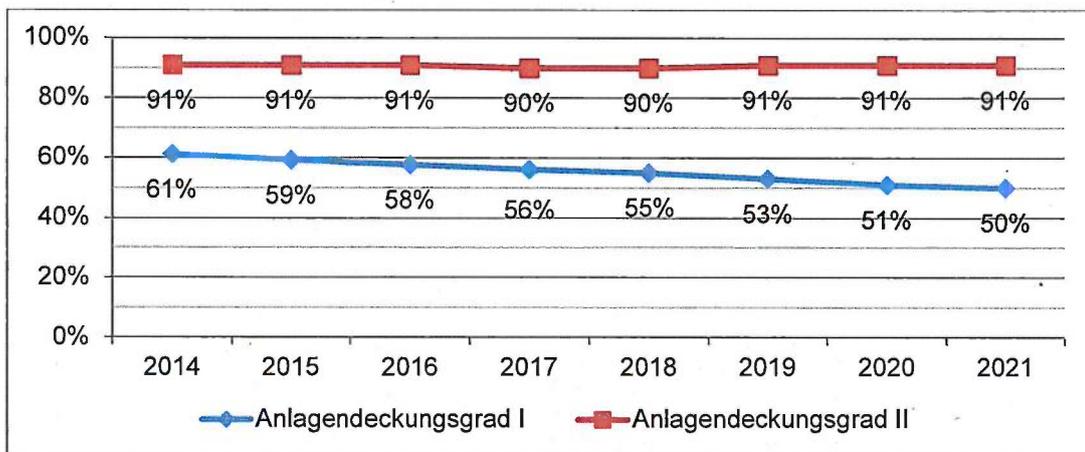
Für anlagenintensive Branchen, so auch für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, ist eine Eigenkapitalquote von 50 Prozent als positiv zu bewerten. Der stetig ansteigende Umfang an Baumaßnahmen, der aktuell durch die Inanspruchnahme von Darlehen sowie von Investitionszuschüssen finanziert wird, sorgt dafür, dass die Eigenkapitalquote sinkt. Dieser Effekt wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einer entsprechenden Gewichtungsverlagerung 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 55,6 Millionen Euro (Vorjahr: 53,1 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtszeitraum von 124,84 Millionen Euro am 01.01.2021 um 7,65 Millionen Euro auf 117,19 Millionen Euro zum 31.12.2021 gesunken. Der vereinbarte Kapitalsdienst konnte plangemäß erbracht werden. Wie in den Vorjahren wurden 2021 aufgrund der zahlreichen Investitionsmaßnah-

men 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 11,89 Millionen Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 15,6 Prozent, 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 zuzüglich langfristiges Fremdkapital) gedeckt ist.

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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau konzernintern gedeckt werden. Eine Aufnahme von weiteren Krediten bei Kreditinstituten war daher nicht erforderlich.

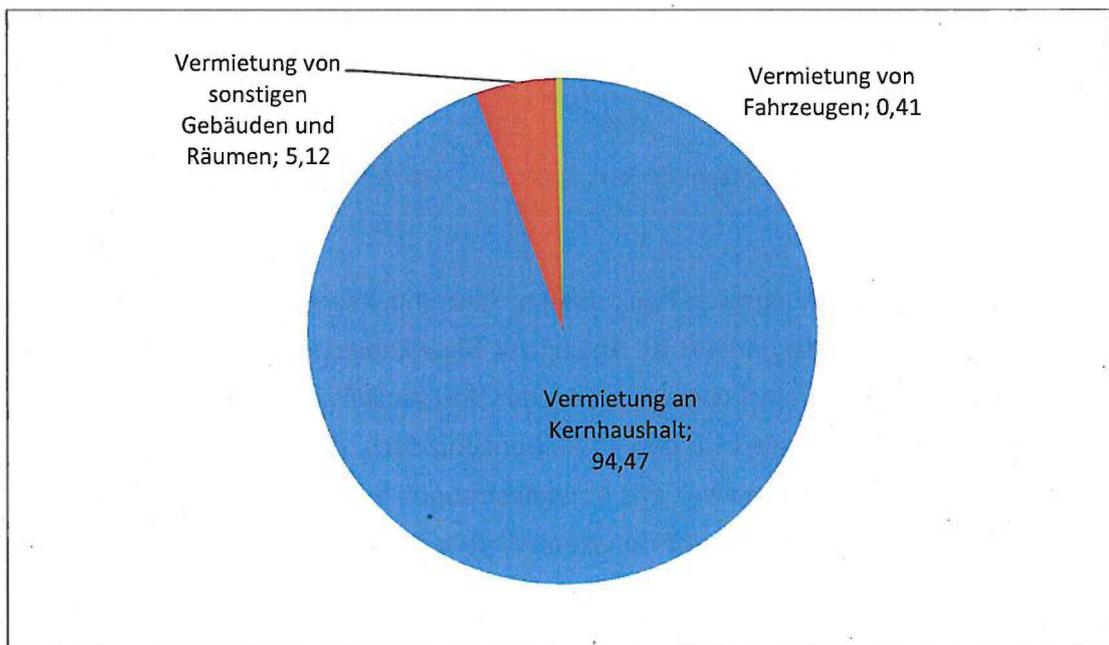
Die nachfolgende Tabelle bildet die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune seit 2017 ab:

