

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | E 26/0142/WP17 |
| Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 02.11.2018 |
| | | Verfasser: | E 26/00 |
| Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2017 | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 27.11.2018 | Betriebsausschuss Gebäudemanagement | Anhörung/Empfehlung | |
| 12.12.2018 | 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 2017 mit einer Bilanzsumme von 642.510.212,41 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -11.108.721,90 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresverlust aus 2017 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Betriebsausschuss beschließt die Entlastung der Betriebsleitung gemäß § 5 Absatz 5 EigVO NRW.

Jahresabschluss und Lagebericht 2017 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 2017 mit einer Bilanzsumme von

642.510.212,41 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -11.108.721,90 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2017 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2017 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 2017 weist zum 31.12.2017 eine Bilanzsumme von 642.510.212,41 EUR (Vorjahr: 651.505.269,11 EUR) und einen Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von -11.108.721,90 (Vorjahr: 10.317.715,13 Euro) aus.

Der Betrieb schließt auch in 2017 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 2017 ein planmäßiger Verlust in Höhe von rd. 11,26 Mio. Euro zu erwarten; dieser konnte letztlich um rd. 147 TEUR 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 25,1 % (zum Vergleich Vorjahr: 26,5 %) unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages aus 2017 und incl. der eigenkapitalähnlichen Mittel 42,9 % (zum Vergleich Vorjahr 43,4 %) - schlägt die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung vor, den Jahresverlust 2017 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 2017 eine Verrechnung der Verluste aus 2012 mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vorgenommen.

Es ergibt sich mit Stand 31.12.2017 ein noch verbleibender Verlustvortrag aus Vorjahren der Jahre 2013 bis einschließlich 2016 von insgesamt - 45.729.895,23 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 2017 betraut. Die BRV AG hat den Abschluss zum 31.12.2017 geprüft und mit Datum vom 30.08.2018 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 2017 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2017



**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen**

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2017 und
des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2017

Dieser Prüfungsbericht richtet sich – unbeschadet eines etwaigen, gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme – ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der BRV AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.



INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| ANLAGENVERZEICHNIS | 2 |
| A. PRÜFUNGS-AUFTRAG | 3 |
| B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN | 5 |
| 1. Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung | 5 |
| 2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen | 7 |
| C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG | 8 |
| D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG | 11 |
| 1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung | 11 |
| 2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 12 |
| E. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE | 13 |
| F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS | 21 |
| G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG | 22 |

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017
 2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017
 3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017
 4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017
 5. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
 6. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
 7. Ergänzende Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss
- Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Wir weisen daraufhin, dass bei Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

In der Betriebsausschusssitzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

**Gebäudemanagement der Stadt Aachen,
Aachen**
(nachfolgend "Gebäudemanagement" oder "Einrichtung")

vom 29. November 2016 wurden wir zum Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017 gewählt. Daraufhin erteilte uns die Betriebsleitung des Gebäudemanagements der Stadt Aachen mit Vertrag vom 18. Mai 2018 den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017 zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA NRW) gemäß § 106 Abs. 2 Satz 5 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 15. Dezember 2016 abgeschlossen. Die Prüfungshinweise der GPA NRW haben wir beachtet.

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW i. V. m. mit § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung nach den Vorschriften der GO NRW und in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) wie ein Eigenbetrieb geführt. Die Einrichtung ist gemäß § 114 Abs. 1 GO NRW verpflichtet, gemäß § 21 EigVO NRW einen Jahresabschluss sowie gemäß § 25 EigVO NRW einen Lagebericht aufzustellen. Dabei finden die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften sinngemäß Anwendung soweit sich aus der EigVO NRW nicht anderes ergibt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen unterliegt gemäß § 19 Abs. 1 der Betriebssatzung, § 106 Abs. 1 und 3 der GO NRW sowie in Verbindung mit der Landesverordnung über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen einer jährlichen Prüfungspflicht. In die Prüfung des Jahresabschlusses ist die Buchführung einzubeziehen.

Der Prüfungsauftrag erstreckt sich gemäß § 106 Abs. 1 GO NRW außerdem auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Wir verweisen hierzu auf unsere Berichterstattung in Abschnitt F. und in der Anlage 6.

Auftragsgemäß haben wir ferner den Prüfungsbericht um einen besonderen Erläuterungsteil erweitert, der diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt ist.

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

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von

Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017" zugrunde, deren Geltung auch im Verhältnis zu Dritten vereinbart ist. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an das Gebäudemanagement der Stadt Aachen.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

1. Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Geschäftsverlauf und Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Bei der Lagebeurteilung der Betriebsführung sind aus unserer Sicht folgende Kernaussagen hervorzuheben:

- 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, Instandhaltung, An- und Vermietung, Sicherstellung der infrastrukturellen Dienste und alle sonstigen den Betriebszweck fördernden Geschäfte.
- Die Einrichtung ist wie ein Facility Management Unternehmen in die fünf Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches, Technisches Gebäudemanagement Instandhaltung und Technisches Gebäudemanagement Projekte und Energie gegliedert.
- Zur Haushaltskonsolidierung und zur Vereinbarung gemeinsamer qualitativer Ziele wurde bei Betriebsgründung eine vom Rat beschlossene Rahmenvereinbarung zwischen dem Oberbürgermeister und der Einrichtung abgeschlossen.
- 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 2017 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren allerdings außergewöhnlich stark ansteigend.
- Auch die Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Auflagen und somit die zu beachtende Regelungsdichte bei der Bewirtschaftung von Immobilien nimmt kontinuierlich zu.
- Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2017 stabil.
- Auch in 2017 konnte eine Ergebnisverbesserung erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um TEUR 147 unterschritten. Der vom Rat der Stadt beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde in 2017 sozialverträglich fortgeführt. Der Investitionsbereich konnte in 2017 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden.
- Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand. Der steigende Aufwand ergibt sich insbesondere durch die Zunahme von Dienstleistungen für die Stadt, Flächenzuwachs, Nutzungsintensivierungen und Preissteigerungen. Der Jahresverlust beträgt TEUR 11.109. Erwartet laut angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von TEUR 11.256, so dass eine Verlustreduzierung von TEUR 147 erreicht werden konnte.

Ursächlich hierfür waren insbesondere Unterschreitungen der Planansätze bei diversen Aufwandspostitionen und höhere Erträge.

- Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31. Dezember 2017 beträgt die Anlageintensität 95,0 %. 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 2017 in Höhe von EUR 11,1 Mio. Die Eigenkapitalquote sinkt von 26,5 % auf nunmehr 25,1 %. Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 43,4 % auf nunmehr 42,9 %.
- Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit reichten im Berichtsjahr aus, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken.
- Die genutzten finanziellen Leistungsindikatoren weisen hinsichtlich der tatsächlichen Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Vorjahr gemachten Prognosen eine adäquate Entwicklung auf.
- 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.
- Gegenwärtig sind keine innerbetrieblichen 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. Die hohen Erwartungen, die von Vorstand, Nutzern, Politik und Bürgern an die Einrichtung gestellt werden, werden mehr denn je von der Rechts- und Betriebsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit Personal- und Organisationshoheit und eigenem Dienststellenpersonalrat sicher gestellt. Diese ermöglicht am besten ein schnelles und effizientes Handeln und eine flexible Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Erfüllung der hohen Anforderungen und Erwartungen.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Explizit wird auf die langfristig entwicklungsbeeinträchtigende Aufzehrung des Eigenkapitals infolge abschreibungsbedingter Jahresverluste hingewiesen. Durch die Nicht-Erstattung der Abschreibungen ist das Eigenkapital kontinuierlich geschmolzen, die Bil-

derung von angemessenen Rücklagen und Erzielung einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals gemäß § 10 Abs. 3 und § 5 EigVO NRW ist nicht mehr möglich.

- 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.
- Die Begrenzung des Risikos wurde durch Beschluss des Finanzausschusses eingeleitet wonach die Eigenkapitalausstattung der Gebäudemanagement nicht unter einen Mindestwert (15 % der Bilanzsumme) sinken soll.
- 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.
- Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird ein Jahresfehlbetrag von TEUR 11.500 erwartet, der dem Wirtschaftsplanansatz für dieses Jahr entspricht.

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung und stellt die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend dar.

2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

Der Rat der Stadt Aachen hat im Zusammenhang mit der Umstellung des städtischen Haushalts auf die Vorschriften des Neuen Kommunalen Finanzmanagements Nordrhein-Westfalen am 03. Januar 2008 beschlossen, für die Gebäudenutzung dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen nicht mehr den vollen Gebäudeaufwand zu erstatten.

Der Saldo aus Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 19.134) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.051) in Höhe von TEUR 15.083 wurde im Wirtschaftsjahr 2017 nicht vollständig, sondern lediglich mit einem Betrag von TEUR 3.000 vergütet. Der nicht vergütete Anteil von TEUR 12.083 hat maßgeblich zu dem Jahresfehlbetrag 2017 von TEUR 11.109 beigetragen.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB und § 106 GO NRW die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

Über die vorgenannte Prüfung wird in Abschnitt F. gesondert berichtet.

Wir weisen darauf hin, dass die Betriebsleitung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen.

Unsere Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand der geprüften eigenbetriebsähnlichen Einrichtung oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann.

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechungen in der Zeit vom 23. Juli 2018 bis zum 30. August 2018 durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Betriebsleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht schriftlich bestätigt.

Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir entsprechend den Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen und haben uns dabei von nachfolgend beschriebenen Zielsetzungen leiten lassen:

Die Zielsetzung unserer Abschlussprüfung besteht darin, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten und unbeabsichtigten – falschen Angaben ist. Hinreichende Sicherheit stellt ein hohes Maß an Sicherheit dar, ist aber keine Garantie, dass eine wesentliche falsche Angabe stets aufgedeckt wird. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße

betrügerisches Zusammenwirken und Fälschungen bzw. das Außerkraftsetzen von internen Kontrollen beinhalten können.

Auf Grundlage der Prüfungsnachweise ziehen wir zudem Schlussfolgerungen, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen und Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Betriebstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss oder Lagebericht aufmerksam zu machen, oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren.

Als Teil unserer Abschlussprüfung üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Im Rahmen unserer Prüfung beurteilen wir die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. Unsere Prüfung umfasst weiterhin die Würdigung der Gesamtdarstellung, des Aufbaus und des Inhalts des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

Unter Beachtung dieser Grundsätze haben wir folgendes Prüfungsvorgehen entwickelt:

Der Prüfungsplanung lagen unser Verständnis vom Geschäftsumfeld sowie unsere Einschätzung der Prozessabläufe und implementierten Kontrollen sowie der daraus abgeleiteten Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss zugrunde. Als Reaktion auf diese Risiken haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt und ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise eingeholt.

Auf Basis unserer Risikoeinschätzung und unserer Kenntnis der Geschäftsprozesse haben wir zunächst kontrollbasierte Prüfungshandlungen vorgenommen. In Abhängigkeit von unserer Beurteilung der Wirksamkeit ausgewählter rechnungslegungsbezogener Kontrollmaßnahmen haben wir analytische Prüfungen von Jahresabschlussposten sowie in Stichproben Einzelfallprüfungen zur Beurteilung von Einzelsachverhalten durchgeführt. Unsere Beurteilung der Wirksamkeit ausgewählter rechnungslegungsbezogener Kontrollmaßnahmen stellt kein Gesamturteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Einrichtung als Ganzes dar.

Unsere Prüfungsstrategie hat zu folgenden Prüfungsschwerpunkten geführt:

- Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens,
- Abgrenzung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger,
- Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen,
- Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen aus der Objektbewirtschaftung,
- Vollständigkeit der Angaben im Anhang und Lagebericht.

An der Inventur der Vorräte haben wir wegen der geringen wirtschaftlichen Bedeutung der

Vorräte (0,01 % der Bilanzsumme) nicht teilgenommen.

Durch die Einholung von Saldenbestätigungen überzeugen wir uns von der zutreffenden Bilanzierung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber dem Einrichtungsträger.

Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Auskünfte über Rechtsangelegenheiten vom Fachbereich Recht und Versicherungen der Stadt Aachen zum 31. Dezember 2017 eingeholt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise bei Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unsere Prüfung des Lageberichts ist in die Prüfung des Jahresabschlusses integriert. Auf Grundlage unseres Verständnisses der von der Betriebsleitung als notwendig erachteten Vorkehrungen und Maßnahmen haben wir angemessene Prüfungshandlungen geplant, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

Wir haben Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durchgeführt. Dabei haben wir insbesondere die zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nachvollzogen und deren Vertretbarkeit sowie die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben beurteilt. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben und den zugrunde liegenden Annahmen haben wir damit nicht abgegeben, da ein erhebliches unvermeidbares Risiko besteht, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen. Unser Prüfungsurteil betrifft den Lagebericht als Ganzes und stellt kein eigenständiges Prüfungsurteil zu einzelnen Angaben im Lagebericht dar.

Die auf dieser Grundlage durchgeführte Beurteilung hat zu dem Ergebnis geführt, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Einrichtung vermittelt und in allen wesentlichen Belangen im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Unsere Prüfung ergab die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Informationen aus weiteren geprüften Unterlagen sind ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet worden.

Bei unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von der Einrichtung getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Das von der Einrichtung eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang entsprechende, angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Jahresabschluss

Der Vorjahresabschluss wurde vom Rat der Stadt Aachen am 13. Dezember 2017 festgestellt und am 17. März 2018 veröffentlicht. Der abschließende Prüfvermerk der GPA NRW datiert vom 07. März 2018.

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften, den rechtsformspezifischen und landesrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden.

Der uns vorgelegte Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausweis sind beachtet worden.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung aufgestellten Anhang sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Bestimmungen der EigVO NRW. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Lagebericht

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sowie weiterer gesetzlicher Vorschriften sind vollständig und zutreffend.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.

Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zutreffend im Anhang dargestellt und werden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen haben Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- Die Finanzierung der Investitionen der Einrichtung erfolgt, soweit sie nicht über Investitionszuschüsse Dritter abgedeckt sind, durch jährliche Gesellschafterdarlehen des Einrichtungsträgers. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses ermittelt und zum Bilanzstichtag als Forderungen gegen den Einrichtungsträger aktiviert. Im Berichtsjahr wurde eine Gesellschafterdarlehen über TEUR 20.029 zu einem Zinssatz von 2,78 % aufgenommen. Der entsprechende Darlehensvertrag datiert vom 12. Juli 2018.
- Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie für Beihilfen werden unverändert nicht beim Gebäudemanagement der Stadt Aachen gebildet. Die Stadt Aachen hat sich gemäß Protokoll der Sitzung vom 21. März 2005 dazu verpflichtet, die Pensionsansprüche und die Beihilfeverpflichtungen für die der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zugeordneten Beamten zu übernehmen. Die entsprechenden Rückstellungszuführungen werden über jährliche Umlagen dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen belastet.
- Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen enthalten nicht die vom Arbeitgeber zu tragenden Aufstocksbeträge, da diese vom Einrichtungsträger Stadt Aachen übernommen werden.
- Für gebäudetechnische Umrüstungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen werden Rückstellungen von TEUR 1.406 (Vorjahr: TEUR 500) bilanziert. Bei der Bemessung des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2017 wurden erwartete Erstattungen des Einrichtungsträgers mit TEUR 1.175 in Abzug gebracht.

E. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt.

Die Anlage 7 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus auftragsgemäß weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2017 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2016 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die bisher unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger (TEUR 10.631; Vorjahr: TEUR 10.241) werden zum Bilanzstichtag erstmalig unter den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen. In der folgenden Darstellung zur Kapitalstruktur wurde der Vorjahresausweis, abweichend zur Bilanz, entsprechend angepasst.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2017 und 2016:

Vermögensstruktur

| | 2017 | | 2016 | | +/- TEUR |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Sachanlagen | 610.380 | 95,0 | 606.291 | 93,1 | 4.089 |
| Langfristig gebundenes Vermögen | 610.380 | 95,0 | 606.291 | 93,1 | 4.089 |
| Vorräte | 46 | 0,0 | 48 | 0,0 | -2 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 330 | 0,1 | 180 | 0,0 | 150 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 32 | 0,0 | 55 | 0,0 | -23 |
| Forderungen gegen den Einrichtungsträger | 31.532 | 4,9 | 44.732 | 6,9 | -13.200 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 181 | 0,0 | 195 | 0,0 | -14 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 9 | 0,0 | 4 | 0,0 | 5 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 32.130 | 5,0 | 45.214 | 6,9 | -13.084 |
| | 642.510 | 100,0 | 651.505 | 100,0 | -8.995 |

Kapitalstruktur

| | 2017 | | 2016 | | +/- TEUR |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Stammkapital | 1.000 | 0,2 | 1.000 | 0,2 | 0 |
| Kapitalrücklage | 216.862 | 33,7 | 229.109 | 35,2 | -12.247 |
| Verlustvortrag | -45.730 | -7,1 | -47.270 | -7,3 | 1.540 |
| Jahresfehlbetrag | -11.109 | -1,7 | -10.318 | -1,6 | -791 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 161.023 | 25,1 | 172.521 | 26,5 | -11.498 |
| Sonderposten aus Investitionszuschüssen | 114.782 | 17,8 | 110.318 | 16,9 | 4.464 |
| Wirtschaftliches Eigenkapital | 275.805 | 42,9 | 282.839 | 43,4 | -7.034 |
| Sonstige Rückstellungen | 375 | 0,1 | 342 | 0,1 | 33 |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger | 335.439 | 52,2 | 321.651 | 49,4 | 13.788 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.439 | 0,8 | 6.124 | 0,9 | -685 |
| Passiver Rechnungsabgrenzungsposten | 1.412 | 0,2 | 1.550 | 0,2 | -138 |
| Langfristiges Fremdkapital | 342.665 | 53,3 | 329.667 | 50,6 | 12.998 |
| Sonstige Rückstellungen | 6.427 | 1,0 | 5.137 | 0,8 | 1.290 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.789 | 0,5 | 3.691 | 0,6 | -902 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 740 | 0,1 | 1.364 | 0,2 | -624 |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger | 13.421 | 2,1 | 27.899 | 4,3 | -14.478 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 663 | 0,1 | 908 | 0,1 | -245 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 24.040 | 3,8 | 38.999 | 6,0 | -14.959 |
| | 642.510 | 100,0 | 651.505 | 100,0 | -8.995 |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.995 verringert. Während auf der Aktivseite das langfristig gebundene Vermögen um TEUR 4.089 zunahm, stieg auf der Passivseite die Summe aus wirtschaftlichem Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital um TEUR 5.964. Die Finanzierungsverhältnisse haben sich dadurch gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag unverändert vollständig durch langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Die Bilanzstruktur auf der Aktivseite ist unverändert durch das Sachanlagevermögen geprägt, welches sich auf 95,0 % (Vorjahr: 93,1 %) der Bilanzsumme beläuft. Auf der Passivseite dominiert mit 53,3 % (Vorjahr: 50,6 %) der Bilanzsumme das langfristige Fremdkapital.

Der Anstieg der Sachanlagen setzt sich aus Anlagenzugängen von TEUR 24.909 zusammen, denen Abschreibungen von TEUR 19.134 und Anlagenabgänge zu Restbuchwerten von TEUR 1.686 gegenüberstehen.

Die Anlagenzugänge entfallen überwiegend auf Investitionen in Grundstücke (TEUR 2.237) und in Gebäude und Aufbauten (TEUR 14.283). Daneben wurden insgesamt TEUR 8.286 in Sachanlagen investiert, die sich zum Bilanzstichtag noch im Bau befanden. Die größten Anlagenzugänge im Wirtschaftsjahr 2017 betrafen die Umbaumaßnahme an der Hauptwache auf der Stolberger Straße 155 mit einem Investitionszuvolumen von TEUR 7.233, den Erwerb des Bürogebäudes Liebigstraße 50 (TEUR 1.477) sowie den Ankauf der Bunker Goffartstraße 39 (TEUR 747) und Junkerstraße 36 (TEUR 296).

Die Investitionen konnten im Wirtschaftsjahr 2017 vollständig aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 24.656) und aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 19.727) finanziert werden.

Die Anlagenabgänge betreffen Rückübertragungen von Grundstücken (TEUR 1.039) und Gebäuden (TEUR 647) zu Restbuchwerten an die Stadt Aachen.

Der Rückgang der Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger um TEUR 13.200 resultiert bei einem Guthaben auf dem laufenden Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen zum Bilanzstichtag von TEUR 6.805 (Vorjahr: Verbindlichkeitensaldo von TEUR 14.355) im Wesentlichen auf um TEUR 18.383 geringere Forderungen gegen den Fachbereich Finanzsteuerung. Der Rückgang der Forderungen gegenüber dem Fachbereich Finanzsteuerung ist hauptsächlich auf geringere Forderungen aus den jährlich gewährten Gesellschafterdarlehen zurückzuführen.

Das bilanzielle Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2017 (TEUR 11.109) und durch die zu Lasten der Kapitalrücklage erfassten Flächenkorrekturen von Grundstücken (TEUR 389) in Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzsteuerung um insgesamt TEUR 11.498.

Das bilanzielle Eigenkapital und die Eigenkapitalquote haben sich, bei divergierenden Bilanzsummen, wie folgt entwickelt:

| | Eigenkapital TEUR | Eigenkapitalquote % |
|------|----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2017 | 161.023 | 25,1 |

Der Anstieg des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen resultiert aus Zugängen von TEUR 8.515, denen Auflösungen von TEUR 4.051 gegenüberstehen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital, bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der Sonderposten aus Investitionszuschüssen, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.034. Sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 42,9 % (Vorjahr: 43,4 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich hauptsächlich aufgrund gestiegener langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger (TEUR +13.788) um insgesamt TEUR 12.998. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger ist, unter Berücksichtigung von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der in Vorjahren gewährten Gesellschafterdarlehen, hauptsächlich durch die Aufnahme des Gesellschafterdarlehens 2017 (TEUR 20.029) begründet.

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals um TEUR 14.959 ist im Wesentlichen auf geringere kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger (TEUR -14.478) zurückzuführen. Während zum Vorjahresbilanzstichtag das laufende Verrechnungskonto (Sonderkasse) mit der Stadt Aachen einen Verbindlichkeitensaldo von TEUR 14.355 aufwies, besteht zum 31. Dezember 2017 ein Guthaben von TEUR 6.805, welches unter den Forderungen gegen den Einrichtungsträger ausgewiesen ist.

Die Verschuldungsquote, das heißt die Summe von lang- und kurzfristigen Fremdkapital an der Bilanzsumme, erhöhte sich von 56,6 % im Vorjahr auf 57,1 % zum 31. Dezember 2017.

Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

| | TEUR | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|--|---------|----------------|----------------|
| Periodenergebnis | -11.109 | | -10.318 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 19.134 | | 18.618 |
| + Zunahme der Rückstellungen | 1.316 | | 370 |
| - Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | -4.051 | | -3.683 |
| + / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) | 15.566 | | -3.076 |
| - / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) | -6.827 | | 2.971 |
| + Zinsaufwendungen/Zinserträge | 10.627 | | 9.822 |
| = Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | <u>24.656</u> | <u>14.704</u> |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.686 | | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -24.909 | | -33.457 |
| = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit | | <u>-23.223</u> | <u>-33.457</u> |
| - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter | -389 | | -368 |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | 24.349 | | 25.155 |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -2.129 | | -2.073 |
| + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen | 8.515 | | 7.511 |
| - Gezahlte Zinsen | -10.619 | | -9.818 |
| = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit | | <u>19.727</u> | <u>20.407</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | | <u>21.160</u> | <u>1.654</u> |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | -14.355 | | -16.009 |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | <u>6.805</u> | <u>-14.355</u> |
| Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | | |
| Laufendes Verrechnungskonto bei der Stadt Aachen (Sonderkasse) | | <u>6.805</u> | <u>-14.355</u> |
| | | <u>6.805</u> | <u>-14.355</u> |

Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

| | 2017 | | 2016 | | +/- | |
|------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR | % |
| Umsatzerlöse | 71.925 | 98,6 | 68.320 | 98,2 | 3.605 | 5,3 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 995 | 1,4 | 1.238 | 1,8 | -243 | -19,6 |
| Betriebsertrag | 72.920 | 100,0 | 69.558 | 100,0 | 3.362 | 4,8 |
| Aufwendungen für | | | | | | |
| Objektbewirtschaftung | 44.354 | 60,8 | 42.470 | 61,1 | 1.884 | 4,4 |
| Personalaufwand | 11.660 | 16,0 | 11.280 | 16,2 | 380 | 3,4 |
| Abschreibungen | 19.134 | 26,2 | 18.618 | 26,8 | 516 | 2,8 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.625 | 3,6 | 2.470 | 3,6 | 155 | 6,3 |
| Sonstige Steuern | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Betriebsaufwand | 77.774 | 106,6 | 74.839 | 107,7 | 2.935 | 3,9 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.960 | 6,8 | 4.898 | 7,0 | 62 | 1,3 |
| Betriebsergebnis | 106 | 0,2 | -383 | 0,7 | 489 | >100,0 |
| Zinsergebnis | -10.626 | 14,6 | -9.822 | 14,1 | -804 | -8,2 |
| Neutrales Ergebnis | -589 | 0,8 | -113 | 0,2 | -476 | <-100,0 |
| Jahresergebnis | -11.109 | 15,2 | -10.318 | 15,0 | -791 | -7,7 |

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|---------------|---------------|
| Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen | 40.366 | 37.543 |
| Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen Stadt Aachen | 15.309 | 14.782 |
| Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen | 5.089 | 4.335 |
| Miet- und Pächterlöse fremde Dritte | 3.627 | 3.578 |
| Konsumtive Schul- und Bildungspauschale | 3.425 | 4.262 |
| Auflösung erhaltene Anzahlungen für Unterhaltungsmaßnahmen | 2.305 | 2.319 |
| Parkraumbewirtschaftung | 46 | 52 |
| Übrige | 1.758 | 1.449 |
| | 71.925 | 68.320 |

Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 3.605 bzw. 5,3 % resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen

(TEUR +2.823), den gestiegenen Mieterlösen Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen (TEUR +527) und der Zunahme der Erlöse aus Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen (TEUR +754). Die Zunahme der Erlöse aus Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen resultiert aus den gestiegenen weiterberechneten Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Liegenschaften der StädteRegion Aachen.

Der Rückgang der anderen aktivierten Eigenleistungen ist auf die gegenüber dem Vorjahr geringere Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich insbesondere infolge gestiegener Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.051; Vorjahr: TEUR 3.640).

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung betreffen:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|---------------|---------------|
| Umlagefähige Betriebskosten | 22.760 | 22.406 |
| Instandhaltung | 9.716 | 9.260 |
| Anmietungen | 8.092 | 7.762 |
| Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen | 3.654 | 2.911 |
| Übrige | 132 | 131 |
| | <u>44.354</u> | <u>42.470</u> |

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr um TEUR 1.884 bzw. 4,4 % über den entsprechenden Aufwendungen des Vorjahres. Insbesondere die an die StädteRegion Aachen weiterberechneten Aufwendungen für die Bewirtschaftung deren Liegenschaften verzeichneten im Berichtsjahr einen deutlichen Anstieg (TEUR +743 bzw. 25,5 %).

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist hauptsächlich durch die im Berichtsjahr erfolgte Tarifierhöhung begründet.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der vergleichsweise hohen Investitionen im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|---|--------------|--------------|
| Verwaltungskostenbeitrag Stadt Aachen | 1.499 | 975 |
| IT-Aufwendungen | 461 | 580 |
| Zuführung zur Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten | 238 | 596 |
| Aus- und Fortbildungskosten | 215 | 68 |
| Übrige | 212 | 251 |
| | <u>2.625</u> | <u>2.470</u> |

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf den höheren Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Aachen zurückzuführen.

Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.643, während sich der Betriebsaufwand um TEUR 2.935 erhöhte. Das Betriebsergebnis verbesserte sich dadurch um TEUR 708 und betrug im Wirtschaftsjahr 2017 TEUR -688 nach TEUR -1.396 im Vorjahr.

Das Zinsergebnis fiel im Berichtsjahr aufgrund des höheren Bestandes an Darlehen des Einrichtungsträger um TEUR 804 schlechter aus als im Vorjahr.

Das periodenfremde Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|--|--------------|--------------|
| Periodenfremde Erträge | | |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 230 | 680 |
| Erträge aus dem Abgang von Vermögenständen des Anlagevermögens | 0 | 4 |
| Übrige periodenfremde | 564 | 329 |
| | <u>794</u> | <u>1.013</u> |
| Periodenfremde Aufwendungen | | |
| Zuführungen zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen | 19 | 1 |
| Abschreibungen auf Forderungen | 0 | 5 |
| Übrige periodenfremde | 570 | 107 |
| | <u>589</u> | <u>113</u> |
| | <u>205</u> | <u>900</u> |

Die übrigen periodenfremden Erträge und Aufwendungen resultieren überwiegend aus Nebenkostenabrechnung für das Vorjahr.

Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und des neutralen Ergebnisses schließt das Wirtschaftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 11.109 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von TEUR 10.318.

Der angepaßte Wirtschaftsplan für 2017 weist im Erfolgsplan ein geplantes Ergebnis von TEUR 11.256 aus, dass um TEUR 147 übertroffen werden konnte.

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

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, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung und dem Geschäftsverteilungsplan für die Betriebsleitung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 6 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017 (Anlage 4) des Gebäudemanagements der Stadt Aachen, Aachen, unter dem Datum vom 30. August 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An das Gebäudemanagement der Stadt Aachen:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen,

für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen 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 Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

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

Essen, 30. August 2018

BRV AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Weichert
Wirtschaftsprüfer

Kampmann
Wirtschaftsprüferin

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 595.357.592,41 | 579.603.317,46 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.850.200,27 | 4.156.937,82 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 11.171.756,42 | 22.531.216,24 |
| | <u>610.379.549,10</u> | <u>606.291.471,52</u> |
| | 610.379.549,10 | 606.291.471,52 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 46.524,00 | 48.150,00 |
| | 46.524,00 | 48.150,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 330.050,27 | 180.349,13 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 32.415,97 | 55.287,01 |
| 3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger | 31.531.741,37 | 44.731.278,72 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 181.062,20 | 194.532,73 |
| | <u>32.075.269,81</u> | <u>45.161.447,59</u> |
| | 32.121.793,81 | 45.209.597,59 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 8.869,50 | 4.200,00 |
| | <u>642.510.212,41</u> | <u>651.505.269,11</u> |

PASSIVA

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Stammkapital | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 216.861.958,41 | 229.109.107,11 |
| III. Verlustvortrag | -45.729.895,23 | -47.270.025,26 |
| IV. Jahresfehlbetrag | -11.108.721,90 | -10.317.715,13 |
| | <u>161.023.341,28</u> | <u>172.521.366,72</u> |
| B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN | 114.782.011,79 | 110.317.827,01 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| Sonstige Rückstellungen | 6.801.456,51 | 5.478.816,39 |
| | <u>6.801.456,51</u> | <u>5.478.816,39</u> |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.788.581,61 | 3.691.139,34 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger | 348.859.929,42 | 339.308.538,85 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 740.409,78 | 1.364.393,19 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 8.558,80 | 269,32 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 6.094.042,44 | 17.273.127,25 |
| | <u>358.491.522,05</u> | <u>361.637.467,95</u> |
| | 1.411.880,78 | 1.549.791,04 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 642.510.212,41 | 651.505.269,11 |

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 71.924.612,66 | 68.320.070,22 |
| 2. Andere aktivierte Eigenleistungen | 995.398,06 | 1.237.808,61 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 4.960.491,33 | 4.898.340,92 |
| 4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung | -44.354.253,36 | -42.469.556,21 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -8.978.339,14 | -8.772.284,48 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -2.681.830,50 | -2.507.285,75 |
| - davon für Altersversorgung: EUR 915.865,70 (Vorjahr: EUR 909.861,18) | | |
| | -11.660.169,64 | -11.279.570,23 |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | -19.134.213,05 | -18.617.513,17 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -3.213.450,11 | -2.583.877,11 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -10.626.184,78 | -9.822.238,17 |
| - davon an den Einrichtungsträger: EUR 10.369.519,18 (Vorjahr: EUR 9.517.016,74) | | |
| - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 7.069,13 (Vorjahr: EUR 5.049,25) | | |
| 9. Ergebnis nach Steuern | -11.107.768,89 | -10.316.535,14 |
| 10. Sonstige Steuern | -953,01 | -1.179,99 |
| 11. Jahresfehlbetrag | <u>-11.108.721,90</u> | <u>-10.317.715,13</u> |

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|--------------|
| Allgemeines | 2 |
| Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz | 2 |
| Anwendung bei Gründung der Einrichtung | 2 |
| Anwendung im Wirtschaftsjahr 2017 | 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 | 11 |
| Erträge | 11 |
| Aufwendungen | 12 |
| Jahresergebnis 2017 | 14 |
| Nachtragsbericht | 15 |
| Ergänzende Angaben | 16 |
| Stellenübersicht | 16 |
| Betriebsausschuss | 16 |
| Gesamthonorar für Abschlussprüfer | 17 |
| Sonstige finanzielle Verpflichtungen | 17 |
| Verlustvortrag | 18 |
| Ergebnisverwendung | 18 |

Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2017** 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 grundsätzlich unverändert. Die einzige Ausnahme hiervon betrifft den Ausweis der erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger (10.631 T€; Vorjahr: 10.241 T€). Diese wurden bisher unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und sind zum 31. Dezember 2017 erstmals unter den Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger erfasst. Der Vorjahresausweis wurde nicht angepasst.

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 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 2017

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten sind neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden - wie in Vorjahren – nicht einbezogen.

In 2017 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 31.12.2017 wurden aus **Reparaturprogrammen** bereits **56,003 Mio. €** (davon in 2017: 2,785 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 Verkauf Verwaltungsgebäude Alt-Haarener-Straße, Kita und Ü-Heim Süsterfeldstraße 99 und aus dem Ankauf der Bunker Goffartstraße 39 und Junkerstraße 36 und Bürogebäude/Lagerhalle Liebigstraße 50. Im Grundstücksbestand ergeben sich durch Abstimmungen mit dem Einrichtungsträger Korrekturanpassungen von 389 T€, die erfolgsneutral im Eigenkapital (Kapitalrücklage) erfasst wurden.

Zum Bilanzstichtag 2017 befanden sich für 11,172 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 Investitionen innerhalb der Maßnahmen Freibad Hangeweier, Feuerwehrgerätehaus Raarener Straße 323 und Pavillon Höfchensweg 44 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. Ab 2012 bis 2015 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.

