

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0099/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	09.11.2017
		Verfasser:	E 26/00
Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2016			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.11.2017	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung	
13.12.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:**1. Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2016 mit einer Bilanzsumme von 651.505.269,11 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -10.317.715,13 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresverlust aus 2016 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Betriebsausschuss beschließt die Entlastung der Betriebsleitung gemäß § 5 Absatz 5 EigVO NRW.

Jahresabschluss und Lagebericht 2016 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigelegt.

Die Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt des zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch ausstehenden Bestätigungsvermerks der Gemeindeprüfungsanstalt NRW.

2. Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2016 mit einer Bilanzsumme von 651.505.269,11 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -10.317.715,13 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2016 auf neue Rechnung vorzutragen.

Er beschließt weiterhin die Entlastung des Betriebsausschusses gemäß § 4 c) der EigVO NRW.

Jahresabschluss und Lagebericht 2016 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigefügt.

Die Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt des zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch ausstehenden Bestätigungsvermerks der Gemeindeprüfungsanstalt NRW.

Erläuterungen:

Gemäß § 5 der Betriebssatzung und § 26 der EigVO NRW sind der von der Betriebsleitung zu erstellende Jahresabschluss und der Lagebericht dem Betriebsausschuss vorzulegen, damit dieser die Feststellung nach § 9 der Betriebssatzung durch den Rat vorbereiten kann.

Der Jahresabschluss besteht aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie Lagebericht. Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2016 weist zum 31.12.2016 eine Bilanzsumme von 651.505.269,11 (Vorjahr: 635.210.028,47 Euro) und einen Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -10.317.715,13 (Vorjahr: -11.738.347,65 Euro) aus.

Der Betrieb schließt auch in 2016 mit einem Verlust ab. Ursächlich für diesen Verlust sind die dem Betrieb seit 2008 nicht mehr vollständig erstatteten gebäudebezogenen Abschreibungen im Zusammenhang mit der Umstellung des städtischen Haushalts auf die Vorschriften des NKF-Gesetzes. Aus diesem Grund war auch für das Wirtschaftsjahr 2016 ein planmäßiger Verlust in Höhe von rd. 11,04 Mio. Euro zu erwarten; dieser konnte letztlich um rd. 0,726 Mio. Euro verringert werden.

Laut § 10 der EiGVO NRW ist ein Jahresverlust, soweit er nicht aus Haushaltsmitteln der Gemeinde ausgeglichen wird, auf neue Rechnung vorzutragen, wenn hierdurch die erforderliche Eigenkapitalausstattung des Betriebes nicht gefährdet wird. Da diese aufgrund der aktuellen Eigenkapitalquote des Betriebes nicht gefährdet wird - sie beträgt 26,5 % (zum Vergleich Vorjahr: 28,8 %) unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages aus 2016 und incl. der eigenkapitalähnlichen Mittel 43,4 % (zum Vergleich Vorjahr 45,9 %) - schlägt die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung vor, den Jahresverlust 2016 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gemäß EigVO § 10 kann ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden, wenn dies die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung zulässt. Mit Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2013 vom 10.12.2014 hat der Rat der Stadt Aachen diesem Ausgleich i.S. eines Vorratsbeschlusses auch für Folgejahre zugestimmt. Somit wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses eine Verrechnung der Verluste aus 2011 mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vorgenommen.

Es ergibt sich mit Stand 31.12.2016 ein noch verbleibender Verlustvortrag aus Vorjahren der Jahre 2012 bis einschließlich 2015 von insgesamt - 42.270.025,26 Euro.

Mit Beschlussfassung des Betriebsausschusses vom 29.11.2016 und Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW vom 15.12.2016 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG, Kronprinzenstraße 10, 45128 Essen, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 betraut. Die BRV AG hat den Abschluss zum 31.12.2016 geprüft und mit Datum vom 03.08.2017 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Abschlussbericht wurde der Gemeindeprüfungsanstalt durch die BRV AG zur Erteilung des Prüfvermerks übersandt.

Eine Stellungnahme der Gemeindeprüfungsanstalt liegt noch nicht vor. Die Beschlüsse stehen somit unter dem Vorbehalt des Bestätigungsvermerks der Gemeindeprüfungsanstalt NRW.

Hinweis

Wegen des beträchtlichen Umfangs des Prüfungsberichtes wurde dieser aus Kostengründen in gedruckter Form lediglich den Mitgliedern des Betriebsausschusses, der Finanzverwaltung und dem Fachbereich Rechnungsprüfung zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Rates werden gebeten, bei Bedarf über das Ratsinformationssystem „Allris“ im Intranet Einsicht in den Prüfungsbericht zu nehmen.

Anlage/n:

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.Dezember 2016 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2016



**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen**

**Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016 und
des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2016**

Unverbindliches Ansichtsexemplar – Maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

1. Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag.....	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung	2
II. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen.....	2
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	10
2. Jahresabschluss.....	10
3. Lagebericht.....	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	11
E. Wirtschaftliche Verhältnisse, Wirtschaftsplan und andere Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	12
I. Wirtschaftliche Verhältnisse.....	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage.....	15
3. Ertragslage	16
II. Wirtschaftsplan.....	19
III. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG	21
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung	23
I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	23
II. Schlussbemerkung.....	24

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
DRS 21	Deutscher Rechnungslegungsstandard Nummer 21
€	Euro
EigVO NRW	Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
GBI.	Gesetzblatt
GemHVO NRW	Gemeindehaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen
GemKVO NRW	Gemeinekassenverordnung Nordrhein-Westfalen
GO NRW	Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen
gpa NRW	Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Herne
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
i.d.F.	in der Fassung
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IKS	Internes Kontrollsystem
IFA	Immobilienwirtschaftlicher Fachausschuss des IDW
KAG	Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen
KorruptionsbG	Korruptionsbekämpfungsgesetz
NKF	Neues Kommunales Finanzmanagement
NRW	Nordrhein-Westfalen
PS	Prüfungsstandard des IDW

Abkürzungsverzeichnis

T€	Tausend Euro
Tz.	Textziffer
VJ	Vorjahr

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

1. Gemäß Beschluss des Betriebsausschusses vom 29. November 2016 und mit Genehmigung der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen vom 15. Dezember 2016 sind wir zum Abschlussprüfer der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

„Gebäudemanagement der Stadt Aachen“, Aachen

(nachfolgend auch „Gebäudemanagement“ oder „Einrichtung“ genannt)

für das Wirtschaftsjahr 2016 gewählt worden. Die Betriebsleitung hat uns demnach mit Vertrag vom 23. März 2017/10. April 2017 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zum 31. Dezember 2016 erteilt.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Einrichtung unterliegen gemäß § 106 Abs. 1 und 3 GO NRW einer jährlichen Prüfungspflicht. Gesetzlicher Abschlussprüfer für die Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe und sonstigen prüfungspflichtigen Einrichtungen ist die gpa NRW, die sich zur Durchführung dieser Aufgabe eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bedient. In die Prüfung des Jahresabschlusses ist die Buchführung einzubeziehen.
3. Grundlage für die Prüfung bildet § 106 Abs.1 und 3 GO NRW über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen sowie § 19 der Betriebssatzung.
4. Der Prüfungsauftrag erstreckt sich gemäß § 106 Abs. 1 GO NRW auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG.
5. Darüber hinaus sind die Themen „Korruptionsprävention nach dem Korruptionsbekämpfungsgesetz, Risikofrüherkennung nach § 10 EigVO NRW, Kostenüberdeckungen nach § 6 KAG, Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor Investitionen nach § 16 EigVO NRW i.V.m. § 14 GemHVO NRW und angemessene Vergütung von Leistungsbeziehungen nach § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die gpa NRW von besonderem Interesse.
6. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

7. Der geprüfte Jahresabschluss ist in den Anlagen 1 bis 3 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), der geprüfte Lagebericht in der Anlage 4 dem Prüfungsbericht beigelegt. Auftragsgemäß haben wir zusätzlich in Anlage 5 einen Erläuterungsbericht erstellt. Dieser enthält gesetzlich nicht vorgeschriebene Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.
8. Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage 6 beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017 maßgebend.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

9. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der Gebäudemanagements durch die Betriebsleiter (siehe Anlage 4) dar:

Grundlagen und Organisation

10. Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen ist unverändert mit der zentralen Bewirtschaftung von bebauten städtischen Liegenschaften befasst. Der Betriebsgegenstand umfasst in diesem Zusammenhang die Bereiche Neu-, Um- und Erweiterungsbau, Instandhaltung sowie An- und Vermietung und infrastrukturelle Dienste.
11. Funktional ist die Einrichtung in die Fachabteilungen Kaufmännisches sowie infrastrukturelles, hochbautechnisches und technisches Gebäudemanagement gegliedert.
12. Zwecks Haushaltskonsolidierung und zur Erreichung gemeinsamer Ziele liegt eine vom Stadtrat beschlossene Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister vor, die sowohl Sach- als auch monetäre Ziele beinhaltet.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

13. Die weiterhin angespannte Haushaltssituation der Kommunen in Nordrhein-Westfalen wirkt sich auf die Leistungsbeziehungen und Vergütungen zwischen Träger und Einrichtung aus.
14. Das niedrige Zinsniveau findet Berücksichtigung bei den städtischen Gesellschafterdarlehen; die Preisentwicklung ist für den Zeitraum 2016 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu den Vorjahren ansteigend.

15. Mit der Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Auflagen nimmt zudem die zu beachtende Regelungsdichte bei der Bewirtschaftung der Immobilien kontinuierlich zu.

Geschäftsverlauf

16. Der Geschäftsverlauf ist im Berichtsjahr im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation der Einrichtung weitgehend planmäßig und stabil verlaufen. Vereinbarte qualitative Ziele sind erreicht worden oder befinden sich in der Umsetzungsphase.
17. Für 2016 konnte eine Verbesserung des Ergebnisses erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 726 T€ unterschritten (in Bezug auf die angepasste Erfolgsplanung). Der vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde sozialverträglich durchgeführt. Die für den Investitionsbereich zur Verfügung stehenden Mittel wurden planmäßig umgesetzt; Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden.

Lage der Einrichtung

18. Die Ertragslage zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr positiver. Den betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 74.456 (VJ: T€ 67.620) stehen betriebliche Aufwendungen von T€ 84.774 (VJ: T€ 79.358) gegenüber, so dass das Ergebnis im laufenden Wirtschaftsjahr mit T€ -10.318 gegenüber dem Vorjahr von T€ -11.738 (= T€ +1.420) abschließt. Erwartet war ein Jahresverlust (angepasste Erfolgsplanung) aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe T€ 11.044, so dass eine Verlustreduzierung von T€ 726 erreicht werden konnte.
19. Bei vollständiger Erstattung der Abschreibungen (nach Verrechnung mit den Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse) hätte die Einrichtung ein positives Ergebnis erzielt. Die Ertragslage wird unverändert in hohem Maß von dem sehr hohen negativen Finanzergebnis im Umfang von T€ -9.822 (VJ: T€ -9.127) beeinflusst. Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 695 verschlechtert.
20. Die Vermögens- und Kapitalstrukturen der Gebäudemanagement sind geordnet, werden jedoch auch in 2016 aufgrund der nicht vollständigen Erstattung der Abschreibungen durch den Einrichtungsträger in Bezug auf den hohen Jahresverlust ungünstig beeinflusst. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 beträgt T€ 651.505 (VJ: T€ 635.210). Auf der Aktivseite dominiert weiterhin unverändert das Anlagevermögen mit einem Volumen von T€ 606.291 (T€ + 13.176). Innerhalb des Anlagevermögens bilden die Grundstücke und Gebäude mit T€ 579.603 den überragenden Posten. Die Betriebsleitung macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam,

dass das hohe Anlagevermögen zu einer entsprechend hohen Fixkostenbelastung sowie einer hohen Kapitalbindung führt. Die Anlagenzugänge (T€ 33.457) liegen deutlich über den Abschreibungen lt. GuV-Rechnung (T€ 18.618), so dass in 2016 der Wertverzehr des Anlagevermögens vollständig durch Investitionen ausgeglichen werden konnte. Das Umlaufvermögen beläuft sich nur auf T€ 45.210 (VJ: 42.091). Auf der Passivseite umfasst das Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 insgesamt T€ 172.521 (VJ: T€ 183.207) bei einer Eigenkapitalquote von 26,5% (VJ: 28,8%). Der eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse hat infolge hoher Zuwendungen auf T€ 110.318 (VJ: T€ 108.434) zugenommen. Das Fremdkapital (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) beträgt T€ 367.116 (VJ: T€ 341.878) und entfällt mit T€ 339.309 (VJ: T€ 315.587) weit überwiegend auf Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger.

21. Die Einrichtung weist am 31. Dezember 2016 einen negativen Finanzmittelfonds in Höhe von T€ -14.355 (VJ: T€ -16.009) auf. Dem negativen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (T€ -33.457) steht ein positiver Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ +14.704) sowie Finanzierungstätigkeit (T€ +20.407) entgegen.

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

22. Im Lagebericht werden die von der Einrichtung zu Steuerung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage herangezogenen finanziellen Leistungsindikatoren benannt. Die genutzten finanziellen Leistungsindikatoren weisen hinsichtlich der tatsächlichen Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Vorjahr gemachten Prognosen eine adäquate Entwicklung auf.
23. Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren werden Organisationsvorteile, interkommunale Vergleichsdaten sowie Personalintensität angegeben.

Prognosebericht

24. Hinsichtlich des erwarteten Jahresergebnisses 2017 bewegt sich die Einrichtung aussagegemäß auf dem prognostizierten Niveau des Wirtschaftsplanes 2017

Chancen- und Risikobericht

25. Zu den laufenden Risiken werden von der Betriebsleitung vor allem Angaben zu Branchen-, Ertrags-, Finanz-, Personal- sowie rechtliche und technische Risiken gemacht. Explizit wird dabei auf die langfristig entwicklungsbeeinträchtigende Aufzehrung des Eigenkapitals infolge abschreibungsbedingter Jahresverluste hingewiesen. Durch die Nicht-Erstattung der Abschreibungen ist das Eigenkapital kontinuierlich geschmolzen, die Bildung von angemessenen Rücklagen und Erzielung

einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals gemäß § 10 Absatz 3 und § 5 EigVO NRW ist nicht mehr möglich.

26. Langfristig kann diese Entwicklung die angemessene Kapitalausstattung des Betriebes gefährden. Zudem erhöhen sich durch die unterlassene Tilgung der Trägerdarlehen die Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Neuaufnahme von Darlehen. Diese werden jedoch als Kostenbestandteile dem Eigenbetrieb vollständig erstattet.
27. Die Begrenzung des Risikos wurde durch Beschluss des Finanzausschusses eingeleitet wonach die Eigenkapitalausstattung der Gebäudemanagement nicht unter einen Mindestwert (15% der Bilanzsumme) sinken soll.
28. Demnach konstatiert die Betriebsleitung, dass gegenwärtig keine Risiken erkennbar sind, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden können. Sie haben mit Ausnahme der nicht erstatteten Abschreibungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Zweigniederlassungen und Angaben gemäß § 25 Abs.2 EigVO NRW

29. Zweigniederlassungen bestehen nicht.
30. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahresabschlusses führte zu keinen Beanstandungen.
31. Die Beurteilung der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend dargestellt.

II. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

32. Die Stadt Aachen hatte im Zusammenhang mit der Umstellung des städtischen Haushaltes auf die Vorschriften des NKF NRW am 03. Januar 2008 beschlossen, für die Gebäudenutzung der Gebäudemanagement nicht mehr den vollen Gebäudeaufwand zu erstatten.
33. Der Saldo in Höhe von T€ 14.978 aus Abschreibungen von T€ 18.618 einerseits abzüglich der Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen von T€ 3.640 sondern lediglich mit einem vergleichsweise geringen Betrag von T€ 3.000 vergütet worden. Der nicht vergütete Anteil von T€ 11.978 hat maßgeblich zu dem Jahresverlust von T€ -10.318 geführt.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

34. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB) sowie den wirtschaftszweigspezifischen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen aufgestellte Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und der Lagebericht. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht trägt die Betriebsleitung. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden wirtschaftszweigspezifischen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
35. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.
36. Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
37. Unsere Prüfung haben wir im Juli 2017 in den Geschäftsräumen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen durchgeführt.
38. Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der Fundus Revision GmbH WPG geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 7. Juli 2016 versehenen Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2015; er wurde mit Beschluss zum 29. November 2016 unverändert festgestellt.
39. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die

Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, noch außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Betriebsleitung ist für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Betriebsausschuss, der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

40. Betreffend der Auslagerung wesentlicher Bereiche der Rechnungslegung auf ein Dienstleistungsunternehmen (regio iT gesellschaft für informationstechnologie mbH, Aachen) haben wir im Verlauf der Prüfung keine Erkenntnisse verlangt, die darauf hindeuten, dass die verfahrensübergreifende Organisation der IT im Rechnungswesen nicht den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln entspricht.
41. Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns ausgehend von der Organisation der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit den Zielen und Strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Betriebsleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gebäudemanagement ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung durchgeführt. Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:
- Kontrollumfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung,
 - Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind,
 - Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Betriebsleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken,
 - Buchführungssystem,
 - Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Betriebsleitung.

42. Die Prüfungshandlungen zum internen Kontrollsystem haben wir schwerpunktmäßig in den folgenden Geschäftsprozessen durchgeführt:
- Prozess der Jahresabschlusserstellung
 - Anlagevermögen und Investitionsprozess
 - Personalprozess
 - Einkaufsprozess.
43. Das Ziel der vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen bestand insbesondere darin, die Geschäftsrisiken festzustellen, die eine besondere Gefahrenquelle für wesentliche Fehler in der Rechnungslegung darstellen. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Betriebsleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir Funktionsprüfungen durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen. Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gebäudemanagement ein-gerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir die Untersuchung von Einzelvorgängen weitgehend eingeschränkt. Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der eigenbetriebsähnliche Einrichtung in den Vordergrund. In den übrigen Bereichen haben wir im Wesentlichen Einzelfallprüfungen auf der Basis von Stichproben und analytische Prüfungshandlungen durchgeführt.
44. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten Prüfungsschwerpunkten:
- Prüfung der Eröffnungsbilanz nach IDW PS 205
 - Umsetzung der Neuregelungen des HGB i. d. F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) insbesondere Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge
 - Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens,
 - Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger,
 - Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen,
 - Bilanzierung und Bewertung der sonstigen Verbindlichkeiten.
 - Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

- Vollständigkeit der Angaben in Anhang und Lagebericht

45. Zur Prüfung der Posten des Jahresabschlusses der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung haben wir u. a. grundlegende Verträge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge sowie zugehörige Zins- und Tilgungspläne, Inventurlisten, Kontoauszüge, Bewilligungsbescheide für Fördermittel sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns Bankbestätigungen zum 31. Dezember 2016 zukommen lassen. Zur Prüfung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir Saldenbestätigungen zum 31. Dezember 2016 eingeholt. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Auskünfte über Rechtsangelegenheiten vom Fachbereich Recht und Versicherung der Stadt Aachen zum 31. Dezember 2016 eingeholt.
46. Eine Begehung diverser zum 31. Dezember 2016 ausgewiesener Grundstücke und Gebäude sowie Anlagen im Bau haben wir im Rahmen unserer Prüfung am 25. Juli 2017 zusammen mit dem Abteilungsleiter Hochbau der Gebäudemanagement vorgenommen.
47. Die Eröffnungsbilanzwerte haben wir daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden.
48. Von der Betriebsleitung und den von ihr beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten Aufklärungen und Nachweise bereitwillig erbracht worden.
49. Die Betriebsleitung hat uns die berufsübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und Lagebericht erteilt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

50. Die Buchführung und das Belegwesen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
51. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gebäudemanagement getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.
52. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffes zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

53. Im Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 der Gebäudemanagement wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsformspezifischen Vorschriften sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet.
54. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten.

Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

3. Lagebericht

55. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Nach unserer Auffassung sind im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

56. Mit Inkrafttreten des BilRUG am 23. Juli 2015 sind zahlreiche Neuregelungen des Dritten Buches des HGB verbunden. Die neu gefassten Normen sind zwingend für alle nach dem HGB bilanzierenden Unternehmen/Einrichtungen auf nach dem 31. Dezember 2016 beginnende Geschäfts-/Wirtschaftsjahre anzuwenden. Exemplarisch sei an dieser Stelle die Neuordnung von Posten der sonstigen betrieblichen Erträge zu den Umsatzerlösen (Ausweisänderung in der GuV) oder die Zuordnung des Nachtragsberichts zum Anhang genannt. In den für die Gebäudemanagement zutreffenden Einzelfällen haben wir an den relevanten Stellen im Prüfungsbericht und im Jahresabschluss auf die Neuregelungen verwiesen.
57. Die Bewertungsgrundlagen und -maßstäbe haben sich gegenüber dem Vorjahr bei der Gebäudemanagement jedoch nicht verändert. Insbesondere ist die bisherige Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten beibehalten worden. Änderungen von Bewertungsmaßnahmen bei mit Ermessensspielräumen behafteten Sachverhalten liegen nicht vor.
58. Wesentliche einmalig durchgeführte Sachverhalte oder Gestaltungen, deren Abbildung im Rechenwerk der Gebäudemanagements nicht den wirtschaftlichen Gehalt der zugrunde liegenden Transaktionen widerspiegelt, sind nicht vorhanden.
59. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.

E. Wirtschaftliche Verhältnisse, Wirtschaftsplan und andere Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

I. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögenslage

60. In der folgenden Darstellung wurden die Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2016 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	31.12.2016		31.12.2015		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Anlagen	579.603	89,0	558.570	87,9	+21.033
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.157	0,6	393	0,1	+3.764
Geleistete Anzahlungen/ Anlagen im Bau	22.531	3,5	34.152	5,4	-11.621
Umlaufvermögen					
Vorräte	48	0,0	34	0,1	+14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180	0,0	161	0,0	+19
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55	0,0	63	0,0	-8
Forderungen an den Einrichtungsträger	44.732	6,9	41.657	6,5	+3.075
Sonstige Vermögensgegenstände	195	0,0	176	0,0	+19
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	0,0	±0
Aktiva	651.505	100,0	635.210	100,0	+16.295

61. Die Vermögens- und Schuldposten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind als langfristig eingestuft. Die Bilanzstruktur ist auf der Aktivseite nach wie vor durch das Anlagevermögen geprägt, welches sich auf sich auf rd. 93,1 % (Vorjahr 93,4 %) der Bilanzsumme beläuft (sog. Anlagenintensität). Auf der Passivseite dominieren die mittel- bis langfristigen Schulden mit T€ 329.667 (50,6 % der Bilanzsumme).

62. In das Anlagevermögen wurden Investitionen in Höhe von T€ 33.457 getätigt, denen Abgänge in Höhe von T€ 1.664 und Abschreibungen in Höhe von T€ 18.618 entgegenstehen.

63. Die Investitionen betreffen im Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten in Höhe von T€ 19.762, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 2.404 und Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau von T€ 11.291.

64. Zu den größten Zugängen des Geschäftsjahres zählen der Neubau der 4. Gesamtschule an der Sandkaulstraße (T€ 13.848 inkl. Sporthalle) und die Vermögensübertragung der Tempelhoferstraße 4-6 der Stadt Aachen an die Einrichtung (T€ 2.733).
65. Die Investitionen konnten aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 14.704) und der Finanzierungstätigkeit (T€ 20.407) gegenfinanziert werden.
66. Das Anlagevermögen zu Buchwerten wird nur zu 46,7 % (Vorjahr 49,2 %) durch das wirtschaftliches Eigenkapital (Anlagendeckung I), allerdings zu 100,8 % (Vorjahr 100,2 %) durch das mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckung II) gedeckt.
67. Das Umlaufvermögen hat sich um T€ 3.119 von T€ 42.095 auf T€ 45.214 erhöht. Entsprechend zur Entwicklung des Anlagevermögens sind im Wesentlichen die Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.075 angestiegen.

	31.12.2016		31.12.2015		+/-
	T€	%	T€	%	T€
<u>Eigenkapital</u>					
Stammkapital	1.000	0,1	1.000	0,2	±0
Kapitalrücklage	229.109	35,2	239.301	37,7	-10.192
Verlustvortrag	-47.270	-7,3	-45.356	-7,1	-1.914
Jahresverlust	-10.318	-1,6	-11.738	-1,8	+1.420
Eigenkapital	172.521	26,4	183.207	28,8	-10.686
Sonderposten für Investitionszuschüsse	110.318	16,9	108.434	17,1	+1.884
Wirtschaftliches Eigenkapital	282.839	43,3	291.641	46,0	-8.802
<u>Langfristige Schulden</u>					
Sonstige Rückstellungen	342	0,1	316	0,0	+26
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	321.651	49,4	296.495	46,7	+25.156
Sonstige Verbindlichkeiten	6.124	0,9	6.050	1,0	+74
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.550	0,2	1.691	0,3	-141
Mittel- bis langfristige Schulden	329.667	50,6	304.552	47,9	+25.115
Langfristiges Kapital	612.506	93,9	596.193	94,0	16.313
<u>Kurzfristige Schulden</u>					
Sonstige Rückstellungen	5.137	0,8	4.788	0,7	+349
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.691	0,6	3.016	0,4	+675
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364	0,2	1.126	0,2	+238
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	17.658	2,8	19.092	3,0	-1.434
Übrige Verbindlichkeiten	11.149	1,7	10.995	1,7	+154
Kurzfristiges Kapital	38.999	6,1	39.017	6,0	-18
Passiva	651.505	100,0	635.210	100,0	+16.295

68. Während auf der Passivseite, die Kapitalrücklage aufgrund des Jahresverlustes um T€ 10.192 zurückgegangen ist, sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger um T€ 25.156 angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neuaufnahme eines Gesellschafterdarlehens über T€ 28.534 in 2016 zurückzuführen.
69. Das Eigenkapital und die eigenkapitalähnlichen Mittel in Form des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sind im Berichtsjahr zusammen um T€ -8.802 auf T€ 282.839 zurückgegangen. Ihr Anteil an der Bilanzsumme beträgt 43,3 % (Vorjahr 46,0 %).
70. Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote haben sich, bei divergierenden Bilanzsummen, wie folgt entwickelt:

	Eigenkapital T€	Eigenkapitalquot %
2011	229.941	37,5
2012	218.083	35,8
2013	207.057	34,4
2014	195.456	31,9
2015	183.207	28,8
2016	172.521	26,5

71. Der eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse hat sich am Bilanzstichtag 2016 infolge von Zugängen in Höhe von T€ 7.511 bei entgegen stehenden Auflösungen in Höhe von T€ 3.640, Abgängen von T€ 4 sowie Anpassungen von T€ -1.984 um T€ 1.883 auf T€ 110.318 erhöht.
72. Das mittel- und langfristige Fremdkapital ist um T€ 25.115 auf T€ 329.667 gestiegen, weitest gehend bedingt durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger und dabei vor allem induziert durch die gestiegenen Verpflichtungen aus dem städtischen Gesellschafterdarlehen.
73. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ -18 auf T€ 38.999 verringert, vor allem bedingt durch die Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger (T€ -1.434).
74. Die Verschuldungsquote ist im Berichtsjahr gestiegen und beträgt 56,6 % (VJ: 54,1 %).

2. Finanzlage

75. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung entspricht im Aufbau dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 und gibt zu den Informationen des Jahresabschlusses ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung der Einrichtung wieder. Die Kapitalflussrechnung bildet die Zahlungsströme des jeweiligen Geschäftsjahres ab und gibt demgemäß Auskunft darüber, auf welche Weise die eigenbetriebsähnliche Einrichtung finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

		2016	2015
		T€	T€
	Periodenergebnis	-10.318	-11.738
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+18.618	+17.524
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	+370	+2.044
+/-	sonst. Zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (saldiert)	-3.683	-3.661
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.076	-8.633
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+2.971	-18.385
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	±0	-2
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	+9.822	+9.127
1.	Cashflow aus der laufenden Verwaltungstätigkeit	+14.704	-13.724
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	±0	+2.088
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33.457	-33.759
2.	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33.457	-31.671
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen von Gesellschaftern	-368	-510
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	+25.155	+30.329
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Ausleihungen und Finanzkrediten	-2.073	-2.054
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	+7.511	+21.204
-	gezahlte Zinsen	-9.818	-9.121
3.	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+20.407	+39.848
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+1.654	-5.547
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-16.009	-10.462
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-14.355	-16.009

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich den Bestand des Sonderkontos bei der Stadt Aachen.

3. Ertragslage

76. In folgender Übersicht haben wir die Zahlen der Ergebnisrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den Vorjahreswerten gegenüber gestellt:

	2016		2015		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	68.320	93,0	54.918	81,8	13.402	24,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.238	1,7	1.289	1,9	-51	-4,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.885	5,3	10.969	16,3	-7.084	-64,6
Betriebsleistung	73.443	100,0	67.176	100,0	6.267	9,3
Aufwendungen für						
umlagefähige Betriebskosten	24.661	33,6	23.945	35,6	716	3,0
Instandhaltung	10.047	13,7	10.602	15,8	-555	-5,2
Anmietungen	7.762	10,6	4.218	6,3	3.544	84,0
Personalaufwand	11.280	15,4	10.735	16,0	545	5,1
Planmäßige Abschreibungen	18.618	25,4	17.524	26,1	1.094	6,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.476	3,4	2.962	4,4	-486	-16,4
Betriebsaufwendungen	74.844	101,9	69.986	104,2	4.858	6,9
Operatives Ergebnis	-1.401	-1,9	-2.810	-4,2	1.409	50,1
Periodenfremdes Ergebnis	906	1,2	200	0,3	706	353,0
Ebit	-495	-0,7	-2.610	-3,9	2.115	81,0
Finanzergebnis	-9.822	-13,4	-9.127	-13,6	-695	7,6
Steuern	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Jahresverlust	-10.318	-14,0	-11.738	-17,5	1.420	12,1

77. Die Einrichtung weist in 2016 einen Jahresverlust von T€ 10.318 aus. Das Eigenkapital und die Umsatzrentabilität sind demgemäß negativ.

78. Das Jahresergebnis 2016 wird im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch folgende, z.T. gegenläufige Faktoren, beeinflusst:

- Erhöhung der Umsatzerlöse (vor Verrechnung BilRUG)
- Erhöhung der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung
- Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen

- Verbesserung des periodenfremden Ergebnisses
- Verschlechterung des Finanzergebnisses

79. Das operative Ergebnis hat sich im Berichtsjahr um T€ 1.409 (+50,1 %) auf T€ -1.401 verbessert, dazu haben alle Komponenten beigetragen. Zu den einzelnen Erfolgskomponenten ist zu bemerken:
80. Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen (T€ 3.721), einen gestiegenen Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen (T€ +2.768) sowie durch BilRUG-bedingte Umgliederungen (T€ 6.646) zurückzuführen. Letztere beinhalten die Erlöse für die konsumtive Schul- und Bildungspauschale, die Kostenerstattungen für Instandhaltungen und die Kostenerstattung für die Einführung des CAFM, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren (VJ.: T€ 6.641).
81. Unabhängig von den BilRUG-bedingten Umgliederungen sind innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge vor allem die Schaden- und Versicherungsersatzleistungen um T€ 466 auf T€ 89 deutlich zurück gegangen.
82. Die Betriebsaufwendungen haben sich korrespondierend zu der erhöhten Betriebsleistung (T€ 6.267 =9,3 %) um T€ 4.858 (6,9 %) auf T€ 74.844 erhöht, wobei zu der Erhöhung mit Ausnahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen alle Aufwandskomponenten beigetragen haben.
83. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung als bedeutender Aufwandsposten sind insgesamt um T€ 3.705 (9,6 %) gestiegen. Bei den Aufwendungen für Objektbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere die Anmietungen um T€ 3.544 (84,0 %) und die umlagefähigen Betriebskosten (T€ 716 = 3,0 %) während sich die Instandhaltung mit T€ -555 (5,2 %) gegenläufig entwickelte.
84. Der Personalaufwand hat im Berichtsjahr um T€ 545 (+5,1 %) zugenommen. Ursächlich für den Anstieg sind Entgelterhöhungen für tarifliche Angestellte um 2,4 % ab dem 01. März 2016 sowie eine durchschnittliche Erhöhung der Beamtenbezüge ab dem 01. August 2016 um 2.1 %. Die Beschäftigtenzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Einrichtung hat im Jahresdurchschnitt - neben der Betriebsleitung – insgesamt 19 Beamte (VJ: 20 Beamte) sowie 182 Angestellte (VJ: 174 Angestellte) beschäftigt. Die Personalaufwandsquote bezogen auf die um periodenfremde Erträge bereinigte Betriebsleistung beträgt 15,4 % gegenüber 16,0 % im Vorjahr.
85. Die planmäßigen Abschreibungen haben aufgrund der erhöhten Investitionstätigkeit um T€ 1.094 (+6,2 %) zugenommen. Die Abschreibungsquote beträgt 25,4 % (Vorjahr 26,1 %).

86. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um T€ -486 (-16,4 %) gesunken, vor allem bedingt durch deutlich verminderte Aufwendungen für Rechtstreitigkeiten (T€ 595 im Vergleich zu T€ 936 im Vorjahr). Dagegen erhöhten sich die IT-Betreuungs-, Schulungs- und Wartungskosten um T€ 146 deutlich.
87. Infolge der Zunahme der Betriebsleistung (9,3 %) bei gleichzeitig unterproportionalem Anstieg der Betriebsaufwendungen (6,9 %) hat sich das operative Ergebnis in 2015 deutlich um T€ 1.409 auf T€ -1.401 verbessert. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses zeigt sich damit seit 2014 positiv.
88. Das periodenfremde Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Periodenfremde Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	680	188
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	4	2
Übrige	329	254
	<u>1.013</u>	<u>444</u>
Periodenfremde Aufwendungen		
Übrige	107	244
	<u>107</u>	<u>244</u>
	<u>906</u>	<u>200</u>

89. Die übrigen periodenfremde Erträge und Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenerstattungen bzw. diesbezügliche Nachzahlungen für Vorjahre.
90. Das Ebit als Ergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt T€ -495 (VJ: T€ -2.610).
91. Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen		
Darlehnszinsen von der Stadt Aachen	9.517	8.723
Darlehnszinsen von anderen Kreditgebern	300	398
Übrige	5	6
	<u>9.822</u>	<u>9.127</u>
	<u>-9.822</u>	<u>-9.127</u>

92. Die Steuern in der geringen Höhe von T€ 1 (VJ: T€ 1) beinhalten ausschließlich Kfz-Steuer.

93. Nach Berücksichtigung sämtlicher Erfolgskomponenten 2016 ergibt sich ein Jahresverlust von T€ -10.318 nach T€ -11.738 im Vorjahr.

II. Wirtschaftsplan

94. Der Wirtschaftsplan (Betriebssatzung gemäß § 15 in Verbindung mit § 15 der EigVO NRW) besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.