2017	2018	2019	2020	2021
3,55	21,86	44,74	76,32	88,21
Millionen Euro				

Die Rückstellungen sind um rund 40 Prozent auf 2,84 Millionen Euro (Vorjahr: 2,02 Millionen Euro) gestiegen. Die Auswirkungen der Rückstellungsbildung auf die Passiva sind gering, so dass hieraus keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2. Ertragslage im Jahr 2021

Die Umsatzerlöse des Jahres 2021 setzen sich prozentual wie folgt zusammen:



3.2.1. Vermietungen an Kernverwaltung / Leistungsentgelte

Das Volumen der Erträge aus Leistungsentgelten belief sich im Jahr 2021 auf rund 53,90 Millionen Euro (Vorjahr: 55,39 Millionen Euro). Die Leistungsentgelte stellen weiterhin die Hauptertragsquelle des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau dar.

Der Rückgang der Leistungsentgelte in 2021 ist auf die Flächenveränderungen 2021 und die separate Abrechnung von Containerkosten, außerhalb der Leistungsentgelte, zurückzuführen. Durch die 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 2,94 Millionen Euro (Vorjahr: 2,77 Millionen Euro) erwirtschaftet werden. Die Mieterträge von Externen machen unverändert rund 4,75 Prozent der Gesamterträge des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau aus. Es handelt sich insofern um eine - im Anbetracht des Gesamtvolumens - untergeordnete Einnahmeposition.

3.2.3. Fuhrpark

Neben den gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen bewirtschaftet der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau auch den zentralen PKW-Fuhrpark der Stadtverwaltung. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des Fuhrparkvolumens - rund 234 Tausend Euro (Vorjahr: 105 Tausend Euro) - sind für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau - im Anbetracht des Gesamtvolumens - von untergeordneter Bedeutung. Neben der reinen Wirtschaftlichkeit bildet die ökologische Mobilitätsentwicklung auch zukünftig einen wesentlichen Schwerpunkt der Fuhrparkbewirtschaftung. Hierdurch folgt der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 ausschließlich elektronisch betriebene Fahrzeuge im Fokus. Darüber hinaus wird die Anzahl der Fahrzeuge nochmals reduziert. Insbesondere für Kurzstrecken stehen alternativ E-Bikes zur Verfügung.

C. Prognosebericht

1. Risiken

Ebenso wie Unternehmen der Privatwirtschaft unterliegt der städtische Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau unternehmerischen Risiken und Unsicherheiten. Zu diesen Risiken gehören zum Beispiel 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 fortlaufend an der Entwicklung und Optimierung eines systematischen und strukturierten Risikomanagements gearbeitet.