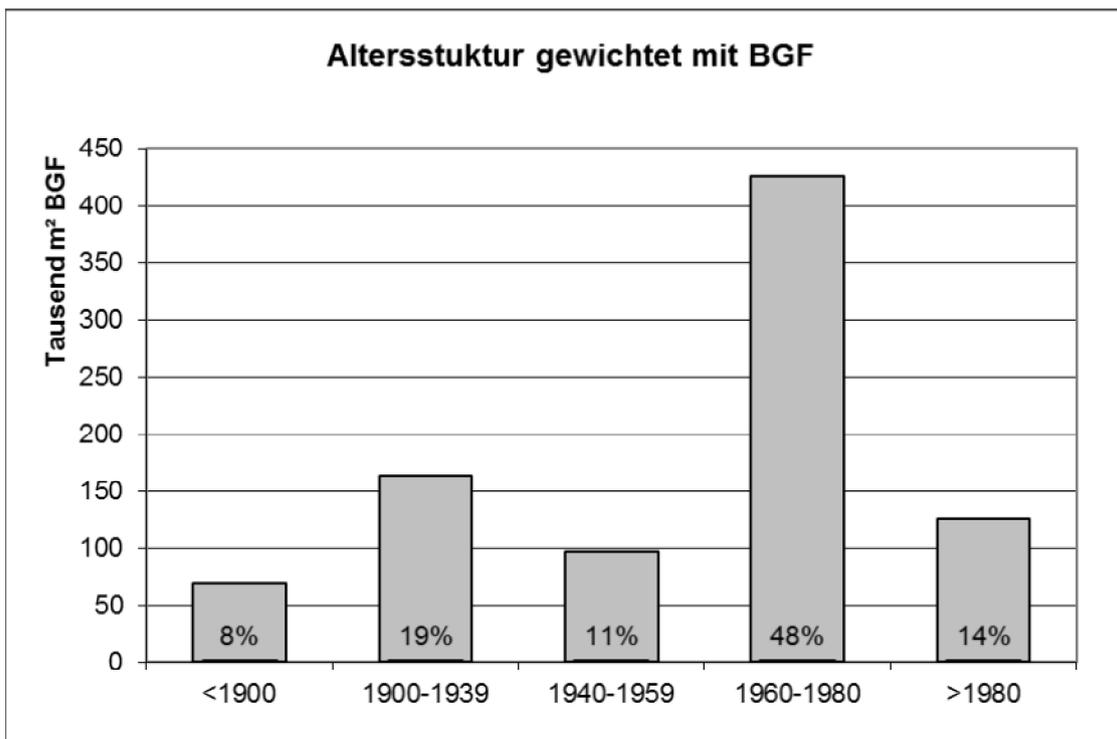
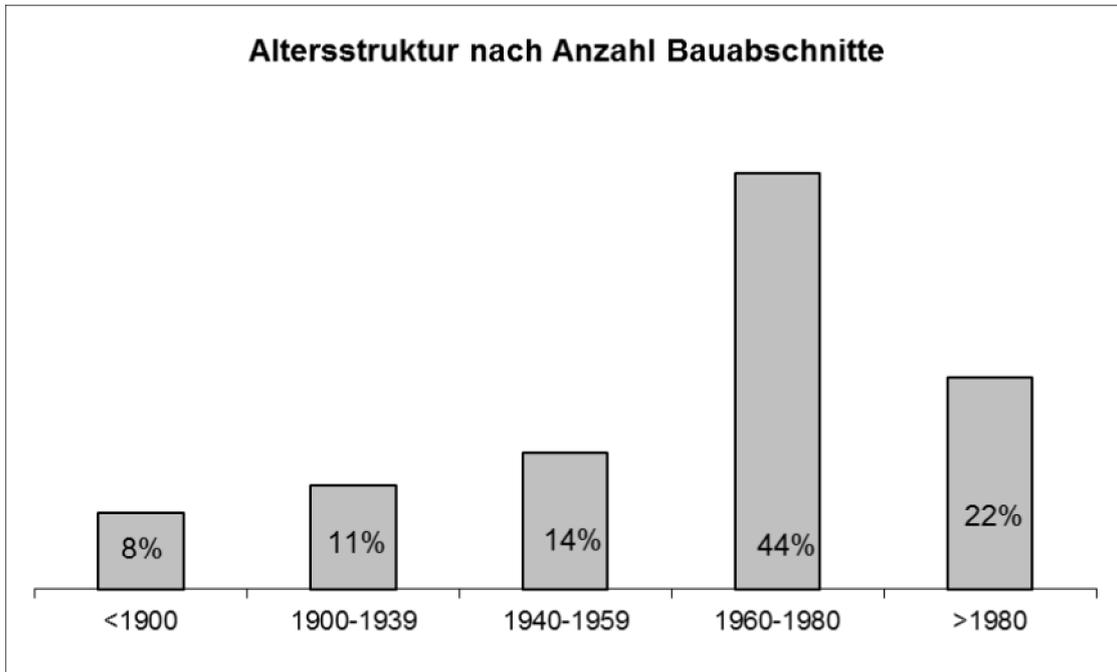
So haben sich die Höhe der Abschreibung und deren Erstattung wie folgt entwickelt:

| Jahr | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Höhe Afa (In Mio. €) | 18,7 | 16,66 | 16,92 | 16,41 | 19,11 | 18,93 | 17,52 | 18,62 | 19,13 |
| Erstattung Afa (In Mio. €) | 0,50 | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 3,00 | 3,00 |

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 2017 nicht vor bzw. bestehen lediglich in mittelfristig zum Verkauf, Abriss oder für umfassende Sanierung vorgesehener Objekte; z.B. für das Spielcasino Monheimsallee.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2017 in Höhe von 31,564 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

| Stand 31.12.2017 | in T€ |
|--|---------------|
| Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen | 32 |
| Gegenüber anderen städtischen Dienststellen | 31.532 |
| Summe | 31.564 |

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und enthalten mit 24,759 Mio. € Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Eigenkapital

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

| in T€ | Stand 01.01.2017 | Entnahme | Einstellung | Stand 31.12.2017 |
|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| Stammkapital | 1.000 | 0 | 0 | 1.000 |
| Kapitalrücklage | 229.109 | -12.493 | 247 | 216.862 |
| Verlustvortrag | -47.270 | 11.857 | -10.318 | -45.730 |
| Jahresfehlbetrag | -10.318 | 10.318 | -11.109 | -11.109 |
| Summe | 172.521 | 9.682 | -21.180 | 161.023 |

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

Durch Korrekturen im Grundstücksbestand ergab sich in Abstimmung mit der Finanzsteuerung saldiert eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 389 T€.

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2016 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 danach 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 und in 2016 erfolgte die Verrechnung des Jahresverlustes 2011 in Höhe von 9,824 Mio. € mit der Kapitalrücklage. In 2017 erfolgte die Verrechnung des Jahresverlustes 2012 in Höhe von 11,857 Mio. €.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

| in T€ | Stand 01.01.2017 | Zugänge | Umbuch- ungen | Abgänge | Auflösun- gen | Stand 31.12.2017 |
|---------------------|---------------------|--------------|------------------|----------|------------------|---------------------|
| Fertige Anlagen | 105.795 | 6.931 | 3.455 | 0 | 3.889 | 112.292 |
| Unfertige Anlagen | 4.157 | 402 | -3.455 | 0 | 0 | 1.104 |
| Betriebsausstattung | 366 | 1.182 | 0 | 0 | 162 | 1.386 |
| Summe | 110.318 | 8.515 | 0 | 0 | 4.051 | 114.782 |

Rückstellungen

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.

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

| in T€ | Stand 01.01.2017 | Verbrauch | Auflösung | Zuführung | Aufzinsung | Stand 31.12.2017 |
|---|---------------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------------|
| Rückstellungen aus gesetzlichen Verpflichtungen | 1.430 | 230 | 0 | 1.000 | 0 | 2.200 |
| Rechtsstreite | 2.372 | 24 | 230 | 238 | 0 | 2.356 |
| Personalbereich | 726 | 657 | 0 | 1.012 | 4 | 1.085 |
| Sonstige | 951 | 225 | 0 | 431 | 3 | 1.160 |
| | | | | | | |
| Summe | 5.479 | 1.136 | 230 | 2.681 | 7 | 6.801 |

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 7 T€ flossen zum 31.12.2017 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. Die Beiträge zur RZVK betragen im Berichtsjahr 632 T€, das Bemessungsentgelt 7.863 T€.

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.

| in T€ | Laufzeit in Jahren | | | Summe |
|--|--------------------|----------------|--------------|----------------|
| | unter 1 | 1 bis 5 | über 5 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent) | 2.789 | 0 | 0 | 2.789 |
| Vorjahr | 3.691 | 0 | | 3.691 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 740 | 0 | 0 | 740 |
| Vorjahr | 1.364 | 0 | 0 | 1.364 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 9 | 0 | 0 | 9 |
| Vorjahr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger | 13.421 | 335.439 | 0 | 348.860 |
| Vorjahr | 17.658 | 321.651 | 0 | 339.309 |
| - davon aus Gesellschafterdarlehen | 1.500 | 335.439 | 0 | 336.939 |
| Vorjahr | 1.500 | 321.651 | 0 | 323.151 |
| - davon aus Lieferungen und Leistungen | 1.290 | 0 | 0 | 1.290 |
| Vorjahr | 16.158 | 0 | 0 | 16.158 |
| - davon Sonstige | 10.631 | 0 | 0 | 10.631 |
| Vorjahr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 655 | 3.145 | 2.294 | 6.094 |
| Vorjahr | 11.149 | 2.865 | 3.259 | 17.273 |
| Gesamtsumme | 17.614 | 338.584 | 2.294 | 358.492 |
| Vorjahr | 33.862 | 324.516 | 3.259 | 361.637 |

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. € aufgenommen. 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. € ausgereicht. In 2017 erfolgte eine Korrektur des Darlehens 2016 aufgrund von Zuweisungen/Sonderposten auf 24,349 Mio. €. Das Gesellschafterdarlehen 2017 beläuft sich auf 20,029 Mio. €.

In 2017 wurde eine Umgliederung der erhaltenen Anzahlungen des Einrichtungsträgers aus den Sonstigen Verbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten des Einrichtungsträgers vorgenommen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 1,290 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| in T€ | Stand 31.12.2017 | Erläuterung |
|--|------------------|---|
| Gegenüber Stadt | 1.262 | Erstattung von Personalkosten für Beamte und Grundbesitzabgaben |
| Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen | 28 | Kulturbetrieb, Aachener Stadtbetrieb |
| Summe | 1.290 | |

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

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

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|--------------|--------|---------|
| Umsatzerlöse | 71.925 | 68.320 |

Die **Umsatzerlöse** setzen sich im Wesentlichen aus Zahlungen der Stadt Aachen an die Einrichtung (40,366 Mio. €), aus Vermietungen und Dienstleistungen an die Städteregion (20,398 Mio. €)

und an andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen (3,627 Mio. €) sowie in geringerem Umfang aus Einnahmen von externen Dritten, davon überwiegend Einnahmen aus Vermietungen, zusammen.

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|-----------------------------|------|---------|
| Aktivierete Eigenleistungen | 995 | 1.237 |

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

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|---|-------|---------|
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.960 | 4.898 |
| - davon Auflösung Investitionszuschüsse | 4.051 | 3.640 |

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,230 Mio. € aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Rechtsstreitigkeiten vorgenommen für beendete rückstellungsbegründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 564 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€ | 2017 | Vorjahr |
|-----------------------------------|--------|---------|
| Aufwand für Objektbewirtschaftung | 44.354 | 42.470 |

Im Aufwand 2017 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, Nutzungsin-
tensivierung und Preissteigerungen angestiegen.

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|---|--------|---------|
| Personalaufwand | 11.660 | 11.279 |
| davon Beschäftigtenvergütung | 8.978 | 8.772 |
| davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 2.682 | 2.507 |

Die in 2017 umgesetzten Tarifierhöhungen führten zu einem höheren Personalaufwand.

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|--------------------------------|--------|---------|
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 19.134 | 18.618 |

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

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|------------------------------------|-------|---------|
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.213 | 2.584 |

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 1.499 T€, EDV-Budget, Beratungskosten, Büromaterial sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 589 T€. Der periodenfremde Aufwand betrifft im Wesentlichen Rückerstattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres.

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|----------------------------------|--------|---------|
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 10.626 | 9.822 |

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 10,370 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2016 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 19,134 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.

Jahresergebnis 2017

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|---------------|---------|---------|
| Jahresverlust | -11.109 | -10.318 |

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 11,109 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

| in T€ | 2017 | Vorjahr |
|-----------------------|---------|---------|
| Planmäßiger Verlust | -11.256 | -11.044 |
| Tatsächlicher Verlust | -11.109 | -10.318 |
| Ergebnisverbesserung | +147 | +726 |

Der Verlust in Höhe von 11,109 Mio. € liegt aufgrund von **Verbesserungen im operativen Geschäft** um 0,147 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Die Ergebnisverbesserung resultiert u.a. aus einem geringeren Bewirtschaftungsaufwand als ursprünglich bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 angenommen. Nicht planbare Faktoren (z. B. Klimafaktoren, nicht in Gänze auftretende Preissteigerungen) sind hierfür ursächlich.