Erfolgsplan 2016

		Ursprünglicher Planansatz 2016 T€	IST 2016 laut Fibu T€	Abweichung T€
Erträge				
	Einmalzahlung der Stadt Intern und Städteregion	31.388	23.963	-7.425
	Zinsen für das städtische Darlehen Extern	18.125	23.025	4.900
		9.587	9.517	-70
		3.874	3.578	-296
	Auflösung Sonderposten	3.300	3.640	340
	Erstattung von Abschreibungen Sondervermögen	3.000	3.000	0
	Aktivierete Eigenleistungen	1.200	1.238	38
	Verwaltungskostenbeitrag	975	975	0
	Konsumtive Schul- und Bildungspauschale	0	4.262	4.262
	Sonstige betriebliche Erträge	0	929	929
	Periodenfremde Erträge	0	329	329
	Erträge Gesamt	71.449	74.456	-3.007
Aufwendungen				
	Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	23.077	24.661	1.584
	Abschreibungen	17.600	18.618	1.018
	Personalaufwendungen	11.449	11.280	-169
	Bauunterhaltung	11.065	10.047	-1.018
	Zinsen für städtisches Darlehen	9.587	9.517	-70
	Serviceleistungen für die Stadt	6.920	7.762	842
	übrige betriebliche Aufwendungen	1.390	1.507	117
	Verwaltungskostenbeitrag	975	975	0
	Zinsen Richterliches Modell	387	300	-87
	Periodenfremde Aufwendungen	0	107	107
	Aufwendungen Gesamt	82.450	84.774	2.324
	Jahresverlust	-11.001	-10.318	683

95. Der Jahresverlust beläuft sich auf T€ -10.318 und liegt damit um T€ 683 unter dem Planansatz. Die vorstehenden Abweichungen werden vom Gebäudemanagement, soweit wesentlich, im Lagebericht (Anlage 4) erläutert.
96. Bezüglich der angepassten Erfolgsplanung der Einrichtung ist ebenfalls eine Reduzierung des Verlustes gegenüber dem Planansatz in Höhe von T€ 726 erzielt worden.
97. Zu den im **Vermögensplan 2016** enthaltenen Investitionen ist zu bemerken:

	ursprünglicher Planansatz 2016	Ist 2016	Abweichungen
	T€	T€	T€
Grundstücke mit Gebäuden (einschl. Anlagen im Bau)	17.191	29.530	12.339
bewegliche Anlagengüter	49	42	-7
	<u>17.240</u>	<u>29.572</u>	<u>12.332</u>

Die Abweichungen resultieren im Wesentlichen aus zeitlichen Verschiebungen aus Vorjahren von einzelnen Maßnahmen in das Wirtschaftsjahr 2016.

98. Die **Stellenübersicht** stellt sich wie folgt dar:

Beschäftigte		Beamte	
Soll	Ist	Soll	Ist
<u>154,5</u>	<u>150,0</u>	<u>16,5</u>	<u>15,5</u>
davon Teilzeitstellen:			
<u>43,0</u>	<u>43,0</u>	<u>3,0</u>	<u>3,0</u>

Der **Wirtschaftsplan 2017** enthält – Stand zum Prüfungszeitpunkt – folgende Eckdaten:

Erfolgsplan 2017	T€
Erträge	74.474
Aufwendungen	85.730
Jahresergebnis	<u>-11.256</u>

III. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG

99. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, das heißt mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Satzungsbestimmungen, geführt worden sind. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 6 (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt.
100. Bei unserer Prüfung nach § 53 HGrG haben wir neben der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und wirtschaftlich bedeutsamer Sachverhalte die gemäß Schreiben der gpa NRW vom 15. Dezember 2016 und Vereinbarung im Prüfungsvertrag vom 19. Dezember 2016/23. März 2017 die als Anlage zu den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsverordnung (Nr. 2 VV zu § 68 LHO – RdErl. des Finanzministeriums vom 30. September 2003) bekannt gegebenen Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG entsprechend beachtet.

Zusammenfassend ist zu bemerken:

Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung

101. Regelungen für die Betriebsleitung sind in der Dienstanweisung und dem Geschäftsverteilungsplan der Einrichtungen enthalten, sie entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs. Die Betriebsleitung ist ordnungsgemäß besetzt. Die Korruptionsprävention erfolgt über die Handlungsrichtlinie der Stadt Aachen hinaus durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Zudem gibt es einen städtischen Korruptionsbeauftragten.
102. Das Planungswesen ist angemessen ausgestaltet und entspricht vollumfänglich den gesetzlichen Vorgaben. Das Planungswesen ist den Zielsetzungen der Gebäudemanagements entsprechend aussagekräftig und zeitnah gestaltet. Das betriebliche Rechnungswesen ist sachgerecht eingerichtet und entspricht insofern in angemessener Weise nach Art und Umfang den Aufgabenstellungen der Einrichtung.
103. Die Einrichtung verfügt über ein eingerichtetes Risikofrüherkennungssystem.
104. Die zentrale Finanzsteuerung erfolgt durch die Stadt Aachen. Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr keine Finanzinstrumente in Form von Derivaten eingesetzt.
105. Die Einrichtung verfügt betriebsgrößenbedingt über keine eigene interne Revision. Deren Aufgaben werden vom Fachbereich Rechnungsprüfung der Stadt Aachen wahrgenommen.

106. Die durchgeführten Geschäfte und Maßnahmen stimmen nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften mit den gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung und den Beschlüssen der Überwachungsorgane überein. Die Betriebsleitung hat zu allen zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäften oder Maßnahmen die Zustimmung der Überwachungsorgane eingeholt.
107. Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen sind auskunftsgemäß auf der Grundlage des Wirtschaftsplans und des Investitionsprogramms berechnet und umgesetzt worden. Bei den im Wirtschaftsjahr abgeschlossenen Investitionen haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.
108. Die Auftragsvergabe erfolgt nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften gemäß den geltenden Vergaberegelungen.
109. Der Betriebsausschuss der Gebäudemanagement und Rat der Stadt Aachen werden lt. den uns vorliegenden Protokollen in ihren regelmäßig stattfindenden Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang zeitnah und angemessen informiert. Der Betriebsausschuss wird darüber hinaus auskunftsgemäß durch regelmäßige betriebswirtschaftliche Auswertungen und Sofortmeldungen unterrichtet.

Wirtschaftliche Verhältnisse

110. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gebäudemanagement in 2016 sind generell geordnet. Über die aufgeführten Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in diesem Prüfungsbericht hinaus besteht kein Anlass zu weiteren Bemerkungen.

Schlussbemerkung

Über die in dem vorliegenden Bericht gemachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Tätigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

111. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 03. August 2017 den nachfolgend wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den aus Bilanz, Ergebnisrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang bestehenden Jahresabschluss - unter Einbeziehung der Buchführung - und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung der

**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen,**

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften der EigVO NRW liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

II. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen, für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichtes für dieses Wirtschaftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und / oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Essen, 03. August 2017



BRV AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Möller

Wirtschaftsprüfer



Reinartz

Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016
- Anlage 3 Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016
- Anlage 4 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016
- Anlage 5 Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses - Erläuterungsteil
- Anlage 6 Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG
- Anlage 7 Rechtliche Verhältnisse
- Anlage 8 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€
AKTIVA				PASSIVA
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	579.603.317,46	558.569.966,42	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.156.937,82	393.053,82	229.108.107,11	239.301.899,67
3. Anlagen im Bau	22.531.216,24	34.152.405,55	47.270.025,26	45.356.153,07
	<u>606.291.471,52</u>	<u>593.115.425,79</u>	<u>-10.317.715,13</u>	<u>-1.798.347,65</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	48.150,00	33.743,00	110.317.827,01	108.433.562,52
	<u>48.150,00</u>	<u>33.743,00</u>	<u>5.478.816,39</u>	<u>5.104.207,22</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180.349,13	161.226,36	339.308.538,85	315.587.080,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.287,01	62.437,13	3.691.139,34	3.015.851,87
3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	44.731.278,72	41.657.307,04	1.364.393,19	1.126.232,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	194.592,73	175.656,15	269,32	3.573,98
	<u>45.161.447,59</u>	<u>42.066.626,68</u>	<u>17.273.127,25</u>	<u>17.041.681,02</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	4.200,00	4.233,00	361.637.467,85	336.774.419,12
	<u>4.200,00</u>	<u>4.233,00</u>	<u>1.549.791,04</u>	<u>1.690.440,66</u>
	<u>651.505.269,11</u>	<u>635.210.028,47</u>	<u>651.505.269,11</u>	<u>635.210.028,47</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse	68.320.070,22	54.917.743,27
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.237.808,61	1.289.491,25
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.898.340,92	11.413.042,03
4. Objektbewirtschaftung	-42.469.556,21	-38.765.294,45
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.772.284,48	-8.287.762,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.507.285,75	-2.447.364,92
	-11.279.570,23	-10.735.127,79
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-18.617.513,17	-17.523.977,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.583.877,11	-3.206.292,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.822.238,17	-9.126.647,87
9. Sonstige Steuern	-1.179,99	-1.284,75
10. Jahresverlust	-10.317.715,13	-11.738.347,65

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Allgemeines	2
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz	2
Anwendung bei Gründung der Einrichtung	3
Anwendung im Wirtschaftsjahr 2016	3
Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme	3
Anlagevermögen	4
Abschreibungen	4
Gebäudebestand	5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6
Eigenkapital	6
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	7
Rückstellungen	8
Verbindlichkeiten	9
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
Erträge	10
Aufwendungen	11
Jahresergebnis 2016	12
Nachtragsbericht	13
Ergänzende Angaben	14
Stellenübersicht	14
Betriebsausschuss	14
Gesamthonorar für Abschlussprüfer	15
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	15
Verlustvortrag	15
Ergebnisverwendung	15

Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2016** der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen - im folgenden Einrichtung genannt - wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen und den Satzungsbestimmungen der Einrichtung aufgestellt.

Für die Gliederung des Jahresabschlusses fand das **3. Buch Handelsgesetzbuch (HGB)** über große Kapitalgesellschaften Anwendung. Um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, wurde die Bilanz um die Positionen Forderungen / Verbindlichkeiten gegen den Einrichtungsträger erweitert.

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

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die bisherige Form der Darstellung wurde insoweit angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die Anpassung der Vorjahreszahlen nach Artikel 75 Abs. 2 EGHGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Jahresabschluss 2015 Betrag nach BilRUG €	Jahresabschluss 2015 Betrag vor BilRUG €
Umsatzerlöse	61.628.862,68	54.917.743,27
Sonstige betriebliche Erträge	4.701.922,62	11.413.042,03

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz

Anwendung bei Gründung der Einrichtung

Die Bewertung der auf die Einrichtung übertragenen Grundstücke und Gebäude einschließlich der Außenanlagen erfolgte zum Stichtag 31.12.2003. Bei der Bewertung wurden die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung, Regelungen zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) unter Einbezug der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000, Bundesbauministerium) berücksichtigt. Es fand i. W. sowohl das **Sachwertverfahren** als auch in Einzelfällen das **Ertragswertverfahren** unter Maßgabe der Nutzungsförderung Anwendung.

In der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 wurden die unterlassenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

Für 253 Liegenschaften mit 718 Gebäuden ergab sich zum 01.01.2004 ein Gesamtwert von **670.310 T€**. In den Folgejahren wurden bzw. werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie Herstellungskosten darstellen, nach Durchführung werterhöhend verbucht.

Die sonstigen zum 01.01.2004 eingebrachten Gegenstände des Anlagevermögens wurden mit dem jeweiligen **Zeitwert** bewertet. Für Vermögensgegenstände ohne wesentliche Bestandsveränderungen wurde das **Festwertverfahren** angewandt.

Anwendung im Wirtschaftsjahr 2016

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten wurden - wie in Vorjahren - keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

In 2016 waren keine Neubewertungen von Gebäuden erforderlich.

Die **planmäßigen Abschreibungen** wurden nach der linearen Methode auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt.

Die **Zugänge zum Sachanlagevermögen** wurden pro rata temporis abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Anschaffungspreis bis zu 410 € wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme

In der Eröffnungsbilanz waren **unterlassene Instandhaltungen** in Höhe von 69 Mio. € für das Schulreparaturprogramm, Reparaturprogramm an nicht-schulischen Gebäuden und für Brandschutzmaßnahmen enthalten. Auf der Grundlage von Objektbegehungen wurden im Jahr 2007 Neubewertungen bzw. Wertüberprüfungen durchgeführt und die Abzüge für Reparaturen und Instandhaltungsstau auf **120 Mio. €** erhöht.

Bis zum 31.12.2016 wurden aus **Reparaturprogrammen** bereits **53,218 Mio. €** (davon in 2016: 3,872 Mio. €) aufgearbeitet, überwiegend in Schulgebäuden. Für die nicht-schulischen Gebäude standen erstmalig in 2010 Mittel zur Aufarbeitung zur Verfügung.

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten **Anlagennachweis** ersichtlich.

Veränderungen im Grundstücks- und Gebäudebestand ergeben sich aus Anlagenabgängen, z. B. aus dem Ankauf des Gebäudes Tempelhofer Str. (Flüchtlingsunterkunft), Zugang des Gebäudes Auf Überhaaren und Abgang des Grundstücks Kita Kronenberg 132 aufgrund von Stiftungsvermögen.

Zum Bilanzstichtag 2016 befanden sich für 22,531 Mio. € **Anlagen im Bau**, davon insbesondere Investitionen an Schulgebäuden und im Zusammenhang mit der Umsetzung baulicher Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten aus dem U3-Programm. Weiterhin wurden erhebliche Investitionen innerhalb der Maßnahmen Kreativfabrik Talstraße und Containererwerb für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgenommen.

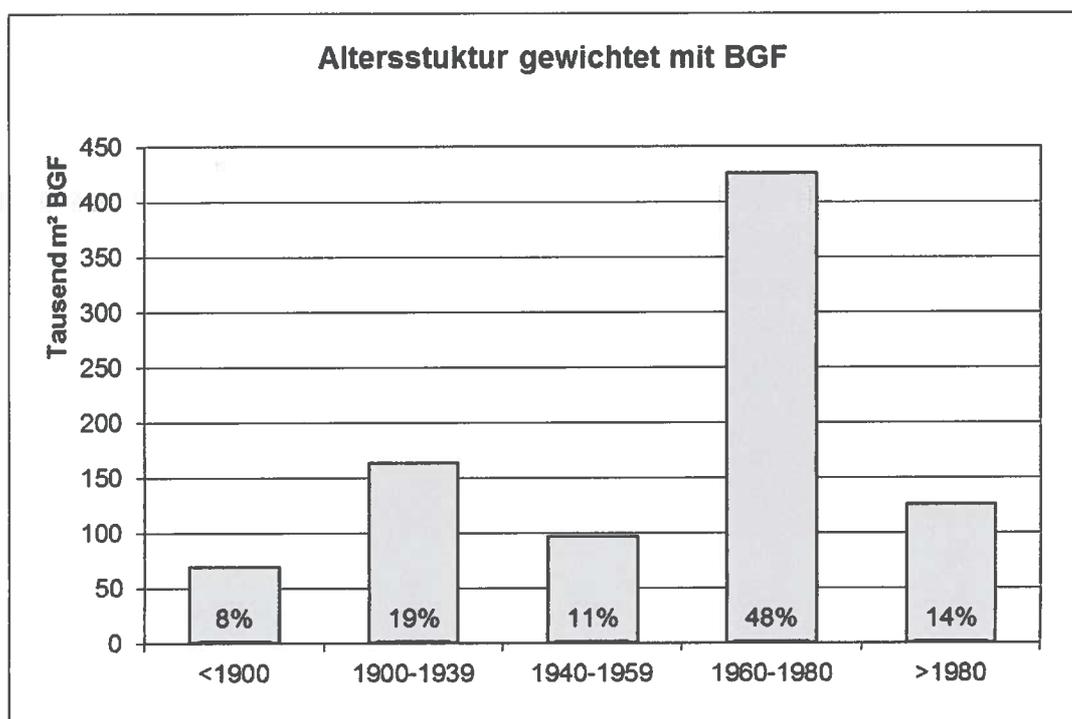
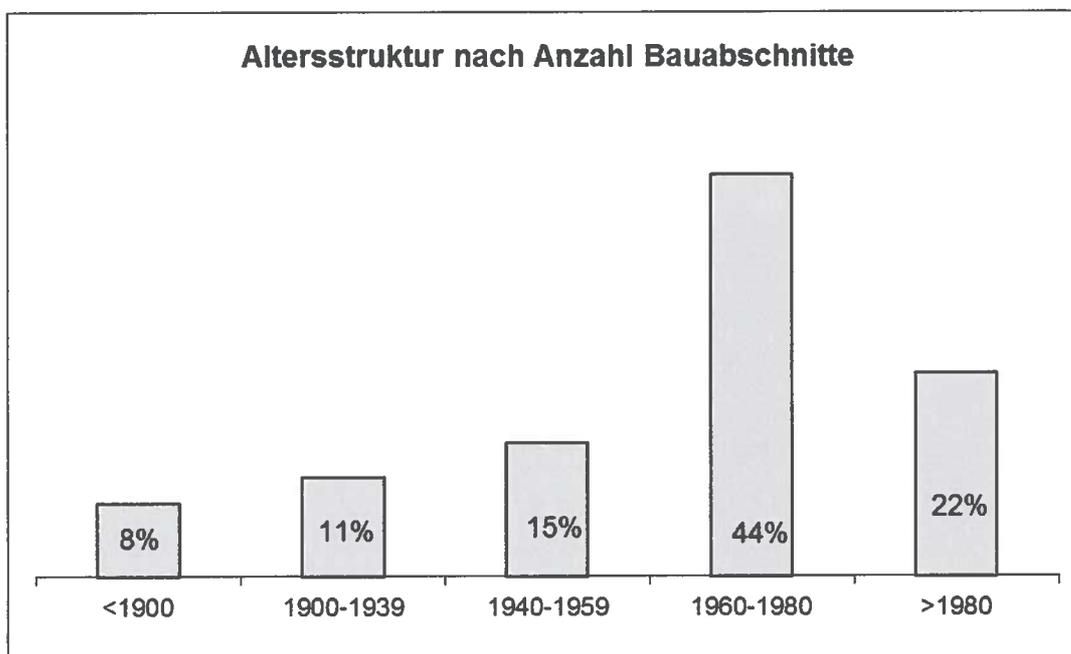
Abschreibungen

Mit **Beschluss des Finanzausschusses** der Stadt vom 26.02.2008 wurde die Erstattung der Abschreibungen durch die Stadt Aachen für das Jahr 2008 vollständig ausgesetzt und für die Zukunft beschlossen, die Erstattung der Abschreibungen jährlich schrittweise zu steigern. So ist in 2009 eine Erstattung von 500 T€ bei Abschreibungen in Höhe von rd. 18,7 Mio. € erfolgt, in 2010 eine Erstattung 1,00 Mio. € bei Abschreibungen von 16,66 Mio. €, in 2011 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 16,92 Mio. €, in 2012 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 16,41 Mio. €, in 2013 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 19,11 Mio. €, in 2014 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 18,93 Mio. €, in 2015 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 17,52 Mio. € und in 2016 eine Erstattung i.H. von 3,00 Mio. € bei Abschreibungen von 18,62 Mio. €. Ab 2012 bis 2018 wurde die Erstattung der Abschreibungen jährlich auf 1,50 Mio. € festgelegt. Ab dem Wirtschaftsjahr 2016 wurde die Erstattung der Abschreibungen jährlich auf 3,00 Mio. € festgelegt.

Seit 2008 treten dadurch jährlich **erhebliche Verluste** auf, die zu einer Verringerung des Eigenkapitals führen werden. Laut Beschluss des Finanzausschusses soll das Eigenkapital der Einrichtung in Höhe von **15 % der Bilanzsumme** nicht unterschritten werden.

Gebäudebestand

Die im **Sondervermögen** geführten Gebäude verteilen sich wie folgt auf Baujahre:



Nennenswerte **Leerstände** lagen zum Bilanzstichtag 2016 nicht vor bzw. bestehen lediglich in zum Verkauf, Abriss oder für umfassende Sanierung vorgesehener Objekte z.B. Spielcasino Monheimsallee. Weiterhin werden Flächen für etwaige künftige Flüchtlingsunterkünfte vorgehalten (z.B. Teile des ehemaligen Schulgebäudes Händelstraße).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** und die **Sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem Nominalwert bilanziert.

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2016 in Höhe von 44,731 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Stand 31.12.2016	in T€
Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	91
Gegenüber anderen städtischen Dienststellen	44.640
Summe	44.731

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

in T€	Stand 01.01.2016	Entnahme	Einstellung	Stand 31.12.2016
Stammkapital	1.000	0	0	1.000
Kapitalrücklage	239.302	-11.012	819	229.109
Andere Gewinnrücklagen	0	0	0	0
Verlustvortrag	-45.356	9.824	-11.738	-47.270
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-11.738	11.738	-10.318	-10.318
Summe	183.208	10.550	-21.237	172.521

Das **Stammkapital** wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Aachen zum 01.01.2005 auf 1 Mio. € festgesetzt.

Durch Korrekturen der Sonderposten aus 2013 seitens der Finanzsteuerung wurden Umschichtungen in der Bilanz von der Kapitalrücklage zu den Sonderposten erforderlich.

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2015 erhöht.

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wird der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. Der Verlust aus 2008 in Höhe von 13,374 Mio. € wurde zunächst in Höhe von 1,623 Mio. € mit den vorhandenen Gewinnrücklagen und da-

nach in Höhe von 11,751 Mio. € mit der Kapitalrücklage ausgeglichen. Aus dem Beschluss des Rates der Stadt Aachen ist außerdem ableitbar, dass die Jahresverluste der Wirtschaftsjahre 2009 ff. nach fünf Jahren bereits bei der Aufstellung des jeweiligen Jahresabschlusses mit der Kapitalrücklage zu verrechnen sind. In 2014 wurde die Verrechnung des Jahresverlustes 2009 in Höhe von 11,844 Mio. € mit der Kapitalrücklage vorgenommen. Demgemäß ist in 2015 zusätzlich die Verrechnung des Jahresverlustes 2010 in Höhe von 9,721 Mio. € mit der Kapitalrücklage erfolgt, in 2016 erfolgte die Verrechnung des Jahresverlustes 2011 in Höhe von 9,824 Mio. € mit der Kapitalrücklage.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2016	Zugänge	Anpassungen	Abgänge	Auflösungen	Anpassungen	Stand 31.12.2016
Fertige Anlagen	106.389	3.027	0	10	3.611	0	105.795
Unfertige Anlagen	1.984	4.157	-1984	0	0	0	4.157
Andere Anlagen							
Betriebsausstattung	61	327	0	0	22	0	366
Summe	108.434	7.511	-1.984	10	3.633	0	110.318

In 2015 ist ein neuer Sonderposten für Betriebsausstattung gebildet worden, in 2016 ein weiterer Sonderposten für Container /andere Anlagen.

Gemäß Vereinbarung vom 29.03.2005 mit der städtischen Finanzsteuerung werden die Verpflichtungen für Pensionen und Beihilfen für Pensionäre vom Einrichtungsträger getragen. Es sind daher in der Bilanz des Gebäudemanagements keine **Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen** zu bilden. Durch den Fachbereich Personal wird dem Gebäudemanagement der in Relation der beschäftigten Beamten entsprechende Kostenanteil in Rechnung gestellt.

Zwischenzeitlich wurde eine Rückstellung für Pensionen in der Eröffnungsbilanz der Stadt Aachen gebildet. Die Bildung dieser Rückstellung zum 01.01.2008 wird mit Schreiben des Bereichs Personal und Organisation vom 08.03.2010 bescheinigt. Die Erstaussstellung erfolgte nicht produktbezogen. Die Zuführungen zum 31.12. der Folgejahre werden in den Teilergebnisplänen ausgewiesen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet und zeigen folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

in T€	Stand 01.01.2016	Ver- brauch	Auflö- sung	Zufüh- rung	Aufzin- sung	Stand 31.12.2016
Unterlassene Instandhaltung (laufend)	1.505	215	460	600	0	1.430
Unterlassene Instandhaltung (Altfälle)	29	0	29	0	0	0
Rechtsstreite	1.918	25	117	596	0	2.372
Personalbe- reich	652	591	26	689	2	726
übrige	1.000	204	49	200	3	950
Summe	5.104	1.035	681	2.085	5	5.478

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach § 253 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 253 Abs. 2 Sätze 4 und 5 HGB unter Zugrundelegung des von der Deutschen Bundesbank restlaufzeitspezifischen Durchschnittszinssatzes abgezinst.

Aufzinsungen in Höhe von T€ 5 flossen zum 31.12.2016 aufwandwirksam in das Zinsergebnis ein.

Die nach TVöD beschäftigten Mitarbeiter der Stadt Aachen sind bei der **Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK)** pflichtversichert. Die Mitgliedschaft in dieser Kasse erfolgt bei der Anlage der Stammdaten im Personalkostenabrechnungsprogramm automatisiert durch Weiterleitung der Daten an die RZVK. Derzeit erfolgt die Finanzierung gemäß Auskunft des Fachbereichs Personal und Organisation durch eine Umlage von 4,25 % der Lohnsumme, die an die RZVK weitergeleitet wird. Seit 7 Jahren erhebt die RZVK eine Sanierungsleistung, die von der Stadt Aachen als Arbeitgeber getragen wird. Ab 01.01.2010 erfolgte eine Erhöhung der Leistung von 2,5 % auf 3,5 %, die zusätzlich von der Lohnsumme gezahlt wurde. Die Zahlungen sind Bestandteile des Personalaufwandes. Eine Rückstellung für künftige Sanierungsleistungen wegen der bestehenden Deckungslücke konnte wegen fehlender Information nicht gebildet werden.

Für die von der Einrichtung übernommenen Beschäftigten, welche die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der **Altersteilzeit** erfüllt haben, übernimmt die Stadt die so genannten Aufstockungsbeträge zur Altersvorsorge, so dass nur der Erfüllungsrückstand zum jeweiligen Bilanzstichtag zu bilanzieren ist.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Fristen und die Zusammensetzung sind aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Die **Verbindlichkeiten** betragen am 31.12.2016:

in T€	Laufzeit in Jahren			Summe
	unter 1	1 bis 5	über 5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent)	3.691	0	0	3.691
Vorjahr	3.016	0		3.016
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364	0	0	1.364
Vorjahr	1.126	0	0	1.126
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0
Vorjahr	4	0	0	4
Verbindlichkeiten gg. Einrichtungsträger	17.658	321.651	0	339.309
Vorjahr	19.092	296.495	0	315.587
- davon aus Gesellschafterdarlehen	1.500	296.495	0	297.995
Vorjahr	1.500	296.495	0	297.995
- davon aus Lieferungen und Leistungen	16.158	0	0	16.158
Vorjahr	17.592	0	0	17.592
Sonstige Verbindlichkeiten	11.149	2.865	3.259	17.273
Vorjahr	10.993	2.770	3.279	17.042
Gesamtsumme	33.862	324.516	3.259	361.637
Vorjahr	34.231	299.265	3.279	336.775

Es erfolgte keine Sicherung durch **Pfandrechte** oder **ähnliche Rechte**.

Gemäß Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger sind in 2013 die neu aufgenommenen Einzel-Gesellschafterdarlehen 2009 – 2013 in das Gründungsdarlehen eingeflossen. In 2014 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen (19,746 Mio. €) und in 2015 in Höhe von 35,406 Mio. € gebildet. In 2016 erfolgte eine Korrektur des Darlehens 2015 aufgrund von Zuweisungen/Sonderposten auf 30,974 Mio. €. In 2016 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen in Höhe von 28,534 Mio. € gebildet.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 16,158 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	Stand 31.12.2016	Erläuterung
Gegenüber Stadt	16.120	Erstattung von Personalkosten für Beamte und Sonderkasse
Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	38	Aachener Stadtbetrieb, Kulturbetrieb
Summe	16.158	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Die **Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	Vorjahr
Umsatzerlöse	68.320	54.918

Die **Umsatzerlöse** setzen sich aus Zahlungen der Stadt Aachen an die Einrichtung, aus Vermietungen an die Städteregion und an andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen sowie in geringerem Umfang aus Einnahmen von externen Dritten, davon überwiegend Einnahmen aus Vermietungen, zusammen.

in T€	2016	Vorjahr
Aktivierete Eigenleistungen	1.237	1.289

Hierbei handelt es sich um aus Planungs-, Steuerungs- und Bauherrenaufgaben bei Investitionsmaßnahmen resultierende Eigenleistungen durch Personal der Einrichtung.

in T€	2016	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge	4.898	11.413
- davon Auflösung Investitionszuschüsse	3.640	3.540

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,680 Mio. € aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Instandhaltung vorgenommen für beendete rückstellungs begründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 329 T€ enthalten. Darin sind Betriebskostenerstattungen des Vorjahres bzw. nachträgliche Änderungen der Grundbesitzabgabenbescheide enthalten, die auf Korrekturen aus Vorjahren zurückzuführen sind.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	Vorjahr
Aufwand für Objektbewirtschaftung	42.470	38.765

Im Aufwand 2016 sind die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die sonstigen Aufwendungen für die Stadt in Form von Anmietungen, Versicherungen ohne Gebäudebezug (Haftpflicht, Vermögenseigenschadenversicherung, Rechtsschutz) und sonstige Dienstleistungen für die Stadt enthalten. Der Aufwand für Objektbewirtschaftung ist aufgrund von Flächenzuwachs, Nutzungsintensivierung und Preissteigerungen angestiegen.

in T€	2016	Vorjahr
Personalaufwand	11.279	10.735
davon Beschäftigtenvergütung	8.772	8.288
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.507	2.447

Der Personalaufwand ist durch die von Rat und Betriebsausschuss bewilligten zusätzlichen Stellen gestiegen. Ebenfalls führten die in 2016 umgesetzten Tariferhöhungen zu einem höheren Personalaufwand.

in T€	2016	Vorjahr
Abschreibungen auf Sachanlagen	18.618	17.524

Die **Abschreibungen** resultieren aus dem regulären Werteverzehr an Gebäuden.

in T€	2016	Vorjahr
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.584	3.206

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 975 T€, EDV-Budget, Beratungskosten, Büromaterial sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 107 T€. Darin sind im Wesentlichen Rückerstattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden sachgerechte Umgliederungen aus den sonstigen Bewirtschaftsaufwendungen vorgenommen.

in T€	2016	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.822	9.126

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 9,522 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2015 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen. Sie werden an den Einrichtungsträger gezahlt.

Die **Tilgung der Darlehen** erfolgte vereinbarungsgemäß in der Höhe der von der Stadt Aachen anteilig erstatteten Abschreibungen (1,500 Mio. €) bei insgesamt 18,618 Mio. € Abschreibungen.

Perspektivisch gesehen bedeutet diese Vorgehensweise, dass die Einrichtung mit **steigenden Zinslasten** belastet wird, weil die Darlehen nicht mehr – wie in der Vergangenheit – ausreichend getilgt werden.

Da die Zinsen ein Bestandteil der **Kostenmieten** sind, bedeuten steigende Zinsen langfristig auch steigende Mieten.

Jahresergebnis 2016

in T€	2016	Vorjahr
Jahresverlust	-10.318	-11.738

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 10,318 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

in T€	2016	Vorjahr
Planmäßiger Verlust	-11.044	-12.901
Tatsächlicher Verlust	-10.318	-11.738
Ergebnisverbesserung	+726	+1.163

Der Verlust in Höhe von 10,318 Mio. € liegt aufgrund von **Verbesserungen im operativen Geschäft** um 0,726 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Die Ergebnisverbesserung resultiert u.a. aus einem geringeren Bewirtschaftungsaufwand als ursprünglich bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2016 angenommen. Nicht planbare Faktoren (z. B. Klimafaktoren, nicht in Gänze auftretende Preissteigerungen) sind hierfür ursächlich.

Nachtragsbericht

Im Wirtschaftsjahr 2016 konnten nicht alle der zusätzlich durch den Betriebsausschuss und den Rat der Stadt Aachen ab 2015 bewilligten Stellen besetzt werden, um die Einrichtung an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und auch weiterhin zukunftsfähig auszurichten und auf dem bisherigen Leistungsniveau zu erhalten. Die Einrichtung war jedoch seit Anfang Mai bis Ende des Jahres 2016 mit der Hilfestellung für eine städtische GmbH (ASB GmbH) betraut, was in diesem Zeitraum ebenfalls deutliche personelle Kapazitäten gebunden hat. Dieser Aufwand war nicht in der Wirtschaftsplanung für 2016 enthalten.

Im Zuge der Bewertung des Sondervermögens im Jahresabschluss 2015 wurde ein detailliertes Substanzwertgutachten auf Basis einer aussagekräftigen Anzahl von Objekten im Sondervermögen mit unterschiedlicher Nutzung gefertigt. Als Ergebnis des Gutachtens kann festgehalten werden, dass beim Gebäudemanagement zum 31.12.2015 stille Reserven bestehen. Demnach stehen den nicht erstatteten Abschreibungen stille Reserven in erheblicher Höhe gegenüber. Auch wenn diese stillen Reserven von der Einrichtung selbst nicht realisiert bzw. bilanziell dargestellt werden können, konnten in der städtischen Bilanz aus Vorsichtsgründen vorgenommene Wertminderungen des Sondervermögens wieder vollständig zugeschrieben werden. Die Mitteilung darüber erfolgte durch die Finanzverwaltung unter anderem an die Bezirksregierung Köln.

Ergänzende Angaben

Stellenübersicht

In 2016 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 20 befristete Vollzeitkräfte und 7 zeitlich befristete Teilzeit-Kräfte vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens (u. a. nach wie vor aufgrund des U3-Ausbaues, Abschluss 4. Gesamtschule sowie weiterhin der Flüchtlingsunterbringung) beschäftigt.

Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 1 in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (Schreibkraft für die Personalvertretung) sowie im Kalenderjahr 2016 einem Werkstudenten in der Hochbautechnischen Abteilung beträgt die durchschnittliche Zahl des während des Geschäftsjahres 2015 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr.7) – neben der Betriebsleitung – 202 Personen.

Getrennt nach Gruppen: 182 Beschäftigte, 19 Beamte.

Leistungen an die Betriebsleitung und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (3 Abteilungsleiter): im Jahr 2016 384 T€ Bruttobezüge (ohne Arbeitgeberanteile), davon kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 79 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 82 T€.

Betriebsausschuss

Der **Betriebsausschuss** besteht aus dreizehn stimmberechtigten Mitgliedern zuzüglich eines beratenden Mitglieds.

Mitglieder des Betriebsausschuss sind mit Stand vom 31.12.2016:

Ratsherr Heiner Höfken, Rechtsanwalt (Vorsitzender),
Ratsfrau Ellen Begolli, Fraktionsgeschäftsführerin (stv. Vorsitzende),
Ratsfrau Uschi Brammertz, Dipl.-Kaufmann,
Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby, Dipl.-Ingenieur,
Ratsfrau Sevgi Sakar, Einzelhandelskauffrau,
Ratsherr Karl-Heinz Starmanns, Zimmerermeister,
Ratsherr Marc Teuku, selbstständig,
Sachkundiger Bürger Herr Ulrich Gaube, Architekt,
Sachkundiger Bürger Herr Tobis Küppers, Kaufmann für Bürokommunikation,
Sachkundiger Bürger Herr Kurt-Heinrich Radermacher, geschäftsführender Gesellschafter,
Sachkundiger Bürger Herr Paul Rütgers, Rentner,
Sachkundige Bürgerin Frau Dr. Tintemann, Dipl.-Ingenieur (Architektur),
Sachkundiger Bürger Herr Dr. Klaus Vossen, Geschäftsführer(Immobilienverw.) und Jurist

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten von der Stadt Aachen die bei ihr **üblichen Aufwandsentschädigungen** für ihre Arbeit in politischen Gremien insgesamt.

Gesamthonorar für Abschlussprüfer

Die Höhe des Honorars an den Abschlussprüfer für **Abschlussprüfungsleistungen** gemäß § 285 Nr. 17 HGB Buchstabe a) beträgt im Jahr 2016 netto 25 T€. Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2016 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2016 betragen 16,039 Mio. € aus Bauvorhaben. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme „Freibad Am Hangeweier“ betrug zum 31.12.2016 227 T€.

Weitere **Sonstige finanzielle Verpflichtungen** ergeben sich aus der Zugehörigkeit zur RZVK (siehe Erläuterung zu Rückstellungen).

Verlustvortrag

Der Verlustvortrag enthält die aufgelaufenen Verluste der Jahre 2010 bis 2015. In 2016 wurde gemäß EigV0 und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2011 mit den Rücklagen verrechnet.

Durch die Nichterstattung der betrieblichen Abschreibungen werden sich auch in den kommenden Jahren Verluste ergeben. Die Erstattung der Abschreibungen durch den Haushalt soll jedoch über einen längeren Zeitraum schrittweise erhöht werden.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust aus 2016 in Höhe von 10.317.715,13 € nach 2017 vorzutragen.