Das Projekt „Einführung eines systematischen Risikomanagements“ wurde seit seinem Start schrittweise entwickelt. In 2021 wurde ein Grundgerüst mit Risiken aus den verschiedenen Bereichen erstellt. Die hier dokumentierten Risiken werden zurzeit im Detail analysiert, um eine Bewertung und Gewichtung der Eintrittswahrscheinlichkeiten vorzunehmen. Anschließend werden geeignete Kontrollen und Maßnahmen definiert, mit Hilfe derer diesen Risiken vorsorglich entgegengewirkt werden kann. Die praktische Umsetzung der weiteren Schritte ist für 2022 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 Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 88,21 Millionen Euro (Vorjahr: 76,32 Millionen Euro) 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 zurzeit zinsfreien Darlehen durch marktüblich verzinsten Darlehen ersetzt werden müssten. Demzufolge würde die Zinsbelastung des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau auf ein marktübliches Niveau

steigen. Eine eventuell kurzfristige Rückzahlungsverpflichtung ist von der Liquiditätssituation der Kernverwaltung abhängig. Diese kann nicht vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau beeinflusst werden.

Über An- und Verkäufe von Liegenschaften entscheidet nicht der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, sondern die Kernverwaltung. Da der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau strategische Liegenschaftsziele nicht selbständig umsetzen kann, sind die finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen einiger Entscheidungen auf den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau weder planbar noch vorhersehbar. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Gebäudewirtschaft und Hochbau durch die Regelungen und Aufgabenzuweisungen in der Betriebssatzung als gesichert anzusehen.

Darüber hinaus wird ein potentielles Risiko in der Entscheidung über die Aufstellung des Vermögensplans gesehen. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau plant den Entwurf des Wirtschaftsplans; die letztliche Entscheidung über den endgültigen Plan treffen Dritte. Somit kann es zu der Situation kommen, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 2021 von großer Bedeutung. Die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steht bei sämtlichen Aufgaben des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau an oberster Stelle. Die gesetzlichen Vorgaben wurden in der Praxis eingehalten und umgesetzt. Eine Nichteinhaltung birgt ein wesentliches Gesundheitsrisiko für die Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter. Neben Ersteinweisungen und Schulungen sind auch ergänzende Unterweisungen vorgesehen. Es wurden geeignete Hilfsmittel, um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten oder zu erhöhen beschafft.

Die Bereitstellung der geeigneten persönlichen Arbeitsschutzkleidung, die auch den jeweiligen Erfordernissen der Corona Verordnung entsprechen, wurden mehrmals im Jahr angepasst. Dieses erforderte eine enge Zusammenarbeit mit den federführenden Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg.

Bedingt durch die Corona Pandemie wurden keine Präsenzs Schulungen und –seminare angeboten. Die für die verschiedenen Bereiche des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau notwendigen Präsenzs Schulungen und –seminare wurden digital (E-Learning) beziehungsweise als Dateien (Selbststudium) angeboten und umgesetzt.

Der demographische Wandel stellt auch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau fortwährend vor Herausforderungen. Nicht nur im Bereich der Reinigungs- und 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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau erhalten werden. Dieser Entwicklung soll zukünftig mit einem nachhaltigen Wissensmanagement entgegengewirkt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Gesamtbild die Risikolage des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau überschaubar erscheint.

2. Ausblick

Als Dienstleister für die Kernverwaltung gilt es für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 diverse Anträge in den politischen Gremien, insbesondere durch die Fridays-For-Future-Bewegung. Die angestrebte Klimaneutralität 2035 bedeutet eine prägende Beanspruchung der personellen und konzeptionellen Kapazitäten im technischen Gebäudemanagement, zum Beispiel für die fachgerechte Bearbeitung von Gebäudeabrissen.

Im Bereich Kultur wird in den Folgejahren der Ausbau des Stadtmuseums zu einem deutlich erhöhten Finanzbedarf führen. Die entsprechenden Mittel wurden im Vermögensplan 2022 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 zum Teil noch nicht besetzt sind.