Nachtragsbericht

Im Wirtschaftsjahr 2017 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.

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.

Durch die Finanzverwaltung wurde der Einrichtung eine Zahlung in Höhe von 9,2 Mio. € angekündigt, die zwischenzeitlich bestätigt und durch Zahlungseingang in 2018 dokumentiert ist. Die Mittel sind für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße vorgesehen.

Das Gesellschafterdarlehen 2016 wurde in 2017 aufgrund im Nachgang zugewiesener Sonderposten für die Gebäude Tempelhofer Straße und Container Flüchtlinge angepasst.

Ergänzende Angaben

Stellenübersicht

In 2017 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 14 befristete Vollzeitkräfte und 5 zeitlich befristete Teilzeit-Kräfte vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens beschäftigt.

Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 1 in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (Schreibkraft für die Personalvertretung) sowie im Kalenderjahr 2017 einem Werkstudenten in der Hochbautechnischen Abteilung beträgt die durchschnittliche Zahl des während des Geschäftsjahres 2017 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr. 7) – neben der Betriebsleitung – 206 Personen.

Getrennt nach Gruppen: 191 Beschäftigte, 15 Beamte.

Leistungen an die Betriebsleitung und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (3 Abteilungsleiter): im Jahr 2017 373 T€ Bruttobezüge (ohne Arbeitgeberanteile), davon kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 82 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 82 T€. Die Entgelte enthalten keine erfolgsabhängigen Komponenten.

Betriebsausschuss

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

Mitglieder des Betriebsausschuss sind mit Stand vom 31.12.2017:

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,

Ratsherr Hermann Josef Pilgram, Dipl.-Ingenieur (Architektur)

Sachkundiger Bürger Herr Ulrich Gaube, Dipl.-Ingenieur (Architektur),

Sachkundiger Bürger Herr Tobis Küppers, Kaufmann für Bürokommunikation,

Sachkundiger Bürger Herr Kurt-Heinrich Radermacher, geschäftsführender Gesellschafter,

Sachkundiger Bürger Herr Paul Rütgers, Rentner,

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 2017 netto 22 T€. Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2017 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2017 betragen 12,996 Mio. € aus Bauvorhaben.

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 2016. In 2017 wurde gemäß EigVO und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2012 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 2017 in Höhe von 11.108.721,90 € nach 2018 vorzutragen.

Aachen, 30. August 2018

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber

Klaus Schavan

Kfm. Betriebsleiterin

Tech. Betriebsleiter

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

| | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN | | | | KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN | | | | NETTOBUCHWERTE | | |
|---|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1. Jan. 2017 EUR | Zugänge EUR | Umbuchungen EUR | Abgänge EUR | 31. Dez. 2017 EUR | 1. Jan. 2017 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | 31. Dez. 2017 EUR | 31. Dez. 2017 EUR | 31. Dez. 2016 EUR |
| SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | | | | | | | | | | | |
| a) Unbebaute Grundstücke | 2.093.942,80 | 156.960,00 | 0,00 | 204.323,80 | 2.046.579,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.046.579,00 | 2.093.942,80 |
| b) Bebaute Grundstücke | 120.191.780,54 | 2.079.756,97 | 0,00 | 834.748,04 | 121.436.789,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 121.436.789,47 | 120.191.780,54 |
| c) Gebäude und Aufbauten | 657.238.143,46 | 14.282.849,61 | 19.596.357,51 | 1.475.876,00 | 689.641.474,58 | 199.920.549,34 | 18.675.618,30 | 828.917,00 | 217.767.250,64 | 471.874.223,94 | 457.317.594,12 |
| d) Außenanlagen | 38.013,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.013,00 | 38.013,00 | 0,00 | 0,00 | 38.013,00 | 0,00 | 0,00 |
| | <u>779.561.879,80</u> | <u>16.519.566,58</u> | <u>19.596.357,51</u> | <u>2.514.947,84</u> | <u>813.162.856,05</u> | <u>199.958.562,34</u> | <u>18.675.618,30</u> | <u>828.917,00</u> | <u>217.805.263,64</u> | <u>595.357.592,41</u> | <u>579.603.317,46</u> |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | | | | | | | | | | |
| a) Betriebsausstattung | 4.731.756,34 | 101.590,73 | 48.954,62 | 5.522,00 | 4.876.779,69 | 574.818,52 | 457.282,90 | 5.522,00 | 1.026.579,42 | 3.850.200,27 | 4.156.937,82 |
| b) Geringwertige Vermögensgegenstände | 6.319,14 | 1.311,85 | 0,00 | 1.295,24 | 6.335,75 | 6.319,14 | 1.311,85 | 1.295,24 | 6.335,75 | 0,00 | 0,00 |
| | <u>4.738.075,48</u> | <u>102.902,58</u> | <u>48.954,62</u> | <u>6.817,24</u> | <u>4.883.115,44</u> | <u>581.137,66</u> | <u>458.594,75</u> | <u>6.817,24</u> | <u>1.032.915,17</u> | <u>3.850.200,27</u> | <u>4.156.937,82</u> |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 22.531.216,24 | 8.285.852,31 | -19.645.312,13 | 0,00 | 11.171.756,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.171.756,42 | 22.531.216,24 |
| | <u>806.831.171,52</u> | <u>24.908.321,47</u> | <u>0,00</u> | <u>2.521.765,08</u> | <u>829.217.727,91</u> | <u>200.539.700,00</u> | <u>19.134.213,05</u> | <u>835.734,24</u> | <u>218.838.178,81</u> | <u>610.379.549,10</u> | <u>606.291.471,52</u> |
| | <u>806.831.171,52</u> | <u>24.908.321,47</u> | <u>0,00</u> | <u>2.521.765,08</u> | <u>829.217.727,91</u> | <u>200.539.700,00</u> | <u>19.134.213,05</u> | <u>835.734,24</u> | <u>218.838.178,81</u> | <u>610.379.549,10</u> | <u>606.291.471,52</u> |

Zusammensetzung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen

| | Zuführungen | | | Entnahmen / Auflösungen | | | Restbuchwert | | |
|---|---------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand 31.12.2016 | Zugang | Umbuchung | Stand 31.12.2017 | Stand 31.12.2016 | Zugang | Stand 31.12.2017 | Stand 31.12.2017 | Stand 31.12.2016 |
| | € | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Fertige Anlagen | 133.086.762,74 | 6.931.669,17 | 3.455.213,94 | 143.473.645,85 | 27.292.378,18 | 3.889.260,08 | 31.181.638,26 | 112.292.007,59 | 105.794.384,56 |
| Unfertige Anlagen | 4.157.337,94 | 402.218,09 | -3.455.213,94 | 1.104.342,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.104.342,09 | 4.157.337,94 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung / Andere Anlagen | 388.512,91 | 1.181.706,59 | 0,00 | 1.570.219,50 | 22.408,40 | 162.148,99 | 184.557,39 | 1.385.662,11 | 366.104,51 |
| Gesamt: | 137.632.613,59 | 8.515.593,85 | 0,00 | 146.148.207,44 | 27.314.786,58 | 4.051.409,07 | 31.366.195,65 | 114.782.011,79 | 110.317.827,01 |

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017

| 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 | 4 |
| 2.4 Forschung und Entwicklung | 4 |
| 3. Wirtschaftsbericht | 5 |
| 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 5 |
| 3.2 Geschäftsverlauf | 6 |
| 3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2017 | 8 |
| 3.3.1 Wirtschaftsplan | 8 |
| 3.3.2 Ertragslage | 9 |
| 3.3.3 Vermögenslage | 10 |
| 3.3.4 Finanzlage | 13 |
| 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren | 14 |
| 3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren | 14 |
| 4. Prognosebericht | 15 |
| 5. Chancen- und Risikobericht | 16 |
| 5.1 Risikobericht | 16 |
| 5.1.1 Finanzwirtschaftliche Ertragsrisiken | 17 |
| 5.1.2 Branchenspezifische Risiken | 20 |
| 5.1.3 Personalwirtschaftliche Risiken | 23 |
| 5.1.4 Technische Risiken | 25 |
| 5.1.5 Rechtliche Risiken | 25 |
| 5.2 Chancenbericht | 26 |
| 5.3 Gesamtbeurteilung | 29 |
| 6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten | 29 |
| 7. Bericht über Zweigniederlassungen | 30 |
| 8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW | 31 |

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 der Lage der Einrichtung zu vermitteln.

Über die wirtschaftliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2017 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, Instandhaltung, 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, Marschier- tor), sowie städtische 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 komplexen, vielfältigen 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 fünf Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches, Technisches Gebäudemanagement Instandhaltung und Technisches Gebäudemanagement Projekt und Energie gegliedert. Der Organisationsaufbau des Gebäudemanagements Ende 2017 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 jährlichen 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 GmbH 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. Das System wird gemeinsam mit der Regio IT GmbH weiter entwickelt.

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 2017 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren allerdings außergewöhnlich stark 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 Regelungsdichte 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, aber auch Themen wie „Nachhaltiges Bauen“ und „Smart Buildings“:

In Vorjahren 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 2017 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 § 10 EigVO 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 wurde der Verlust in Höhe von 9,8 Mio. € aus 2011 verrechnet. 2017 erfolgt die Verrechnung des Verlustes aus 2012 in Höhe von 11,9 Mio. €.

Eine Reduzierung des Rücklagekapitals ergab sich in Höhe von 389 T€ durch in Abstimmung mit der städtischen Finanzsteuerung vorgenommene Flächenkorrekturen bei den Grundstücken.

Auch in 2017 konnte eine Ergebnisverbesserung erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 147 T€ unterschritten.

Der vom Rat der Stadt beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde in 2017 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 2017 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 und Fachkräftemangel. So konnten die durch Betriebsausschuss und Rat der Stadt ab 2015 genehmigten zusätzlichen Stellen auch in 2017 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 unter dem empfohlenen Richtwert der KGSt aus 1984 (1,2 % der Wiederherstellkosten), so dass sich für die Folgejahre ein weiterer Instandhaltungsstau entwickeln kann. In 2017 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 III, KP IV, Gute Schule 2020).

Zum Abbau des objektbezogenen ermittelten Instandhaltungsstaus aus Vorjahren wurden dem Betrieb auch in 2017 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 Feuerwache Stolberger Straße, Jugendzentrum (Depot) Talstraße, diverse Kitas und des Pavillons Höfchensweg ursächlich.

3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2017

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 21.12.2016 beschlossene Wirtschaftsplan für 2017 der Einrichtung umfasste:

Im Erfolgsplan

| In Mio. € | Plan 2017 | Plan Vorjahr | Differenz |
|--|-------------|--------------|-------------|
| Aufwendungen im Erfolgsplan | 58,3 | 55,3 | +3,0 |
| Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt) | 27,3 | 27,0 | +0,3 |
| Verwaltungskostenbeitrag | 0,9 | 1,0 | -0,1 |
| Gesamtvolumen im Erfolgsplan | 86,5 | 83,3 | +3,2 |

Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2017 im 4. Quartal 2016 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 24,9 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 durch die Aufnahme neuer Maßnahmen beispielsweise aus dem Programm Gute Schule 2020 und U3-Maßnahmen aus dem KommFöG.

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€ | 2017 | Vorjahr | Differenz |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse | 71.925 | 68.320 | +3.605 |
| Aktiviert Eigenleistungen | 995 | 1.238 | -243 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.960 | 4.898 | +62 |
| Summe der Erträge | 77.880 | 74.456 | +3.424 |

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

| In T€ | 2017 | Vorjahr | Differenz |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Objektbewirtschaftung | 44.354 | 42.470 | +1.884 |
| Personalkosten | 11.660 | 11.280 | +380 |
| Abschreibungen | 19.134 | 18.618 | +516 |
| Zinsen | 10.626 | 9.822 | +804 |
| Übrige | 3.214 | 2.584 | +630 |
| Summe der Aufwendungen | 88.988 | 84.774 | +4.214 |

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2017 zum Vorjahr:

| In T€ | 2017 | Vorjahr | Differenz |
|-----------------|----------------|----------------|-------------|
| Erträge | 77.880 | 74.456 | +3.424 |
| Aufwendungen | 88.988 | 84.774 | +4.214 |
| Ergebnis | -11.109 | -10.318 | -791 |

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

Der steigende Aufwand ergibt sich insbesondere durch die Zunahme von Dienstleistungen für die Stadt, Flächenzuwachs, Nutzungsintensivierungen und Preissteigerungen.