Aachen, 28. Juli 2017

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan
Tech. Betriebsleiter

Anlagenpiegel

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungswerte/Herstellungswerte				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwert		
	Anfangsstand 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	Anfangsstand 01.01.2016 EUR	Abgänge EUR	Zu- schrei- bungen EUR	Endstand 31.12.2016 EUR	Stand 01.01.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Ge- schäfts-, Betriebs- und anderen Bauten											
Unbebaute Grundstücke	2.093.942,80				2.093.942,80					2.093.942,80	
Bebaute Grund- stücke	119.927.116,04	878.032,50	613.368,00		120.191.780,54				119.927.116,04	120.191.780,54	
Gebäude und Aufbauten	619.249.259,32	18.884.096,30	1.258.975,00	20.363.762,84	657.238.143,46	182.700.351,74	1.107.472,40		199.920.549,34	436.548.907,58	457.317.594,12
Außenanlagen	38.013,00				38.013,00	38.013,00			38.013,00		
SUMME I	741.308.331,16	19.762.128,80	1.872.343,00	20.363.762,84	779.561.879,80	182.738.364,74	1.107.472,40		199.958.562,34	558.569.966,42	579.603.317,46
2. Andere Anla- gen/Betriebs- und Geschäftsstat- tunga											
Betriebsausstat- tung	693.185,41	2.402.959,08	13.861,00	1.649.472,85	4.731.756,34	300.131,59	13.861,00		574.818,52	393.053,82	4.156.937,82
GWG	7.073,11	1.295,24	2.049,21		6.319,14	7.073,11	2.049,21		6.319,14		
SUMME II	700.258,52	2.404.254,32	15.910,21	1.649.472,85	4.738.075,48	307.204,70	15.910,21		581.137,66	393.053,82	4.156.937,82
3. Geleistete Anzah- lungen und Anlagen im Bau											
Anlagen im Bau	34.152.405,55	11.290.876,33	898.829,95	-22.013.235,69	22.531.216,24					34.152.405,55	22.531.216,24
SUMME III	34.152.405,55	11.290.876,33	898.829,95	-22.013.235,69	22.531.216,24					34.152.405,55	22.531.216,24
Summe Sachan- lagen	776.160.995,23	33.457.259,45	2.787.083,16		806.831.171,52	183.045.569,44	1.123.382,61		200.539.700,00	593.115.425,79	606.291.471,52

Zusammensetzung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen

	Zuführungen				Entnahmen/Auflösungen				Restbuchwert		
	Stand 31.12.2015	Zugang	Umbuchg.	Abgang 2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Fertige Anlagen	130.070.011,49	3.026.656,25		9.905,00	133.086.762,74	23.681.056,65	3.617.359,67	6.038,14	27.292.378,18	105.794.384,56	106.388.954,84
Unfertige Anlagen	1.983.696,54	4.157.337,94	-1.983.696,54		4.157.337,94					4.157.337,94	983.696,54
Betriebs-ausstattung/ Andere Anlagen	61.166,00	327.346,91			388.512,91	254,86	22.153,54		22.408,40	366.104,51	60.911,14
Gesamt:	132.114.874,03	7.511.341,10	-1.983.696,54	9.905,00	137.632.613,59	23.681.311,51	3.639.513,21	6.038,14	27.314.786,58	110.317.827,01	108.433.562,52

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

Inhalt

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Grundlagen der Einrichtung	1
2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung	1
2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen	1
2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister	3
2.4 Forschung und Entwicklung	3
3. Wirtschaftsbericht	4
3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
3.2 Geschäftsverlauf	4
3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2016	6
3.3.1 Wirtschaftsplan	6
3.3.2 Ertragslage	7
3.3.3 Vermögenslage	8
3.3.4 Finanzlage	10
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	11
3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	12
4. Prognosebericht	12
5. Chancen- und Risikobericht	13
5.1 Risikobericht	13
5.2 Chancenbericht	22
5.3 Gesamtbeurteilung	25
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	25
7. Bericht über Zweigniederlassungen	26
8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW	26

1. Vorbemerkung

Mit dem Lagebericht sollen zum einen der Geschäftsverlauf und die Lage, zum anderen die Chancen und die Risiken der künftigen Entwicklung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen - nachfolgend Einrichtung genannt - dargestellt werden.

Ziel ist es, den Entscheidungsgremien ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln.

Über die wirtschaftliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2016 geben weiterhin die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang detailliert Auskunft. Das Wirtschaftsjahr der Einrichtung ist gemäß § 12 der Betriebssatzung das jeweilige Kalenderjahr.

2. Grundlagen der Einrichtung

2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung

Gemäß § 2 der Betriebssatzung ist Gegenstand und Zweck der Einrichtung die zentrale Bewirtschaftung von bebauten städtischen Liegenschaften. Der Betriebszweck umfasst weiterhin Neu-, Um- und Erweiterungsbau, An- und Vermietung, Sicherstellung der infrastrukturellen Dienste und alle sonstigen den Betriebszweck fördernden Geschäfte.

Mit der Gründung wurde die zentrale Bewirtschaftung aller städtischen Gebäude - mit Ausnahme der allein zu Wohnzwecken genutzten Gebäude - auf die Einrichtung übertragen. Der überwiegende Teil der bewirtschafteten bebauten Grundstücke wurde der Einrichtung als Sondervermögen übertragen. Die Einrichtung nimmt die Eigentümerfunktion für die gewidmeten Gebäude wahr.

Nicht gewidmet wurden einige denkmalgeschützte Sonderbauten (z.B. Rathaus, Ponttor, Marschierstor), die städtischen Güter und Sondereinrichtungen wie z.B. Brunnen. Hier nimmt die Einrichtung die Bewirtschaftung im Auftrag für die Stadt wahr.

2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen

Aufgrund der Größenordnung und des Aufgabenbereichs der Einrichtung besteht die Betriebsleitung gemäß § 4 der Betriebssatzung aus einem kaufmännischen und einem technischen Betriebsleiter.

Der Betriebsleitung wurde durch den Oberbürgermeister Personal- und Organisationshoheit übertragen. Die Betriebsleitung entscheidet somit im Rahmen des Wirtschaftsplans, der Satzung und der Dienstanweisungen eigenständig in allen Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung.

Die Betriebsatzung für die Einrichtung orientiert sich an der EigVO NRW und wurde zuletzt mit zweitem Nachtrag vom 07.09.2005 geändert.

Geschäftsverteilung, Vertretungsbefugnisse, die sonstigen Verpflichtungen der Betriebsleitung und die Beziehungen zur Verwaltung sind durch Dienstanweisungen mit Zustimmung durch den Betriebsausschuss geregelt.

Die Einrichtung wurde durch den Oberbürgermeister zur Dienststelle nach dem Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG) erklärt. Somit vertritt ein Dienststellenpersonalrat als direkter Ansprechpartner der Betriebsleitung die Interessen der Beschäftigten.

Die Einrichtung ist wie ein Facility Management Unternehmen in die vier Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches und Technisches Gebäudemanagement klassisch gegliedert. Der Organisationsaufbau des Gebäudemanagements Ende 2016 ergibt sich aus dem Organigramm der Einrichtung.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten für städtische Immobilien, Abschreibungen, Zinsen für gewährte Gesellschafterdarlehen, Sachkosten aus Dienstleistungen für die Stadt, Personalkosten und Verwaltungsaufwand der Einrichtung zusammen.

Die Erlöse der Einrichtung setzen sich im Wesentlichen aus einer jährlicher Einmalzahlung (Kostenerstattung) aus dem städtischen Haushalt, Erlösen von Externen (insbesondere Mieteinnahmen), Kostenerstattung aus Dienstleistungen für die Stadt (z.B. Anmietungen für die Stadt und Abschluss von Versicherungen) und Erlösen durch direkte Verrechnung (z.B. mit eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen, kostenrechnenden Einrichtungen) zusammen.

Die jährliche Kostenerstattung ergibt sich, indem vom Gesamtaufwand die direkt zuzuordnenden Erträge (z.B. Mieteinnahmen, Erstattungen von Dienstleistungen) abgezogen werden. Sie stellt somit die noch nicht nach Nutzern aufgeteilten Aufwendungen (Mieten, Nebenkosten, Dienstleistungen) in einer Summe dar.

Seit 2008 werden dem Betrieb die Abschreibungen nur noch zu einem geringen Anteil erstattet. Daraus ergibt sich der vergleichsweise hohe jährliche Verlust der Einrichtung.

Die jährliche Kostenerstattung soll gemäß Rahmenvereinbarung bei Gründung der Einrichtung (siehe 2.3) schrittweise auf eine Abrechnung mit den Nutzern im Sinne des Vermieter-Mieter-Modells umgestellt werden.

Die jährliche Kostenerstattung wird in den Wirtschaftsplänen – i.S. dieser Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister – um nicht durch die Einrichtung zu beeinflussende Faktoren angepasst:

- Tarif- und Preisänderungen,
- Zu- oder Abnahme von Dienstleistungsaufgaben,
- Zu- oder Abnahme von bewirtschafteten Flächen.

2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister

Zur Haushaltskonsolidierung und zur Vereinbarung gemeinsamer qualitativer Ziele wurde bei Betriebsgründung eine vom Rat beschlossene Rahmenvereinbarung zwischen dem Oberbürgermeister und der Einrichtung abgeschlossen.

Aus der Vereinbarung gehen Sachziele (z.B. Durchführung der Vermögensbewertung, Abbau der unterlassenen Instandhaltung, Erhöhung der Mittel für Instandhaltung aus Kosteneinsparungen, Vorbereitung des Vermieter-Mieter-Modells, Vergleich mit anderen Anbietern) und monetäre Ziele (z.B. Personalabbau um insgesamt 30 %, Absenkung der Sachausgaben in der Zeit von 2004 bis 2006 um insgesamt 890 T € und weitere 500 T € Senkung im Bereich der Reinigungskosten) hervor.

Durch die weitere Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells werden weitere Einsparungen durch ein gesteigertes Kostenbewusstsein (u.a. auch durch Flächenreduzierung) der Nutzer erwartet.

Die vereinbarten Ziele finden ihren Niederschlag in den jeweiligen Wirtschaftsplänen der Einrichtung. Im Rahmen der Berichterstattung wird regelmäßig über den Stand der Zielerreichung informiert.

Die monetären Konsolidierungsziele der Rahmenvereinbarung wurden letztmalig in den Wirtschaftsplan 2008 eingearbeitet und galten Ende 2008 als erfüllt und somit abgeschlossen.

2.4 Forschung und Entwicklung

Aufgabenbedingt wird betriebsintern keine Forschung und Entwicklung betrieben.

Gemeinsam mit dem DV-Dienstleister der Stadt Aachen, der Regio IT GmbH, wird jedoch ein von der Einrichtung konzipiertes Energie-Monitoring-System – eview – zu einer Branchenlösung – e2watch – entwickelt. Die Branchenlösung wird von der Regio IT vermarktet. Pilotanwender war die Städteregion Aachen. Verschiedene andere Kommunen, Universitäten und Stadtwerke haben ebenfalls Interesse an einem Einsatz bekundet. Die Umstellung auf das neue System für die Stadt Aachen erfolgte in 2015.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Haushaltssituation der Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist weiterhin angespannt, so auch die Situation der Stadt Aachen. Dies wirkt sich seit 2008 unmittelbar auch auf die Leistungsbeziehungen und Vergütungen zwischen Träger und Einrichtung aus.

Das Zinsniveau befindet sich weiterhin auf einem Tiefstand und findet Berücksichtigung bei den städtischen Gesellschafterdarlehen.

Die Preisentwicklung ist für den Berichtszeitraum 2016 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren ansteigend.

Die Komplexität von Bauvorhaben nimmt insgesamt zu, so dass eine professionelle Steuerung von Bauvorhaben unter Integration der unterschiedlichen Fachdisziplinen zunehmend an Bedeutung gewinnt. Neuere Entwicklungen insbesondere auch im DV-gestützten Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsbereich mit Hilfe spezieller Software (BIM = Building Information Modeling) gilt es zu beachten und ggfs. auch für die Einrichtung nutzbar zu machen.

Auch die Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Auflagen und somit die zu beachtende Regeldichte bei der Bewirtschaftung von Immobilien nimmt kontinuierlich zu.

Auch gesellschaftlich-politische Entwicklungen finden ihren Niederschlag, und es gilt sowohl in Bestandsgebäuden und Neu- und Erweiterungsvorhaben diese zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt seien hier die Barrierefreiheit, Inklusion, die Ganztagsbetreuung/ -beschulung und neue pädagogische Konzepte.

In 2015 nahm zudem die Aufgabe der zeitnahen Unterbringung von Flüchtlingen einen sehr großen Raum ein und hatte erhebliche Auswirkungen auf die Kapazitäten der Einrichtung. Auch die Betreuung der in diesem Zusammenhang geschaffenen Kapazitäten in Folgejahren hat Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche innerhalb der Einrichtung.

3.2 Geschäftsverlauf

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2016 stabil.

Die Ansätze in den jeweiligen Wirtschaftsplänen wurden seit Betriebsgründung im Ergebnis deutlich unterschritten. Die daraus resultierenden Jahresgewinne in den Jahren 2004 bis 2007 kamen im Wesentlichen dem städtischen Haushalt durch Ausschüttungen zugute, insgesamt 8,8 Mio. €.

Ab dem Jahr 2008 konnten keine weiteren Ausschüttungen oder Zuführungen zu den Rücklagen vorgenommen werden, da der Einrichtung die Abschreibungen nicht bzw. nur in sehr geringer Höhe erstattet werden und somit planmäßig Verluste entstehen. Diese Verluste werden zunächst auf neue Rechnung vorgetragen. Diese Handhabung geht auf einen Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 zurück.

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Durch Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wurde der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Allgemeinen Rücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. Die Verluste aus 2008 und 2009 in Höhe von insgesamt 25,2 Mio. € wurden mit den Rücklagen verrechnet. In 2015 erfolgte die Verrechnung des Verlustes aus 2010 in Höhe von 9,7 Mio. €, in 2016 wird der Verlust in Höhe von 9,8 Mio. € aus 2011 verrechnet.

Eine Reduzierung des Rücklagekapitals ergab sich in Höhe von 368 T € durch die Umgliederung (in den Haushalt) des Grundstücks Kronenberg und des Gebäudes Auf Überhaaren. Es handelt sich in beiden Fällen um Stiftungsvermögen.

Auch in 2016 konnte eine Ergebnisverbesserung erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 726 T € unterschritten.

Der vom Rat der Stadt beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde in 2016 sozialverträglich fortgeführt.

Die vereinbarten qualitativen Ziele wurden erreicht oder sind in der Umsetzung. Bislang lediglich in Pilotbereichen in Abstimmung mit der Finanzverwaltung umgesetzt wurde das Vermieter-Mieter-Modell.

Der Investitionsbereich konnte in 2016 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden; auf die unterjährige Berichterstattung im Rahmen der Quartalsberichte wird verwiesen.

Hinsichtlich der Umsetzungsgeschwindigkeit der Maßnahmen ergaben sich Engpässe aufgrund eines anhaltend hohen Investitionsvolumens bei gleichzeitig fehlenden personellen Kapazitäten. So konnten die durch Betriebsausschuss und Rat der Stadt ab 2015 genehmigten zusätzlichen Stellen auch in 2016 nicht in Gänze besetzt werden, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels im Bereich der Fachingenieure. Zusätzliche und nicht einplanbare Aufgaben, hier insbesondere im Bereich der Betreuung der Gebäude für Flüchtlingsunterbringung, haben ebenfalls erhebliche personelle Kapazitäten gebunden.

Die Mittel für die Instandhaltung der Gebäude konnten seit Betriebsgründung aufgrund von Einsparungen in anderen Bereichen des Wirtschaftsplans erheblich erhöht werden. In den letzten Jahren waren dem Betrieb jedoch keine wiederkehrenden Einsparungen und somit Umschichtungen zugunsten der Instandhaltung möglich, so dass - mit Ausnahme des jährlichen Inflationsausgleichs und Mitteln für zusätzliche Flächen - keine Aufstockung mehr erfolgen konnte. Die zur Verfügung stehenden Mittel liegen rd. 5,0 Mio. € p.a. unter dem empfohlenen Richtwert der KGSt (1,2 % der Wiederherstellkosten), so dass sich für die Folgejahre ein weiterer Instandhaltungsstau entwickeln kann ist. In 2016 mussten jedoch keine Wertkorrekturen bzw. Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Positiv für den Werterhalt der Gebäude ist anzumerken, dass in der Vergangenheit und auch für die Zukunft absehbar Sondermittel aus verschiedenen Bundes- oder Landesprogrammen unter anderem zum Erhalt der Gebäudesubstanz verwendet werden konnten, (Beispiele KP I, KP III, Gute Schule 2020).

Zum Abbau des objektbezogen ermittelten Instandhaltungsstaus aus Vorjahren wurden dem Betrieb auch in 2016 neben den Mitteln der laufenden Instandhaltung Sondermittel (sog. Reparatur- und Brandschutzprogramme) im Rahmen des Investitionsprogramms der Stadt zur Verfügung gestellt. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die kontinuierliche Aufarbeitung des in den Vorjahren dokumentierten Instandhaltungsstaus bei städtischen Objekten.

Das Anlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Hierfür ist u.a. die Aktivierung der Einzelmaßnahmen der 4. Gesamtschule, diverse Kitas, Ankauf Tempelhofer Str. (Flüchtlingsunterkunft) und Wohn-Container für Flüchtlingsunterbringung ursächlich.

3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2016

3.3.1 Wirtschaftsplan

Die Berichterstattung über die Lage der Einrichtung zum Ende des Wirtschaftsjahres erfolgt getrennt nach der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der vom Rat der Stadt am 09.12.2015 beschlossene Wirtschaftsplan für 2016 der Einrichtung umfasste:

Im Erfolgsplan

In Mio. €	Plan 2016	Plan Vorjahr	Differenz
Aufwendungen im Erfolgsplan	55,3	51,5	+3,8
Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt)	27,2	26,1	+1,1
Verwaltungskostenbeitrag	1,0	1,0	0
Gesamtvolumen im Erfolgsplan	83,5	78,6	+4,9

Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2016 im 4. Quartal 2015 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 17,8 Mio. € vorgesehen.

Die Investitionen im Wirtschaftsplan wurden nach endgültiger Beschlussfassung zum Haushaltsplan an diesen angepasst. Das auf dieser Basis angepasste Investitionsvolumen betrug insgesamt 26,9 Mio. €. Diese Erhöhung resultierte im wesentlichen Aufnahme neuer Maßnahmen wie Sanierung Einhard-Gymnasium (KP3), U3-Maßnahmen aus dem KommFöG und Unterbringungsmöglichkeiten Flüchtlinge.

Bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen konnten nahtlos weitergeführt und fertig gestellt, neue Maßnahmen erst nach Inkrafttreten des städtischen Haushalts begonnen werden.

3.3.2 Ertragslage

Die Darstellung der Ertragslage soll darüber informieren, wie das Jahresergebnis durch einzelne Erfolgskomponenten zu einer Veränderung des Eigenkapitals geführt hat.

Die zentralen Instrumente zur Darstellung der Ertragslage ist die zeitraumbezogene Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres.

Die Erträge der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Umsatzerlöse	68.320	54.918	+13.402
Aktivierete Eigenleistungen	1.238	1.289	-51
Sonstige betriebliche Erträge	4.898	11.413	-6.515
Zinserträge	0	0	0
Summe der Erträge	74.456	67.620	+6.836

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Objektbewirtschaftung	42.470	38.765	+3.705
Personalkosten	11.280	10.735	+545
Abschreibungen	18.618	17.524	+1.094
Zinsen	9.822	9.127	+695
Übrige	2.584	3.207	-623
Summe der Aufwendungen	84.774	79.358	+5.416

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2016 zum Vorjahr:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Erträge	74.456	67.620	+6.836
Aufwendungen	84.774	79.358	+5.416
Ergebnis	-10.318	-11.738	+1.420

Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand.

Der steigende Aufwand liegt unter anderem in den jährlichen Preissteigerungen, z.B. im Bereich der Energieaufwendungen, aber auch in der Zunahme von Dienstleistungen für die Stadt, Flächenzuwachsen und Nutzungsintensivierungen begründet.

Der Jahresverlust beträgt -10.318 T €. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von 11.044 T €, so dass eine Verlustreduzierung von 726 T € erreicht werden konnte.

Ursächlich hierfür waren insbesondere Unterschreitungen der Planansätze bei diversen Aufwandspositionen.

3.3.3 Vermögenslage

Die Darstellung der Vermögenslage soll vor allem über das Verhältnis zwischen Vermögen und Verbindlichkeiten informieren. Die zentralen Instrumente zur Darstellung der Vermögenslage sind die stichtagsbezogene Bilanz bzw. die Veränderungsrechnung zum Vorjahr.

Bilanzvergleich

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Aktiva			
Sachanlagen	606.291	593.115	+13.176
davon:			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit			
Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	579.603	558.570	+21.033
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4.157	393	+3.764
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.531	34.152	-11.621
Vorräte	48	34	+14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189	161	+28
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	55	63	-8
Forderungen an den Einrichtungsträger	44.732	41.657	+3.075
Sonstige Vermögensgegenstände	186	176	+10
Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	0
Summe Aktiva	651.505	635.210	+16.295
Passiva			
Eigenkapital	172.521	183.207	-10.686
davon:			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Kapitalrücklage	229.109	239.301	-10.194
Gewinnrücklagen	0	0	0
Verlustvortrag	-47.270	-45.356	+1.914
Jahresfehlbetrag	-10.318	-11.738	-1.420
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	110.318	108.435	+1.883
Rückstellungen	5.479	5.104	+375
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	3.691	3.016	+675
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364	1.126	+238
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	3	-3
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Gesellschafterdarlehen	339.309	315.587	+23.722
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	17.273	17.042	+231
Rechnungsabgrenzungsposten	1.550	1.690	-140
Summe Passiva	651.505	635.210	+16.295

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2016 beträgt die Anlageintensität 93,1 %. Je höher die Anlageintensität ist, desto höher sind tendenziell die fixen Kosten in Form von Abschreibungen und umso länger hält die Kapitalbindung an.

Die wichtigsten Größen auf der Passivseite der Bilanz sind das Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote (Eigenkapital in % zur Bilanzsumme).

Beim Eigenkapital ergeben sich Veränderungen vor allem durch den Jahresverlust 2016 in Höhe von 10,3 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 28,8 % auf nunmehr 26,5 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 45,9 % auf nunmehr 43,4 %.

Die Struktur der Verbindlichkeiten ist durch die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen gekennzeichnet.

Die im Wirtschaftsplan 2016 planmäßig vorgesehene Investitionssumme und die Verpflichtungsermächtigungen wurden durch die tatsächlichen Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen für Investitionen (Bestellobligo) insgesamt nicht überschritten.

3.3.4 Finanzlage

Die Darstellung der Finanzlage sagt u. a. aus, wie liquide das Unternehmen ist und ob bzw. in welchem Maße es seinen Verpflichtungen in naher Zukunft nachkommen kann. Sie gibt insbesondere über die Herkunft und die Verwendung der im Unternehmen eingesetzten Mittel Auskunft.

Durch die gewählte Form der Sonderkasse beim Einrichtungsträger und die Regelungen zum Gesellschafterdarlehen verfügt die Einrichtung nicht über eigene Liquidität. Die Liquidität der Einrichtung ist jedoch jederzeit durch die Stadtkasse gewährleistet. Zur Unterstützung der Liquiditätsplanung des Einrichtungsträgers wurde der unterjährige Abruf von Gesellschafterdarlehen vereinbart, verbunden mit unterjährigen Mitteilungen, welche Investitionsmittel ggf. nicht benötigt werden. Diese Mitteilungen erfolgten vereinbarungsgemäß im Rahmen der Berichterstattung.

Zur Bestimmung der Herkunft und Verwendung der Mittel wird mit Hilfe der Kapitalflussrechnung die wirtschaftliche Betätigung der laufenden Geschäftstätigkeit dargestellt.

Der Mittelzu- und -abfluss ergibt sich wie folgt:

in T€	2016
- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+14.704
- aus der Investitionstätigkeit	-33.457
- aus der Finanzierungstätigkeit	+20.407
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+1.654

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit reichte nicht aus, den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit zu decken. Die darüber hinaus benötigten Finanzmittel wurden dem Finanzmittelbestand (Stadtkassenkonto) entnommen. Dieser betrug zum 31.12.2016 - € 14.355.207,77.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

	2016	Vorjahr
Ertragslage		
Operatives Ergebnis	-1.401 T Euro	-2.810 T Euro
Zuwendungsquote	11,7 %	11,7 %
Vermögens- und Finanzlage		
EK-Quote	26,5 %	28,8 %
EK-Quote incl. Sopo	43,4 %	45,9 %
Anlagendeckung I	46,7%	49,2%
Anlagendeckung II	100,8 %	100,2 %
Investitionsquote	5,5 %	5,8 %
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+14.704 T Euro	-13.724 T Euro

Die genutzten finanziellen Leistungsindikatoren weisen hinsichtlich der tatsächlichen Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Vorjahr gemachten Prognosen eine adäquate Entwicklung auf.

3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Im Hinblick auf Finanzplanung als Bestandteil der Wirtschaftsplanung erfolgt unterjährig ein Abgleich. Da die Einrichtung jedoch nicht über eigene Liquidität verfügt und letztlich die Zahlungseingänge des Einrichtungsträgers maßgeblich sind, ist Ziel des Finanzmanagements letztlich eine jahresübergreifende Betrachtung und die Gewährleistung, dass für jeden Mittelabfluss letztlich Mittelzusagen vorliegen.

Die Einrichtung konzentriert sich im Übrigen insbesondere auf die **Themen Organisationsvorteile, Datengrundlagen und Optimierung der Bewirtschaftungsaufwendungen**. Dies wird von unabhängiger Seite im interkommunalen Vergleich (z.B. überörtliche Prüfberichte der Gemeindeprüfungsanstalt NRW aus 2008 und 2015 zum Thema „Produktprüfung Schulen“ und zum Thema „Portfoliomanagement und Lebenszykluskosten“) bestätigt.

Auch Ergebnisse im interkommunalen Vergleich, z.B. Ikon-Netz der KGSt, bestätigen für den Bereich der Bewirtschaftungsaufwendungen sehr gute Werte, teilweise stellt die Einrichtung den sog. Benchmark.

Die **Personalintensität** liegt bei 15,1 % (Vorjahr 15,3 %).

4. Prognosebericht

Die Rahmenbedingungen haben sich seit Gründung der Einrichtung in 2004 wesentlich verändert.

So hat sich das durch die Einrichtung umzusetzende Volumen sowohl im Bereich des Neu-, Um- und Erweiterungsbaus als auch im Bereich der Instandhaltung erheblich vergrößert und bleibt auch in der mittelfristigen Haushaltsplanung auf hohem Niveau.

Auch in anderen Bereichen sind die Anforderungen sowohl im Hinblick auf Quantität als auch Qualität gestiegen. Die zu betreuende Fläche hat – trotz Flächenabgängen durch Verkauf – insgesamt seit Betriebsgründung zugenommen. Die Zahl der Anmietungen ist erheblich gestiegen aufgrund der steigenden Anzahl von Flüchtlingen.

Verbunden mit höherer Komplexität, steigenden Gesetzesvorgaben und Reglungsdichte sowie einer gestiegenen Erwartungshaltung von Politik, Vorstand und Gebäudenutzern machte dies organisatorische Neuausrichtungen und personellen Anpassungen der Einrichtung erforderlich, um den Betrieb weiterhin zukunftsfähig zu erhalten.

Die Erfordernisse aus diesen veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich detailliert aus dem sog. Positionspapier der Betriebsleitung, das in 2014 dem Betriebsausschuss vorgestellt wurde und im Jahr 2015 sowohl personell (Stellenaufstockung) als auch organisatorisch (Veränderungen in der Ablauf- und Aufbauorganisation) zur Umsetzung gelangte.

Absehbar ist zusätzlich zu dem geplanten Investitionsvolumen ein auch weiterhin erhöhtes Arbeits- und Ausgabenvolumen im Bereich der Unterbringung von Flüchtlingen. Dieses führt – gemeinsam mit der Hilfestellung für die ASB GmbH - in der Praxis zu Umsetzungsverzögerungen bei anderen Maßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Wirtschaftsplanung ab dem Jahr 2018 wurde die Personalbemessung aktualisiert und soll im Rahmen der Beschlussfassung von Betriebsausschuss und Rat genehmigt werden.

Mittel für Aachen aus dem aktuellen Kommunalinvestitionsförderungsgesetz haben zu einer Erhöhung des Investitionsvolumens in Folgejahren beigetragen. Für die Folgejahre sind erhebliche Mittel aus dem Programm Gute Schule 2020 durch den Betrieb zu verarbeiten.

Im April 2016 wurden auf der Basis des Endberichts der Reformkommission Bau von Großprojekten vom 06/2015 und des Positionspapiers des Deutschen Städtetages zum kommunalen Bauwesen durch die Betriebsleitung Handlungsempfehlungen für Hochbaumaßnahmen der Stadt Aachen in den Betriebsausschuss und in Folge in den Verwaltungsvorstand eingebracht („Bauen in Aachen – kostenstabil und termingerecht). Diese sind teilweise durch den Betrieb selbst sicher zu stellen, teilweise bedürfen sie aber auch der Zusammenarbeit und Abstimmung mit anderen Dienststellen, insbesondere dem Fachbereich Rechnungsprüfung, der Finanzsteuerung und dem Fachbereich Recht und weiterhin der Unterstützung durch Verwaltungsspitze und Politik. Gespräche haben stattgefunden, Ende 2017 soll zum Sachstand erneut den Gremien berichtet werden.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikobericht

Nachfolgend soll dargestellt werden, welche:

- Risikomanagementziele die Einrichtung verfolgt,
- Methoden zur Risikobegrenzung/-ausschluss angewendet werden und
- Risiken für den Betrieb tatsächlich gegeben sind.

Risikomanagementziele

Ziel des betrieblichen Risikomanagements ist ein planvoller Umgang mit Risiken.

Risiken sollen frühzeitig und systematisch erkannt, in Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen bewertet und durch entsprechende Gegenmaßnahmen nach Möglichkeit ausgeschlossen oder – sofern dies nicht möglich ist – zumindest in ihren möglichen negativen Auswirkungen begrenzt werden.

Hinsichtlich des mittlerweile weitestgehend fertiggestellten Risikofrüherkennungssystems wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Risiken und Methoden zur Begrenzung / Ausschluss

Vor dem Hintergrund der Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister und dem Rat der Stadt werden einige der nachfolgend genannten Risiken – i. W. die durch den Betrieb nicht beeinflussbaren Faktoren – vom Einrichtungsträger übernommen, siehe dazu die Hinweise auf die Rahmenvereinbarung bei den nachfolgend dargestellten Risiken.

Die Ausgestaltung der Beziehungen zu dem Einrichtungsträger als sog. nahe stehende Person wurde bereits unter 2.2 und 2.3 erläutert. Festzuhalten ist, dass die Vereinbarungen von beiden Seiten eingehalten wurden und die Zusammenarbeit in diesen Fragen, u.a. mit der städtischen Finanzsteuerung, gut funktioniert.

Die maßgeblichen möglichen Risiken für die Einrichtung stellen sich wie folgt dar:

5.1.1 Finanzwirtschaftliche und Ertragsrisiken

Preiserhöhungen bzw. Tarifsteigerungen

Erhöhungen, insbesondere im Energiebereich, treten regelmäßig jährlich ein. Vereinbarungsgemäß werden Mehrausgaben aufgrund von Preiserhöhungen der Einrichtung zusätzlich zur Verfügung gestellt. Nichts desto trotz gewinnt ein professionelles Energiemanagement immer mehr an Bedeutung. Auf die Empfehlungen und umgesetzten Maßnahmen im Positionspapier der Betriebsleitung wird verwiesen. Mittlerweile konnte dem durch angemessene Personalaufstockung in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

Die tariflich bedingten Steigerungen im Bereich der Personalkosten werden ebenfalls vereinbarungsgemäß der Einrichtung zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Kosten für Baumaßnahmen (Instandhaltung sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbau) ist seit 2010 ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen gewesen. Im Investitionsbereich (Neu-, Um- und Erweiterungsbau) wurden in Vorjahren im städtischen Haushalt keine Preissteigerungen berücksichtigt. Dies wurde erstmalig ab dem Haushalt bzw. Wirtschaftsplan 2014 anders gehandhabt: Bei größeren Maßnahmen wurden Preissteigerungen eingeplant, weiterhin auch die absehbaren Mehrausgaben aufgrund der neuen HAOI.

Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wird der Inflationsausgleich dem Betrieb im Rahmen der Wirtschaftspläne zur Verfügung gestellt.

Folgekosten von Neubauvorhaben und Nutzungsintensivierungen

Neu-, Um- und Erweiterungsbau, Anmietungen und Nutzungsintensivierungen, z.B. im Rahmen von Mensenausbau und Ganztagsbeschulung, ziehen höhere Betriebskosten nach sich. Bis zur Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells und Ausweis in den Nutzerbudgets werden diese vereinbarungsgemäß der Einrichtung zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Durch Folgekostenberechnungen im Rahmen der Baubeschluss-Vorlagen werden Folgekosten transparent ausgewiesen. Seit 2010 wird durch politisch beschlossene Planungsanweisungen sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen zur Folgekostensenkung im Rahmen von Bauprojekten konsequent umgesetzt werden.

Instandhaltungsaufwand

Der Instandhaltungsstau an Gebäuden wurde durch die Einrichtung in Vorjahren erfasst und bewertet sowie über Wertkorrekturen beim Anlagevermögen berücksichtigt. Er wird über Programme verwaltungsintern systematisch behoben. Daneben wurden seit der Gründung der Einrichtung die Mittel für die Instandhaltung aus Einsparungen deutlich erhöht. Dennoch entsprechen die Mittel für die laufende Instandhaltung nicht dem anerkannten Richtwert der KGSt von 1,2 % der Wiederherstellkosten, so dass mit weiterem Instandhaltungsstau in Folgejahren zu rechnen ist. Alle Gebäude werden mindestens einmal jährlich begutachtet und auf einen etwaigen neuen Instandhaltungsstau überprüft. Beim überwiegenden Anteil der Immobilien (87 % Baujahr vor 1980; siehe dazu auch die Angaben im Anhang) ist altersbedingt mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen. In dem Zusammenhang besitzt die in der Vergangenheit praktizierte und auch für die Zukunft absehbare Verwendung von Sondermitteln vom Bund oder Land zum Erhalt von Gebäudesubstanz eine maßgebliche Bedeutung.

Auch die durch die Einrichtung verfolgte Instandhaltungsstrategie mit Schwerpunkt Substanzerhalt (insbesondere Dach, Fenster, Fassade) trägt maßgeblich zu dem im Vergleich zu vielen anderen Kommunen vergleichsweise guten Zustand der Objekte bei.

Vermögens- und Rücklagenverzehr

Die Anlagen im Bau betragen zum Bilanzstichtag 2016 22,531 Mio. € (u. A. Kreativfabrik Talstraße, Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten, Containererwerb für die Unterbringung von Flüchtlingen). Nach deren Fertigstellung fallen zukünftig erhöhte Abschreibungen an, die den entsprechenden Werteverzehr widerspiegeln. Diese Abschreibungen werden dem Betrieb nur teilweise erstattet.

Das Synergie- und Rationalisierungspotential ist ausgeschöpft; die Bildung von angemessenen Rücklagen und Erzielung einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals gemäß § 10 Absatz 3 und 5 EigVO NRW ist nicht mehr möglich. Die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung schmilzt durch die Nicht-Erstattung der Abschreibungen kontinuierlich. So ergeben sich in den Jahren 2008 bis 2016 insgesamt Verluste in Höhe von 92 Mio. €.

Langfristig kann diese Entwicklung die angemessene Kapitalausstattung des Betriebes gefährden. Zudem erhöhen sich durch die unterlassene Tilgung der Trägerdarlehen die Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Neuaufnahme von Darlehen. Diese werden jedoch als Kostenbestandteile dem Eigenbetrieb vollständig erstattet.

Durch Beschluss des Finanzausschusses wurde jedoch festgelegt, dass die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung nicht unter einen Mindestwert (15% der Bilanzsumme) sinken wird. Somit ist auch hier das Risiko letztlich begrenzt.