Der weiterhin anhaltende Fachkräftemangel droht sich darüber hinaus negativ auf die Aufgabenerledigung der Abteilung Hochbau auszuwirken. Stellenbesetzungsverfahren verzögern sich aufgrund mangelnder Bewerbungen qualifizierter Interessenten, so dass dringend zu besetzende freie Stellen häufig mehrfach vergeblich ausgeschrieben werden, bis es zu einer erfolgreichen Besetzung kommt. Darüber hinaus findet der Personalzuwachs der Abteilung Hochbau derzeit noch nicht in dem Umfang statt, der für die Bewältigung der mit dem Ziel der Erreichung der Klimaneutralität für die städtischen Liegenschaften bis 2035 verbundenen Aufgaben schon zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich ist.

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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau gewonnen werden können, gilt es die Attraktivität der hier verankerten Arbeitsplätze zu erhalten und zu steigern.

Da der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zum Beispiel 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 (unter anderem 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.

Während in den nicht technischen Berufen die ausgeschriebenen Stellen durch attraktive Arbeitsbedingungen noch besetzt werden können, nimmt die Zahl der Bewerbungen im Reinigungsbereich dramatisch ab. Dies ist insbesondere durch teilweise späte Einsatzzeiten in Abhängigkeit vom regulären Dienstbetrieb vieler Organisationseinheiten und Schulen (zunehmender Ganztagesbetrieb) begründet. Diese Umstände setzen ein sehr hohes Maß an Flexibilität und die Möglichkeit, diese in den Tagesablauf und Familienalltag integrieren zu können, voraus. Die aktuell bestehende Altersstruktur im Bereich der Reinigungskräfte deutet darauf hin, dass sich die aktuell geforderten Einsatzzeiten immer weniger mit den Anforderungen des familiären Alltags vereinbaren lassen.

In Anlehnung an die in diesem Lagebericht erläuterten Entwicklungseinschätzungen wird für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 15 Tausend Euro prognostiziert.

Weitere wesentliche Herausforderung bleibt die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt. 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 in der jüngsten Vergangenheit praktizierten Homeoffice-Regelungen und die in diesem Zusammenhang genutzten digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (insbesondere Videokonferenzen) werden einen nachhaltigen Einfluss auf den Arbeitsalltag nehmen. So wurden sowohl zeitliche als auch organisatorische Vorteile und Möglichkeiten, wie zum Beispiel der Wegfall von Wegstrecken und die Unabhängigkeit von termingeeigneten Räumlichkeiten, sichtbar.

Die zentrale CAFM-Software, die alle für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau notwendigen Basisdaten enthält, ist und bleibt das Rückgrat der Arbeit. 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 Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau. Die europaweite Ausschreibung der Software befindet sich kurz vor den Bietergesprächen mit den Anbietern. Diese sollen zum Monatswechsel April/Mai 2022 stattfinden. Es sind noch zwei Programme im Verfahren, die aktuell allerdings noch nicht alle Kernanforderungen vollumfänglich erfüllen.

Die bereits in 2021 insbesondere aus Lieferengpässen resultierenden massiven Baupreissteigerungen setzen sich auch in 2022 fort, so dass mit Kostenerhöhungen im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen zu rechnen ist. Allein der Vergleich zwischen dem IV. Quartal 2020 und dem IV. Quartal 2021 weist eine Steigerung des Baupreisinizes von über 17 Prozent aus. Dies wird darüber hinaus durch die anhaltend positive konjunkturelle Lage in der Bauwirtschaft weiter verstärkt, da ausführende Firmen über einen hohen Auftragsbestand verfügen und in der Folge die Abteilung Hochbau wenige bis keine oder teils überteuerte Angebote auf die Vergaben zur Ausführung von Bauleistungen erhält. Müssen Vergaben aufgrund fehlender Angebote aufgehoben und die Bauleistungen erneut ausgeschrieben werden, kommt es zu Verzögerungen im Ablauf der Baumaßnahmen. Auch durch den Krieg in der Ukraine wird es voraussichtlich zu weiteren Lieferengpässen kommen, die sich ebenfalls negativ auf die Bauabläufe auswirken können und hieraus resultierende zeitliche Verschiebungen der geplanten Fertigstellungstermine der Baumaßnahmen nicht auszuschließen sind.