Der Jahresverlust beträgt -11.109 T€. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von -11.256 T€, so dass eine Verlustreduzierung von 147 T€ erreicht werden konnte.

Ursächlich hierfür waren insbesondere Unterschreitungen der Planansätze bei diversen Aufwandspositionen und höhere Erträge.

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€ | 2017 | Vorjahr | Differenz |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Aktiva | | | |
| Sachanlagen | 610.380 | 606.291 | +4.089 |
| davon: | | | |
| Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit | | | |
| Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten | 595.358 | 579.603 | +15.755 |
| Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung | 3.850 | 4.157 | -307 |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 11.172 | 22.531 | -11.359 |
| Vorräte | 47 | 48 | -1 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 330 | 180 | +150 |
| Forderungen gg. verbundene Unternehmen | 32 | 55 | -23 |
| Forderungen an den Einrichtungsträger | 31.532 | 44.732 | -13.200 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 181 | 195 | -14 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 8 | 4 | +4 |
| Summe Aktiva | 642.510 | 651.505 | -8.995 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | 161.023 | 172.521 | -11.498 |
| davon: | | | |
| Stammkapital | 1.000 | 1.000 | 0 |
| Kapitalrücklage | 216.862 | 229.109 | -12.247 |
| Verlustvortrag | -45.730 | -47.270 | +1.540 |
| Jahresfehlbetrag | -11.109 | -10.318 | +791 |
| Sonderposten aus Investitionszuschüssen | 114.782 | 110.318 | +4.464 |
| Rückstellungen | 6.802 | 5.479 | +1.323 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 2.789 | 3.691 | -902 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 740 | 1.364 | -624 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 8 | 0 | +8 |

| | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Gesellschafterdarlehen und erhaltene Anzahlungen | 348.860 | 349.550 | -690 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.094 | 7.032 | -938 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.412 | 1.550 | -138 |
| Summe Passiva | 642.510 | 651.505 | -8.995 |

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2017 beträgt die Anlageintensität 95,0 %. 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 2017 in Höhe von 11,1 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 26,5 % auf nunmehr 25,1 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 43,4 % auf nunmehr 42,9 %.

Die Struktur der Verbindlichkeiten ist durch die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen gekennzeichnet. Im Jahresabschluss 2017 sind die erhaltenen Anzahlungen des Einrichtungsträgers von den Sonstigen Verbindlichkeiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger umgegliedert worden. Außerdem haben wir für Zwecke der Darstellung im Lagebericht die erhaltenen Anzahlungen 2016 ebenfalls von den Sonstigen Verbindlichkeiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger umgegliedert um eine Vergleichbarkeit der Zahlen zu gewährleisten.

Die im Wirtschaftsplan 2017 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-/ abfluss ergibt sich wie folgt:

| in T€ | 2017 |
|---|----------------|
| - aus der laufenden Geschäftstätigkeit | +24.656 |
| - aus der Investitionstätigkeit | -23.223 |
| - aus der Finanzierungstätigkeit | +19.727 |
| = zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | +21.160 |

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit reichten aus, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

| | 2017 | Vorjahr |
|--|------------|------------|
| Ertragslage | | |
| Operatives Ergebnis | -707 T€ | -1.401 T€ |
| Zuwendungsquote | 9,6 % | 11,7 % |
| Vermögens- und Finanzlage | | |
| EK-Quote | 25,1 % | 26,5 % |
| EK-Quote incl. Sopo | 42,9 % | 43,4 % |
| Anlagendeckung I | 45,2 % | 46,7 % |
| Anlagendeckung II | 101,1 % | 100,8 % |
| Investitionsquote | 4,1 % | 5,5 % |
| Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit | +24.656 T€ | -14.704 T€ |

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 unab-

hängiger 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 14,85 % (Vorjahr 15,1 %).

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.

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 Zusammenhang mit der Wirtschaftsplanung ab dem Jahr 2018 wurde die Personalbemessung aktualisiert und im Rahmen der Beschlussfassung von Betriebsausschuss und Rat genehmigt. Auch für 2019 werden zusätzliche Stellen in der Wirtschaftsplanung ausgewiesen.

Aus Gründen der weiteren Organisationsoptimierung wurde in 2017 eine Aufteilung der bisherigen Abteilung Technik in zwei Abteilungen umgesetzt.

Mittel für Aachen aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz haben zu einer Erhöhung des Investitionsvolumens in Folgejahren beigetragen. Darüber hinaus 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.

Ende 2017/Anfang 2018 ist ein außergewöhnlich starker Preisanstieg zu verzeichnen, der in den Kostenberechnungen in der Höhe nicht enthalten war. Aktuell finden Gespräche mit dem Finanzdezernat statt, um Vereinbarungen zur Handhabung zu treffen.

Die Betriebsleitung erwartet für das Wirtschaftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag von 11,5 Mio. €, der dem Wirtschaftsplanansatz für 2018 entspricht.

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 eingeplant und in der Regel zur Verfügung gestellt. Nichts desto trotz kommt einem professionellen Energiemanagement hohe Bedeutung zu. Mittlerweile konnte dem durch angemessene Personalaufstockung in diesem Bereich verstärkt Rechnung getragen werden.

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

Im Bereich der Kosten für Baumaßnahmen (Instandhaltung sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbau) war seit 2010 ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Im Investitionsbereich (Neu-, Um- und Erweiterungsbau) wurden ab dem Haushalt bzw. Wirtschaftsplan 2014 Preissteigerungen eingeplant, weiterhin auch die absehbaren Mehrausgaben aufgrund der neuen HOAI.

Aktuell besteht aufgrund erheblich höherer Preisentwicklungen erneuter Handlungsbedarf sowohl bei bereits etatisierten Projekten als auch bei neuen Maßnahmen. Die bislang angenommenen 2 %

p.a. sind mit Blick auf die aktuelle Entwicklung bei Weitem nicht mehr ausreichend.

Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen ist ein Inflationsausgleich für den Betrieb im Rahmen der Wirtschaftsplanansätze mit 1,5 % berücksichtigt.

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 Folgekostenreduzierung im Rahmen von Bauprojekten konsequent umgesetzt werden. Diese werden auch bei Investorenprojekten / Anmietungen im Kita-Bereich als Vorgabe zugrunde gelegt.

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 Wiederherstellungskosten, 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, um Instandhaltungsstau zu vermeiden.

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 2017 11,172 Mio. € (u. a. Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten, Containererwerb für die Unterbringung von Flüchtlingen, Freibad Am Hangeweiler, Logistikhalle Abrollbehälter, Turnhalle Feldstraße, Neues Kurhaus). 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 2017 insgesamt Verluste in Höhe von 102 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 im Anhang zu den stillen Reserven im Rahmen des Nachtragsberichts 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. Schulentwicklungs- und Kitabedarfsplanung). 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, laufende 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 Prüfung und Darstellung der Gegenmaßnahmen im Vordergrund, aktuell der Einbezug einer gesamtstädtisch verfügbaren Arbeitsschutz-Verantwortungsmatrix in das Risikomanagement des Betriebs.

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. Das Projekt wird auch in 2018 und Folgejahren weiter geführt und durch den Betrieb unterstützt.

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 ist aus Sicht der Betriebsleitung für den bis dato aus Eigenentwicklungen bestehenden Bereich der Umstieg auf eine marktgängige Lösung mit Schnittstellen zum bestehenden SAP-System unverzichtbar. Der Auswahlprozess einer marktgängigen geeigneten CAFM-Software hat in 2018 begonnen und wird voraussichtlich im ersten Quartal

2019 abgeschlossen, die Einführung wird dann schrittweise vorgenommen werden.

5.1.3. Personalwirtschaftliche Risiken

Fachkräftemangel

Im TVöD wurde seinerzeit das Gehaltsniveau insgesamt 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 konnten auch unbefristete Arbeitsverträge angeboten werden, um die Personalgewinnung zu unterstützen. Dennoch bleibt die Stellenbesetzung schwierig und ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Fachkräftemangel; Gehaltsgefälle zur Privatwirtschaft) nur bedingt durch die Einrichtung zu gestalten. Einen Schritt in die richtige Richtung zur Gewinnung von qualifiziertem Personal in Konkurrenz zur Privatwirtschaft stellen die aktuellen Tarifergebnisse mit höheren Grundgehältern, insbesondere auch für hoch qualifizierte Fachkräfte, dar.

Zwischenzeitlich greifen andere Strategien, unter anderem die aktive Teilnahme an Recruiting Messen, Angebote zur Begleitung von Bachelor- und Masterarbeiten, Einsatz von Werkstudenten und insbesondere 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 stattgefundene 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 sind zu verzeichnen, unter anderem auch hinsichtlich Beratung, Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen sowie Erstellung von Berichten und Auswertungen.

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 beispielsweise 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 wurde die Personalbemessung aktualisiert, es ergibt sich personeller Mehrbedarf unter anderem aufgrund des erneut erhöhten 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.

Es wird verstärkt versucht, auf dem Markt aufgrund des aktuellen Fachkräftemangels nicht mehr für den öffentlichen Dienst zu gewinnende Mitarbeiter mit entsprechendem Know How bei besonderem Bedarf über berufsbegleitende Qualifikation von eigenem Personal abzusichern.

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 CAFM-System und Ablösung der bisherigen Eigenentwicklungen soll insbesondere dieser Bereich künftig weiter optimiert und somit einfacher in der Handhabung, Dokumentation und Unterstützung gestaltet werden. Für den 01.01.2019 ist die Bildung eines neuen Teams „Prüfungen und Wartungen“ in Vorbereitung.

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 damit 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 auch weiterhin 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;
- **Abrechnung** zukünftiger Gebäudenutzungen schrittweise 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 freier 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 Zusam-

menarbeit 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.

Es mehren sich zudem zunehmend die Stimmen, die zu wenig Gebäude bzw. Flächen für die Erfüllung der Aufgaben monieren, beispielsweise im Zusammenhang mit der Umstellung der Länge des Bildungsgangs auf G9.

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). Ergebnisse überörtlicher Prüfungen 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.

Durch konstruktive und intensive Zusammenarbeit mit der Finanzsteuerung konnte die Planungssicherheit für den Haushalt und den Wirtschaftsplan weiter erhöht werden.

So werden seit 2014 bei mehrjährigen Bauvorhaben Baupreissteigerungen in Höhe von 2 % in den Budgets berücksichtigt, die aktivierte Eigenleistung Budget wirksam berücksichtigt und abhängig von der jeweiligen Planungstiefe Varianzen berücksichtigt. Zur Zeit findet eine Aktualisierung der Berücksichtigung der Indexsteigerung statt, da wie geschildert seit 2017/2018 eine eklatante Erhöhung auf 5- 10 % zu verzeichnen ist.

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 sollen künftig „Varianzen“ (Korridore je nach Planungstiefe) bei der Etatisierung berücksichtigt werden. Die Abstimmung zwischen Einrichtung und Finanzdezernat zu verwaltungsweit bzw. für den Haushalt anzuwendenden Regularien befindet sich in der Abstimmung.

5.3. Gesamtbeurteilung

Gegenwärtig sind keine innerbetrieblichen 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. Die hohen Erwartungen, die von Vorstand, Nutzern, Politik und Bürgern an die Einrichtung gestellt werden, werden mehr denn je von der Rechts- und Betriebsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit Personal- und Organisationshoheit und eigenem Dienststellenpersonalrat sicher gestellt. Diese ermöglicht am besten ein schnelles und effizientes Handeln und eine flexible Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Erfüllung der hohen Anforderungen und Erwartungen.