Auf die Ausführungen unter 4 zu den stillen Reserven sei an dieser Stelle hingewiesen.

Ertragsausfälle

Der überwiegende Anteil der Erträge stammt vom Einrichtungsträger bzw. aus der internen Verrechnung mit anderen Dienststellen. Diese Erträge sind im Rahmen der Wirtschaftsplanungen berücksichtigt und als gesichert anzusehen.

Ertragsausfälle von externen Nutzern stellen kein nennenswertes Risiko für die Einrichtung dar und werden zudem durch verschiedene Maßnahmen (Einzugsverfahren, Mahnwesen, Sicherheiten etc.) im Umfang begrenzt.

Zinsänderungsrisiko

Ist durch die hundertprozentige Erstattung durch den Einrichtungsgeber nicht gegeben.

5.1.2 Branchenspezifische Risiken

Anlagenintensität

Der hohe Anteil von bebauten Grundstücken am Gesamtvermögen, die sog. Anlageintensität, führt zu einer hohen Fixkostenbelastung in Form von Abschreibungen und einer hohen mittel- bis langfristigen Kapitalbindung. Die hohe Fixkostenbelastung wirkt sich besonders negativ bei rückläufiger Beschäftigung (= Umsätze, wie z. B. Haushaltskürzungen), aus. Deshalb ist eine mittel- bis langfristige Unternehmenspolitik erforderlich. Grundlage für die Unternehmenspolitik sollte die langfristige Planung gewünschter Entwicklungen der städtischen Gebäude in Form von Gebäudebedarfsplänen sein. Diese sind durch die Bedarfsträger nach fachlichen Prioritäten und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels zu erstellen (z.B. Schulentwicklungsplan). Investitionen an Gebäuden werden vor ihrer Durchführung zur Vermeidung von Fehlallokation mit Blick auf eine mittel- bis langfristig gewährleistete Nutzung mit den Bedarfsträgern abgestimmt. Politik und Verwaltung beschäftigen sich zunehmend mit der Frage nach dem Erhalt bzw. der Aufgabe von nicht mehr benötigten Standorten.

Sach- oder Personenschäden

Auf der Grundlage der Vermögensbewertung wurden bei Gründung die Versicherungswerte der Gebäudeversicherungen überprüft. Risiken aus dem Gebäudebetrieb oder durch Fehlverhalten der Mitarbeiter/innen sind teilweise über Haftpflicht- bzw. Vermögenseigenschadenversicherungen abgedeckt. Risiken aus Sturmschäden wurden auf der Basis einer Risikoabschätzung nur in ausgewählten Objekten versichert. Hier deutet sich u.U. eine Zunahme von Sturmereignissen an; ein

Abschluss von Sturmversicherungen für den gesamten Gebäudebestand ist jedoch weiterhin nicht wirtschaftlich. Sach- und Personenschäden sollen vermieden werden durch jährliche Begehungen und Instandhaltungsstrategien, die die Gebäudesicherheit und den Substanzerhalt im Fokus halten.

Risiken aus dem Aufgabenspektrum bzw. Gebäudebetrieb

Aus dem Unternehmenszweck der Gebäudewirtschaft erwachsen neben den oben genannten Risiken zahlreiche weitere Risiken. Die Betriebsleitung trägt eine hohe Verantwortung für die Organisation der Einrichtung. Beispielhaft aufgeführt seien:

- Ausschluss bzw. Minimierung von **Betreiberrisiken**,
- die Gewährleistung schneller Reaktionszeiten bei Gefahr in Verzug,
- ausreichende Fachlichkeit des Personals,
- frühzeitige Gefahrerkennung und -vermeidung.

Dazu sind unter anderem erforderlich:

- eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse,
- Frühwarnsysteme/ -mechanismen,
- ausreichende DV-Unterstützung,
- Maßnahmen zur Korruptionsprävention,
- ausreichende Personalausstattung,
- Qualifikation des Personals.

Folgende Maßnahmen wurden i.S. eines systematischen Risikomanagements und Optimierung des Internen Kontrollsystems (§ 10 EigVO NRW) umgesetzt:

Eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse

Neben den klassischen und bereits im Einsatz befindlichen Instrumenten (u.a. Berichtswesen, Abteilungsleiter- und Betriebsleiterbesprechungen, monatliche Budgetkontrolle, eindeutige Budget- und Projektverantwortlichkeiten, Benchmarking, Zentrale Störannahme, 24-Stunden-Rufbereitschaft) werden bestehende Regelungen (Dienst- und Handlungsanweisungen etc.) systematisch zusammengeführt, auf Aktualität überprüft und etwaige Regelungslücken geschlossen. Die bereits bestehenden Anweisungen werden aufgrund ihrer Fülle und Komplexität regelmäßig in den Teambesprechungen thematisiert und erläutert. Wichtig hierbei ist es, eine angemessene Relation von Regularien und Sicherungssystemen einerseits und Handlungsfähigkeit und Flexibilität der Einrichtung andererseits zu erhalten.

Frühwarnsysteme / -mechanismen

Das bestehende Risikomanagement wurde im März 2012 durch einen Workshop auf Führungsebene überprüft. Im August 2012 wurde eine neue Stelle aus dem Stellenbestand gebildet und personell besetzt, die sich u.a. mit dem Thema Risikomanagement beschäftigt und den weiteren Ausbau und DV-Einsatz forciert. Im Rahmen des Projektes wurde eine Softwarelösung eingeführt, unter Einbezug der Fachabteilungen ein umfassender Risikokatalog erarbeitet und eine Probebewertung (Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen) durchgeführt. Bis Ende 2015 wurde die Echtbewertung abgeschlossen. Seit 2016 steht die systematische Darstellung der Gegenmaßnahmen im Vordergrund.

Korruptionsprävention

Der Korruptionsprävention dienen zahlreiche und umfassende organisatorische, personelle und DV-technische Maßnahmen. Beispielhaft genannt seien das konsequent umgesetzte Vier-Augen-Prinzip, das Prinzip der Funktionstrennung, Regelung von Unterschriftsbefugnissen und Abläufen, Streuung bei der Auftragsvergabe im Bereich der Kleinaufträge und regelmäßige Auswertung/Überwachung der Streuung, konsequente Anwendung von VOL/VOB/VOF sowie Inanspruchnahme von Seminaren und Publikationen zur Korruptionsprävention. Die einschlägigen Regelungen werden jährlich den Mitarbeitern/innen gegen Unterschriftsleistung zur Kenntnis gebracht.

An einem gesamtstädtischen Projekt zur Erstellung eines Korruptionsatlas (Erfassung gefährdeter Bereiche/Stellen) hat sich die Einrichtung in 2017 aktiv beteiligt.

DV-Unterstützung

Zahlreiche im Einsatz befindliche DV-Lösungen unterstützen die Aufgaben der Objektbewirtschaftung, Instandhaltung incl. Wartungen/Prüfungen und Projektsteuerung, u.a. durch umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten sowie die Abrufmöglichkeit aktueller Statusinformationen. Die Entwicklung im Bereich intelligenter DV-gestützter Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen gilt es zu beobachten. Für die künftige Entwicklung hält die Betriebsleitung auch für den bis dato aus Eigenentwicklungen bestehenden Bereich den Umstieg auf eine marktgängige Lösung mit Schnittstellen zum bestehenden SAP-System für unverzichtbar. Die ersten Vorbereitungen für den Umstieg wurden in die Wege geleitet.

5.1.3. Personalwirtschaftliche Risiken

Fachkräftemangel

Im TVöD wurde insgesamt das Gehaltsniveau bei den Einstiegsgehältern nach unten abgesenkt. Vor dem Hintergrund sich abzeichnender altersbedingter Fluktuation und des sich abzeichnenden Fachkräftemangels, z.B. im Ingenieur- und im kaufmännischen Bereich, ergeben sich in der Praxis Probleme bei der Gewinnung von qualifiziertem Personal. Verschärft wurde das Problem durch

die zeitlichen Befristungen, die aufgrund fehlender Stellenkapazitäten jedoch derzeit angewendet werden mussten. Ab dem Wirtschaftsjahr 2015 wurden auch unbefristete Arbeitsverträge angeboten um die Personalgewinnung zu unterstützen. Dennoch bleibt die Stellenbesetzung schwierig und ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Gehaltsniveau öffentlicher Dienst) nur bedingt durch die Einrichtung zu gestalten. Hier müssen andere Strategien greifen, unter anderem die Förderung berufsbegleitender Studiengänge.

Personalausstattung

Die Haushaltskonsolidierung machte in Vorjahren einen erheblichen Personalabbau erforderlich. Der Personalabbau wurde in der Rahmenvereinbarung geregelt: Insgesamt 30 % aller Stellen (Ausgangsbasis Wirtschaftsjahr / Gründungsjahr 2004) sollten sozialverträglich abgebaut werden. Dieser Abbau wäre möglich gewesen, ohne die Aufgabenerfüllung zu gefährden, allerdings nur bei gleichbleibendem Aufgabenumfang.

Die in 2007 stattgefundenen überörtlichen Prüfungen der Gemeindeprüfungsanstalt hatten ergeben, dass die Einrichtung sich im interkommunalen Vergleich auf einem der Spitzenplätze befindet. Im Bereich Energiemanagement und bei den Bewirtschaftungsausgaben stellte sie den Benchmark, ebenso wird im Bereich Organisation und Steuerung einer der beiden Spitzenwerte (Erfüllungsgrad > 80 %) erreicht. Die Kennzahl im Bereich Personal zeigte, dass die Einrichtung im Vergleich mit Abstand die niedrigsten Personalkosten in der Bewirtschaftung aufweist. Die Personalkennzahl bestätigt aus Sicht der Betriebsleitung die vor dem Hintergrund von gestiegenem Arbeitsvolumen zwischenzeitlich zu geringe Personalausstattung.

Der Aufgabenumfang der Einrichtung hat seit Gründung in 2004 erheblich zugenommen. Seit 2009 bewegt sich das umzusetzende Investitionsvolumen auf einem deutlich erhöhten Niveau im Vergleich zum Volumen bei Betriebsgründung. Weiterhin wird die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen insgesamt durch höhere Technisierung, zunehmende Vorschriften- und Verfahrensdichte, energetische Anforderungen und anspruchsvolle Abstimmungsprozesse komplexer. Auch eine gestiegene Erwartungshaltung und Anforderungen von internen und externen Partnern, städtischer Verwaltung und Politik ist zu verzeichnen, unter anderem auch hinsichtlich Beratung, Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen sowie Erstellung von Berichten und Auswertungen.

Ein Betrieb in der Größenordnung der Einrichtung benötigt ein institutionalisiertes Controlling. Dies ist bereits aus Gründen des zwischenzeitlich vorgeschriebenen Risikomanagements auch aus Sicht der Betriebsleitung unerlässlich; eine Stelle wurde demgemäß im August 2013 eingerichtet. Das CAFM-System (i.W. SAP) macht ebenfalls eine personelle Betreuung erforderlich.

Die Personalressourcen – Stellen – waren jedoch nicht mitgewachsen.

Das Instrument der temporären Personalgewinnung wurde zwar seit 2009 intensiv genutzt, erwies sich aber vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Arbeitsvolumens und der Tatsache, dass bei-

spielsweise Fachingenieure kaum auf dem Markt verfügbar sind und bei Befristung von Stellen eine Besetzung nahezu unmöglich ist, auf Dauer als nicht sinnvoll.

Es wird auch weiterhin unabdingbar sein, Kapazitätsschwankungen und außergewöhnliche Belastungen durch den Einsatz von befristetem Personal und/oder Personaldienstleistern auffangen zu können.

Der zunehmende Arbeitsaufwand und das anhaltend hohe Umsetzungsvolumen der letzten Jahre zeigten jedoch, dass das Stellenkontingent der Einrichtung angehoben und an den aktuellen Aufgabenumfang angepasst werden musste.

Aus diesem Grund wurde am 13.05.2014 dem Betriebsausschuss ein Positionspapier der Betriebsleitung vorgestellt, das mindestens 16 zusätzliche Vollzeit-Stellen vorsah und in den Wirtschaftsplanberatungen für das Jahr 2015 Berücksichtigung fand. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen zum Stellenplan 2015 konnten die Stellen gebildet und die Besetzung größtenteils umgesetzt werden.

Für die Wirtschaftsplanung 2018 und Folgejahre wird die Personalbemessung aktualisiert, es ergibt sich ein personeller Mehrbedarf aufgrund des dauerhaft veränderten Aufgabenumfangs.

Personalqualifikation

Der Qualifikation der Mitarbeiter/innen wird durch regelmäßige und an den Aufgaben ausgerichtete Fortbildung zu allen für sie relevanten Sach- und Führungsthemen Rechnung getragen.

5.1.4 Technische Risiken

Technische Auflagen und Vorgaben

Die maßgeblichen Regelungen sind vielfältig und in ihrer Komplexität und Veränderungshäufigkeit hoch. Durch sinnvolle Organisation und Bündelung von Spezial-Themen (z.B. Wartungs- und Prüfungsmanagement, Brandschutz) wird in der Einrichtung gebündeltes fachliches know how vorgehalten und fortlaufend aktualisiert. Darüber hinaus wird auf ausreichende Fachliteratur, regelmäßige Teilnahme an fachbezogenen Fortbildungen (u.a. inhouse) und interkommunalen Austausch geachtet. Durch den Umstieg auf ein marktgängiges DV-System und Ablösung der bisherigen Eigenentwicklungen soll insbesondere dieser Bereich künftig weiter optimiert und somit einfacher in der Handhabung, Dokumentation und Unterstützung gestaltet werden.

5.1.5 Rechtliche Risiken

Diese ergeben sich i. W. aus dem Aufgabenbereich und somit als branchenspezifisch zu bezeichnen. Veränderungen von rechtlichen Vorschriften durch Gesetz- und Verordnungsgeber und den Einrichtungsträger sowohl bei den technischen Vorgaben als auch im Vergabebereich sind vielfältig. Die Notwendigkeit des flexiblen Handelns und der Umgang bzw. die wurde bereits teilweise unter dem Punkt branchenspezifische Risiken erläutert.

Unter anderem die Kooperation mit und fachliche Unterstützung durch die Fachbereiche Recht, Rechnungsprüfung und B03 (Zentrale Bauverwaltung) tragen hier zu mehr Rechtssicherheit bei.

Empfehlungen der Betriebsleitung an die Entscheidungsgremien zur Risikobegrenzung:

- **Erhöhung der für Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel**, da der Wert 1,2 % der Wiederherstellungskosten unterschritten wird und sich somit weiterer Instandhaltungsstau abzeichnet; zusätzlich:
- **Sondermittel / Zuschüsse** aus Investitionsprogrammen nach Möglichkeit der Einrichtung für Zwecke der Gebäudewirtschaft (Substanzerhalt) zur Verfügung stellen
- **Aufgabe von nicht mehr benötigten Liegenschaften bzw. Gebäuden** zur Reduzierung von gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen und Konzentration der verfügbaren Mittel.
- **Überführung aller Gebäude** – auch der denkmalgeschützten Sonderbauten – **in das Sondervermögen der Einrichtung** zur Bündelung aller damit verbundenen Aufgaben in einer Hand.
- **Beibehaltung der Reparaturprogramme** für schulische und nicht-schulische Gebäude und des Brandschutz-Programms; **Angemessene Erhöhung der Einnahmen von externen Mietern/Nutzern**; dies setzt u.a. die Intensivierung der Raumnutzung (z.B. durch Untervermietung), Anreizsysteme im Rahmen Vermieter-Mieter-Modell und politische Beschlussfassungen in den Bereichen Entgeltordnungen voraus.
- **Abrechnung** zukünftiger Gebäudenutzungen auf Basis einer **Vollkostenrechnung** (Erstattung auch der Abschreibungen in voller Höhe).

5.2 Chancenbericht

Die ersten Wirtschaftsjahre der Einrichtung haben vorrangig dazu gedient, die Gebäudewirtschaft zu optimieren und die vereinbarten Einsparungen zu realisieren.

Auch die künftigen Wirtschaftsjahre sollen zur Fortführung der **Optimierung der Einrichtung** im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses dienen: Weitere Optimierung der Abläufe und Informationsflüsse, Einbezug der Mitarbeiter/innen in Entscheidungsprozesse, Berücksichtigung von Anregungen und Verbesserungsvorschlägen und letztlich ein konstruktivpartnerschaftlicher Dialog werden bewusst gepflegt und auf allen Hierarchieebenen eingefordert.

Der Bereich **Energiemanagement / Gebäudeautomation** wurde personell aufgestockt, um der wachsenden wirtschaftlichen und ökologischen Bedeutung dieses Bereiches Rechnung zu tragen und die Spitzenstellung im interkommunalen Vergleich weiter auszubauen. Die Betriebsleitung erwartet Einsparungen im Bereich der Energiekosten, durch die letztlich keine Mehrbelastung entsteht.

Seit 2011 stand die durch die Einrichtung entwickelte Software eView im Internet/Intranet zur Verfügung: Gebäudenutzer können sich – zur Vorbereitung auf das Vermieter-Mieter-Modell und die damit verbundene Ressourcenverantwortung – jederzeit zeitnah über die Verbrauchsentwicklung ihrer Gebäude informieren. Eview wurde gemeinsam mit der Regio IT in die Branchenlösung **e2watch** überführt..

Die allgemeine **Arbeitszufriedenheit** ist aus Sicht der Betriebsleitung weiterhin gut, die Fehlzeiten liegen deutlich unter denen in der allgemeinen Verwaltung. Nicht zuletzt die gute Zusammenarbeit mit dem Dienststellenpersonalrat ermöglicht es, Konfliktpotential frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu finden. Die anhaltend positive Entwicklung des Betriebes ist insbesondere der guten und engagierten Arbeit der Abteilungsleiter/innen und der Mitarbeiter/innen der Einrichtung zu verdanken.

Die Betriebsleitung erhofft sich weiterhin, künftig die Einrichtung noch eindeutiger im Sinne eines **Dienstleisters** positionieren zu können.

Zur **Steigerung der Kundenzufriedenheit**, aber auch zur Sicherung der Qualität der Fremdreinigung wurden in Vorjahren zwei Stellen für Reinigungskontrolleure durch Umwandlung frei werdender Stellen im Bereich der Eigenreinigung gebildet. Diese kümmern sich mit stichprobenartigen Kontrollen um die Reinigungsqualität vor Ort. Die Erfahrungen mit dem Einsatz von Reinigungskontrolleuren sind ausgesprochen positiv. Die in Vorjahren realisierten Kosteneinsparungen dürfen nicht zu einer Unterschreitung der ausgeschriebenen Qualität führen.

Chancen für die Zukunft werden auch weiterhin in der **Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells** gesehen, um bei den Gebäudenutzern Einflussmöglichkeiten, Partizipation und Kostenbewusstsein zu stärken und mittel- bis langfristig weitere Einsparungen, u.a. durch intensivere Flächennutzung, Entwicklung von Raumbedarfsplänen und ggfls. Flächenreduzierung, zu erreichen. Zur Umsetzung des Modells besteht noch erheblicher Klärungsbedarf mit der städtischen Finanzsteuerung, u.a. aufgrund der Nicht-Erstattung von Abschreibungen, die jedoch wesentlicher Bestandteil

einer Kostenmietberechnung sind, aber auch hinsichtlich der für eine Mietkalkulation anzusetzen- den Bodenwertverzinsung.

Der Verkauf nicht betriebsnotwendiger Flächen kann erheblich zur Haushaltskonsolidierung beitragen. Die bereits in Vorjahren begonnene **Veräußerung von nicht mehr benötigten Gebäuden** wird weiter verfolgt. So sind auch in Folgejahren weitere Verkäufe vorgesehen, insbesondere im Bereich von nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Liegenschaften und Gebäuden. Positiv im Sinne eines aktiven Portfoliomanagements ist die Entwicklung, dass nicht mehr benötigte oder untergenutzte Objekte aufgegeben werden und somit die Anstrengungen zum Erhalt der Vermögenssubstanz der Gebäude, die mittel- bis langfristig im Bestand erhalten bleiben sollen, verstärkt werden können. Positiv zu erwähnen ist insbesondere die seit 2015 stattfindende systematische Zusammenarbeit mit dem Schul- und Jugendbereich im Sinne eines professionellen Portfoliomanagements.

Diese Entwicklung wird jedoch durch zusätzlichen Flächenbedarf (Flächenzugänge durch Neu- und Erweiterungsbau und Anmietungen) kompensiert. So ist seit Betriebsgründung insgesamt ein Flächenzuwachs zu verzeichnen.

Die **überörtliche vergleichende Prüfung** der Gemeindeprüfungsanstalt hat mehrfach ergeben, dass die Einrichtung im Vergleich der 23 Kommunen einen Spitzenplatz in der Gesamtbewertung einnimmt. Explizit erwähnt wurden durch die GPA die professionelle Organisation und Steuerung, die hervorragende Datenbasis, ein vorbildliches Berichtswesen und Energiemanagement und die im Vergleich geringsten Bewirtschaftungsausgaben. Der interkommunale Vergleich wurde auf freiwilliger Basis fortgesetzt: so beteiligt sich die Einrichtung seit 2007 an dem IKON-Vergleichsring der KGSt für den Bereich von Schul-, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten und seit 2010 auch zum Thema Gebäudereinigung. Seit 2013 nimmt der Betrieb außerdem an drei verschiedenen Vergleichsringen zur Personalbemessung teil: IKON-Vergleichsring, Arbeitskreis Deutscher Städtetag NRW für Gebäudewirtschaft und Arbeitskreis des Verbandes Kommunaler Immobilienbewirtschaftender Gesellschaften (VKIG). Aktuelle Ergebnisse überörtlicher Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt bestätigen dem Betrieb seine gute Organisation.

Aus den Vergleichsringen und dem interkommunalen Erfahrungsaustausch erwachsen Anregungen für weitere Optimierungen, und teilweise ergibt sich neuer Handlungsbedarf. Der Erfahrungsaustausch dient darüber hinaus auch einer regelmäßigen Kontrolle und Sicherung des bereits erreichten Standards im interkommunalen Vergleich.

Die Einbindung der Einrichtung in krisenhaften Situationen anderer Bereiche –beispielsweise im Zusammenhang mit der ASB GmbH- zeigt, dass über erhebliches fachliches know how verfügt wird.

Durch konstruktive und intensive Zusammenarbeit mit der Finanzsteuerung konnte die Planungs-

sicherheit für den Haushalt und den Wirtschaftsplan weiter erhöht werden.

So werden bei mehrjährigen Bauvorhaben Baupreissteigerungen in den Budgets berücksichtigt, die aktivierte Eigenleistung Budgetwirksam berücksichtigt und abhängig von der jeweiligen Planungstiefe Varianzen berücksichtigt.

Der Grundsatz, dass im ersten Schritt die Planungsmittel bereit gestellt und die Baubeschlüsse erst auf der Basis von Kostenberechnungen gefasst und erst dann die Budgets im Haushalt und Wirtschaftsplan bereit gestellt werden, wurde nachhaltig i.S. des Regelverfahrens gestärkt. Bei erforderlichen Abweichungen aufgrund von besonderer Dringlichkeit (z.B. im Bereich Flüchtlingsunterbringung) sollen künftig Varianzen bei der Etatisierung berücksichtigt werden (Kostenrahmen = 40%, Kostenschätzung = 30 %)

5.3. Gesamtbeurteilung

Gegenwärtig sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden könnten. Die identifizierten Risiken werden gezielt beobachtet und gesteuert. Sie haben mit Ausnahme der nicht erstatteten Abschreibung keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die bestehenden Chancen werden konsequent genutzt.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzierungsmaßnahmen umfassten lediglich die im üblichen Wirtschaftsverkehr vorherrschenden Aktivitäten, wie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus dem Verrechnungsverkehr mit dem Einrichtungsträger zu marktüblichen Bedingungen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wesentliche Risiken hinsichtlich der Finanzinstrumente sind für die Betriebsleitung nicht ersichtlich.

Forderungen der Einrichtung betreffen in erster Linie die Stadt Aachen. Forderungsausfälle sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfristen bezahlt.

Der laufende Zahlungsverkehr wird im Übrigen über ein bei der Stadt verwaltetes Bankkonto abgewickelt.

Durch die gewählte Form der Sonderkasse beim Einrichtungsträger und die Regelungen zum Gesellschafterdarlehen verfügt die Einrichtung bewusst nicht über eigene Liquidität. Die Liquidität der Einrichtung ist allerdings jederzeit durch die Stadtkasse gewährleistet.

Die Finanzierungsmaßnahmen werden kontinuierlich anhand der Daten aus dem Rechnungswesen kontrolliert.

Zur Unterstützung der Liquiditätsplanung des Einrichtungsträgers wurde der unterjährige Abruf von Gesellschafterdarlehen vereinbart, verbunden mit unterjährigen Mitteilungen, welche Investitionsmittel ggf. nicht benötigt werden. Diese Mitteilungen erfolgten vereinbarungsgemäß im Rahmen der Berichterstattung.

Aktuell finden Abstimmungen mit dem Einrichtungsträger statt, um ab der Wirtschaftsplanung 2018 eine Kapitalflussrechnung standardmäßig in die Planung zu integrieren.

7. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Einrichtung verfügt über keine Zweigniederlassungen.

8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahres – Jahresabschluss zum 31.12.2015 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 28. Juli 2017

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan
Tech. Betriebsleiter

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

1. Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Anlagegruppen verweisen wir auf die Angaben der Einrichtung im Anhang.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Sachanlagevermögen	606.291.471,52	593.115.425,79
	<u>606.291.471,52</u>	<u>593.115.425,79</u>

I. Sachanlagen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>606.291.471,52</u>
	Vorjahr	€	593.115.425,79

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	579.603.317,46	558.569.966,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.156.937,82	393.053,82
Anlagen im Bau	<u>22.531.216,24</u>	<u>34.152.405,55</u>
	<u>606.291.471,52</u>	<u>593.115.425,79</u>

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	<u>31.12.2016</u>	€	<u>579.603.317,46</u>
	Vorjahr	€	558.569.966,42

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Unbebaute Grundstücke	2.093.942,80	2.093.942,80
Bebaute Grundstücke	120.191.780,54	119.927.116,04
Gebäude und Aufbauten	<u>457.317.594,12</u>	<u>436.548.907,58</u>
	<u>579.603.317,46</u>	<u>558.569.966,42</u>

Entwicklung:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Anfangsstand	558.569.966,42	540.935.913,42
Zugänge	19.762.128,80	13.062.168,39
Umbuchungen	20.363.762,84	24.145.573,32
Abgänge	-764.870,60	-2.085.691,00
Abschreibungen	<u>-18.327.670,00</u>	<u>-17.487.997,71</u>
Endstand	<u>579.603.317,46</u>	<u>558.569.966,42</u>

- Die Zugänge bei Gebäuden und Aufbauten resultieren im Wesentlichen aus dem Neubau der Gesamtschule an der Sandkaulstraße (T€ 13.848; inkl. Sporthalle) und der Vermögensübertragung der Tempelhoferstraße 4-6 der Stadt Aachen an das Gebäudemanagement (T€ 2.733).
- Die den Abschreibungen zugrundeliegenden Nutzungsdauern orientieren sich an der NKF-Rahmentabelle.

2. Andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>31.12.2016</u>	€	<u>4.156.937,82</u>
	Vorjahr	€	393.053,82

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Betriebsausstattung	<u>4.156.937,82</u>	<u>393.053,82</u>
	<u>4.156.937,82</u>	<u>393.053,82</u>

Entwicklung:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Anfangsstand	393.053,82	285.994,82
Zugänge	2.404.254,32	143.038,49
Umbuchungen	1.649.472,85	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Abschreibungen	<u>-289.843,17</u>	<u>-35.979,49</u>
Endstand	<u>4.156.937,82</u>	<u>393.053,82</u>

- Einen Großteil der Zugänge machen die Container Spaceboxen für die Flüchtlingsunterkunft an der Adenauerallee (T€ 1.391) aus.

3. Anlagen im Bau	<u>31.12.2016</u>	€	<u>22.531.216,24</u>
	Vorjahr	€	34.152.405,55
Entwicklung:	<u>2016</u>		<u>2015</u>
	€		€
Anfangsstand	34.152.405,55		37.744.288,87
Zugänge	11.290.876,33		20.553.690,00
Umbuchungen	-22.013.235,69		-24.145.573,32
Abgänge	-898.829,95		0,00
Abschreibungen	0,00		0,00
Endstand	<u>22.531.216,24</u>		<u>34.152.405,55</u>

5. Die den Abschreibungen zugrundeliegenden Nutzungsdauern orientieren sich an der NKF-Rahmentabelle.

B. Umlaufvermögen

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>
	€		€
Vorräte	48.150,00		33.743,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	45.161.447,59		42.056.626,68
	<u>45.209.597,59</u>		<u>42.090.369,68</u>

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<u>31.12.2016</u>	€	<u>48.150,00</u>
	Vorjahr	€	33.743,00

6. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe setzten sich zusammen aus Heizölvorräten in verschiedenen Objekten der Einrichtung. Zum Stichtag 31.12.2016 werden laut Inventur 97.588 Liter Heizöl in den Tanks gelagert.
7. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu Anschaffungskosten bewertet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180.349,13	161.226,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.287,01	62.437,13
Forderungen gegen den Einrichtungsträger	44.731.278,72	41.657.307,04
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>194.532,73</u>	<u>175.656,15</u>
	<u>45.161.447,59</u>	<u>42.056.626,68</u>

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>180.349,13</u>
	Vorjahr	€	161.226,36

8. Die ausschließlich in € valutierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind einzeln in einer Offenen Posten-Liste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen.

9. Die Forderungen betreffen im Wesentlichen die Vermietung und Verpachtung von Schulräumen, Sportstätten, Vereinsräumen, Ladenlokalen und Bürogebäuden, öffentliche Einrichtungen an Gewerbetreibende, Privatpersonen sowie an Sportvereine.

10. Es wurden eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von T€ 4 und Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 83 vorgenommen.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>55.287,01</u>
	Vorjahr	€	62.437,13

11. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen nahezu ausschließlich gegen die Aachener Parkhaus GmbH (T€ 20) sowie die IT Regio GmbH (T€ 35) und betreffen die Pachtabrechnungen für das Parkhaus am Hauptbahnhof und das Projekt E-View.

3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	<u>31.12.2016</u>	€	<u>44.731.278,72</u>
	Vorjahr	€	41.657.307,04

12. Die Forderungen gegen den Einrichtungsträger bestehen zum Einen aus Forderungen gegenüber der Stadt Aachen (T€ 44.640) und zum Anderen aus Forderungen gegen Eigenbetriebe und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen (T€ 91).

13. Die Forderungen gegen die Stadt Aachen setzen sich zusammen:

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>
	€
Fachbereich Finanzsteuerung	42.116.307,26
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	1.944.035,57
Fachbereich Kinder, Jugend und Schule	338.116,56
Fachbereich Feuerwehr	161.496,32
Fachbereich Sportamt	65.871,18
übrige	<u>14.251,35</u>
	<u>44.640.078,24</u>

4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>31.12.2016</u>	€	<u>194.532,73</u>
	Vorjahr	€	175.656,15

14. Der Posten enthält zum Stichtag 31.12.2016 lediglich debitorische Kreditoren.

C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>31.12.2016</u>	€	<u>4.200,00</u>
	Vorjahr	€	4.233,00

15. Der Posten enthält ausschließlich Vorauszahlungen der Stadtwerke Aachen AG wegen Energielieferungen.

Passivseite

A. Eigenkapital

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
Kapitalrücklage	229.109.107,11	239.301.899,67
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	-47.270.025,26	-45.356.153,07
Jahresüberschuß/ Jahresfehlbetrag	<u>-10.317.715,13</u>	<u>-11.738.347,65</u>
	<u>172.521.366,72</u>	<u>183.207.398,95</u>

16. Bezüglich der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel im Anhang (Anlage 3).

I. Stammkapital	<u>31.12.2016</u>	€	<u>1.000.000,00</u>
	Vorjahr	€	1.000.000,00

17. Das Stammkapital (§ 3 Satzung) besteht unverändert zum Vorjahr und ist in voller Höhe erbracht.

II. Kapitalrücklage	<u>31.12.2016</u>	€	<u>229.109.107,11</u>
	Vorjahr	€	239.301.899,67

18. Der ausgewiesene Betrag ist eine rechnerische Größe, die sich aus dem der Einrichtung in den Vorjahren gewidmeten Anlagevermögen abzüglich der übernommenen Verbindlichkeiten, dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen sowie des in der Satzung festgesetzten Stammkapitals ermittelt.

III. Verlustvortrag	<u>31.12.2016</u>	€	<u>-47.270.025,26</u>
	Vorjahr	€	-45.356.153,07

19. Gemäß Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 21.Dezember.2016 ist der Jahresverlust 2015 in Höhe von € 11.738.347,65 auf neue Rechnung vorgetragen worden.

IV. Jahresverlust	<u>31.12.2016</u>	€	<u>-10.317.715,13</u>
	Vorjahr	€	-11.738.347,65

20. Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Aachen vor, den Jahresverlust 2016 in Höhe von € 10.317.715,13 auf neue Rechnung vorzutragen.

21. Zum Prüfungszeitpunkt hat noch kein Ergebnisverwendungsbeschluss vorgelegen.

B. Sonderposten

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Fertige Anlagen	105.794.384,56	106.388.954,84
Unfertige Anlagen	4.157.337,94	1.983.696,54
Betriebsausstattung	<u>366.104,51</u>	<u>60.911,14</u>
	<u>110.317.827,01</u>	<u>108.433.562,52</u>

22. Bezüglich der Entwicklung der Sonderposten verweisen wir auf die Anlage zum Anhang (Anlage 3/2).

C. Rückstellungen

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Sonstige Rückstellungen	<u>5.478.816,39</u>	<u>5.104.207,22</u>
	<u>5.478.816,39</u>	<u>5.104.207,22</u>

1. Sonstige Rückstellungen	31.12.2016	€	5.478.816,39
	Vorjahr	€	5.104.207,22

23. Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zinseffekt	Zuführung	Stand 31.12.2016
	€	€	€		€	€
Resturlaub und Arbeitszeitkonto	414.000,00	414.000,00	0,00	0,00	489.900,00	489.900,00
Leistungsentgelte	177.000,00	150.937,06	26.062,94	0,00	156.000,00	156.000,00
Altersteilzeit	38.579,00	25.646,00	0,00	1.553,00	42.913,00	57.399,00
Jubiläums- rückstellungen	22.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.700,00
Verpflichtungen gegen den Einrichtungsträger	1.504.341,38	214.751,25	459.853,72	0,00	600.000,00	1.429.736,41
unterlassene Instandhaltungen	28.540,63	0,00	28.540,63	0,00	0,00	0,00
Prozesskosten	1.918.375,37	24.711,30	117.300,00	0,00	595.500,00	2.371.864,07
Aufgabe BgA Elisenbrunnen	421.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.000,00
Augbewahrungs- verpflichtungen	254.526,84	29.135,40	0,00	3.496,25	33.185,22	262.072,91
Grundbesitz- abgaben	60.000,00	31.230,95	0,00	0,00	31.230,95	60.000,00
ausstehende Rechnungen	150.000,00	101.346,14	48.653,86	0,00	100.000,00	100.000,00
Dienstwohnungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	43.000,00	43.000,00	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
städtischer Gesamtabschluss	22.144,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.144,00
Insgesamt	5.104.207,22	1.034.758,10	680.411,15	5.049,25	2.084.729,17	5.478.816,39

24. Die Rückstellungen für **Resturlaub und Arbeitszeitguthaben** sind in Einzelaufstellung des Personalbereichs nachgewiesen. Sie betreffen 195 Mitarbeiter und entfallen im Einzelnen auf Beschäftigte mit 1.053,13 Tagen (T€ 431) und Beamte mit 94,95 Tagen (T€ 59).
25. Die Rückstellungen für **Altersteilzeit** beinhalten die anteiligen Vergütungen für die Freistellungsphase von zwei Mitarbeitern, die gemäß § 3 Abs. 1 Altersteilzeitgesetz in ein Altersteilzeitverhältnis gewechselt sind. Das Altersteilzeitverhältnis ist nach Maßgaben des sogenannten Blockmodells

ausgestaltet, in dem der Mitarbeiter in der Beschäftigungsphase die volle Arbeitsleistung erbringt und in der zweiten Phase vollständig von der Arbeit freigestellt wird. Demgemäß enthalten die Rückstellungen auch die anteiligen Vergütungen für die Freistellungsphase. Die im Rahmen der Altersteilzeit anfallenden Aufstockungsbeträge werden auskunftsgemäß über den Haushalt der Stadt Aachen bilanziert.