Die wirtschaftlichen Folgen der andauernden Coronakrise und des aktuell schwelenden Konflikts in Osteuropa sind weder auf Bundes-, Landes- oder Kommunalebene vollumfänglich absehbar. Sollte die wirtschaftliche Situation der Kernverwaltung sich verschlechtern, kann es erforderlich werden, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau 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 28.07.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Büscher', written over a horizontal line.

Büscher (Betriebsleiter)

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)¹

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

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

Die Betriebsleiter sind in keinem anderen Kontrollgremium tätig.

¹ Muster des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW)

- 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 der Betriebsleiter einschließlich ihrer Stellvertreter 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. Eine Aktualisierung des Gefährdungsatlas ist bis Ende 2023 vorgesehen.

- 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 investiven Plan-Ist-Abweichungen, die sich nur zum Teil auf einmalige Effekte zurückführen lassen. Hintergrund sind vor allem die seit Jahren steigenden Ermächtigungsübertragungen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Investitionen mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht vollständig durchführbar sind. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2022 (insbesondere Vermögensplan) wurde, im Vergleich zu den Vorjahren, vermehrt Augenmerk auf die zeitliche Umsetzbarkeit der angedachten Maßnahmen gelegt. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit dem Investitionscontrolling der Kernverwaltung.

- 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 kontinuierlich überarbeitet,

und an die aktuellen Gegebenheiten, wie beispielsweise die Barrierefreiheit, angepasst.

- 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 Rechnungswesenauswertungen und ist bei wesentlichen Vorgängen in das operative Geschäft eingebunden. Bereits in 2018 wurde ein Projekt zur Einrichtung eines systematischen Risikomanagements begonnen. Das Projekt „Einführung eines systematischen Risikomanagements“ wurde seit seinem Start schrittweise entwickelt. In 2021 wurde ein Grundgerüst mit Risiken aus den verschiedenen Bereichen erstellt. Die hier dokumentierten Risiken werden zurzeit im Detail analysiert, um eine Bewertung und Gewichtung der Eintrittswahrscheinlichkeiten vorzunehmen. Anschließend werden geeignete Kontrollen und Maßnahmen definiert, mit Hilfe derer diesen Risiken vorsorglich entgegengewirkt werden kann. Die praktische Umsetzung der weiteren Schritte ist für 2022 geplant. Das systematische Risikomanagement wird fester Bestandteil der Betriebsphilosophie und wird sich, im Einklang mit den zukünftigen wirtschaftlichen und technischen Einflüssen, fortlaufend weiterentwickeln.

- 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.

Im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2022 (insbesondere Vermögensplan) wurde, im Vergleich zu den Vorjahren, vermehrt Augenmerk auf die zeitliche Umsetzbarkeit der angedachten Maßnahmen gelegt. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit dem Investitionscontrolling der Kernverwaltung.

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. Die geplante Anschaffung einer neuen Software verzögerte sich allerdings. Mit Einrichtung dieser Software 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?**

Bei den in 2021 abgeschlossenen Investitionen wurden keine wesentlichen Überschreitungen festgestellt.

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

Nein.

Fragenkreis 9:**Vergaberegulungen**

- a. Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (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.

Von den in der Corona-Pandemie vom Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr erlassenen Vereinfachungen zum Vergaberecht, hier zum Beispiel Freihändige Vergaben bis zu einem geschätzten Auftragswert von 1.000.000 Euro, wurde Gebrauch gemacht.

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 68 geprüften Nachtragsvereinbarungen im Jahr 2021 liegen diese von der Anzahl +15,25% über den Wert des Vorjahres. Hinsichtlich der Kosten liegen die Nachtragsvereinbarungen jedoch -13,91% unter Werten des Vorjahres.

- b. Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen 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 2021 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 2021

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb)

Name:	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb)
Rechtsform:	Eigenbetrieb der Stadt Oldenburg (Oldb) im Sinne der Eigenbetriebsverordnung 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 (unter anderem 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:	Klaus Büscher

Betriebsausschuss: Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) bildet gemäß § 140 Absatz 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung 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 Niedersächsisches 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 Euro bei Auftragsvergaben nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen und Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
- 30.000 Euro bei Planungsaufträgen
- 50.000 Euro bei Verfügungen über Betriebsvermögen (ohne Grundstücksan- und -verkauf)