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.

Ab der Wirtschaftsplanung 2018 wurde eine mit dem Einrichtungsträger abgestimmte Form der Kapitalflussrechnung standardmäßig in die Planung integriert.

7. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Einrichtung verfügt über keine Zweigniederlassungen.

8. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NRW

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahres – Jahresabschluss zum 31.12.2016 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 30. August 2018

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber

Klaus Schavan

Kfm. Betriebsleiterin

Tech. Betriebsleiter

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

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

I. 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, Schulen, 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 EUR 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). |

II. 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.

2. 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.

Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Unternehmenstätigkeit und Geschäftsbereiche/Zweigniederlassungen

- Betätigungsfeld/Tätigkeitsbereich der Gesellschaft
- Größe des Grundbesitzes (eigener/gemietet/gepachtet)
- Zweigniederlassungen (Name, Ort; ggf. *Verweis auf LB*)

2. Schwerpunkte des Produktions-/Dienstleistungs-/Vertriebsprogramms

- Wesentliche Veränderungen (neue Produkte, Marktentwicklung, Engpässe)
- Teilbetriebsveräußerung/Veräußerung von Immobilien oder anderen wesentlichen Vermögensgegenständen

3. Angaben zu Beteiligungen und deren Entwicklungen

- Beteiligungen an Gesellschaften
- Zukäufe/Veräußerungen von (wesentlichen) Beteiligungen

4. Finanzierungs- und Investitionsbereich

- Angabe wesentlicher Investitionen und deren Finanzierung (auch geplante, im Hinblick auf Betriebserweiterungen/-umstellungen)

5. Verträge von besonderer Bedeutung

- Verträge über Interessen-/Arbeitsgemeinschaften
- Verträge mit Kunden und Lieferanten
- Erbbau-, Pacht-, Miet-, Leasing-, Lizenzverträge und Pfandbestellungen

6. Stand und Entwicklung des Personals

- Entwicklung des Personalbestands im Berichtsjahr
- Angabe der durchschnittlichen Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr, getrennt nach Gruppen gemäß § 285 Nr. 7 HGB (*Verweis auf Anhang*)
- Soziale Aspekte (Sozialplan, Tarifentwicklung, soziale Leistungen)

Prüfung der Ordnungsmässigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

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 2017 zu drei Sitzungen (02. Mai., 05. September und 28. November) zusammengetreten. Der Rat der Stadt hat sich in fünf 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?**

Die Einrichtung hat die individualisierte Vergütung der Betriebsleitung entsprechend § 24 Abs. 1 EigVO NRW i. V. m. 285 Nr. 9a HGB im Anhang offengelegt. Erfolgsabhängige Komponenten enthalten die Bezüge nicht.

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 01. Oktober 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 Richterlicher-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.

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 2017 besteht aus folgenden Planungselementen:

- detaillierter Erfolgsplan für 2017 und mittelfristige Ergebnisplanung für die Wirtschaftsjahre 2017 bis 2020,
- Investitionsprogramm 2017 bis 2020,
- Stellenübersicht,
- Finanzplanung (Vermögensplan) für die Wirtschaftsjahre 2017 bis 2020.

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

Der jährlich gemäß §§ 15 bis 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 bzw. der Berichterstattung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

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.

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 Beantwortung zu 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.

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 mit dessen Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können, 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.

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.

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 seit 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 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 die Vergabeprüfung nach VOL und VOB bei der Stadt Aachen geprüft, in deren Zusammenhang das Gebäudemanagement mit einbezogen ist. Schriftliche Berichte dazu liegen auskunftsgemäß nicht vor.

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.

- 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.

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 erteilten Auskünften nicht vergeben worden.

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

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

- d) **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.

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.

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.

Seit 2016 wird die Einrichtung bereits vor einer Etatisierung von investiven Projekten in die Planungsprozesse einbezogen. 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.

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.

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 Budgetwerte eingepreist.

Auf die seit 2016 praktizierte und 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 2017 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 TEUR 100. Gegenüber den ursprünglichen Planansätzen bestehen lediglich in drei Fällen Überschreitungen unterhalb der genannten Grenzen.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge sind nicht vorhanden.

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 ein entsprechendes Ablagesystem des Betriebes und über 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.

10. **Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Einrichtung erstellt einen regelmäßigen Quartalsbericht und einen Jahresabschluss 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 Auskünften hat die Betriebsleitung den Betriebsausschuss in seinen Sitzungen regelmäßig informiert. Zudem sind zu diesen Sitzungen die Quartalsberichte und das Ergebnis des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 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 nach den uns 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)?**

Nach den uns vorliegenden Protokollen und erteilten Auskünften hat die Betriebsleitung im Berichtsjahr auf Antrag eine Vorlage zum Thema „Ingenieurleistungen – bedarfsgerecht und kosteneffizient“ gefertigt, die sich u.a. mit der Wirtschaftlichkeit von verstärkter Eigenleistung in verschiedenen Bereichen beschäftigt.

Ausweislich der vorliegenden Protokolle sind darüber hinaus keine besonderen Wünsche geäußert worden. Beherrschende Themen in den Sitzungen der Überwachungsorgane sind neben der generellen wirtschaftlichen Entwicklung gemäß Wirtschaftsplan, der Stand der Projektabwicklung, die Zustimmung zu einem Vergleich, Berichterstattung zum Thema BIM, Energiemanagement und Veränderungen der betrieblichen Aufbauorganisation.

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.

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. Letztere werden in der Praxis auch nicht durch das Gebäudemanagement sondern durch den Einrichtungsträger realisiert.

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 25,2 % der Bilanzsumme. Unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt diese 43,1 %. Die Einrichtung verfügt über langfristiges Fremdkapital von 53,3 %; das kurzfristige Fremdkapital beträgt 3,6 %.

Die für das Jahr 2018 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 2017 folgende Zuschüsse erhalten:

- Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 42,
- Ertragszuschüsse als konsumtive Schul- und Bildungspauschale in Höhe von TEUR 3.425,
- Investitionszuschüsse sind in Höhe von TEUR 11.970 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.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt – wie bereits erwähnt – 25,2 % und die Quote des Eigenkapitals zuzüglich des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt 43,1 %.

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 laufenden Verrechnungskontos mit der Stadt Aachen (Sonderkasse) ist unterjährig nicht verstärkt erfolgt, sondern es ergab sich im Gegenteil ein positiver Saldo. Es sind keine Finanzierungsprobleme zu erkennen, zumal die Einrichtung nicht über eigene Liquidität verfügt.

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

Im Berichtsjahr ist eine Verrechnung des Jahresfehlbetrages 2012 mit den Rücklagen innerhalb des Eigenkapitals gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO erfolgt.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2017 in Höhe von TEUR 11.109 auf neue Rechnung vorzutragen. Weitere Leistungen durch die Stadt Aachen zum Ausgleich des Jahresverlusts sind nicht vorgesehen.

Aus Sicht der Betriebsleitung ist diese Handhabung für das Jahr 2017 mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar. Die Eigenkapitalausstattung ist noch als angemessen zu bezeichnen.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Für die Ausführungen zur Ertragslage wird auf den Prüfungsbericht verwiesen.

b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Die Einrichtung weist in 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 11.109 aus.

Auch für das Jahr 2017 wird – entsprechend dem Wirtschaftsplan – für die Erstattung der Abschreibungen nach Abzug der Erträge aus dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen nur ein Betrag von lediglich TEUR 3.000 erstattet. Damit ergibt sich für das Berichtsjahr eine finanzielle Lücke bei den städtischen Erstattungen in Höhe von TEUR 12.083. 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 Jahresfehlbeträge 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.

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 Jahresfehlbetrag 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.

- 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.

ERGÄNZENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESAB- SCHLUSS

A. BILANZ

A K T I V A

| | |
|-------------------------------|---|
| A. Anlagevermögen | 2 |
| B. Umlaufvermögen | 4 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 6 |

P A S S I V A

| | |
|--|----|
| A. Eigenkapital | 7 |
| B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen | 8 |
| C. Rückstellungen | 9 |
| D. Verbindlichkeiten | 11 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 16 |

A. BILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen

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

Sachanlagen

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 595.357.592,41 | 579.603.317,46 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.850.200,27 | 4.156.937,82 |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 11.171.756,42 | 22.531.216,24 |
| | <u>610.379.549,10</u> | <u>606.291.471,52</u> |

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Unbebaute Grundstücke | 2.046.579,00 | 2.093.942,80 |
| Bebaute Grundstücke | 121.436.789,47 | 120.191.780,54 |
| Gebäude und Aufbauten | 471.874.223,94 | 457.317.594,12 |
| | <u>595.357.592,41</u> | <u>579.603.317,46</u> |

Entwicklung:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Stand 01.01. | 579.603.317,46 | 558.569.966,42 |
| Zugänge | 16.519.566,58 | 19.762.128,80 |
| Umbuchungen | 19.596.357,51 | 20.363.762,84 |
| Abgänge | -1.686.030,84 | -764.870,60 |
| Abschreibungen | -18.675.618,30 | -18.327.670,00 |
| Stand 31.12. | <u>595.357.592,41</u> | <u>579.603.317,46</u> |

Die Zugänge bei Gebäuden und Aufbauten resultieren im Wesentlichen aus Umbaumaßnahmen an der Hauptwache auf der Stolberger Straße 155 (TEUR 7.233), dem Erwerb des Bürogebäudes Liebigstraße 50 (TEUR 1.477), dem Zukauf der Bunker Goffartstraße 39 (TEUR 747) und Junkerstraße 36 (TEUR 296), aus Umbaumaßnahmen am Pavillon 4 der städtischen katholischen Grundschule auf dem Höfchensweg 44 (TEUR 654) sowie aus Umbaumaßnahmen am Depot auf der Talstraße 2 (TEUR 587). Die restlichen Zugänge ergeben sich aus diversen kleineren Umbauprojekten.

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

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

| | |
|-------------|--------------|
| EUR | 3.850.200,27 |
| Vorjahr EUR | 4.156.937,82 |

Entwicklung:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Stand 01.01. | 4.156.937,82 | 393.053,82 |
| Zugänge | 102.902,58 | 2.404.254,32 |
| Umbuchungen | 48.954,62 | 1.649.472,85 |
| Abschreibungen | -458.594,75 | -289.843,17 |
| Stand 31.12. | <u>3.850.200,27</u> | <u>4.156.937,82</u> |

Ein Großteil der Zugänge entfällt auf neu angeschaffte Container Space Boxen für Flüchtlinge auf dem Kornelimünsterweg (TEUR 44) und auf der Adenauerallee (TEUR 24). Darüber hinaus wurde ein Nissan Kastenwagen (TEUR 30) angeschafft.

| | | |
|---|-------------|---------------|
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | EUR | 11.171.756,42 |
| | Vorjahr EUR | 22.531.216,24 |

Entwicklung:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Stand 01.01. | 22.531.216,24 | 34.152.405,55 |
| Zugänge | 8.285.852,31 | 11.290.876,33 |
| Umbuchungen | -19.645.312,13 | -22.013.235,69 |
| Abgänge | 0,00 | -898.829,95 |
| Stand 31.12. | <u>11.171.756,42</u> | <u>22.531.216,24</u> |

Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung der folgenden Anlagen im Bau: das Depot auf der Talstraße 2 (TEUR 11.863), die Hauptwache auf der Stolberger Straße 155 (TEUR 4.605), die Flüchtlingsunterkunft auf der Tempelhofer Straße 4-6 (TEUR 1.101) sowie das Verwaltungsgebäude auf der Hackländerstraße 1 (TEUR 786).