26. Die **Jubiläumsrückstellungen** beruhen auf den Bestimmungen des TVöD. Danach erhalten Mitarbeiter eine Vergütung in Höhe von € 350,00 bzw. € 500,00 für eine Betriebszugehörigkeit von 25 bzw. 40 Jahren. Der Posten ist durch einrichtungsinterne Einzelaufstellungen nachgewiesen. Der Posten ist getrennt nach Laufzeiten mit 3,32% p.a. bzw. 3,78% p.a. abgezinst worden.
27. Die Rückstellungen aus **Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger** beinhalten Auflagen städtischer Fachbereiche zur Durchführung gesetzlich verpflichtender Maßnahmen. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Beckenwasser aus dem Freibad Hangeweier (T€ 103) Brandschutz Bushof Peterstraße (T€ 100), diverse Trinkwassersysteme (Vorjahr: T€ 306) und dem Mischwasserkanal Schule (Vorjahr: T€ 398).
28. Die Rückstellungen für **Prozesskosten** beziehen sich auf zehn Fälle im Zusammenhang mit der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sie sind durch Schreiben des Fachbereichs Recht und Versicherungen der Stadt Aachen und durch interne Aufstellungen nachgewiesen.
29. Den Rückstellungen zur **Aufgabe des Elisenbrunnen** liegen voraussichtlich Weiterbelastungen des Fachbereichs Finanzsteuerung im Rahmen der Beendigung des Betriebes gewerblicher Art und der deswegen entstehenden Steuerbelastungen zugrunde. Der Posten ist durch interne Aufstellungen und Schreiben des Fachbereichs Finanzsteuerung der Stadt Aachen nachgewiesen. Der Posten wird zum Vorjahr unverändert ausgewiesen.
30. Die Rückstellungen für **Aufbewahungsverpflichtungen** resultieren aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufbewahrung diverser Geschäftsunterlagen. Sie sind auf der Grundlage der Raumkosten der dafür genutzten Räumlichkeiten berechnet und infolge ihrer langjährigen Laufzeit mit einem Zinssatz von 2,14 % p.a. abgezinst worden.
31. Die Rückstellungen für Grundbesitzabgaben sind nach § 8 der Kommunalabgabenordnung wegen ausstehender Abrechnungen für Erschließungsbeiträge gebildet worden.
32. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2016 – hier ausschließlich Nebenkostenabrechnungen – noch ausstehend hat.

33. Die Rückstellungen für Dienstwohnungen resultieren aus den Ergebnissen einer durchgeführten Lohnsteuerausprüfung und betreffen die Versteuerung des geldwerten Vorteils für die Jahre 2010 und 2011. Der Posten ist durch interne Aufstellungen nachgewiesen. Der Posten wird zum Vorjahr unverändert ausgewiesen.
34. Die Rückstellungen für **Abschluss- und Prüfungskosten** betreffen die Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2016. Sie sind durch ein entsprechendes Angebotsschreiben nachgewiesen.
35. Die Rückstellungen für den **städtischen Gesamtabchluss** beinhalten den auf das Gebäudemanagement entfallenden Anteil für Softwarekosten im Rahmen der Erstellung eines Gesamtabchlusses für die Stadt Aachen. Der Posten ist durch interne Aufstellungen nachgewiesen.

D. Verbindlichkeiten

Zusammensetzung:	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.691.139,34	3.015.851,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364.393,19	1.126.232,23
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	269,32	3.573,98
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	339.308.538,85	315.587.080,02
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.273.127,25</u>	<u>17.041.681,02</u>
	<u>361.637.467,95</u>	<u>336.774.419,12</u>

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>3.691.139,34</u>
	Vorjahr	€	3.015.851,87

36. Die ausschließlich in € valutierenden Liefer- und Leistungsschulden sind einzeln in einer Offenen Posten-Liste in Übereinstimmung mit dem Sachkontoausweis nachgewiesen.
37. Von den Verbindlichkeiten entfällt ein Betrag in Höhe von T€ 243 (Vorjahr T€ 408) auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>1.364.393,19</u>
	Vorjahr	€	1.126.232,23

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Stadtwerke Aachen AG	1.279.593,09	1.048.219,37
Regio IT GmbH	84.265,02	42.627,73
gewoge AG	276,49	34.049,47
Übrige	<u>258,59</u>	<u>1.335,66</u>
	<u>1.364.393,19</u>	<u>1.126.232,23</u>

38. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadtwerken Aachen AG resultieren im Wesentlichen aus Energie- und Wasserlieferungen.

39. Die Verbindlichkeiten gegenüber Regio IT GmbH betreffen Kosten für die von der Einrichtung eingesetzte IT.

3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<u>31.12.2016</u>	€	<u>269,32</u>
	Vorjahr	€	3.573,98

40. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Net Aachen GmbH. Sie sind durch die Kreditorensaldenliste nachgewiesen und betreffen nahezu ausschließlich Gebühren für die Nutzung von Telefon- und Internetanschlüssen.

4. Verbindlichkeiten ggü. dem Einrichtungsträger	<u>31.12.2016</u>	€	<u>339.308.538,85</u>
	Vorjahr	€	315.587.080,02

41. Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Gesellschafterdarlehen	323.150.245,16	297.994.732,76
ifd. Verrechnung mit der Stadt Aachen	16.120.303,49	17.530.223,63
Eigenbetriebe und eigenbetriebs-ähnliche Einrichtungen	<u>37.990,20</u>	<u>62.123,63</u>
	<u>339.308.538,85</u>	<u>315.587.080,02</u>

42. Für die Posten liegen interne Aufstellungen des Rechnungswesens vor.

43. Die Darlehen gegenüber der Stadt Aachen setzen sich am Bilanzstichtag 2016 zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Gründungsdarlehen	245.564.719,06	244.511.463,60
jährliches Darlehen		
Darlehen 2014	18.077.001,28	18.077.001,28
Darlehen 2015	30.974.046,45	35.406.267,88
Darlehen 2016	<u>28.534.478,37</u>	<u>0,00</u>
	<u>323.150.245,16</u>	<u>297.994.732,76</u>

44. Das Gründungsdarlehen hat sich entwickelt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Stand Jahresanfang	244.511.463,60	249.419.700,30
Zugänge		
Korrekturen des Sonderpostens	0,00	2.892.126,34
Abgänge		
Zugänge im Sonderposten	0,00	-4.446.359,71
Tilgung	-1.500.000,00	-1.500.000,00
Anlagenveränderungen 2015	0,00	-1.854.003,33
Anlagenveränderungen 2016	<u>2.553.255,46</u>	<u>0,00</u>
Stand Jahresende	<u>245.564.719,06</u>	<u>244.511.463,60</u>

45. Das Gründungsdarlehen wird seit 01. Januar 2014 mit 3,27 % p.a. verzinst, wobei der Zinssatz bis zum 31. Dezember 2018 festgeschrieben ist. Das Darlehen wird halbjährlich mit T€ 750 getilgt.

46. Die Anlagenveränderungen ermitteln sich aus Zu- und Abgängen von Objekten des Sachanlagevermögens, welche über die Stadt Aachen abgewickelt werden. Beim Gebäudemanagement werden demgemäß keine Buchgewinne bzw. Buchverluste abgebildet, es erfolgt vielmehr eine Verrechnung mit dem Gründungsdarlehen.

47. Das Gesellschafterdarlehen 2014 ist ab dem 31. Dezember 2014 mit 3,19 % p.a. zu verzinsen und endfällig zum 31. Dezember 2018 zu tilgen.

48. Das Gesellschafterdarlehen 2015 ist ab dem 31. Dezember 2014 mit 3,09 % p.a. zu verzinsen und endfällig zum 31. Dezember 2018 zu tilgen.
49. Außerdem wurde im Geschäftsjahr ein neues Gesellschafterdarlehen 2016 aufgenommen in Höhe von T€ 28.534.
50. Im Berichtsjahr sind die Darlehen ordnungsgemäß verzinst worden. Das Gründungsdarlehen ist zudem planmäßig in Höhe von T€ 1.500 getilgt worden.
51. Die Verbindlichkeiten auf ifd. Verrechnung mit der Stadt Aachen betreffen im Einzelnen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Transferkonto/Sonderkasse	14.355.207,77	16.008.738,86
Andere Dienststellen	1.670.901,67	1.436.181,38
Personal	94.194,05	85.303,39
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen	<u>37.990,20</u>	<u>62.123,63</u>
	<u>16.158.293,69</u>	<u>17.592.347,26</u>

52. Der Zahlungsverkehr des Gebäudemanagements wird über das bei der Sparkasse Aachen für die Stadt Aachen, Fachbereich 26-Gebäudemanagement, geführte Konto abgewickelt. Das Sparkassenkonto wird täglich auf null gestellt. Die entsprechenden Salden werden in das Sonderkassenkonto –Transferkonto- eingestellt, welches regelmäßig mit dem Fachbereich Finanzsteuerung der Stadt Aachen abgestimmt wird. Das Transferkonto weist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – einen Schuldsaldo aus. Eine Verzinsung des Transferkontos erfolgt nicht.
53. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Fachbereich Personal beinhalten im Berichtsjahr im Wesentlichen die Leistungen für Beamte.
54. Die Verbindlichkeiten gegenüber Eigenbetrieben und eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Aachen betreffen den Kulturbetrieb T€ 28 und den Stadtbetrieb T€ 10.
55. Die Verbindlichkeiten sind durch Darlehensverträge und interne Aufstellungen nachgewiesen.

5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.12.2016</u>	€	<u>17.273.127,25</u>
	Vorjahr	€	17.041.681,02

56. Der Posten setzt sich zusammen aus:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Erhaltene Anzahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen	9.775.063,63	9.903.285,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.697.492,90	6.603.452,21
Erhaltene Anzahlungen zur Einführung eines CAFM-Systems	465.767,29	469.652,66
Hauptposten der Debitoren	330.324,59	61.490,87
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	4.478,84	3.799,69
	<u>17.273.127,25</u>	<u>17.041.681,02</u>

57. Die erhaltenen Anzahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen gliedern sich auf:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Projekt Route Charlemagne		
Vitrine Elisengarten	0,00	861.500,00
Archäologische Vitrine	0,00	175.000,00
Hochbau diverser Gebäude	4.457.788,95	2.816.240,04
Instandhaltung Technik diverser Gebäude	1.498.967,63	1.255.402,58
Sanierung Katschhof	914.583,17	922.083,85
Mängelbeseitigung Blücherplatz	803.542,10	878.763,94
Umbau Kindertagesstätten U3	363.537,05	518.789,10
Sanierung Hochgrundhaus	381.880,76	500.000,00
Dachsanierung Schwalbenweg	0,00	500.000,00
Sanierung Eilendorf	61.380,04	168.841,11
Übrige	1.293.383,93	1.306.664,97
	<u>9.775.063,63</u>	<u>9.903.285,59</u>

58. Die erhaltenen Anzahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Stand am Jahresanfang	9.903.294,59	26.666.154,00
Zugänge	3.856.028,71	3.533.535,40
Abgänge	<u>-3.984.259,67</u>	<u>-20.296.394,81</u>
Stand am Jahresende	<u>9.775.063,63</u>	<u>9.903.294,59</u>

59. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zuwendungen des Einrichtungsträgers für am Bilanzstichtag 2016 noch nicht abgeschlossene Projekte und Maßnahmen. Diese werden voraussichtlich im Folgejahr abgeschlossen.
60. Die erhaltenen Anzahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die Stadt Aachen geleistet. Es besteht jedoch keine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber der Stadt, weshalb sie nicht als klassische Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger zu sehen sind. Daher erfolgt der Ansatz bei den sonstigen Verbindlichkeiten.
61. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus dem Aus- und Umbau diverser Kindertagesstätten in Aachen. Sie bestehen gegenüber der Gewoge Aachen AG (T€ 3.870), der Aachener Wohnungsgenossenschaft e.G. Eigenheimbau Aachen (T€ 2.173) sowie der Aymen GmbH (T€ 655). Sie haben sich im Berichtsjahr entwickelt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Stand am Jahresanfang	6.603.452,21	7.157.236,01
Zugänge	667.129,91	0,00
Tilgung	<u>-573.089,22</u>	<u>-553.783,80</u>
Stand am Jahresende	<u>6.697.492,90</u>	<u>6.603.452,21</u>

62. Der Zuschuss der Stadt Aachen zur Einführung des CAFM-Systems ist in Höhe der im Berichtsjahr angefallenen Aufwendungen in Höhe von T€ 4 ertragswirksam aufgelöst worden. Hinsichtlich der Verbuchung des Zuschusses wird auf die vorstehende Ausführung zu den von der Stadt erhaltenen Anzahlungen verwiesen.
63. Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern resultieren ausschließlich aus noch nicht ausgezahlten Reisekostenabrechnungen.

E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>31.12.2016</u>	€	<u>1.549.791,04</u>
	Vorjahr	€	1.690.440,66

64. Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Mietvorauszahlungen für den Elisenbrunnen	1.536.554,20	1.664.600,40
übrige Mietvorauszahlungen	<u>13.236,84</u>	<u>25.840,26</u>
	<u>1.549.791,04</u>	<u>1.690.440,66</u>

65. Die Mietvorauszahlungen für den Elisenbrunnen resultieren aus vom Pächter finanzierten Investitionsmaßnahmen, die auf die Miete angerechnet werden. Diese werden analog der Laufzeit des Pachtvertrages aufgelöst.

66. Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens des Vorjahres ist ordnungsgemäß in den Erträgen 2016 erfasst worden.

**Erläuterungen zu den Posten der Ergebnisrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis
31. Dezember 2016**

1. Umsatzerlöse	<u>31.12.2016</u>	€	<u>68.320.070,22</u>
	Vorjahr	€	54.917.743,27
Zusammensetzung:	<u>2016</u>		<u>2015</u>
	€		€
Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen	37.661.290,33		34.892.783,53
Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen	14.663.559,90		10.942.723,76
Stadtregion Aachen	4.334.549,75		4.860.710,47
Miet- und Pächterlöse fremde Dritte	3.578.406,53		3.544.136,28
Parkraumbewirtschaftung	52.381,67		56.801,68
BilRUG bedingte Umgliederungen:			
Konsumtive Schul- und Bildungspauschale	4.261.894,55		0,00
Erhaltene Anzahlungen Instandhaltungsmaßnahmen	2.314.732,05		0,00
Übrige	69.293,98		0,00
Übrige	<u>1.383.961,46</u>		<u>620.587,55</u>
	<u>68.320.070,22</u>		<u>54.917.743,27</u>

67. Die Höhe der konsumtiven Schul- und Bildungspauschale wird jedes Jahr nachträglich durch die Stadt Aachen festgelegt. Das Gebäudemanagement erhält nur einen Teil der insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln. Der Rest fließt dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schulen direkt zu. Je nach Höhe der gesamt zur Verfügung stehenden Mittel verändert sich die konsumtive Schul- und Bildungspauschale für das Gebäudemanagement.

68. Der Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen entfällt auf:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Gebäudebezogene Umsatzerlöse	23.963.405,45	23.694.956,57
Zinsen auf Gesellschafterdarlehen	9.517.016,74	8.722.626,96
Erstattung von Abschreibungen	3.000.000,00	1.500.000,00
Verwaltungskostenbeitrag	975.200,00	975.200,00
Erstattung Flüchtlinge	205.668,14	0,00
	<u>37.661.290,33</u>	<u>34.892.783,53</u>

69. Die erhöhten Erstattungen der Zinsen auf Gesellschafterdarlehen beruht auf dem ausgeweiterten Volumen des Gesellschafterdarlehens. Der Posten korrespondiert insoweit mit den entsprechenden Zinsaufwendungen.

70. Die Mieterlöse mit der Stadt Aachen und den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Aachen betreffen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
FB Wohnen, Soziales u. Integration	6.295.162,29	1.501.342,45
Kulturbetrieb der Stadt Aachen	4.185.570,23	4.168.422,63
Kinder, Jugend und Schulen	1.754.454,02	2.912.871,22
Theater und Musikdirektion	1.143.603,52	1.143.603,56
Feuerwehr	566.580,06	425.669,27
Volkshochschule	469.668,03	534.931,20
Aachener Stadtbetrieb	185.234,00	185.234,01
übrige	63.287,75	70.649,42
	<u>14.663.559,90</u>	<u>10.942.723,76</u>

71. Die Mieterlöse bzgl. der Feuerwehr beinhalten Verrechnungen mit der Stadt Aachen wegen eines angemieteten Objekts für die Berufsfeuerwehr. Für die Auslagerung der Einsatzzentrale der Berufsfeuerwehr ist im Berichtsjahr provisorisch ein Objekt an einem anderen Standort angemietet worden, für dessen Mietzahlungen das Gebäudemanagement in Vorleistung getreten ist. Diese Kosten sind an die Feuerwehr weiter geleitet worden.

72. Umsatzerlöse mit der StädteRegion Aachen entfallen auf:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Erstattung von Bewirtschaftungsaufwendungen	2.114.187,64	2.198.708,49
Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen	801.356,35	1.251.616,50
Mieterlöse und Betriebskostenabrechnungen	887.814,00	897.475,72
Managementgebühr	531.191,76	512.909,76
	<u>4.334.549,75</u>	<u>4.860.710,47</u>

2. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>1.237.808,61</u>
	Vorjahr	€	1.289.491,25

73. Der Posten beinhaltet aktivierte Aufwendungen für vom Personal des Gebäudemanagements durchgeführte Projektsteuerungen und Bauleitungen.

3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>31.12.2016</u>	€	<u>4.898.340,92</u>
	Vorjahr	€	11.413.042,03

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	680.411,15	189.799,45
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	3.786,51	1.797,35
übrige periodenfremde Erträge	328.736,23	253.563,18
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	3.639.513,21	3.540.391,92
Konsumtive Schul- und Bildungspauschale	0,00	4.359.543,43
Kostenerstattungen für Instandhaltungen	0,00	2.272.059,24
Schaden- und Versicherungsersatzleistungen	89.075,78	555.053,41
Kostenerstattungen für die Einführung des CAFM	0,00	8.865,50
Übrige Erträge und Kostenerstattungen	156.818,04	231.968,55
	<u>4.898.340,92</u>	<u>11.413.042,03</u>

74. Hinsichtlich der Auflösung von Rückstellungen und der Buchgewinne aus Anlagenabgängen wird die Ausführung zu den entsprechenden Bilanzposten verwiesen.
75. Die übrigen periodenfremden Erträge beinhalten vor allem Betriebs- und Nebenkostenerstattungen aus Vorjahren.
76. Der starke Rückgang der Sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf die von BilRUG erforderlichen Umgliederungen zu den Umsatzerlösen zurückzuführen. Insgesamt wurden Erträge in Höhe von 6.645.920,58 € zu den Umsatzerlösen umgegliedert. Diese Umgliederungen setzen sich im Wesentlichen aus den Positionen Kostenerstattungen für Instandhaltungen sowie Konsumtive Schul- und Bildungspauschale zusammen.

4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	<u>31.12.2016</u>	€	<u>42.469.556,21</u>
	Vorjahr	€	38.765.294,45

77. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung setzen sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Umlagefähige Betriebskosten	24.661.185,69	23.945.335,54
Instandhaltungsaufwendungen	10.046.711,43	10.602.484,01
Mieten	7.761.659,09	4.217.474,90
	<u>42.469.556,21</u>	<u>38.765.294,45</u>

78. Die umlagefähigen Betriebskosten setzen sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Energie und Wasser	10.822.518,63	10.498.904,33
Glas- und Gebäudereinigung	5.492.186,14	5.270.067,28
Grundbesitzabgaben	3.307.396,15	3.129.705,26
Wartungen	1.504.579,91	1.618.616,92
Porto	1.008.315,59	867.406,47
Versicherungen	649.808,93	628.479,76
gebäudebezogene Versicherungen	289.136,36	285.939,74
Telekommunikation	62.665,66	67.385,46
Beiträge nach § 8 KAG	31.230,95	305.776,50
Übrige	<u>1.493.347,37</u>	<u>1.273.053,82</u>
	<u>24.661.185,69</u>	<u>23.945.335,54</u>

5. Personalaufwand

<u>31.12.2016</u>	€	<u>11.279.570,23</u>
Vorjahr	€	10.735.127,79

a) Löhne und Gehälter

79. Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Vergütung der Beschäftigten	7.658.265,82	7.246.598,08
Beamtenbezüge	866.220,60	912.452,02
Aushilfen u.Ä.	<u>247.798,06</u>	<u>128.712,77</u>
	<u>8.772.284,48</u>	<u>8.287.762,87</u>

80. Der Anstieg der Löhne und Gehälter korrespondiert mit der gestiegenen Beschäftigtenzahl.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

81. Der Posten setzt sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Sozialversicherung	1.476.162,39	1.420.464,79
Aufwendungen für Altersversorgung		
Zusatzversorgungskasse	603.058,18	574.507,63
Umlagen für Beamtenpensionen	349.339,00	374.112,00
Aufwendungen für Unterstützung		
Unfallfürsorge	51.272,96	48.999,09
Beihilfen	27.289,26	29.281,41
Arbeitsschutzmaßnahmen	163,96	0,00
	<u>2.507.285,75</u>	<u>2.447.364,92</u>

82. Die Umlagen für Beamtenpensionen resultieren aus einem geänderten Berechnungsansatz.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>18.617.513,17</u>
	Vorjahr	€	17.523.977,20

83. Die Abschreibungen entfallen auf:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Planmäßige Normalabschreibungen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit		
Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	18.196.601,42	17.487.997,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.547,93	33.930,28
Sofortabschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter	1.295,24	2.049,21
Außerplanmäßige Abschreibungen	131.068,58	0,00
	<u>18.617.513,17</u>	<u>17.523.977,20</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>2.583.877,11</u>
	Vorjahr	€	3.206.292,14
Zusammensetzung:	<u>2016</u>		<u>2015</u>
	€		€
Verwaltungskostenbeiträge an div. Ämter der Stadt Aachen	975.200,00		975.200,00
Rechtsstreitigkeiten und Prozesskosten	595.500,00		936.000,00
IT-Betreuungs-, Schulungs- und Wartungskosten	580.004,43		433.948,99
Diverse periodenfremde Aufwendungen	106.766,32		244.253,68
Fortbildungsmaßnahmen	106.527,60		103.341,20
Unterhaltung von Kraftfahrzeugen und sonstiger Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.695,93		66.119,11
Bürobedraf, Zeitschriften, Bücher	34.067,40		35.113,26
Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	24.960,38		31.853,38
Übrige	112.155,05		380.462,52
	<u>2.583.877,11</u>		<u>3.206.292,14</u>

84. Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten vor allem Betriebs- und Nebenkostenrückerstattungen für Vorjahre.

85. Die Verwaltungskostenbeiträge an diverse Ämter der Stadt bestehen unverändert zum Vorjahr und setzten sich zusammen:

	<u>T€</u>
Verschiedene politische Gremien der Stadt Aachen	558
Fachbereich Finanzsteuerung	200
Fachbereich Rechnungsprüfung	149
Fachbereich Personal und Organisation	13
Übrige	55
	<u>975</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>31.12.2016</u>	€	<u>9.822.238,17</u>
	Vorjahr	€	9.126.647,87

86. Die Zinsaufwendungen setzten sich zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	5.049,25	5.915,83
Zinsen für Gesellschafterdarlehen	9.517.016,74	8.722.626,96
Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber	<u>300.172,18</u>	<u>398.105,08</u>
	<u>9.822.238,17</u>	<u>9.126.647,87</u>

87. Die Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen resultieren aus der Verzinsung des Gründungsdarlehens sowie der jährlichen städtischen Darlehen. Die gestiegenen Zinsen für Gesellschafterdarlehen sind auf die gestiegene Darlehenssumme zurückzuführen.

88. Die Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber betreffen das sogenannte Richterische Modell.

9. Sonstige Steuern	<u>31.12.2016</u>	€	<u>1.179,99</u>
	Vorjahr	€	1.284,75

89. Der Posten enthält ausschließlich Kfz-Steuer für die genutzten PKW.

10. Jahresverlust	<u>31.12.2016</u>	€	<u>-10.317.715,13</u>
	Vorjahr	€	-11.738.347,65

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Einrichtung verfügt über einen Geschäftsverteilungsplan für die Betriebsleitung. Ebenso besteht eine Dienstanweisung des Oberbürgermeisters für die Betriebsleitung. Der Oberbürgermeister der Stadt Aachen ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte der Einrichtung. Der Betriebsleitung obliegt laut Betriebssatzung die laufende Betriebsführung einschließlich der Verfügung über das bewegliche Vermögen und die Wahrnehmung der Entscheidungsbefugnisse, die der Oberbürgermeister gemäß Dienstanweisung auf sie übertragen hat. Die Organisation der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und der Einrichtung ist neben der Betriebssatzung und den gesetzlichen Bestimmungen mittels Dienstanweisungen geregelt.

Der Betriebsausschuss entscheidet in allen gemäß § 5 der Betriebssatzung von der Stadt Aachen ihm übertragenen Zuständigkeiten.

Der Rat der Stadt Aachen entscheidet in allen anderen Angelegenheiten des Gebäudemanagements, die ihm gemäß GO NRW, der EigVO NRW und der Betriebssatzung vorbehalten sind.

Die Regelungen entsprechen den Anforderungen an das Gebäudemanagement.

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

Der Betriebsausschuss ist im Jahr 2016 zu drei Sitzungen zusammengetreten. Der Rat der Stadt hat sich in drei Vorlagen mit Angelegenheiten der Einrichtung befasst. Über die Sitzungen des Betriebsausschusses und des Rats der Stadt liegen Protokolle vor.

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

Die Mitglieder der Betriebsleitung, Frau Vera Ferber und Herr Klaus Schavan, sind auskunftsgemäß in keinen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

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

Entfällt mangels Kapitalmarktorientierung.

Im Übrigen hat die Einrichtung die individualisierte Vergütung der Betriebsleitung entsprechend § 24 Abs. 1 EigVO NRW i.V.m. § 285 Nr. 9a HGB im Anhang offengelegt.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Es liegt ein aktualisierter Organisationsplan mit Datum vom 15. Mai 2017 für die Einrichtung vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse hervor. Die Überprüfung erfolgt auskunftsgemäß regelmäßig durch die Leitung der Einrichtung.

Nach den von uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften liegen keine Hinweise vor, dass nicht entsprechend dem Organisationsplan verfahren wird. Die administrativen Aufgaben, mit Ausnahme der Auszahlung von Gehältern und Beamtenbezügen (Dezernat Personal und Organisation), werden durch das Gebäudemanagement selbst durchgeführt.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

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

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Handlungsrichtlinien der Stadt Aachen zur Umsetzung des Gesetzes der Korruptionsbekämpfung und zur Errichtung und Führung eines Vergaberegisters in NRW mit Stands vom 08. November 2008,
- Richtlinie über die Annahme von Belohnungen und Geschenken durch Angehörige des öffentlichen Dienstes bei der Stadt Aachen vom 06. September 2005.

Sämtlichen Mitarbeitern der Einrichtung sind die vorstehenden Richtlinien auskunftsgemäß gegen Unterschrift ausgehändigt worden. Dies wird einmal jährlich wiederholt gegen entsprechende Unterschriftsleistung über den Empfang.

Weiterhin gibt es umfassende sowohl gesamtstädtische als auch betriebsspezifische Anweisungen zu Vergabeprozessen und Unterschriftsbefugnissen. Dem 4-Augenprinzip wird konsequent durch eine Vielzahl von Regelungen Rechnung getragen.

Weiterhin hat die Stadt Aachen die Stelle eines Anti-Korruptionsbeauftragten eingerichtet.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Es gelten die Dienstanweisungen und Richtlinien der Stadt Aachen und dazu ergänzende innerbetriebliche Regelungen und Anweisungen.

Darüber hinaus gelten insbesondere die Bestimmungen der GO NRW, der EigVO NRW und der Betriebssatzung. Der vom Rat der Stadt zu beschließende Wirtschaftsplan bildet den Entscheidungsrahmen für die Betriebsleitung. Die Ausschreibungen werden auskunftsgemäß nach diesen Vorgaben vorbereitet und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt, mit einer Ausnahme des sogenannten Richterlichen-Modells für diverse Kindertagesstätten, ausschließlich über Darlehen der Stadt Aachen sowie verschiedene Zuschussprogramme.

Es haben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine Anhaltspunkte für eine Nichtbeachtung der Anweisungen ergeben.

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

Es besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen in Form der Aktenverwaltung. Die Bauakten sind bei den entsprechenden Projektverantwortlichen abgelegt. Miet- und Pachtverträge sind an zentraler Stelle abgelegt. Vertragsübersichten über alle Verträge werden geführt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das Gebäudemanagement erstellt regelmäßig einen Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan 2016 besteht aus folgenden Planungselementen:

- detaillierter Erfolgsplan für 2016 und mittelfristige Ergebnisplanung für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2019,
- Investitionsprogramm 2016 bis 2019,
- Stellenübersicht,
- Finanzplanung (Vermögensplan) für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2019.

Für den Planungshorizont ab 2018 ist es vorgesehen, in Abstimmung mit der städtischen Finanzsteuerung eine Plankapitalflussrechnung zu erstellen.

Der jährlich gemäß §§ 15-18 der EigVO NRW aufzustellende Wirtschaftsplan bietet einen ausreichenden Planungshorizont und entspricht den Bedürfnissen der Einrichtung. Innerhalb des Jahres werden ggf. noch Nachtragswirtschaftspläne bei sich ergebenden Veränderungen erstellt.

Das Planungswesen entspricht nach unseren Erkenntnissen im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Gebäudemanagements.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planungsabweichungen werden auskunftsgemäß regelmäßig und kontinuierlich untersucht. Erläuterungen zu Planüber- oder -unterschreitungen sind Gegenstand der regelmäßigen Berichterstattung an den Betriebsausschuss im Rahmen der Quartalsberichterstattung.

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

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Erkenntnissen im Hinblick auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit den Anforderungen der Einrichtung.

Eine detailliert ausgebaute Kostenarten-, Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung ist bis zum Prüfungszeitpunkt mittels verknüpfter Daten im Excel-Format als Eigenprojekt weitgehend umgesetzt worden.

Es haben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine Anhaltspunkte ergeben, dass das eigenentwickelte System nicht den Ansprüchen für eine funktionierende Kostenrechnung genügt.

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

Der Zahlungsverkehr der Einrichtung erfolgt über ein Sparkassenbankkonto der Stadt Aachen (SAP 113100). Dieses wird täglich überwacht und ausgeglichen. Die Salden werden täglich auf ein Sonderkassenkonto (SAP 113200) gebucht. Die Finanzierung der laufenden Betriebsausgaben sowie der Investitionen erfolgt ausschließlich über die Stadt Aachen. Dazu werden die erforderlichen Finanzmittel zeitnah der Finanzkasse der Stadt Aachen gemeldet.

Das Cash-Management, vor allem im Hinblick auf die rechtzeitige Anmeldung von Finanzmitteln, obliegt auskunftsgemäß der Betriebsleitung im Zusammenwirken mit der Finanzsteuerung der Stadt Aachen.

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

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

Siehe Frage 3. d)

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?

Die Einrichtung erhält im Wesentlichen ihre Entgelte über zwei jährliche Anforderungen gegenüber der Stadt Aachen auf Auszahlung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Mittel zur Deckung der laufenden Aufwendungen.

Darüber hinaus werden die Zahlungsflüsse aus Miet- und Pachtverträgen und die Ausgangsrechnungen für erbrachte Dienstleistungen gegenüber Eigenbetrieben der Stadt Aachen oder fremden Dritten nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften zeitnah entsprechend der vertraglichen Bedingungen erstellt. Das Mahnwesen für Mieten und Pachten wird seitens der zuständigen Fachabteilung und für die Geschäftsbeziehungen gegenüber der Städteregionen Aachen durch das Team Rechnungswesen organisiert.

Es sind keine Hinweise aufgetreten, dass die Entgelte nicht vollständig oder zeitnah in Rechnung gestellt oder eingeholt worden sind.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens / Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens- / Konzernbereiche?

Ja; wesentliche Controllingunterlagen des Rechnungswesens haben im Berichtsjahr als Entscheidungsgrundlage für Führungskräfte und Kontrollgremien zur Verfügung gestanden.

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

Die Einrichtung hält keine Beteiligungen bzw. Tochterunternehmen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ein umfassendes, in sich geschlossenes und systematisches Risikofrüherkennungssystem ist im Berichtsjahr weiter ausgebaut worden. Die vollständige, rechnergestützte Implementierung des Systems ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Stelle des Risikomanagers ist planmäßig besetzt.

Im Rahmen der lfd. Bewertung sind über 300 Risiken identifiziert und benannt worden. Diese sind auf ca. 60 Hauptrisiken zusammengefasst worden. Die wesentlichen Risiken hat die Betriebsleitung im Lagebericht benannt und die bereits umgesetzten Gegenmaßnahmen aufgezeigt. Diese lassen sich im Wesentlichen folgenden Risikofeldern zuordnen: finanzwirtschaftliche und Ertragsrisiken, branchenspezifische und personalwirtschaftliche Risiken.

Als Priorität für die Entwicklung eines darüber hinausgehenden Gegenmaßnahmenkatalogs sind durch die Betriebsleitung Personenrisiken bestimmt worden.

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

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften liegen keine Hinweise vor, dass diese für die Zukunft geplanten Maßnahmen nicht sachgerecht sind.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Handlungsweise für die in Gliederungspunkt a) erwähnten Einzelmaßnahmen ist in umfangreichen Arbeitsmaterialien, wie einem Risikokatalog, festgelegt. Alle Führungskräfte können in Echtzeit rechnergestützt auf alle Ergebnisse im System zugreifen. Jährliche Begehungen werden ebenfalls dokumentiert.

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

Durch die Betriebsleitung und in ihrem Auftrag durch den Risikomanager werden auskunftsgemäß die Risiken ständig kontrolliert. Auf die Ausführungen zu den vorstehenden Gliederungspunkten wird verwiesen.

Mit dem eingeführten rechnerunterstützten Risikomanagementsystem werden die entsprechenden Prozesse künftig automatisiert aus der IT mit Daten untersetzt sein.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Das Gebäudemanagement nutzt keine Finanzinstrumente außerhalb der Stadt Aachen und einer Fremdfinanzierung über ein sogenanntes Richterisches Modell. Demgemäß werden auch keine komplexen und risikobehafteten Derivate u. ä. genutzt.

Die Beantwortung der weiteren Fragen dieses Fragenkreises kann wegen der vorstehenden Feststellungen entfallen.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine interne Revision als eigenständige Stelle der Einrichtung ist nicht vorhanden. Die Einrichtung unterliegt der Prüfung durch den Fachbereich Rechnungsprüfung der Stadt Aachen vom 01. April 2009.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision / Konzernrevision im Unternehmen / Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Der Fachbereich Rechnungsprüfung ist gegenüber dem Gebäudemanagement autonom.

Interessenskonflikte sind auskunftsgemäß weder personell noch sachlich gegeben.

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision / Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Der Fachbereich Rechnungsprüfung hat im Berichtsjahr turnusgemäß folgende Bereiche bei der Stadt Aachen geprüft, in deren Zusammenhang das Gebäudemanagement mit einbezogen ist:

– Vergabeprüfung nach VOL und VOB in Verbindung mit Anmietungen.

Schriftliche Berichte liegen auskunftsgemäß vor. Da aber die Einrichtung nicht direkt in die Berichterstattung involviert ist, ist auf eine gesonderte Einsicht in die Berichte verzichtet worden. Besondere Erkenntnisse haben auskunftsgemäß nicht vorgelegen.

Im Weiteren ist für die Einrichtung in 2016 eine gesonderte Prüfung „Zahlungsabwicklung“ erfolgt. Besondere Erkenntnisse haben auskunftsgemäß nicht vorliegen.

Prüfungen zum Thema Korruptionsprävention sind im Berichtsjahr auskunftsgemäß nicht erfolgt.

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Mit dem Fachbereich Rechnungsprüfung sind keine Prüfungsschwerpunkte abgestimmt worden. Der Abschlussprüfer hat jedoch im Rahmen seiner Prüfungshandlung die Verantwortlichen des Fachbereichs Rechnungsprüfung kontaktiert und befragt.

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

Der Fachbereich Rechnungsprüfung hat nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften keine bemerkenswerten Feststellungen hinsichtlich der Einrichtung angemerkt.

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?

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften sind durch die Betriebsleitung angemessene Konsequenzen hinsichtlich der Feststellung des Fachbereichs Rechnungsprüfung aus Vorjahren gezogen worden.

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?

Nach den von uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Derartige Kredite sind im Berichtsjahr nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilen Auskünften nicht vergeben worden.

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

Diesbezügliche Maßnahmen sind nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht bekannt.

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?

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen sind auskunftsgemäß im Rahmen des Wirtschaftsplans (Investitionsprogramm) durch die zuständigen Fachbereiche der Stadt Aachen angemessen geplant und werden danach umgesetzt. Auf der Grundlage des vorgegebenen städtischen Budgets für die einzelnen Maßnahmen, erfolgt bei der Einrichtung die Ausführungsplanung und die Durchführung der jeweiligen Maßnahmen nach wirtschaftlichen Grundsätzen.

Grundsätzlich ist damit gemäß der Auskünfte der Betriebsleitung davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Notwendigkeit von investiven Projekten bereits mit Beauftragung des Gebäudemanagements zur Umsetzung von Projekten begründet worden ist.

Ab 2016 wird praktiziert, dass die Einrichtung bereits vor einer Etatisierung von investiven Projekten in die Planungsprozesse einbezogen wird. Damit soll gewährleistet werden, dass bereits in der Planungsphase exaktere Kostenberechnungen entstehen und Abweichungen wie bei den bisherigen Kostenschätzungen minimiert werden können. Der jeweilige Planungsstand wird somit während des Entscheidungsprozesses genauer.

In einem ersten Schritt werden die Planungsmittel zur Verfügung gestellt und die Planungen bis zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung extern vergeben. Auf dieser Basis folgt die abschließende Investitionsentscheidung durch die politischen Gremien.

Bei allen größeren Projekten werden auskunftsgemäß Folgekostenberechnungen erstellt, welche die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen in der Zukunft abbilden und den politischen Gremien im Rahmen der abschließenden Entscheidung vorliegen.

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)?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nach dem von uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben. Der jeweiligen Auftragsvergabe im Bereich Bau- und Bauinstandhaltung

liegen Ausschreibungen zugrunde. Bei Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Vergleichsangebote eingeholt.

Die Veräußerung von Grundstücken erfolgt über den Fachbereich Liegenschaften der Stadt Aachen. Die Übertragungen an die Stadt werden vom Gebäudemanagement dabei generell zum jeweiligen Buchwert vollzogen.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Bei den baulichen Investitionsmaßnahmen erfolgt ein laufendes Projektcontrolling durch die jeweiligen Sachbearbeiter. Durch die Betriebsleitung werden auskunftsgemäß die jeweiligen Budgets regelmäßig auf deren Einhaltung und den Umsetzungsgrad hin überprüft. Sind aufgrund nicht anwendbarer Tatsachen Budgeterhöhungen zwingend notwendig, werden diese im Regelfall über entsprechende mit der Stadt Aachen abgestimmte Korrekturen der Planwerte eingepreist.

Auf die ab 2016 praktizierte – vorstehend bereits erwähnte Einbeziehung des Gebäudemanagements in die Etatisierung und die quartalsmäßige Berichterstattung wird nochmals verwiesen.

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

Bei den im Wirtschaftsjahr 2016 abgeschlossenen Investitionen ergeben sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften unter Bezugnahme der Ausführung zur Frage 8 c) keine Budgetüberschreitungen bei den Projekten von mehr als 10 % des Volumens, aber mindestens T€ 100. Gegenüber den ursprünglichen Planansätzen bestehen lediglich in vier Fällen Überschreitungen.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge sind nicht vorhanden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Alle diesbezüglichen Regelungen sind den Mitarbeitern über den RVI-Ordner des Betriebes und das Intranet zugänglich.

Anhaltspunkte für Verstöße haben sich nach den von uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

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

Ja; anderweitige Erkenntnisse haben wir nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht erlangt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Einrichtung erstellt einen regelmäßigen Quartalsbericht für den Betriebsausschuss. Zudem erfolgen in den Sitzungen des Betriebsausschusses regelmäßige Berichterstattungen.

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

Laut der vorliegenden Protokolle und der erteilten Auskünfte hat die Betriebsleitung den Betriebsausschuss in seinen Sitzungen regelmäßig informiert. Zudem sind zu diesen Sitzungen die Quartalsberichte mit wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kenndaten, Soll-Ist-Darstellung zum Wirtschaftsplan und Informationen zu den laufenden Projekten ausgereicht worden.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Ja; die Unterrichtung von: Betriebsausschuss, Oberbürgermeister, zuständigem Dezernent ist lt. vorliegenden Protokollen ordnungsgemäß erfolgt.

Im Übrigen liegen ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäße abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen nach den von uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht vor.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts- / Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Laut vorliegenden Protokolle und erteilten Auskünften hat die Betriebsleitung im Berichtsjahr keine besonderen Vorlagen erstellt.

Ausweislich der vorliegenden Protokolle sind keine besonderen Wünsche geäußert worden. Beherrschende Themen in den Sitzungen der Überwachungsorgane sind neben der generellen wirtschaftlichen Entwicklung gemäß Wirtschaftsplan, der Stand der Projektabwicklung und die Empfehlungen der Betriebsleitung zur Kostenstabilität beim Hochbau gewesen.

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

Solche Anhaltspunkte haben sich nach den uns vorliegenden Protokollen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

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

Eine D&O-Versicherung besteht auskunftsgemäß nicht. Die Betriebsleitung und die übrigen Mitarbeiter sind jedoch in die städtische Haftpflicht- und Eigenschadenversicherung eingebunden.

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

Derartige Interessenskonflikte sind nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht offenkundig geworden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nein; gemäß der sich aus der Betriebssatzung für die Einrichtung ergebenden Aufgabenstellungen werden die ihr übertragenen Liegenschaften weitestgehend genutzt. Auskunftsgemäß besteht nur ein geringer Leerstand. Freiwerdende Gebäude werden über die Stadt Aachen anderen Nutzungen zugeführt. Über die möglichen Nutzungen leer stehender Objekte werden auskunftsgemäß regelmäßige Auswertungen getätigt. Die Ergebnisse werden in einer entsprechenden Checkliste dargestellt.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Art und Umfang der Bestände entsprechen der Aufgabenstellung des Gebäudemanagements. Die Veränderungen sind durch die laufende Geschäfts- und Investitionstätigkeit begründet.

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?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für wesentlich höhere bzw. niedrigere Verkehrswerte. Dem gegenüber stehend ergaben stichprobenartige Ermittlungen nach dem Sachwertverfahren höhere Wertansätze (alternative Bewertungsmethode). Nach unseren Erkenntnissen bestehen hinsichtlich der Verkehrswerte keine wesentlichen stillen Reserven. Letzter sind werden in der Praxis auch nicht durch das Gebäudemanagement sondern durch den Einrichtungsträger realisiert.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Die Eigenkapitalquote beträgt 26,4 % der Bilanzsumme. Unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt diese 43,3 %. Die Einrichtung verfügt über mittel- und langfristiges Fremdkapital von 50,6 % das kurzfristige Fremdkapital beträgt 6,1%.

Die für das Jahr 2016 geplanten Investitionen sollen durch Gesellschafterdarlehen der Stadt Aachen und Fördermittel der öffentlichen Hände finanziert werden.

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

Die Haushaltslage des Konzerns Stadt Aachen stellt sich auskunftsgemäß schwierig dar.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz- / Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Einrichtung hat in 2016 folgende Zuschüsse erhalten:

- Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 3.639 T€
- Ertragszuschüsse als konsumtive Schul- und Bildungspauschale in Höhe von 4.262 T€
- Investitionszuschüsse sind in Höhe von T€ 7.511 gewährt worden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften haben sich keine Hinweise ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet worden sind.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt – wie bereits erwähnt – 26,4 % und die Quote des Eigenkapitals zzgl. des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 43,3 %.

In Anbetracht der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen nicht vollständigen Deckung der Abschreibungen in den zukünftigen Jahren durch die Stadt Aachen werden sich die Quoten weiter deutlich verringern.

Die Ausnutzung des Transferkonto/Sonderkasse ist unterjährig verstärkt erfolgt. Derzeit sind jedoch noch keine Finanzierungsprobleme zu erkennen.

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

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust 2016 in Höhe von T€ -10.318 auf neue Rechnung vorzutragen. Weitere Leistungen durch die Stadt Aachen zum Ausgleich des Jahresverlusts sind nicht vorgesehen.

Im Berichtsjahr ist eine Verrechnung des Verlustes 2011 mit den Rücklagen innerhalb des Eigenkapitals gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO erfolgt.

Aus Sicht der Betriebsleitung ist diese Handhabung für das Jahr 2016 mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar. Die Eigenkapital-Ausstattung ist noch als angemessen zu bezeichnen.

Fragenkreis 14: Rentabilität / Wirtschaftlichkeit

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

Für die Ausführungen zur Ertragslage wird auf den Prüfbericht verwiesen.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Die Einrichtung weist in 2016 einen Jahresverlust in Höhe von – 10,318 Mio. € aus.

Auch für das Jahr 2016 wird – entsprechend dem Wirtschaftsplan – für die Erstattung der Abschreibungen nach Abzug der Erträge aus dem Sonderposten für Investitionszuschüssen nur ein Betrag von lediglich 3,0 Mio. € erstattet. Damit ergibt sich für das Berichtsjahr eine finanzielle Lücke bei den städtischen Erstattungen in Höhe von 11,978 Mio. €. Ohne diesen Sachverhalt hätte das Gebäudemanagement einen Jahresgewinn ausgewiesen.

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

Ja; durch die nicht vollständige Deckung der entstehenden Aufwendungen in Form von Abschreibungen (vgl. vorstehende Ausführungen) durch die Stadt Aachen werden die Leistungen betriebswirtschaftlich nicht angemessen vergütet.

Die daraus resultierenden jährlichen Jahresverluste schmälern in entsprechender Höhe zwangsläufig das Eigenkapital der Einrichtung.

Auf diesen Sachverhalt wurde explizit in der Kommentierung des gpa NRW zum Jahresabschluss 2014 gesondert hingewiesen.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Konzessionsabgaben sind von der Einrichtung nicht abzuführen.

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?

Solche Geschäfte mit wesentlichen Auswirkungen haben - mit Ausnahme der bereits in den vorstehenden Fragenkreisen genannten Unterdeckung der Erstattung von Abschreibungen - nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften im Berichtsjahr nicht vorgelegen.

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

Da der Jahresverlust sich im Wesentlichen aus der nicht vollständigen Erstattung der Abschreibungen ergibt, liegt darin auch der wesentliche Schlüssel, um die Verluste zu begrenzen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Jahresverlust resultiert – wie bereits erwähnt – im Wesentlichen aus der nicht vollständigen Erstattung von Abschreibungen.

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

Neben dem weiter notwendigen stringenten Kostenmanagement und der weiteren, vollständigen Umsetzung des Vermieter-Mieter-Konzepts ist es in diesem Zusammenhang notwendig, die vollständige Erstattung (Budgetierung) der betriebsnotwendigen Aufwendungen - somit auch der Abschreibungen - anzustreben.

Da auskunftsgemäß gegenüber fremden Dritten bereits weitgehend alle Möglichkeiten für Mieterhöhungen genutzt worden sind, sind derzeit keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage erkennbar.

Rechtliche und steuerliche Grundlagen

I. Rechtliche Verhältnisse

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen wird nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebssatzung wie ein Eigenbetrieb geführt (eigenbetriebsähnliche Einrichtung gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW).

1. Betriebssatzung

Grundlage des Gebäudemanagements ist die von der Stadt Aachen beschlossene Betriebssatzung vom 16. Dezember 2003 in der zuletzt geänderten Fassung vom 07. September 2005. Die Betriebssatzung enthält folgende wesentlichen Regelungen:

- Name (§ 1): Gebäudemanagement der Stadt Aachen
- Zweck (§ 2): Die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulden, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden, die der Stadt Aachen zur Erfüllung ihrer Aufgaben dient. Der Betriebszweck umfasst auch die Bewirtschaftung von Nebenflächen und Nebennutzungen und alle den Betriebszweck fördernden Geschäfte.
- Stammkapital (§ 3): Das Stammkapital der Einrichtung beträgt € 1.000.000
- Organe (§§ 3 – 7): Betriebsausschuss, Betriebsleitung
- Betriebsausschuss (§ 5): Der Betriebsausschuss besteht aus 13 Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Betriebsausschusses ist detailliert im Anhang (Anlage 3) dargestellt.
- Betriebsleitung (§ 4): Die Betriebsleitung obliegt:
- Frau Vera Ferber (kfm. Betriebsleiterin),
 - Herrn Klaus Schavan (techn. Betriebsleiter).

2. Wichtige Verträge / Vereinbarungen

Mit der Stadt Aachen bestehen folgende Vereinbarungen:

- Gründungsdarlehen vom 29. März 2005,
- lfd. Gesellschafterdarlehen jährlich,
- Rahmenvereinbarung vom Januar 2004,
- Dienstanweisung für die Werkleitung vom April 2004,
- Dienstanweisung zur Regelung der Zeichnungsbefugnisse für den Eigenbetrieb vom Juli 2004,
- Dienstanweisungen zur Regelung der Geschäftsverteilung vom 01. Juli 2004,
- jährlicher Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements,
- Verkauf von Immobilien aus dem Besitz des E26 vom 03. Februar 2006,
- Freistellung der Bilanzierung von Pensionsrückstellungen vom 08. März 2010,
- Regelung der Vertretung bei gleichzeitiger Abwesenheit beider Geschäftsführer vom 14. September 2010.

Mit der StädteRegion Aachen besteht eine Leistungsvereinbarung über die Vermögensübertragung und zur Regelung der Finanzbeziehungen vom 17. Dezember 2007.

Es liegen diverse weitere Verträge u.a. über Energielieferungen, Hard und Software, Telekommunikation, Wartung, Reinigungsleistungen, Versicherungen, An- und Vermietung sowie Architekten- und Ingenieurleistungen vor.

II. Steuerliche Verhältnisse

Mit der Bewirtschaftung von städtischen Gebäuden und ihrer Nebenflächen übt die Einrichtung keine einen Betrieb gewerblicher Art begründende Tätigkeit aus. Sie ist insoweit mit dieser Tätigkeit weder körperschaft- noch gewerbe- oder umsatzsteuerpflichtig.

Es bestehen allerdings darüber hinaus diverse Betriebe gewerblicher Art, die generell eine Steuerpflicht begründen. Aufgrund ihres Dauerverlustcharakters fallen gleichwohl keine Ertragssteuern an. Das Gebäudemanagement macht hinsichtlich der Umsatzsteuerpflicht von der Option gemäß § 9 UStG Gebrauch und berechnet bei den Betrieben gewerblicher Art für seine Leistungen Umsatzsteuer.

Das Gebäudemanagement verwaltet und bewirtschaftet zudem in sehr geringem Umfang Wohnungseigentum. Dies ist als Vermögensverwaltung i.S.d. § 14 Satz 3 AO zu qualifizieren. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht besteht nicht, da die Tätigkeit der Einrichtung den Rahmen einer Vermögensverwaltung nicht übersteigt.

Für den Grundbesitz wird in Ausnahmefällen Grundsteuer entrichtet Kommunale Nutzungen sind ansonsten generell grundsteuerbefreit.

Für die genutzten PKW fällt Kfz-Steuer an.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(6) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widernimmt der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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



**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen**

**Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016 und
des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2016
(Testatexemplar)**

Unverbindliches Ansichtsexemplar – Maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

1. Ausfertigung



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den aus Bilanz, Ergebnisrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang bestehenden Jahresabschluss - unter Einbeziehung der Buchführung - und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung der

**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen,**

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften der EigVO NRW liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter 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.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Essen, 03. August 2017



BRV_{AG}
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Möller

Wirtschaftsprüfer



Reinartz

Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016
- Anlage 3 Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016
- Anlage 4 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016
- Anlage 5 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA		PASSIVA	
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	579.603.317,46	558.569.966,42	1.000.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.156.937,82	393.053,82	239.301.899,67
3. Anlagen im Bau	22.531.216,24	34.152.405,55	-45.356.153,07
	606.291.471,52	593.115.425,79	-10.317.715,13
IV. Jahresverlust			183.207.398,95
		172.521.366,72	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	48.150,00	33.743,00	108.433.562,52
	48.150,00	33.743,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180.349,13	161.226,36	5.104.207,22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.287,01	62.437,13	5.104.207,22
3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	44.731.278,72	41.657.307,04	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	194.532,73	175.656,15	315.587.080,02
	45.161.447,59	42.056.626,68	3.015.851,87
		1.364.393,19	1.126.232,23
		269,32	3.573,98
		17.273.127,25	17.041.681,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	4.200,00	4.233,00	336.774.419,12
			1.549.791,04
			1.690.440,66
			<u>651.505.269,11</u>
			<u>635.210.028,47</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	2016		2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		68.320.070,22	54.917.743,27
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.237.808,61	1.289.491,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.898.340,92	11.413.042,03
4. Objektbewirtschaftung		-42.469.556,21	-38.765.294,45
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.772.284,48		-8.287.762,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-2.507.285,75</u>		<u>-2.447.364,92</u>
		-11.279.570,23	-10.735.127,79
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-18.617.513,17	-17.523.977,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.583.877,11	-3.206.292,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.822.238,17	-9.126.647,87
9. Sonstige Steuern		-1.179,99	-1.284,75
10. Jahresverlust		<u>-10.317.715,13</u>	<u>-11.738.347,65</u>

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Allgemeines	2
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz	2
Anwendung bei Gründung der Einrichtung	3
Anwendung im Wirtschaftsjahr 2016	3
Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme	3
Anlagevermögen	4
Abschreibungen	4
Gebäudebestand	5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6
Eigenkapital	6
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	7
Rückstellungen	8
Verbindlichkeiten	9
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
Erträge	10
Aufwendungen	11
Jahresergebnis 2016	12
Nachtragsbericht	13
Ergänzende Angaben	14
Stellenübersicht	14
Betriebsausschuss	14
Gesamthonorar für Abschlussprüfer	15
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	15
Verlustvortrag	15
Ergebnisverwendung	15

Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2016** der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen - im folgenden Einrichtung genannt - wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen und den Satzungsbestimmungen der Einrichtung aufgestellt.

Für die Gliederung des Jahresabschlusses fand das **3. Buch Handelsgesetzbuch (HGB)** über große Kapitalgesellschaften Anwendung. Um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, wurde die Bilanz um die Positionen Forderungen / Verbindlichkeiten gegen den Einrichtungsträger erweitert.

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

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die bisherige Form der Darstellung wurde insoweit angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die Anpassung der Vorjahreszahlen nach Artikel 75 Abs. 2 EGHGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Jahresabschluss 2015 Betrag nach BilRUG €	Jahresabschluss 2015 Betrag vor BilRUG €
Umsatzerlöse	61.628.862,68	54.917.743,27
Sonstige betriebliche Erträge	4.701.922,62	11.413.042,03

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz

Anwendung bei Gründung der Einrichtung

Die Bewertung der auf die Einrichtung übertragenen Grundstücke und Gebäude einschließlich der Außenanlagen erfolgte zum Stichtag 31.12.2003. Bei der Bewertung wurden die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung, Regelungen zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) unter Einbezug der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000, Bundesbauministerium) berücksichtigt. Es fand i. W. sowohl das **Sachwertverfahren** als auch in Einzelfällen das **Ertragswertverfahren** unter Maßgabe der Nutzungsfortsetzung Anwendung.

In der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 wurden die unterlassenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

Für 253 Liegenschaften mit 718 Gebäuden ergab sich zum 01.01.2004 ein Gesamtwert von **670.310 T€**. In den Folgejahren wurden bzw. werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie Herstellungskosten darstellen, nach Durchführung werterhöhend verbucht.

Die sonstigen zum 01.01.2004 eingebrachten Gegenstände des Anlagevermögens wurden mit dem jeweiligen **Zeitwert** bewertet. Für Vermögensgegenstände ohne wesentliche Bestandsveränderungen wurde das **Festwertverfahren** angewandt.

Anwendung im Wirtschaftsjahr 2016

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten wurden - wie in Vorjahren - keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

In 2016 waren keine Neubewertungen von Gebäuden erforderlich.

Die **planmäßigen Abschreibungen** wurden nach der linearen Methode auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt.

Die **Zugänge zum Sachanlagevermögen** wurden pro rata temporis abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Anschaffungspreis bis zu 410 € wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme

In der Eröffnungsbilanz waren **unterlassene Instandhaltungen** in Höhe von 69 Mio. € für das Schulreparaturprogramm, Reparaturprogramm an nicht-schulischen Gebäuden und für Brandschutzmaßnahmen enthalten. Auf der Grundlage von Objektbegehungen wurden im Jahr 2007 Neubewertungen bzw. Wertüberprüfungen durchgeführt und die Abzüge für Reparaturen und Instandhaltungsstau auf **120 Mio. €** erhöht.

Bis zum 31.12.2016 wurden aus **Reparaturprogrammen** bereits **53,218 Mio. €** (davon in 2016: 3,872 Mio. €) aufgearbeitet, überwiegend in Schulgebäuden. Für die nicht-schulischen Gebäude standen erstmalig in 2010 Mittel zur Aufarbeitung zur Verfügung.

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten **Anlagennachweis** ersichtlich.

Veränderungen im Grundstücks- und Gebäudebestand ergeben sich aus Anlagenabgängen, z. B. aus dem Ankauf des Gebäudes Tempelhofer Str. (Flüchtlingsunterkunft), Zugang des Gebäudes Auf Überhaaren und Abgang des Grundstücks Kita Kronenberg 132 aufgrund von Stiftungsvermögen.

Zum Bilanzstichtag 2016 befanden sich für 22,531 Mio. € **Anlagen im Bau**, davon insbesondere Investitionen an Schulgebäuden und im Zusammenhang mit der Umsetzung baulicher Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten aus dem U3-Programm. Weiterhin wurden erhebliche Investitionen innerhalb der Maßnahmen Kreativfabrik Talstraße und Containererwerb für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgenommen.

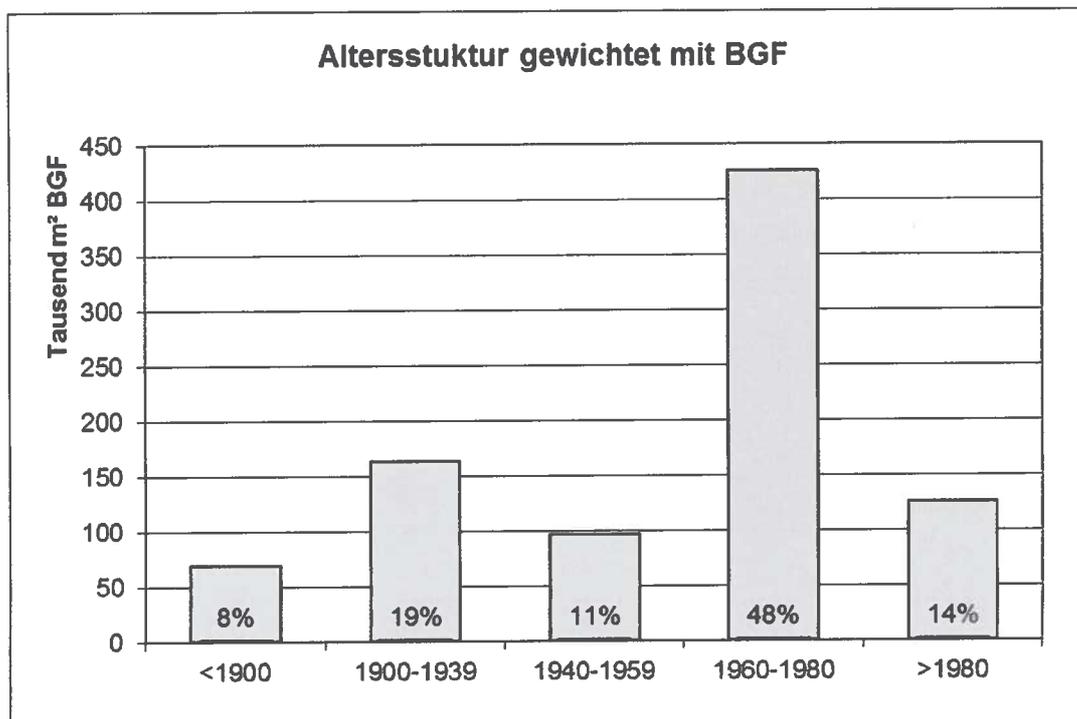
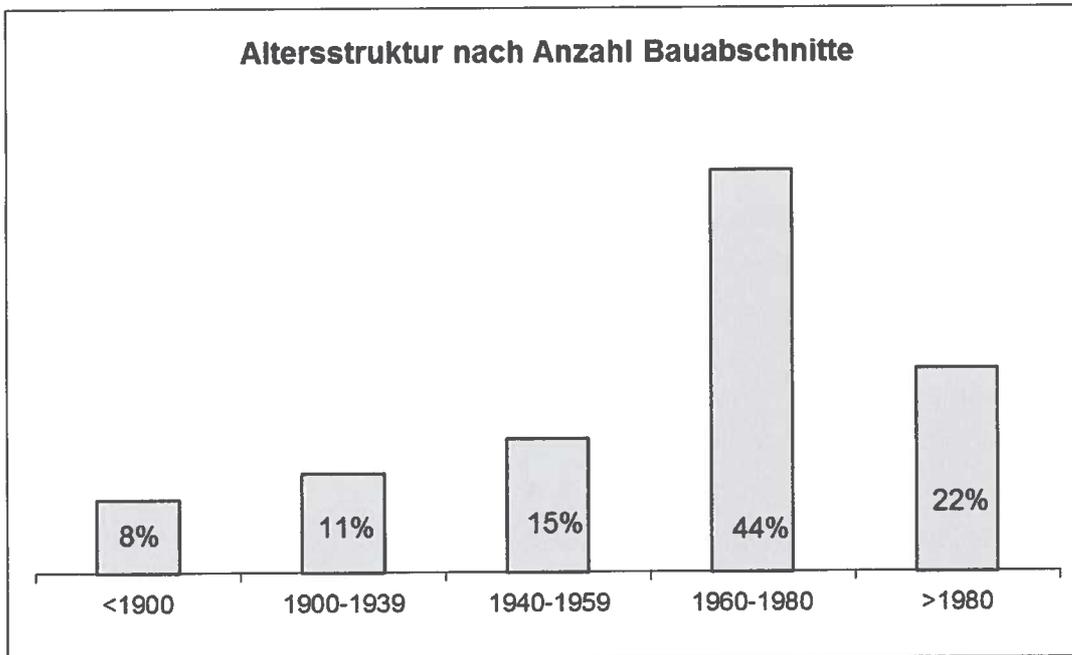
Abschreibungen

Mit **Beschluss des Finanzausschusses** der Stadt vom 26.02.2008 wurde die Erstattung der Abschreibungen durch die Stadt Aachen für das Jahr 2008 vollständig ausgesetzt und für die Zukunft beschlossen, die Erstattung der Abschreibungen jährlich schrittweise zu steigern. So ist in 2009 eine Erstattung von 500 T€ bei Abschreibungen in Höhe von rd. 18,7 Mio. € erfolgt, in 2010 eine Erstattung 1,00 Mio. € bei Abschreibungen von 16,66 Mio. €, in 2011 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 16,92 Mio. €, in 2012 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 16,41 Mio. €, in 2013 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 19,11 Mio. €, in 2014 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 18,93 Mio. €, in 2015 eine Erstattung i.H. von 1,50 Mio. € bei Abschreibungen von 17,52 Mio. € und in 2016 eine Erstattung i.H. von 3,00 Mio. € bei Abschreibungen von 18,62 Mio. €. Ab 2012 bis 2018 wurde die Erstattung der Abschreibungen jährlich auf 1,50 Mio. € festgelegt. Ab dem Wirtschaftsjahr 2016 wurde die Erstattung der Abschreibungen jährlich auf 3,00 Mio. € festgelegt.

Seit 2008 treten dadurch jährlich **erhebliche Verluste** auf, die zu einer Verringerung des Eigenkapitals führen werden. Laut Beschluss des Finanzausschusses soll das Eigenkapital der Einrichtung in Höhe von **15 % der Bilanzsumme** nicht unterschritten werden.

Gebäudebestand

Die im **Sondervermögen** geführten Gebäude verteilen sich wie folgt auf Baujahre:



Nennenswerte **Leerstände** lagen zum Bilanzstichtag 2016 nicht vor bzw. bestehen lediglich in zum Verkauf, Abriss oder für umfassende Sanierung vorgesehener Objekte z.B. Spielcasino Monheimsallee. Weiterhin werden Flächen für etwaige künftige Flüchtlingsunterkünfte vorgehalten (z.B. Teile des ehemaligen Schulgebäudes Händelstraße).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** und die **Sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem Nominalwert bilanziert.

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2016 in Höhe von 44,731 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Stand 31.12.2016	in T€
Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	91
Gegenüber anderen städtischen Dienststellen	44.640
Summe	44.731

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

in T€	Stand 01.01.2016	Entnahme	Einstellung	Stand 31.12.2016
Stammkapital	1.000	0	0	1.000
Kapitalrücklage	239.302	-11.012	819	229.109
Andere Gewinnrücklagen	0	0	0	0
Verlustvortrag	-45.356	9.824	-11.738	-47.270
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-11.738	11.738	-10.318	-10.318
Summe	183.208	10.550	-21.237	172.521

Das **Stammkapital** wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Aachen zum 01.01.2005 auf 1 Mio. € festgesetzt.

Durch Korrekturen der Sonderposten aus 2013 seitens der Finanzsteuerung wurden Umschichtungen in der Bilanz von der Kapitalrücklage zu den Sonderposten erforderlich.

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2015 erhöht.

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wird der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. Der Verlust aus 2008 in Höhe von 13,374 Mio. € wurde zunächst in Höhe von 1,623 Mio. € mit den vorhandenen Gewinnrücklagen und da-

nach in Höhe von 11,751 Mio. € mit der Kapitalrücklage ausgeglichen. Aus dem Beschluss des Rates der Stadt Aachen ist außerdem ableitbar, dass die Jahresverluste der Wirtschaftsjahre 2009 ff. nach fünf Jahren bereits bei der Aufstellung des jeweiligen Jahresabschlusses mit der Kapitalrücklage zu verrechnen sind. In 2014 wurde die Verrechnung des Jahresverlustes 2009 in Höhe von 11,844 Mio. € mit der Kapitalrücklage vorgenommen. Demgemäß ist in 2015 zusätzlich die Verrechnung des Jahresverlustes 2010 in Höhe von 9,721 Mio. € mit der Kapitalrücklage erfolgt, in 2016 erfolgte die Verrechnung des Jahresverlustes 2011 in Höhe von 9,824 Mio. € mit der Kapitalrücklage.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2016	Zugänge	Anpassungen	Abgänge	Auflösungen	Anpassungen	Stand 31.12.2016
Fertige Anlagen	106.389	3.027	0	10	3.611	0	105.795
Unfertige Anlagen	1.984	4.157	-1984	0	0	0	4.157
Andere Anlagen							
Betriebsausstattung	61	327	0	0	22	0	366
Summe	108.434	7.511	-1.984	10	3.633	0	110.318

In 2015 ist ein neuer Sonderposten für Betriebsausstattung gebildet worden, in 2016 ein weiterer Sonderposten für Container /andere Anlagen.

Gemäß Vereinbarung vom 29.03.2005 mit der städtischen Finanzsteuerung werden die Verpflichtungen für Pensionen und Beihilfen für Pensionäre vom Einrichtungsträger getragen. Es sind daher in der Bilanz des Gebäudemanagements keine **Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen** zu bilden. Durch den Fachbereich Personal wird dem Gebäudemanagement der in Relation der beschäftigten Beamten entsprechende Kostenanteil in Rechnung gestellt.

Zwischenzeitlich wurde eine Rückstellung für Pensionen in der Eröffnungsbilanz der Stadt Aachen gebildet. Die Bildung dieser Rückstellung zum 01.01.2008 wird mit Schreiben des Bereichs Personal und Organisation vom 08.03.2010 bescheinigt. Die Erstaussstellung erfolgte nicht produktbezogen. Die Zuführungen zum 31.12. der Folgejahre werden in den Teilergebnisplänen ausgewiesen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet und zeigen folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

in T€	Stand 01.01.2016	Ver- brauch	Auflö- sung	Zufüh- rung	Aufzin- sung	Stand 31.12.2016
Unterlassene Instandhaltung (laufend)	1.505	215	460	600	0	1.430
Unterlassene Instandhaltung (Altfälle)	29	0	29	0	0	0
Rechtsstreite	1.918	25	117	596	0	2.372
Personalbe- reich	652	591	26	689	2	726
übrige	1.000	204	49	200	3	950
Summe	5.104	1.035	681	2.085	5	5.478

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach § 253 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 253 Abs. 2 Sätze 4 und 5 HGB unter Zugrundelegung des von der Deutschen Bundesbank restlaufzeitspezifischen Durchschnittszinssatzes abgezinst.

Aufzinsungen in Höhe von T€ 5 flossen zum 31.12.2016 aufwandwirksam in das Zinsergebnis ein.

Die nach TVöD beschäftigten Mitarbeiter der Stadt Aachen sind bei der **Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK)** pflichtversichert. Die Mitgliedschaft in dieser Kasse erfolgt bei der Anlage der Stammdaten im Personalkostenabrechnungsprogramm automatisiert durch Weiterleitung der Daten an die RZVK. Derzeit erfolgt die Finanzierung gemäß Auskunft des Fachbereichs Personal und Organisation durch eine Umlage von 4,25 % der Lohnsumme, die an die RZVK weitergeleitet wird. Seit 7 Jahren erhebt die RZVK eine Sanierungsleistung, die von der Stadt Aachen als Arbeitgeber getragen wird. Ab 01.01.2010 erfolgte eine Erhöhung der Leistung von 2,5 % auf 3,5 %, die zusätzlich von der Lohnsumme gezahlt wurde. Die Zahlungen sind Bestandteile des Personalaufwandes. Eine Rückstellung für künftige Sanierungsleistungen wegen der bestehenden Deckungslücke konnte wegen fehlender Information nicht gebildet werden.

Für die von der Einrichtung übernommenen Beschäftigten, welche die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der **Altersteilzeit** erfüllt haben, übernimmt die Stadt die so genannten Aufstockungsbeträge zur Altersvorsorge, so dass nur der Erfüllungsrückstand zum jeweiligen Bilanzstichtag zu bilanzieren ist.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Fristen und die Zusammensetzung sind aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Die **Verbindlichkeiten** betragen am 31.12.2016:

in T€	Laufzeit in Jahren			Summe
	unter 1	1 bis 5	über 5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent)	3.691	0	0	3.691
Vorjahr	3.016	0		3.016
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364	0	0	1.364
Vorjahr	1.126	0	0	1.126
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0
Vorjahr	4	0	0	4
Verbindlichkeiten gg. Einrichtungsträger	17.658	321.651	0	339.309
Vorjahr	19.092	296.495	0	315.587
- davon aus Gesellschafterdarlehen	1.500	296.495	0	297.995
Vorjahr	1.500	296.495	0	297.995
- davon aus Lieferungen und Leistungen	16.158	0	0	16.158
Vorjahr	17.592	0	0	17.592
Sonstige Verbindlichkeiten	11.149	2.865	3.259	17.273
Vorjahr	10.993	2.770	3.279	17.042
Gesamtsumme	33.862	324.516	3.259	361.637
Vorjahr	34.231	299.265	3.279	336.775

Es erfolgte keine Sicherung durch **Pfandrechte** oder **ähnliche Rechte**.

Gemäß Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger sind in 2013 die neu aufgenommenen Einzel-Gesellschafterdarlehen 2009 – 2013 in das Gründungsdarlehen eingeflossen. In 2014 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen (19,746 Mio. €) und in 2015 in Höhe von 35,406 Mio. € gebildet. In 2016 erfolgte eine Korrektur des Darlehens 2015 aufgrund von Zuweisungen/Sonderposten auf 30,974 Mio. €. In 2016 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen in Höhe von 28,534 Mio. € gebildet.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 16,158 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	Stand 31.12.2016	Erläuterung
Gegenüber Stadt	16.120	Erstattung von Personalkosten für Beamte und Sonderkasse
Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	38	Aachener Stadtbetrieb, Kulturbetrieb
Summe	16.158	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Die **Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	Vorjahr
Umsatzerlöse	68.320	54.918

Die **Umsatzerlöse** setzen sich aus Zahlungen der Stadt Aachen an die Einrichtung, aus Vermietungen an die Städteregion und an andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen sowie in geringem Umfang aus Einnahmen von externen Dritten, davon überwiegend Einnahmen aus Vermietungen, zusammen.

in T€	2016	Vorjahr
Aktivierte Eigenleistungen	1.237	1.289

Hierbei handelt es sich um aus Planungs-, Steuerungs- und Bauherrenaufgaben bei Investitionsmaßnahmen resultierende Eigenleistungen durch Personal der Einrichtung.

in T€	2016	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge	4.898	11.413
- davon Auflösung Investitionszuschüsse	3.640	3.540

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,680 Mio. € aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Instandhaltung vorgenommen für beendete rückstellungsbegründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 329 T€ enthalten. Darin sind Betriebskostenerstattungen des Vorjahres bzw. nachträgliche Änderungen der Grundbesitzabgabenbescheide enthalten, die auf Korrekturen aus Vorjahren zurückzuführen sind.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	Vorjahr
Aufwand für Objektbewirtschaftung	42.470	38.765

Im Aufwand 2016 sind die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die sonstigen Aufwendungen für die Stadt in Form von Anmietungen, Versicherungen ohne Gebäudebezug (Haftpflicht, Vermögenseigenschadenversicherung, Rechtsschutz) und sonstige Dienstleistungen für die Stadt enthalten. Der Aufwand für Objektbewirtschaftung ist aufgrund von Flächenzuwachs, Nutzungsintensivierung und Preissteigerungen angestiegen.

in T€	2016	Vorjahr
Personalaufwand	11.279	10.735
davon Beschäftigtenvergütung	8.772	8.288
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.507	2.447

Der Personalaufwand ist durch die von Rat und Betriebsausschuss bewilligten zusätzlichen Stellen gestiegen. Ebenfalls führten die in 2016 umgesetzten Tariferhöhungen zu einem höheren Personalaufwand.

in T€	2016	Vorjahr
Abschreibungen auf Sachanlagen	18.618	17.524

Die **Abschreibungen** resultieren aus dem regulären Werteverzehr an Gebäuden.

in T€	2016	Vorjahr
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.584	3.206

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 975 T€, EDV-Budget, Beratungskosten, Büromaterial sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 107 T€. Darin sind im Wesentlichen Rückerstattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden sachgerechte Umgliederungen aus den sonstigen Bewirtschaftsaufwendungen vorgenommen.

in T€	2016	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.822	9.126

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 9,522 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2015 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen. Sie werden an den Einrichtungsträger gezahlt.

Die **Tilgung der Darlehen** erfolgte vereinbarungsgemäß in der Höhe der von der Stadt Aachen anteilig erstatteten Abschreibungen (1,500 Mio. €) bei insgesamt 18,618 Mio. € Abschreibungen.

Perspektivisch gesehen bedeutet diese Vorgehensweise, dass die Einrichtung mit **steigenden Zinslasten** belastet wird, weil die Darlehen nicht mehr – wie in der Vergangenheit – ausreichend getilgt werden.

Da die Zinsen ein Bestandteil der **Kostenmieten** sind, bedeuten steigende Zinsen langfristig auch steigende Mieten.

Jahresergebnis 2016

in T€	2016	Vorjahr
Jahresverlust	-10.318	-11.738

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 10,318 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

in T€	2016	Vorjahr
Planmäßiger Verlust	-11.044	-12.901
Tatsächlicher Verlust	-10.318	-11.738
Ergebnisverbesserung	+726	+1.163

Der Verlust in Höhe von 10,318 Mio. € liegt aufgrund von **Verbesserungen im operativen Geschäft** um 0,726 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Die Ergebnisverbesserung resultiert u.a. aus einem geringeren Bewirtschaftungsaufwand als ursprünglich bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2016 angenommen. Nicht planbare Faktoren (z. B. Klimafaktoren, nicht in Gänze auftretende Preissteigerungen) sind hierfür ursächlich.

Nachtragsbericht

Im Wirtschaftsjahr 2016 konnten nicht alle der zusätzlich durch den Betriebsausschuss und den Rat der Stadt Aachen ab 2015 bewilligten Stellen besetzt werden, um die Einrichtung an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und auch weiterhin zukunftsfähig auszurichten und auf dem bisherigen Leistungsniveau zu erhalten. Die Einrichtung war jedoch seit Anfang Mai bis Ende des Jahres 2016 mit der Hilfestellung für eine städtische GmbH (ASB GmbH) betraut, was in diesem Zeitraum ebenfalls deutliche personelle Kapazitäten gebunden hat. Dieser Aufwand war nicht in der Wirtschaftsplanung für 2016 enthalten.

Im Zuge der Bewertung des Sondervermögens im Jahresabschluss 2015 wurde ein detailliertes Substanzwertgutachten auf Basis einer aussagekräftigen Anzahl von Objekten im Sondervermögen mit unterschiedlicher Nutzung gefertigt. Als Ergebnis des Gutachtens kann festgehalten werden, dass beim Gebäudemanagement zum 31.12.2015 stille Reserven bestehen. Demnach stehen den nicht erstatteten Abschreibungen stille Reserven in erheblicher Höhe gegenüber. Auch wenn diese stillen Reserven von der Einrichtung selbst nicht realisiert bzw. bilanziell dargestellt werden können, konnten in der städtischen Bilanz aus Vorsichtsgründen vorgenommene Wertminderungen des Sondervermögens wieder vollständig zugeschrieben werden. Die Mitteilung darüber erfolgte durch die Finanzverwaltung unter anderem an die Bezirksregierung Köln.

Ergänzende Angaben

Stellenübersicht

In 2016 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 20 befristete Vollzeitkräfte und 7 zeitlich befristete Teilzeit-Kräfte vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens (u. a. nach wie vor aufgrund des U3-Ausbaues, Abschluss 4. Gesamtschule sowie weiterhin der Flüchtlingsunterbringung) beschäftigt.

Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 1 in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (Schreibkraft für die Personalvertretung) sowie im Kalenderjahr 2016 einem Werkstudenten in der Hochbautechnischen Abteilung beträgt die durchschnittliche Zahl des während des Geschäftsjahres 2015 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr.7) – neben der Betriebsleitung – 202 Personen.

Getrennt nach Gruppen: 182 Beschäftigte, 19 Beamte.

Leistungen an die Betriebsleitung und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (3 Abteilungsleiter): im Jahr 2016 384 T€ Bruttobezüge (ohne Arbeitgeberanteile), davon kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 79 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 82 T€.

Betriebsausschuss

Der **Betriebsausschuss** besteht aus dreizehn stimmberechtigten Mitgliedern zuzüglich eines beratenden Mitglieds.

Mitglieder des Betriebsausschuss sind mit Stand vom 31.12.2016:

Ratsherr Heiner Höfken, Rechtsanwalt (Vorsitzender),
Ratsfrau Ellen Begolli, Fraktionsgeschäftsführerin (stv. Vorsitzende),
Ratsfrau Uschi Brammertz, Dipl.-Kaufmann,
Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby, Dipl.-Ingenieur,
Ratsfrau Sevgi Sakar, Einzelhandelskauffrau,
Ratsherr Karl-Heinz Starmanns, Zimmerermeister,
Ratsherr Marc Teuku, selbstständig,
Sachkundiger Bürger Herr Ulrich Gaube, Architekt,
Sachkundiger Bürger Herr Tobis Küppers, Kaufmann für Bürokommunikation,
Sachkundiger Bürger Herr Kurt-Heinrich Radermacher, geschäftsführender Gesellschafter,
Sachkundiger Bürger Herr Paul Rütgers, Rentner,
Sachkundige Bürgerin Frau Dr. Tintemann, Dipl.-Ingenieur (Architektur),
Sachkundiger Bürger Herr Dr. Klaus Vossen, Geschäftsführer(Immobilienverw.) und Jurist

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten von der Stadt Aachen die bei ihr **üblichen Aufwandsentschädigungen** für ihre Arbeit in politischen Gremien insgesamt.

Gesamthonorar für Abschlussprüfer

Die Höhe des Honorars an den Abschlussprüfer für **Abschlussprüfungsleistungen** gemäß § 285 Nr. 17 HGB Buchstabe a) beträgt im Jahr 2016 netto 25 T€. Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2016 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2016 betragen 16,039 Mio. € aus Bauvorhaben. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme „Freibad Am Hangeweiher“ betrug zum 31.12.2016 227 T€.

Weitere **Sonstige finanzielle Verpflichtungen** ergeben sich aus der Zugehörigkeit zur RZVK (siehe Erläuterung zu Rückstellungen).

Verlustvortrag

Der Verlustvortrag enthält die aufgelaufenen Verluste der Jahre 2010 bis 2015. In 2016 wurde gemäß EigV0 und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2011 mit den Rücklagen verrechnet.

Durch die Nichterstattung der betrieblichen Abschreibungen werden sich auch in den kommenden Jahren Verluste ergeben. Die Erstattung der Abschreibungen durch den Haushalt soll jedoch über einen längeren Zeitraum schrittweise erhöht werden.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust aus 2016 in Höhe von 10.317.715,13 € nach 2017 vorzutragen.

Aachen, 28. Juli 2017

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan
Tech. Betriebsleiter

Anlagenpiegel

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungswerte/Herstellungswerte				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwert		
	Anfangsstand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	Anfangsstand 01.01.2016	Abgänge im Wirtschaftsjahr	Zu- schrei- bungen	Endstand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.093.942,80	878.032,50	613.368,00		2.093.942,80					2.093.942,80	2.093.942,80
Unbebaute Grundstücke	119.927.116,04				120.191.780,54					119.927.116,04	120.191.780,54
Bebaute Grundstücke	619.249.259,32	18.884.096,30	1.258.975,00	20.363.762,84	657.238.143,46	182.700.351,74	1.107.472,40	199.920.549,34	436.548.907,58	457.317.594,12	
Gebäude und Aufbauten	38.013,00				38.013,00	38.013,00			38.013,00		
Außenanlagen	741.308.331,16	19.762.128,80	1.872.343,00	20.363.762,84	779.561.879,80	182.738.364,74	1.107.472,40	199.958.562,34	558.569.966,42	579.603.317,46	
SUMME I											
2. Andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.185,41	2.402.959,08	13.861,00	1.649.472,85	4.731.756,34	300.131,59	288.547,93	574.818,52	393.053,82	4.156.937,82	
Betriebsausstattung	7.073,11	1.295,24	2.049,21		6.319,14	7.073,11	1.295,24	6.319,14			
GWG	700.258,52	2.404.254,32	15.910,21	1.649.472,85	4.738.075,48	307.204,70	289.843,17	581.137,66	393.053,82	4.156.937,82	
SUMME II											
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.152.405,55	11.290.876,33	898.829,95	-22.013.235,69	22.531.216,24				34.152.405,55	22.531.216,24	
Anlagen im Bau	34.152.405,55	11.290.876,33	898.829,95	-22.013.235,69	22.531.216,24				34.152.405,55	22.531.216,24	
SUMME III											
Summe Sachanlagen	<u>776.160.995,23</u>	<u>33.457.259,45</u>	<u>2.787.083,16</u>		<u>806.831.171,52</u>	<u>183.045.569,44</u>	<u>1.123.382,61</u>	<u>200.539.700,00</u>	<u>593.115.425,79</u>	<u>606.291.471,52</u>	

Zusammensetzung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen

	Zuführungen			Entnahmen/Auflösungen			Restbuchwert		
	Stand 31.12.2015	Zugang	Umbuchung.	Abgang 2016	Stand 31.12.2016	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Fertige Anlagen	130.070.011,49	3.026.656,25		9.905,00	133.086.762,74	23.681.056,65	6.038,14	105.794.384,56	106.388.954,84
Unfertige Anlagen	1.983.696,54	4.157.337,94	-1.983.696,54		4.157.337,94			4.157.337,94	983.696,54
Betriebs-ausstattung/ Andere Anlagen	61.166,00	327.346,91			388.512,91	254,86		366.104,51	60.911,14
Gesamt:	132.114.874,03	7.511.341,10	-1.983.696,54	9.905,00	137.632.613,59	23.681.311,51	6.038,14	110.317.827,01	108.433.562,52

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

Inhalt

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Grundlagen der Einrichtung	1
2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung	1
2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen	1
2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister	3
2.4 Forschung und Entwicklung	3
3. Wirtschaftsbericht	4
3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
3.2 Geschäftsverlauf	4
3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2016	6
3.3.1 Wirtschaftsplan	6
3.3.2 Ertragslage	7
3.3.3 Vermögenslage	8
3.3.4 Finanzlage	10
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	11
3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	12
4. Prognosebericht	12
5. Chancen- und Risikobericht	13
5.1 Risikobericht	13
5.2 Chancenbericht	22
5.3 Gesamtbeurteilung	25
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	25
7. Bericht über Zweigniederlassungen	26
8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW	26

1. Vorbemerkung

Mit dem Lagebericht sollen zum einen der Geschäftsverlauf und die Lage, zum anderen die Chancen und die Risiken der künftigen Entwicklung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen - nachfolgend Einrichtung genannt - dargestellt werden.

Ziel ist es, den Entscheidungsgremien ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln.

Über die wirtschaftliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2016 geben weiterhin die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang detailliert Auskunft. Das Wirtschaftsjahr der Einrichtung ist gemäß § 12 der Betriebssatzung das jeweilige Kalenderjahr.

2. Grundlagen der Einrichtung

2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung

Gemäß § 2 der Betriebssatzung ist Gegenstand und Zweck der Einrichtung die zentrale Bewirtschaftung von bebauten städtischen Liegenschaften. Der Betriebszweck umfasst weiterhin Neu-, Um- und Erweiterungsbau, An- und Vermietung, Sicherstellung der infrastrukturellen Dienste und alle sonstigen den Betriebszweck fördernden Geschäfte.

Mit der Gründung wurde die zentrale Bewirtschaftung aller städtischen Gebäude - mit Ausnahme der allein zu Wohnzwecken genutzten Gebäude - auf die Einrichtung übertragen. Der überwiegende Teil der bewirtschafteten bebauten Grundstücke wurde der Einrichtung als Sondervermögen übertragen. Die Einrichtung nimmt die Eigentümerfunktion für die gewidmeten Gebäude wahr.

Nicht gewidmet wurden einige denkmalgeschützte Sonderbauten (z.B. Rathaus, Ponttor, Marschierstor), die städtischen Güter und Sondereinrichtungen wie z.B. Brunnen. Hier nimmt die Einrichtung die Bewirtschaftung im Auftrag für die Stadt wahr.

2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen

Aufgrund der Größenordnung und des Aufgabenbereichs der Einrichtung besteht die Betriebsleitung gemäß § 4 der Betriebssatzung aus einem kaufmännischen und einem technischen Betriebsleiter.

Der Betriebsleitung wurde durch den Oberbürgermeister Personal- und Organisationshoheit übertragen. Die Betriebsleitung entscheidet somit im Rahmen des Wirtschaftsplans, der Satzung und der Dienstanweisungen eigenständig in allen Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung.

Die Betriebssatzung für die Einrichtung orientiert sich an der EigVO NRW und wurde zuletzt mit zweitem Nachtrag vom 07.09.2005 geändert.

Geschäftsverteilung, Vertretungsbefugnisse, die sonstigen Verpflichtungen der Betriebsleitung und die Beziehungen zur Verwaltung sind durch Dienstanweisungen mit Zustimmung durch den Betriebsausschuss geregelt.

Die Einrichtung wurde durch den Oberbürgermeister zur Dienststelle nach dem Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG) erklärt. Somit vertritt ein Dienststellenpersonalrat als direkter Ansprechpartner der Betriebsleitung die Interessen der Beschäftigten.

Die Einrichtung ist wie ein Facility Management Unternehmen in die vier Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches und Technisches Gebäudemanagement klassisch gegliedert. Der Organisationsaufbau des Gebäudemanagements Ende 2016 ergibt sich aus dem Organigramm der Einrichtung.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten für städtische Immobilien, Abschreibungen, Zinsen für gewährte Gesellschafterdarlehen, Sachkosten aus Dienstleistungen für die Stadt, Personalkosten und Verwaltungsaufwand der Einrichtung zusammen.

Die Erlöse der Einrichtung setzen sich im Wesentlichen aus einer jährlicher Einmalzahlung (Kostenerstattung) aus dem städtischen Haushalt, Erlösen von Externen (insbesondere Mieteinnahmen), Kostenerstattung aus Dienstleistungen für die Stadt (z.B. Anmietungen für die Stadt und Abschluss von Versicherungen) und Erlösen durch direkte Verrechnung (z.B. mit eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen, kostenrechnenden Einrichtungen) zusammen.

Die jährliche Kostenerstattung ergibt sich, indem vom Gesamtaufwand die direkt zuzuordnenden Erträge (z.B. Mieteinnahmen, Erstattungen von Dienstleistungen) abgezogen werden. Sie stellt somit die noch nicht nach Nutzern aufgeteilten Aufwendungen (Mieten, Nebenkosten, Dienstleistungen) in einer Summe dar.

Seit 2008 werden dem Betrieb die Abschreibungen nur noch zu einem geringen Anteil erstattet. Daraus ergibt sich der vergleichsweise hohe jährliche Verlust der Einrichtung.

Die jährliche Kostenerstattung soll gemäß Rahmenvereinbarung bei Gründung der Einrichtung (siehe 2.3) schrittweise auf eine Abrechnung mit den Nutzern im Sinne des Vermieter-Mieter-Modells umgestellt werden.

Die jährliche Kostenerstattung wird in den Wirtschaftsplänen – i.S. dieser Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister – um nicht durch die Einrichtung zu beeinflussende Faktoren angepasst:

- Tarif- und Preisänderungen,
- Zu- oder Abnahme von Dienstleistungsaufgaben,
- Zu- oder Abnahme von bewirtschafteten Flächen.

2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister

Zur Haushaltskonsolidierung und zur Vereinbarung gemeinsamer qualitativer Ziele wurde bei Betriebsgründung eine vom Rat beschlossene Rahmenvereinbarung zwischen dem Oberbürgermeister und der Einrichtung abgeschlossen.

Aus der Vereinbarung gehen Sachziele (z.B. Durchführung der Vermögensbewertung, Abbau der unterlassenen Instandhaltung, Erhöhung der Mittel für Instandhaltung aus Kosteneinsparungen, Vorbereitung des Vermieter-Mieter-Modells, Vergleich mit anderen Anbietern) und monetäre Ziele (z.B. Personalabbau um insgesamt 30 %, Absenkung der Sachausgaben in der Zeit von 2004 bis 2006 um insgesamt 890 T € und weitere 500 T € Senkung im Bereich der Reinigungskosten) hervor.

Durch die weitere Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells werden weitere Einsparungen durch ein gesteigertes Kostenbewusstsein (u.a. auch durch Flächenreduzierung) der Nutzer erwartet.

Die vereinbarten Ziele finden ihren Niederschlag in den jeweiligen Wirtschaftsplänen der Einrichtung. Im Rahmen der Berichterstattung wird regelmäßig über den Stand der Zielerreichung informiert.

Die monetären Konsolidierungsziele der Rahmenvereinbarung wurden letztmalig in den Wirtschaftsplan 2008 eingearbeitet und galten Ende 2008 als erfüllt und somit abgeschlossen.

2.4 Forschung und Entwicklung

Aufgabenbedingt wird betriebsintern keine Forschung und Entwicklung betrieben.

Gemeinsam mit dem DV-Dienstleister der Stadt Aachen, der Regio IT GmbH, wird jedoch ein von der Einrichtung konzipiertes Energie-Monitoring-System – eview – zu einer Branchenlösung – e2watch – entwickelt. Die Branchenlösung wird von der Regio IT vermarktet. Pilotanwender war die Städteregion Aachen. Verschiedene andere Kommunen, Universitäten und Stadtwerke haben ebenfalls Interesse an einem Einsatz bekundet. Die Umstellung auf das neue System für die Stadt Aachen erfolgte in 2015.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Haushaltssituation der Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist weiterhin angespannt, so auch die Situation der Stadt Aachen. Dies wirkt sich seit 2008 unmittelbar auch auf die Leistungsbeziehungen und Vergütungen zwischen Träger und Einrichtung aus.

Das Zinsniveau befindet sich weiterhin auf einem Tiefstand und findet Berücksichtigung bei den städtischen Gesellschafterdarlehen.

Die Preisentwicklung ist für den Berichtszeitraum 2016 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren ansteigend.

Die Komplexität von Bauvorhaben nimmt insgesamt zu, so dass eine professionelle Steuerung von Bauvorhaben unter Integration der unterschiedlichen Fachdisziplinen zunehmend an Bedeutung gewinnt. Neuere Entwicklungen insbesondere auch im DV-gestützten Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsbereich mit Hilfe spezieller Software (BIM = Building Information Modeling) gilt es zu beachten und ggfs. auch für die Einrichtung nutzbar zu machen.

Auch die Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Auflagen und somit die zu beachtende Regeldichte bei der Bewirtschaftung von Immobilien nimmt kontinuierlich zu.

Auch gesellschaftlich-politische Entwicklungen finden ihren Niederschlag, und es gilt sowohl in Bestandsgebäuden und Neu- und Erweiterungsvorhaben diese zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt seien hier die Barrierefreiheit, Inklusion, die Ganztagsbetreuung/ -beschulung und neue pädagogische Konzepte.

In 2015 nahm zudem die Aufgabe der zeitnahen Unterbringung von Flüchtlingen einen sehr großen Raum ein und hatte erhebliche Auswirkungen auf die Kapazitäten der Einrichtung. Auch die Betreuung der in diesem Zusammenhang geschaffenen Kapazitäten in Folgejahren hat Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche innerhalb der Einrichtung.

3.2 Geschäftsverlauf

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2016 stabil.

Die Ansätze in den jeweiligen Wirtschaftsplänen wurden seit Betriebsgründung im Ergebnis deutlich unterschritten. Die daraus resultierenden Jahresgewinne in den Jahren 2004 bis 2007 kamen im Wesentlichen dem städtischen Haushalt durch Ausschüttungen zugute, insgesamt 8,8 Mio. €.

Ab dem Jahr 2008 konnten keine weiteren Ausschüttungen oder Zuführungen zu den Rücklagen vorgenommen werden, da der Einrichtung die Abschreibungen nicht bzw. nur in sehr geringer Höhe erstattet werden und somit planmäßig Verluste entstehen. Diese Verluste werden zunächst auf neue Rechnung vorgetragen. Diese Handhabung geht auf einen Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 zurück.

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Durch Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wurde der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Allgemeinen Rücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. Die Verluste aus 2008 und 2009 in Höhe von insgesamt 25,2 Mio. € wurden mit den Rücklagen verrechnet. In 2015 erfolgte die Verrechnung des Verlustes aus 2010 in Höhe von 9,7 Mio. €, in 2016 wird der Verlust in Höhe von 9,8 Mio. € aus 2011 verrechnet.

Eine Reduzierung des Rücklagekapitals ergab sich in Höhe von 368 T € durch die Umgliederung (in den Haushalt) des Grundstücks Kronenberg und des Gebäudes Auf Überhaaren. Es handelt sich in beiden Fällen um Stiftungsvermögen.

Auch in 2016 konnte eine Ergebnisverbesserung erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 726 T € unterschritten.

Der vom Rat der Stadt beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde in 2016 sozialverträglich fortgeführt.

Die vereinbarten qualitativen Ziele wurden erreicht oder sind in der Umsetzung. Bislang lediglich in Pilotbereichen in Abstimmung mit der Finanzverwaltung umgesetzt wurde das Vermieter-Mieter-Modell.

Der Investitionsbereich konnte in 2016 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden; auf die unterjährige Berichterstattung im Rahmen der Quartalsberichte wird verwiesen.

Hinsichtlich der Umsetzungsgeschwindigkeit der Maßnahmen ergaben sich Engpässe aufgrund eines anhaltend hohen Investitionsvolumens bei gleichzeitig fehlenden personellen Kapazitäten. So konnten die durch Betriebsausschuss und Rat der Stadt ab 2015 genehmigten zusätzlichen Stellen auch in 2016 nicht in Gänze besetzt werden, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels im Bereich der Fachingenieure. Zusätzliche und nicht einplanbare Aufgaben, hier insbesondere im Bereich der Betreuung der Gebäude für Flüchtlingsunterbringung, haben ebenfalls erhebliche personelle Kapazitäten gebunden.

Die Mittel für die Instandhaltung der Gebäude konnten seit Betriebsgründung aufgrund von Einsparungen in anderen Bereichen des Wirtschaftsplans erheblich erhöht werden. In den letzten Jahren waren dem Betrieb jedoch keine wiederkehrenden Einsparungen und somit Umschichtungen zugunsten der Instandhaltung möglich, so dass - mit Ausnahme des jährlichen Inflationsausgleichs und Mitteln für zusätzliche Flächen - keine Aufstockung mehr erfolgen konnte. Die zur Verfügung stehenden Mittel liegen rd. 5,0 Mio. € p.a. unter dem empfohlenen Richtwert der KGSt (1,2 % der Wiederherstellkosten), so dass sich für die Folgejahre ein weiterer Instandhaltungsstau entwickeln kann ist. In 2016 mussten jedoch keine Wertkorrekturen bzw. Sonderabschreibungen vorgenommen werden.

Positiv für den Werterhalt der Gebäude ist anzumerken, dass in der Vergangenheit und auch für die Zukunft absehbar Sondermittel aus verschiedenen Bundes- oder Landesprogrammen unter anderem zum Erhalt der Gebäudesubstanz verwendet werden konnten, (Beispiele KP I, KP III, Gute Schule 2020).

Zum Abbau des objektbezogen ermittelten Instandhaltungsstaus aus Vorjahren wurden dem Betrieb auch in 2016 neben den Mitteln der laufenden Instandhaltung Sondermittel (sog. Reparatur- und Brandschutzprogramme) im Rahmen des Investitionsprogramms der Stadt zur Verfügung gestellt. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die kontinuierliche Aufarbeitung des in den Vorjahren dokumentierten Instandhaltungsstaus bei städtischen Objekten.

Das Anlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Hierfür ist u.a. die Aktivierung der Einzelmaßnahmen der 4. Gesamtschule, diverse Kitas, Ankauf Tempelhofer Str. (Flüchtlingsunterkunft) und Wohn-Container für Flüchtlingsunterbringung ursächlich.

3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2016

3.3.1 Wirtschaftsplan

Die Berichterstattung über die Lage der Einrichtung zum Ende des Wirtschaftsjahres erfolgt getrennt nach der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der vom Rat der Stadt am 09.12.2015 beschlossene Wirtschaftsplan für 2016 der Einrichtung umfasste:

Im Erfolgsplan

In Mio. €	Plan 2016	Plan Vorjahr	Differenz
Aufwendungen im Erfolgsplan	55,3	51,5	+3,8
Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt)	27,2	26,1	+1,1
Verwaltungskostenbeitrag	1,0	1,0	0
Gesamtvolumen im Erfolgsplan	83,5	78,6	+4,9

Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2016 im 4. Quartal 2015 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 17,8 Mio. € vorgesehen.

Die Investitionen im Wirtschaftsplan wurden nach endgültiger Beschlussfassung zum Haushaltsplan an diesen angepasst. Das auf dieser Basis angepasste Investitionsvolumen betrug insgesamt 26,9 Mio. €. Diese Erhöhung resultierte im wesentlichen Aufnahme neuer Maßnahmen wie Sanierung Einhard-Gymnasium (KP3), U3-Maßnahmen aus dem KommFöG und Unterbringungsmöglichkeiten Flüchtlinge.

Bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen konnten nahtlos weitergeführt und fertig gestellt, neue Maßnahmen erst nach Inkrafttreten des städtischen Haushalts begonnen werden.

3.3.2 Ertragslage

Die Darstellung der Ertragslage soll darüber informieren, wie das Jahresergebnis durch einzelne Erfolgskomponenten zu einer Veränderung des Eigenkapitals geführt hat.

Die zentralen Instrumente zur Darstellung der Ertragslage ist die zeitraumbezogene Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres.

Die Erträge der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Umsatzerlöse	68.320	54.918	+13.402
Aktivierete Eigenleistungen	1.238	1.289	-51
Sonstige betriebliche Erträge	4.898	11.413	-6.515
Zinserträge	0	0	0
Summe der Erträge	74.456	67.620	+6.836

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Objektbewirtschaftung	42.470	38.765	+3.705
Personalkosten	11.280	10.735	+545
Abschreibungen	18.618	17.524	+1.094
Zinsen	9.822	9.127	+695
Übrige	2.584	3.207	-623
Summe der Aufwendungen	84.774	79.358	+5.416

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2016 zum Vorjahr:

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Erträge	74.456	67.620	+6.836
Aufwendungen	84.774	79.358	+5.416
Ergebnis	-10.318	-11.738	+1.420

Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand.

Der steigende Aufwand liegt unter anderem in den jährlichen Preissteigerungen, z.B. im Bereich der Energieaufwendungen, aber auch in der Zunahme von Dienstleistungen für die Stadt, Flächenzuwachsen und Nutzungsintensivierungen begründet.

Der Jahresverlust beträgt -10.318 T €. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von 11.044 T €, so dass eine Verlustreduzierung von 726 T € erreicht werden konnte.

Ursächlich hierfür waren insbesondere Unterschreitungen der Planansätze bei diversen Aufwandspositionen.

3.3.3 Vermögenslage

Die Darstellung der Vermögenslage soll vor allem über das Verhältnis zwischen Vermögen und Verbindlichkeiten informieren. Die zentralen Instrumente zur Darstellung der Vermögenslage sind die stichtagsbezogene Bilanz bzw. die Veränderungsrechnung zum Vorjahr.

Bilanzvergleich

In T€	2016	Vorjahr	Differenz
Aktiva			
Sachanlagen	606.291	593.115	+13.176
davon:			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit			
Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	579.603	558.570	+21.033
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4.157	393	+3.764
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.531	34.152	-11.621
Vorräte	48	34	+14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189	161	+28
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	55	63	-8
Forderungen an den Einrichtungsträger	44.732	41.657	+3.075
Sonstige Vermögensgegenstände	186	176	+10
Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	0
Summe Aktiva	651.505	635.210	+16.295
Passiva			
Eigenkapital	172.521	183.207	-10.686
davon:			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Kapitalrücklage	229.109	239.301	-10.194
Gewinnrücklagen	0	0	0
Verlustvortrag	-47.270	-45.356	+1.914
Jahresfehlbetrag	-10.318	-11.738	-1.420
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	110.318	108.435	+1.883
Rückstellungen	5.479	5.104	+375
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	3.691	3.016	+675
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.364	1.126	+238
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	3	-3
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Gesellschafterdarlehen	339.309	315.587	+23.722
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	17.273	17.042	+231
Rechnungsabgrenzungsposten	1.550	1.690	-140
Summe Passiva	651.505	635.210	+16.295

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2016 beträgt die Anlageintensität 93,1 %. Je höher die Anlageintensität ist, desto höher sind tendenziell die fixen Kosten in Form von Abschreibungen und umso länger hält die Kapitalbindung an.

Die wichtigsten Größen auf der Passivseite der Bilanz sind das Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote (Eigenkapital in % zur Bilanzsumme).

Beim Eigenkapital ergeben sich Veränderungen vor allem durch den Jahresverlust 2016 in Höhe von 10,3 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 28,8 % auf nunmehr 26,5 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 45,9 % auf nunmehr 43,4 %.

Die Struktur der Verbindlichkeiten ist durch die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen gekennzeichnet.

Die im Wirtschaftsplan 2016 planmäßig vorgesehene Investitionssumme und die Verpflichtungsermächtigungen wurden durch die tatsächlichen Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen für Investitionen (Bestellobligo) insgesamt nicht überschritten.

3.3.4 Finanzlage

Die Darstellung der Finanzlage sagt u. a. aus, wie liquide das Unternehmen ist und ob bzw. in welchem Maße es seinen Verpflichtungen in naher Zukunft nachkommen kann. Sie gibt insbesondere über die Herkunft und die Verwendung der im Unternehmen eingesetzten Mittel Auskunft.

Durch die gewählte Form der Sonderkasse beim Einrichtungsträger und die Regelungen zum Gesellschafterdarlehen verfügt die Einrichtung nicht über eigene Liquidität. Die Liquidität der Einrichtung ist jedoch jederzeit durch die Stadtkasse gewährleistet. Zur Unterstützung der Liquiditätsplanung des Einrichtungsträgers wurde der unterjährige Abruf von Gesellschafterdarlehen vereinbart, verbunden mit unterjährigen Mitteilungen, welche Investitionsmittel ggf. nicht benötigt werden. Diese Mitteilungen erfolgten vereinbarungsgemäß im Rahmen der Berichterstattung.

Zur Bestimmung der Herkunft und Verwendung der Mittel wird mit Hilfe der Kapitalflussrechnung die wirtschaftliche Betätigung der laufenden Geschäftstätigkeit dargestellt.

Der Mittelzu- und -abfluss ergibt sich wie folgt:

in T€	2016
- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+14.704
- aus der Investitionstätigkeit	-33.457
- aus der Finanzierungstätigkeit	+20.407
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+1.654

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit reichte nicht aus, den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit zu decken. Die darüber hinaus benötigten Finanzmittel wurden dem Finanzmittelbestand (Stadtkassenkonto) entnommen. Dieser betrug zum 31.12.2016 - € 14.355.207,77.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

	2016	Vorjahr
Ertragslage		
Operatives Ergebnis	-1.401 T Euro	-2.810 T Euro
Zuwendungsquote	11,7 %	11,7 %
Vermögens- und Finanzlage		
EK-Quote	26,5 %	28,8 %
EK-Quote incl. Sopo	43,4 %	45,9 %
Anlagendeckung I	46,7%	49,2%
Anlagendeckung II	100,8 %	100,2 %
Investitionsquote	5,5 %	5,8 %
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+14.704 T Euro	-13.724 T Euro

Die genutzten finanziellen Leistungsindikatoren weisen hinsichtlich der tatsächlichen Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Vorjahr gemachten Prognosen eine adäquate Entwicklung auf.

3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Im Hinblick auf Finanzplanung als Bestandteil der Wirtschaftsplanung erfolgt unterjährig ein Abgleich. Da die Einrichtung jedoch nicht über eigene Liquidität verfügt und letztlich die Zahlungseingänge des Einrichtungsträgers maßgeblich sind, ist Ziel des Finanzmanagements letztlich eine jahresübergreifende Betrachtung und die Gewährleistung, dass für jeden Mittelabfluss letztlich Mittelzusagen vorliegen.

Die Einrichtung konzentriert sich im Übrigen insbesondere auf die **Themen Organisationsvorteile, Datengrundlagen und Optimierung der Bewirtschaftungsaufwendungen**. Dies wird von unabhängiger Seite im interkommunalen Vergleich (z.B. überörtliche Prüfberichte der Gemeindeprüfungsanstalt NRW aus 2008 und 2015 zum Thema „Produktprüfung Schulen“ und zum Thema „Portfoliomanagement und Lebenszykluskosten“) bestätigt.

Auch Ergebnisse im interkommunalen Vergleich, z.B. Ikon-Netz der KGSt, bestätigen für den Bereich der Bewirtschaftungsaufwendungen sehr gute Werte, teilweise stellt die Einrichtung den sog. Benchmark.

Die **Personalintensität** liegt bei 15,1 % (Vorjahr 15,3 %).

4. Prognosebericht

Die Rahmenbedingungen haben sich seit Gründung der Einrichtung in 2004 wesentlich verändert.

So hat sich das durch die Einrichtung umzusetzende Volumen sowohl im Bereich des Neu-, Um- und Erweiterungsbaus als auch im Bereich der Instandhaltung erheblich vergrößert und bleibt auch in der mittelfristigen Haushaltsplanung auf hohem Niveau.

Auch in anderen Bereichen sind die Anforderungen sowohl im Hinblick auf Quantität als auch Qualität gestiegen. Die zu betreuende Fläche hat – trotz Flächenabgängen durch Verkauf – insgesamt seit Betriebsgründung zugenommen. Die Zahl der Anmietungen ist erheblich gestiegen aufgrund der steigenden Anzahl von Flüchtlingen.

Verbunden mit höherer Komplexität, steigenden Gesetzesvorgaben und Regelungsdichte sowie einer gestiegenen Erwartungshaltung von Politik, Vorstand und Gebäudenutzern machte dies organisatorische Neuausrichtungen und personellen Anpassungen der Einrichtung erforderlich, um den Betrieb weiterhin zukunftsfähig zu erhalten.

Die Erfordernisse aus diesen veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich detailliert aus dem sog. Positionspapier der Betriebsleitung, das in 2014 dem Betriebsausschuss vorgestellt wurde und im Jahr 2015 sowohl personell (Stellenaufstockung) als auch organisatorisch (Veränderungen in der Ablauf- und Aufbauorganisation) zur Umsetzung gelangte.

Absehbar ist zusätzlich zu dem geplanten Investitionsvolumen ein auch weiterhin erhöhtes Arbeits- und Ausgabenvolumen im Bereich der Unterbringung von Flüchtlingen. Dieses führt – gemeinsam mit der Hilfestellung für die ASB GmbH - in der Praxis zu Umsetzungsverzögerungen bei anderen Maßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Wirtschaftsplanung ab dem Jahr 2018 wurde die Personalbemessung aktualisiert und soll im Rahmen der Beschlussfassung von Betriebsausschuss und Rat genehmigt werden.

Mittel für Aachen aus dem aktuellen Kommunalinvestitionsförderungsgesetz haben zu einer Erhöhung des Investitionsvolumens in Folgejahren beigetragen. Für die Folgejahre sind erhebliche Mittel aus dem Programm Gute Schule 2020 durch den Betrieb zu verarbeiten.

Im April 2016 wurden auf der Basis des Endberichts der Reformkommission Bau von Großprojekten vom 06/2015 und des Positionspapiers des Deutschen Städtetages zum kommunalen Bauwesen durch die Betriebsleitung Handlungsempfehlungen für Hochbaumaßnahmen der Stadt Aachen in den Betriebsausschuss und in Folge in den Verwaltungsvorstand eingebracht („Bauen in Aachen – kostenstabil und termingerecht). Diese sind teilweise durch den Betrieb selbst sicher zu stellen, teilweise bedürfen sie aber auch der Zusammenarbeit und Abstimmung mit anderen Dienststellen, insbesondere dem Fachbereich Rechnungsprüfung, der Finanzsteuerung und dem Fachbereich Recht und weiterhin der Unterstützung durch Verwaltungsspitze und Politik. Gespräche haben stattgefunden, Ende 2017 soll zum Sachstand erneut den Gremien berichtet werden.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikobericht

Nachfolgend soll dargestellt werden, welche:

- Risikomanagementziele die Einrichtung verfolgt,
- Methoden zur Risikobegrenzung/-ausschluss angewendet werden und
- Risiken für den Betrieb tatsächlich gegeben sind.

Risikomanagementziele

Ziel des betrieblichen Risikomanagements ist ein planvoller Umgang mit Risiken.

Risiken sollen frühzeitig und systematisch erkannt, in Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen bewertet und durch entsprechende Gegenmaßnahmen nach Möglichkeit ausgeschlossen oder – sofern dies nicht möglich ist – zumindest in ihren möglichen negativen Auswirkungen begrenzt werden.

Hinsichtlich des mittlerweile weitestgehend fertiggestellten Risikofrüherkennungssystems wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Risiken und Methoden zur Begrenzung / Ausschluss

Vor dem Hintergrund der Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister und dem Rat der Stadt werden einige der nachfolgend genannten Risiken – i. W. die durch den Betrieb nicht beeinflussbaren Faktoren – vom Einrichtungsträger übernommen, siehe dazu die Hinweise auf die Rahmenvereinbarung bei den nachfolgend dargestellten Risiken.

Die Ausgestaltung der Beziehungen zu dem Einrichtungsträger als sog. nahe stehende Person wurde bereits unter 2.2 und 2.3 erläutert. Festzuhalten ist, dass die Vereinbarungen von beiden Seiten eingehalten wurden und die Zusammenarbeit in diesen Fragen, u.a. mit der städtischen Finanzsteuerung, gut funktioniert.

Die maßgeblichen möglichen Risiken für die Einrichtung stellen sich wie folgt dar:

5.1.1 Finanzwirtschaftliche und Ertragsrisiken

Preiserhöhungen bzw. Tarifsteigerungen

Erhöhungen, insbesondere im Energiebereich, treten regelmäßig jährlich ein. Vereinbarungsgemäß werden Mehrausgaben aufgrund von Preiserhöhungen der Einrichtung zusätzlich zur Verfügung gestellt. Nichts desto trotz gewinnt ein professionelles Energiemanagement immer mehr an Bedeutung. Auf die Empfehlungen und umgesetzten Maßnahmen im Positionspapier der Betriebsleitung wird verwiesen. Mittlerweile konnte dem durch angemessene Personalaufstockung in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

Die tariflich bedingten Steigerungen im Bereich der Personalkosten werden ebenfalls vereinbarungsgemäß der Einrichtung zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Kosten für Baumaßnahmen (Instandhaltung sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbau) ist seit 2010 ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen gewesen. Im Investitionsbereich (Neu-, Um- und Erweiterungsbau) wurden in Vorjahren im städtischen Haushalt keine Preissteigerungen berücksichtigt. Dies wurde erstmalig ab dem Haushalt bzw. Wirtschaftsplan 2014 anders gehandhabt: Bei größeren Maßnahmen wurden Preissteigerungen eingeplant, weiterhin auch die absehbaren Mehrausgaben aufgrund der neuen HAOI.

Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wird der Inflationsausgleich dem Betrieb im Rahmen der Wirtschaftspläne zur Verfügung gestellt.

Folgekosten von Neubauvorhaben und Nutzungsintensivierungen

Neu-, Um- und Erweiterungsbau, Anmietungen und Nutzungsintensivierungen, z.B. im Rahmen von Mensenausbau und Ganztagsbeschulung, ziehen höhere Betriebskosten nach sich. Bis zur Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells und Ausweis in den Nutzerbudgets werden diese vereinbarungsgemäß der Einrichtung zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Durch Folgekostenberechnungen im Rahmen der Baubeschluss-Vorlagen werden Folgekosten transparent ausgewiesen. Seit 2010 wird durch politisch beschlossene Planungsanweisungen sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen zur Folgekostensenkung im Rahmen von Bauprojekten konsequent umgesetzt werden.

Instandhaltungsaufwand

Der Instandhaltungsstau an Gebäuden wurde durch die Einrichtung in Vorjahren erfasst und bewertet sowie über Wertkorrekturen beim Anlagevermögen berücksichtigt. Er wird über Programme verwaltungsintern systematisch behoben. Daneben wurden seit der Gründung der Einrichtung die Mittel für die Instandhaltung aus Einsparungen deutlich erhöht. Dennoch entsprechen die Mittel für die laufende Instandhaltung nicht dem anerkannten Richtwert der KGSt von 1,2 % der Wiederherstellkosten, so dass mit weiterem Instandhaltungsstau in Folgejahren zu rechnen ist. Alle Gebäude werden mindestens einmal jährlich begutachtet und auf einen etwaigen neuen Instandhaltungsstau überprüft. Beim überwiegenden Anteil der Immobilien (87 % Baujahr vor 1980; siehe dazu auch die Angaben im Anhang) ist altersbedingt mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen. In dem Zusammenhang besitzt die in der Vergangenheit praktizierte und auch für die Zukunft absehbare Verwendung von Sondermitteln vom Bund oder Land zum Erhalt von Gebäudesubstanz eine maßgebliche Bedeutung.

Auch die durch die Einrichtung verfolgte Instandhaltungsstrategie mit Schwerpunkt Substanzerhalt (insbesondere Dach, Fenster, Fassade) trägt maßgeblich zu dem im Vergleich zu vielen anderen Kommunen vergleichsweise guten Zustand der Objekte bei.

Vermögens- und Rücklagenverzehr

Die Anlagen im Bau betragen zum Bilanzstichtag 2016 22,531 Mio. € (u. A. Kreativfabrik Talstraße, Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten, Containererwerb für die Unterbringung von Flüchtlingen). Nach deren Fertigstellung fallen zukünftig erhöhte Abschreibungen an, die den entsprechenden Werteverzehr widerspiegeln. Diese Abschreibungen werden dem Betrieb nur teilweise erstattet.

Das Synergie- und Rationalisierungspotential ist ausgeschöpft; die Bildung von angemessenen Rücklagen und Erzielung einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals gemäß § 10 Absatz 3 und 5 EigVO NRW ist nicht mehr möglich. Die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung schmilzt durch die Nicht-Erstattung der Abschreibungen kontinuierlich. So ergeben sich in den Jahren 2008 bis 2016 insgesamt Verluste in Höhe von 92 Mio. €.

Langfristig kann diese Entwicklung die angemessene Kapitalausstattung des Betriebes gefährden. Zudem erhöhen sich durch die unterlassene Tilgung der Trägerdarlehen die Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Neuaufnahme von Darlehen. Diese werden jedoch als Kostenbestandteile dem Eigenbetrieb vollständig erstattet.

Durch Beschluss des Finanzausschusses wurde jedoch festgelegt, dass die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung nicht unter einen Mindestwert (15% der Bilanzsumme) sinken wird. Somit ist auch hier das Risiko letztlich begrenzt.

Auf die Ausführungen unter 4 zu den stillen Reserven sei an dieser Stelle hingewiesen.

Ertragsausfälle

Der überwiegende Anteil der Erträge stammt vom Einrichtungsträger bzw. aus der internen Verrechnung mit anderen Dienststellen. Diese Erträge sind im Rahmen der Wirtschaftsplanungen berücksichtigt und als gesichert anzusehen.

Ertragsausfälle von externen Nutzern stellen kein nennenswertes Risiko für die Einrichtung dar und werden zudem durch verschiedene Maßnahmen (Einzugsverfahren, Mahnwesen, Sicherheiten etc.) im Umfang begrenzt.

Zinsänderungsrisiko

Ist durch die hundertprozentige Erstattung durch den Einrichtungsgeber nicht gegeben.

5.1.2 Branchenspezifische Risiken

Anlagenintensität

Der hohe Anteil von bebauten Grundstücken am Gesamtvermögen, die sog. Anlageintensität, führt zu einer hohen Fixkostenbelastung in Form von Abschreibungen und einer hohen mittel- bis langfristigen Kapitalbindung. Die hohe Fixkostenbelastung wirkt sich besonders negativ bei rückläufiger Beschäftigung (= Umsätze, wie z. B. Haushaltskürzungen), aus. Deshalb ist eine mittel- bis langfristige Unternehmenspolitik erforderlich. Grundlage für die Unternehmenspolitik sollte die langfristige Planung gewünschter Entwicklungen der städtischen Gebäude in Form von Gebäudebedarfsplänen sein. Diese sind durch die Bedarfsträger nach fachlichen Prioritäten und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels zu erstellen (z.B. Schulentwicklungsplan). Investitionen an Gebäuden werden vor ihrer Durchführung zur Vermeidung von Fehlallokation mit Blick auf eine mittel- bis langfristig gewährleistete Nutzung mit den Bedarfsträgern abgestimmt. Politik und Verwaltung beschäftigen sich zunehmend mit der Frage nach dem Erhalt bzw. der Aufgabe von nicht mehr benötigten Standorten.

Sach- oder Personenschäden

Auf der Grundlage der Vermögensbewertung wurden bei Gründung die Versicherungswerte der Gebäudeversicherungen überprüft. Risiken aus dem Gebäudebetrieb oder durch Fehlverhalten der Mitarbeiter/innen sind teilweise über Haftpflicht- bzw. Vermögenseigenschadenversicherungen abgedeckt. Risiken aus Sturmschäden wurden auf der Basis einer Risikoabschätzung nur in ausgewählten Objekten versichert. Hier deutet sich u.U. eine Zunahme von Sturmereignissen an; ein

Abschluss von Sturmversicherungen für den gesamten Gebäudebestand ist jedoch weiterhin nicht wirtschaftlich. Sach- und Personenschäden sollen vermieden werden durch jährliche Begehungen und Instandhaltungsstrategien, die die Gebäudesicherheit und den Substanzerhalt im Fokus halten.

Risiken aus dem Aufgabenspektrum bzw. Gebäudebetrieb

Aus dem Unternehmenszweck der Gebäudewirtschaft erwachsen neben den oben genannten Risiken zahlreiche weitere Risiken. Die Betriebsleitung trägt eine hohe Verantwortung für die Organisation der Einrichtung. Beispielhaft aufgeführt seien:

- Ausschluss bzw. Minimierung von **Betreiberrisiken**,
- die Gewährleistung schneller Reaktionszeiten bei Gefahr in Verzug,
- ausreichende Fachlichkeit des Personals,
- frühzeitige Gefahrerkennung und -vermeidung.

Dazu sind unter anderem erforderlich:

- eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse,
- Frühwarnsysteme/ -mechanismen,
- ausreichende DV-Unterstützung,
- Maßnahmen zur Korruptionsprävention,
- ausreichende Personalausstattung,
- Qualifikation des Personals.

Folgende Maßnahmen wurden i.S. eines systematischen Risikomanagements und Optimierung des Internen Kontrollsystems (§ 10 EigVO NRW) umgesetzt:

Eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse

Neben den klassischen und bereits im Einsatz befindlichen Instrumenten (u.a. Berichtswesen, Abteilungsleiter- und Betriebsleiterbesprechungen, monatliche Budgetkontrolle, eindeutige Budget- und Projektverantwortlichkeiten, Benchmarking, Zentrale Störannahme, 24-Stunden-Rufbereitschaft) werden bestehende Regelungen (Dienst- und Handlungsanweisungen etc.) systematisch zusammengeführt, auf Aktualität überprüft und etwaige Regelungslücken geschlossen. Die bereits bestehenden Anweisungen werden aufgrund ihrer Fülle und Komplexität regelmäßig in den Teambesprechungen thematisiert und erläutert. Wichtig hierbei ist es, eine angemessene Relation von Regularien und Sicherungssystemen einerseits und Handlungsfähigkeit und Flexibilität der Einrichtung andererseits zu erhalten.

Frühwarnsysteme / -mechanismen

Das bestehende Risikomanagement wurde im März 2012 durch einen Workshop auf Führungsebene überprüft. Im August 2012 wurde eine neue Stelle aus dem Stellenbestand gebildet und personell besetzt, die sich u.a. mit dem Thema Risikomanagement beschäftigt und den weiteren Ausbau und DV-Einsatz forciert. Im Rahmen des Projektes wurde eine Softwarelösung eingeführt, unter Einbezug der Fachabteilungen ein umfassender Risikokatalog erarbeitet und eine Probebewertung (Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen) durchgeführt. Bis Ende 2015 wurde die Echtbewertung abgeschlossen. Seit 2016 steht die systematische Darstellung der Gegenmaßnahmen im Vordergrund.

Korruptionsprävention

Der Korruptionsprävention dienen zahlreiche und umfassende organisatorische, personelle und DV-technische Maßnahmen. Beispielhaft genannt seien das konsequent umgesetzte Vier-Augen-Prinzip, das Prinzip der Funktionstrennung, Regelung von Unterschriftsbefugnissen und Abläufen, Streuung bei der Auftragsvergabe im Bereich der Kleinaufträge und regelmäßige Auswertung/Überwachung der Streuung, konsequente Anwendung von VOL/VOB/VOF sowie Inanspruchnahme von Seminaren und Publikationen zur Korruptionsprävention. Die einschlägigen Regelungen werden jährlich den Mitarbeitern/innen gegen Unterschriftsleistung zur Kenntnis gebracht.

An einem gesamtstädtischen Projekt zur Erstellung eines Korruptionsatlas (Erfassung gefährdeter Bereiche/Stellen) hat sich die Einrichtung in 2017 aktiv beteiligt.

DV-Unterstützung

Zahlreiche im Einsatz befindliche DV-Lösungen unterstützen die Aufgaben der Objektbewirtschaftung, Instandhaltung incl. Wartungen/Prüfungen und Projektsteuerung, u.a. durch umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten sowie die Abrufmöglichkeit aktueller Statusinformationen. Die Entwicklung im Bereich intelligenter DV-gestützter Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen gilt es zu beobachten. Für die künftige Entwicklung hält die Betriebsleitung auch für den bis dato aus Eigenentwicklungen bestehenden Bereich den Umstieg auf eine marktgängige Lösung mit Schnittstellen zum bestehenden SAP-System für unverzichtbar. Die ersten Vorbereitungen für den Umstieg wurden in die Wege geleitet.

5.1.3. Personalwirtschaftliche Risiken

Fachkräftemangel

Im TVöD wurde insgesamt das Gehaltsniveau bei den Einstiegsgehältern nach unten abgesenkt. Vor dem Hintergrund sich abzeichnender altersbedingter Fluktuation und des sich abzeichnenden Fachkräftemangels, z.B. im Ingenieur- und im kaufmännischen Bereich, ergeben sich in der Praxis Probleme bei der Gewinnung von qualifiziertem Personal. Verschärft wurde das Problem durch

die zeitlichen Befristungen, die aufgrund fehlender Stellenkapazitäten jedoch derzeit angewendet werden mussten. Ab dem Wirtschaftsjahr 2015 wurden auch unbefristete Arbeitsverträge angeboten um die Personalgewinnung zu unterstützen. Dennoch bleibt die Stellenbesetzung schwierig und ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Gehaltsniveau öffentlicher Dienst) nur bedingt durch die Einrichtung zu gestalten. Hier müssen andere Strategien greifen, unter anderem die Förderung berufsbegleitender Studiengänge.

Personalausstattung

Die Haushaltskonsolidierung machte in Vorjahren einen erheblichen Personalabbau erforderlich. Der Personalabbau wurde in der Rahmenvereinbarung geregelt: Insgesamt 30 % aller Stellen (Ausgangsbasis Wirtschaftsjahr / Gründungsjahr 2004) sollten sozialverträglich abgebaut werden. Dieser Abbau wäre möglich gewesen, ohne die Aufgabenerfüllung zu gefährden, allerdings nur bei gleichbleibendem Aufgabenumfang.

Die in 2007 stattgefundenen überörtliche Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt hatte ergeben, dass die Einrichtung sich im interkommunalen Vergleich auf einem der Spitzenplätze befindet. Im Bereich Energiemanagement und bei den Bewirtschaftungsausgaben stellte sie den Benchmark, ebenso wird im Bereich Organisation und Steuerung einer der beiden Spitzenwerte (Erfüllungsgrad > 80 %) erreicht. Die Kennzahl im Bereich Personal zeigte, dass die Einrichtung im Vergleich mit Abstand die niedrigsten Personalkosten in der Bewirtschaftung aufweist. Die Personalkennzahl bestätigt aus Sicht der Betriebsleitung die vor dem Hintergrund von gestiegenem Arbeitsvolumen zwischenzeitlich zu geringe Personalausstattung.

Der Aufgabenumfang der Einrichtung hat seit Gründung in 2004 erheblich zugenommen. Seit 2009 bewegt sich das umzusetzende Investitionsvolumen auf einem deutlich erhöhten Niveau im Vergleich zum Volumen bei Betriebsgründung. Weiterhin wird die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen insgesamt durch höhere Technisierung, zunehmende Vorschriften- und Verfahrensdichte, energetische Anforderungen und anspruchsvolle Abstimmungsprozesse komplexer. Auch eine gestiegene Erwartungshaltung und Anforderungen von internen und externen Partnern, städtischer Verwaltung und Politik ist zu verzeichnen, unter anderem auch hinsichtlich Beratung, Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen sowie Erstellung von Berichten und Auswertungen.

Ein Betrieb in der Größenordnung der Einrichtung benötigt ein institutionalisiertes Controlling. Dies ist bereits aus Gründen des zwischenzeitlich vorgeschriebenen Risikomanagements auch aus Sicht der Betriebsleitung unerlässlich; eine Stelle wurde demgemäß im August 2013 eingerichtet. Das CAFM-System (i.W. SAP) macht ebenfalls eine personelle Betreuung erforderlich.

Die Personalressourcen – Stellen – waren jedoch nicht mitgewachsen.

Das Instrument der temporären Personalgewinnung wurde zwar seit 2009 intensiv genutzt, erwies sich aber vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Arbeitsvolumens und der Tatsache, dass bei-

spielsweise Fachingenieure kaum auf dem Markt verfügbar sind und bei Befristung von Stellen eine Besetzung nahezu unmöglich ist, auf Dauer als nicht sinnvoll.

Es wird auch weiterhin unabdingbar sein, Kapazitätsschwankungen und außergewöhnliche Belastungen durch den Einsatz von befristetem Personal und/oder Personaldienstleistern auffangen zu können.

Der zunehmende Arbeitsaufwand und das anhaltend hohe Umsetzungsvolumen der letzten Jahre zeigten jedoch, dass das Stellenkontingent der Einrichtung angehoben und an den aktuellen Aufgabenumfang angepasst werden musste.

Aus diesem Grund wurde am 13.05.2014 dem Betriebsausschuss ein Positionspapier der Betriebsleitung vorgestellt, das mindestens 16 zusätzliche Vollzeit-Stellen vorsah und in den Wirtschaftsplanberatungen für das Jahr 2015 Berücksichtigung fand. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen zum Stellenplan 2015 konnten die Stellen gebildet und die Besetzung größtenteils umgesetzt werden.

Für die Wirtschaftsplanung 2018 und Folgejahre wird die Personalbemessung aktualisiert, es ergibt sich ein personeller Mehrbedarf aufgrund des dauerhaft veränderten Aufgabenumfangs.

Personalqualifikation

Der Qualifikation der Mitarbeiter/innen wird durch regelmäßige und an den Aufgaben ausgerichtete Fortbildung zu allen für sie relevanten Sach- und Führungsthemen Rechnung getragen.

5.1.4 Technische Risiken

Technische Auflagen und Vorgaben

Die maßgeblichen Regelungen sind vielfältig und in ihrer Komplexität und Veränderungshäufigkeit hoch. Durch sinnvolle Organisation und Bündelung von Spezial-Themen (z.B. Wartungs- und Prüfungsmanagement, Brandschutz) wird in der Einrichtung gebündeltes fachliches know how vorgehalten und fortlaufend aktualisiert. Darüber hinaus wird auf ausreichende Fachliteratur, regelmäßige Teilnahme an fachbezogenen Fortbildungen (u.a. inhouse) und interkommunalen Austausch geachtet. Durch den Umstieg auf ein marktgängiges DV-System und Ablösung der bisherigen Eigenentwicklungen soll insbesondere dieser Bereich künftig weiter optimiert und somit einfacher in der Handhabung, Dokumentation und Unterstützung gestaltet werden.

5.1.5 Rechtliche Risiken

Diese ergeben sich i. W. aus dem Aufgabenbereich und somit als branchenspezifisch zu bezeichnen. Veränderungen von rechtlichen Vorschriften durch Gesetz- und Verordnungsgeber und den Einrichtungsträger sowohl bei den technischen Vorgaben als auch im Vergabebereich sind vielfältig. Die Notwendigkeit des flexiblen Handelns und der Umgang bzw. die wurde bereits teilweise unter dem Punkt branchenspezifische Risiken erläutert.

Unter anderem die Kooperation mit und fachliche Unterstützung durch die Fachbereiche Recht, Rechnungsprüfung und B03 (Zentrale Bauverwaltung) tragen hier zu mehr Rechtssicherheit bei.

Empfehlungen der Betriebsleitung an die Entscheidungsgremien zur Risikobegrenzung:

- **Erhöhung der für Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel**, da der Wert 1,2 % der Wiederherstellungskosten unterschritten wird und sich somit weiterer Instandhaltungsstau abzeichnet; zusätzlich:
- **Sondermittel / Zuschüsse** aus Investitionsprogrammen nach Möglichkeit der Einrichtung für Zwecke der Gebäudewirtschaft (Substanzerhalt) zur Verfügung stellen
- **Aufgabe von nicht mehr benötigten Liegenschaften bzw. Gebäuden** zur Reduzierung von gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen und Konzentration der verfügbaren Mittel.
- **Überführung aller Gebäude** – auch der denkmalgeschützten Sonderbauten – **in das Sondervermögen der Einrichtung** zur Bündelung aller damit verbundenen Aufgaben in einer Hand.
- **Beibehaltung der Reparaturprogramme** für schulische und nicht-schulische Gebäude und des Brandschutz-Programms; **Angemessene Erhöhung der Einnahmen von externen Mietern/Nutzern**; dies setzt u.a. die Intensivierung der Raumnutzung (z.B. durch Untervermietung), Anreizsysteme im Rahmen Vermieter-Mieter-Modell und politische Beschlussfassungen in den Bereichen Entgeltordnungen voraus.
- **Abrechnung** zukünftiger Gebäudenutzungen auf Basis einer **Vollkostenrechnung** (Erstattung auch der Abschreibungen in voller Höhe).

5.2 Chancenbericht

Die ersten Wirtschaftsjahre der Einrichtung haben vorrangig dazu gedient, die Gebäudewirtschaft zu optimieren und die vereinbarten Einsparungen zu realisieren.

Auch die künftigen Wirtschaftsjahre sollen zur Fortführung der **Optimierung der Einrichtung** im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses dienen: Weitere Optimierung der Abläufe und Informationsflüsse, Einbezug der Mitarbeiter/innen in Entscheidungsprozesse, Berücksichtigung von Anregungen und Verbesserungsvorschlägen und letztlich ein konstruktivpartnerschaftlicher Dialog werden bewusst gepflegt und auf allen Hierarchieebenen eingefordert.

Der Bereich **Energiemanagement / Gebäudeautomation** wurde personell aufgestockt, um der wachsenden wirtschaftlichen und ökologischen Bedeutung dieses Bereiches Rechnung zu tragen und die Spitzenstellung im interkommunalen Vergleich weiter auszubauen. Die Betriebsleitung erwartet Einsparungen im Bereich der Energiekosten, durch die letztlich keine Mehrbelastung entsteht.

Seit 2011 stand die durch die Einrichtung entwickelte Software eView im Internet/Intranet zur Verfügung: Gebäudenutzer können sich – zur Vorbereitung auf das Vermieter-Mieter-Modell und die damit verbundene Ressourcenverantwortung – jederzeit zeitnah über die Verbrauchsentwicklung ihrer Gebäude informieren. Eview wurde gemeinsam mit der Regio IT in die Branchenlösung **e2watch** überführt..

Die allgemeine **Arbeitszufriedenheit** ist aus Sicht der Betriebsleitung weiterhin gut, die Fehlzeiten liegen deutlich unter denen in der allgemeinen Verwaltung. Nicht zuletzt die gute Zusammenarbeit mit dem Dienststellenpersonalrat ermöglicht es, Konfliktpotential frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu finden. Die anhaltend positive Entwicklung des Betriebes ist insbesondere der guten und engagierten Arbeit der Abteilungsleiter/innen und der Mitarbeiter/innen der Einrichtung zu verdanken.

Die Betriebsleitung erhofft sich weiterhin, künftig die Einrichtung noch eindeutiger im Sinne eines **Dienstleisters** positionieren zu können.

Zur **Steigerung der Kundenzufriedenheit**, aber auch zur Sicherung der Qualität der Fremdreinigung wurden in Vorjahren zwei Stellen für Reinigungskontrolleure durch Umwandlung frei werdender Stellen im Bereich der Eigenreinigung gebildet. Diese kümmern sich mit stichprobenartigen Kontrollen um die Reinigungsqualität vor Ort. Die Erfahrungen mit dem Einsatz von Reinigungskontrolleuren sind ausgesprochen positiv. Die in Vorjahren realisierten Kosteneinsparungen dürfen nicht zu einer Unterschreitung der ausgeschriebenen Qualität führen.

Chancen für die Zukunft werden auch weiterhin in der **Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells** gesehen, um bei den Gebäudenutzern Einflussmöglichkeiten, Partizipation und Kostenbewusstsein zu stärken und mittel- bis langfristig weitere Einsparungen, u.a. durch intensivere Flächennutzung, Entwicklung von Raumbedarfsplänen und ggfls. Flächenreduzierung, zu erreichen. Zur Umsetzung des Modells besteht noch erheblicher Klärungsbedarf mit der städtischen Finanzsteuerung, u.a. aufgrund der Nicht-Erstattung von Abschreibungen, die jedoch wesentlicher Bestandteil

einer Kostenmietberechnung sind, aber auch hinsichtlich der für eine Mietkalkulation anzusetzenden Bodenwertverzinsung.

Der Verkauf nicht betriebsnotwendiger Flächen kann erheblich zur Haushaltskonsolidierung beitragen. Die bereits in Vorjahren begonnene **Veräußerung von nicht mehr benötigten Gebäuden** wird weiter verfolgt. So sind auch in Folgejahren weitere Verkäufe vorgesehen, insbesondere im Bereich von nicht mehr für schulische Zwecke benötigten Liegenschaften und Gebäuden. Positiv im Sinne eines aktiven Portfoliomanagements ist die Entwicklung, dass nicht mehr benötigte oder untergenutzte Objekte aufgegeben werden und somit die Anstrengungen zum Erhalt der Vermögenssubstanz der Gebäude, die mittel- bis langfristig im Bestand erhalten bleiben sollen, verstärkt werden können. Positiv zu erwähnen ist insbesondere die seit 2015 stattfindende systematische Zusammenarbeit mit dem Schul- und Jugendbereich im Sinne eines professionellen Portfoliomanagements.

Diese Entwicklung wird jedoch durch zusätzlichen Flächenbedarf (Flächenzugänge durch Neu- und Erweiterungsbau und Anmietungen) kompensiert. So ist seit Betriebsgründung insgesamt ein Flächenzuwachs zu verzeichnen.

Die **überörtliche vergleichende Prüfung** der Gemeindeprüfungsanstalt hat mehrfach ergeben, dass die Einrichtung im Vergleich der 23 Kommunen einen Spitzenplatz in der Gesamtbewertung einnimmt. Explizit erwähnt wurden durch die GPA die professionelle Organisation und Steuerung, die hervorragende Datenbasis, ein vorbildliches Berichtswesen und Energiemanagement und die im Vergleich geringsten Bewirtschaftungsausgaben. Der interkommunale Vergleich wurde auf freiwilliger Basis fortgesetzt: so beteiligt sich die Einrichtung seit 2007 an dem IKON-Vergleichsring der KGSt für den Bereich von Schul-, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten und seit 2010 auch zum Thema Gebäudereinigung. Seit 2013 nimmt der Betrieb außerdem an drei verschiedenen Vergleichsringen zur Personalbemessung teil: IKON-Vergleichsring, Arbeitskreis Deutscher Städtetag NRW für Gebäudewirtschaft und Arbeitskreis des Verbandes Kommunaler Immobilienbewirtschaftender Gesellschaften (VKIG). Aktuelle Ergebnisse überörtlicher Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt bestätigen dem Betrieb seine gute Organisation.

Aus den Vergleichsringen und dem interkommunalen Erfahrungsaustausch erwachsen Anregungen für weitere Optimierungen, und teilweise ergibt sich neuer Handlungsbedarf. Der Erfahrungsaustausch dient darüber hinaus auch einer regelmäßigen Kontrolle und Sicherung des bereits erreichten Standards im interkommunalen Vergleich.

Die Einbindung der Einrichtung in krisenhaften Situationen anderer Bereiche –beispielsweise im Zusammenhang mit der ASB GmbH- zeigt, dass über erhebliches fachliches know how verfügt wird.

Durch konstruktive und intensive Zusammenarbeit mit der Finanzsteuerung konnte die Planungs-

sicherheit für den Haushalt und den Wirtschaftsplan weiter erhöht werden.

So werden bei mehrjährigen Bauvorhaben Baupreissteigerungen in den Budgets berücksichtigt, die aktivierte Eigenleistung Budgetwirksam berücksichtigt und abhängig von der jeweiligen Planungstiefe Varianzen berücksichtigt.

Der Grundsatz, dass im ersten Schritt die Planungsmittel bereit gestellt und die Baubeschlüsse erst auf der Basis von Kostenberechnungen gefasst und erst dann die Budgets im Haushalt und Wirtschaftsplan bereit gestellt werden, wurde nachhaltig i.S. des Regelverfahrens gestärkt. Bei erforderlichen Abweichungen aufgrund von besonderer Dringlichkeit (z.B. im Bereich Flüchtlingsunterbringung) sollen künftig Varianzen bei der Etatisierung berücksichtigt werden (Kostenrahmen = 40%, Kostenschätzung = 30 %)

5.3. Gesamtbeurteilung

Gegenwärtig sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden könnten. Die identifizierten Risiken werden gezielt beobachtet und gesteuert. Sie haben mit Ausnahme der nicht erstatteten Abschreibung keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die bestehenden Chancen werden konsequent genutzt.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzierungsmaßnahmen umfassten lediglich die im üblichen Wirtschaftsverkehr vorherrschenden Aktivitäten, wie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus dem Verrechnungsverkehr mit dem Einrichtungsträger zu marktüblichen Bedingungen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wesentliche Risiken hinsichtlich der Finanzinstrumente sind für die Betriebsleitung nicht ersichtlich.

Forderungen der Einrichtung betreffen in erster Linie die Stadt Aachen. Forderungsausfälle sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfristen bezahlt.

Der laufende Zahlungsverkehr wird im Übrigen über ein bei der Stadt verwaltetes Bankkonto abgewickelt.

Durch die gewählte Form der Sonderkasse beim Einrichtungsträger und die Regelungen zum Gesellschafterdarlehen verfügt die Einrichtung bewusst nicht über eigene Liquidität. Die Liquidität der Einrichtung ist allerdings jederzeit durch die Stadtkasse gewährleistet.

Die Finanzierungsmaßnahmen werden kontinuierlich anhand der Daten aus dem Rechnungswesen kontrolliert.

Zur Unterstützung der Liquiditätsplanung des Einrichtungsträgers wurde der unterjährige Abruf von Gesellschafterdarlehen vereinbart, verbunden mit unterjährigen Mitteilungen, welche Investitionsmittel ggf. nicht benötigt werden. Diese Mitteilungen erfolgten vereinbarungsgemäß im Rahmen der Berichterstattung.

Aktuell finden Abstimmungen mit dem Einrichtungsträger statt, um ab der Wirtschaftsplanung 2018 eine Kapitalflussrechnung standardmäßig in die Planung zu integrieren.

7. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Einrichtung verfügt über keine Zweigniederlassungen.

8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahres – Jahresabschluss zum 31.12.2015 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 28. Juli 2017

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan
Tech. Betriebsleiter

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(6) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufstellungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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