B. Umlaufvermögen

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Vorräte | 46.524,00 | 48.150,00 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 32.075.269,81 | 45.161.447,59 |
| | <u>32.121.793,81</u> | <u>45.209.597,59</u> |

I. Vorräte

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | EUR | 46.524,00 |
| | Vorjahr EUR | 48.150,00 |

Unter den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden die Heizölvorräte in den verschiedenen Objekten der Einrichtung ausgewiesen. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden ausweislich den Inventurunterlagen 79.740 Liter in den Tanks gelagert. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu Anschaffungskosten bewertet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 330.050,27 | 180.349,13 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 32.415,97 | 55.287,01 |
| Forderungen gegen den Einrichtungsträger | 31.531.741,37 | 44.731.278,72 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 181.062,20 | 194.532,73 |
| | <u>32.075.269,81</u> | <u>45.161.447,59</u> |

| | | |
|--|-------------|------------|
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | EUR | 330.050,27 |
| | Vorjahr EUR | 180.349,13 |

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

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

| | | |
|--|-------------|-----------|
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | EUR | 32.415,97 |
| | Vorjahr EUR | 55.287,01 |

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen nahezu ausschließlich gegen die Aachener Parkhaus GmbH (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 20) sowie die IT Regio GmbH (TEUR 10; Vorjahr TEUR 35) und betreffen die Pacht für das Parkhaus am Hauptbahnhof bzw. das Projekt eView.

3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger

Zusammensetzung:

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Forderungen gegenüber der Stadt Aachen | | |
| - laufendes Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen (Sonderkasse) | 6.804.673,46 | 0,00 |
| - Fachbereich Finanzsteuerung | 23.733.329,66 | 42.116.307,26 |
| - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | 375.658,04 | 1.944.035,57 |
| - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule | 319.226,47 | 338.116,56 |
| - Fachbereich Feuerwehr | 260.435,69 | 161.496,32 |
| - Fachbereich Sportamt | 3.036,11 | 65.871,18 |
| - Übrige | 2.786,34 | 14.251,35 |
| | <u>31.499.145,77</u> | <u>44.640.078,24</u> |
| Forderungen gegen andere Eigenbetriebe der Stadt Aachen | 32.595,60 | 91.200,48 |
| | <u>31.531.741,37</u> | <u>44.731.278,72</u> |

4. Sonstige Vermögensgegenstände

| | | |
|---------|-----|------------|
| | EUR | 181.062,20 |
| Vorjahr | EUR | 194.532,73 |

Der Ausweis betrifft in vollem Umfang die debitorischen Kreditoren.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

| | | |
|---------|-----|----------|
| | EUR | 8.869,50 |
| Vorjahr | EUR | 4.200,00 |

PASSIVA

A. Eigenkapital

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stammkapital | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| Kapitalrücklage | 216.861.958,41 | 229.109.107,11 |
| Verlustvortrag | -45.729.895,23 | -47.270.025,26 |
| Jahresfehlbetrag | -11.108.721,90 | -10.317.715,13 |
| | <u>161.023.341,28</u> | <u>172.521.366,72</u> |

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird ergänzend auf den Eigenkapitalspiegel im Anhang (Anlage 3) verwiesen.

| | | |
|------------------------|-------------|--------------|
| I. Stammkapital | EUR | 1.000.000,00 |
| | Vorjahr EUR | 1.000.000,00 |

Das Stammkapital entspricht § 3 der Betriebssatzung und ist in voller Höhe erbracht.

| | | |
|----------------------------|-------------|----------------|
| II. Kapitalrücklage | EUR | 216.861.958,41 |
| | Vorjahr EUR | 229.109.107,11 |

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

Die Verminderung der Kapitalrücklage um TEUR 12.247 resultiert aus der Verrechnung mit dem Jahresverlust 2012 (TEUR 11.858) gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW sowie aus Flächenkorrekturen von Grundstrücker (TEUR 389) in Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzsteuerung.

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| III. Verlustvortrag | EUR -45.729.895,23 |
| | Vorjahr EUR -47.270.025,26 |

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 13. Dezember 2017 ist der Jahresfehlbetrag 2016 von EUR 10.317.715,13 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Dem stand die Verrechnung des Jahresverlustes 2012 (TEUR 11.858) mit der Kapitalrücklage gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW gegenüber, so dass sich der Verlustvortrag um TEUR 1.540 verringert hat.

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| IV. Jahresfehlbetrag | EUR -11.108.721,90 |
| | Vorjahr EUR -10.317.715,13 |

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Aachen vor, den Jahresfehlbetrag 2017 von EUR 11.108.721,90 auf neue Rechnung vorzutragen.

B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fertige Anlagen | 112.292.007,59 | 105.794.384,56 |
| Unfertige Anlagen | 1.104.342,09 | 4.157.337,94 |
| Betriebsausstattung | 1.385.662,11 | 366.104,51 |
| | <u>114.782.011,79</u> | <u>110.317.827,01</u> |

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung:

| | 31.12.2016 EUR | Inanspruchnahme EUR | Auflösung EUR | Zinseffekt EUR | Zuführung EUR | 31.12.2017 EUR |
|---|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Resturlaub und Arbeitszeitkonto | 489.900,00 | 489.900,00 | 0,00 | 0,00 | 510.400,00 | 510.400,00 |
| Leistungsentgelte | 156.000,00 | 156.000,00 | 0,00 | 0,00 | 175.000,00 | 175.000,00 |
| Altersteilzeit | 57.399,00 | 11.399,00 | 0,00 | 4.243,00 | 34.496,00 | 84.739,00 |
| Wertguthaben | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 65.000,00 | 65.000,00 |
| Langzeitkonten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 227.000,00 | 227.000,00 |
| Jubiläumsrückstellungen | 22.700,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.700,00 |
| Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger | 1.429.736,41 | 229.688,13 | 0,00 | 0,00 | 1.000.000,00 | 2.200.048,28 |
| Prozesskosten | 2.371.864,07 | 24.143,52 | 229.500,00 | 0,00 | 238.000,00 | 2.356.220,55 |
| Aufgabe BgA Eisenbrunnen | 421.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 421.000,00 |
| Aufbewahrungs- verpflichtungen | 262.072,91 | 29.135,40 | 0,00 | 2.826,13 | 31.641,04 | 267.404,68 |
| Grundbesitzabgaben | 60.000,00 | 60.000,00 | 0,00 | 0,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| Rückforderung Zuweisung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.300,00 | 22.300,00 |
| Ausstehende Rechnungen | 100.000,00 | 100.000,00 | 0,00 | 0,00 | 280.000,00 | 280.000,00 |
| Dienstwohnungen | 50.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.000,00 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 36.000,00 | 36.000,00 | 0,00 | 0,00 | 37.500,00 | 37.500,00 |
| Städtischer Gesamtabschluss | 22.144,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.144,00 |
| | <u>5.478.816,39</u> | <u>1.136.266,05</u> | <u>229.500,00</u> | <u>7.069,13</u> | <u>2.681.337,04</u> | <u>6.801.456,51</u> |

Die Rückstellungen für **Resturlaub und Arbeitszeitguthaben** sind in Einzelaufstellungen des Personalbereichs nachgewiesen. Sie betreffen 194 Mitarbeiter und entfallen im Einzelnen auf Beschäftigte mit 1.246,83 Tagen (TEUR 429) und Beamte mit 358,37 Tagen (TEUR 81).

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.

Die Rückstellung **Wertguthaben** betrifft ausschließlich einen Mitarbeiter des Gebäudemanagements. Dieses Zeitwertkonto ermöglicht es dem Arbeitnehmer definierte Entgeltbestandteile anzusparen, um diese einem Zeitwertkonto zuzuführen. Die rätierliche Auszahlung erfolgt dann zu einem späteren Zeitpunkt (bezahlte Freistellung) und wird zum Auszahlungszeitpunkt versteuert und verbeitragt.

Aufgrund der neuen Dienstvereinbarung über die Arbeitszeitregelungen der Stadt Aachen vom 01. Oktober 2017 hat das Gebäudemanagement erstmals eine Rückstellung für **Langzeitkonten** bilanziert. Gleitzeitsalden, die am 31. März eines jeden Kalenderjahres mehr als 100 Plusstunden aufweisen, werden zu diesem Datum ohne finanziellen Ausgleich auf 100 Plusstunden reduziert. Die Mitarbeiter des Gebäudemanagements hatten als einmalige Übergangsregelung am 30. November 2017 letztmalig die Möglichkeit einen Antrag zum Abbau von Zeitsalden zu stellen um eine Umbuchung der Plusstunden auf ein Langzeitkonto zu veranlassen. Somit konnten die Mitarbeiter eine mögliche Kappung ihrer Gleitzeitsalden zum 31. März 2018 vermeiden.

Die **Jubiläumsrückstellungen** beruhen auf den Bestimmungen des TVöD. Danach erhalten Mitarbeiter eine Vergütung in Höhe von EUR 350,00 bzw. EUR 500,00 für eine Betriebszugehörigkeit von 25 bzw. 40 Jahren. Der Posten ist durch einrichtungsinterne Einzelaufstellungen nachgewiesen. Der Posten ist getrennt nach Laufzeiten mit 2,66 % p.a. bzw. 2,71 % p.a. abgezinst worden.

Die Rückstellungen aus **Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger** beinhalten Auflagen städtischer Fachbereiche zur Durchführung gesetzlich verpflichtender Maßnahmen. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Türanschlagsänderungen für Kitas (TEUR 1.406), Brandschutz Bushof Peterstraße (TEUR 100), diverse Trinkwassersysteme (TEUR 287) und dem Mischwasserkanal Schule (TEUR 384).

Die Rückstellungen für **Prozesskosten** beziehen sich auf elf 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.

Den Rückstellungen zur **Aufgabe des BgA Eisenbrunnen** 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.

Die Rückstellungen für **Aufbewahrungsverpflichtungen** 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 Durchschnittszinssatz von 1,73 % p.a. abgezinst worden.

Die Rückstellungen für **Grundbesitzabgaben** sind nach § 8 der Kommunalabgabenordnung wegen ausstehender Abrechnungen für Erschließungsbeiträge gebildet worden.

Die Rückstellungen für **ausstehende Rechnungen** beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2017 – hier ausschließlich Nebenkostenabrechnungen – noch ausgestanden hat.

Die Rückstellungen für **Dienstwohnungen** resultieren aus den Ergebnissen einer durchge-

fürten Lohnsteuerausprüfung und betreffen die Versteuerung des geldwerten Vorteils.. Der Posten ist durch interne Aufstellungen nachgewiesen. Der Posten wird zum Vorjahr unverändert ausgewiesen.

Die Rückstellungen für **Abschluss- und Prüfungskosten** betreffen die Erstellungs- und Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2017. Die Prüfungskosten sind durch ein entsprechendes Angebotsschreiben nachgewiesen.

Die Rückstellungen für den **städtischen Gesamtabschluss** beinhalten den auf das Gebäudemanagement entfallenden Anteil für Softwarekosten im Rahmen der Erstellung eines Gesamtabschlusses für die Stadt Aachen. Der Posten ist durch interne Aufstellungen nachgewiesen.

D. Verbindlichkeiten

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.788.581,61 | 3.691.139,34 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger | 348.859.929,42 | 339.308.538,85 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 740.409,78 | 1.364.393,19 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 8.558,80 | 269,32 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.094.042,44 | 17.273.127,25 |
| | <u>358.491.522,05</u> | <u>361.637.467,95</u> |

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| | | |
|---------|-----|--------------|
| | EUR | 2.788.581,61 |
| Vorjahr | EUR | 3.691.139,34 |

Die ausschließlich in EUR valutierenden Liefer- und Leistungsschulden sind einzeln in einer Offenen Posten-Liste in Übereinstimmung mit dem Sachkontenausweis nachgewiesen.

Von den Verbindlichkeiten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 241 (Vorjahr: TEUR 243) auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

2. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gesellschafterdarlehen | 336.939.007,52 | 323.150.245,16 |
| laufendes Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen (Sonderkasse) | 0,00 | 14.355.207,77 |
| Liefer- und Leistungsverkehr mit der Stadt Aachen | 1.262.302,62 | 1.765.095,72 |
| Liefer- und Leistungsverkehr mit Eigenbetrieben und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen | 27.804,83 | 37.990,20 |
| Erhaltene Anzahlungen vom Einrichtungsträger (einschl. Eigenbetriebe und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen) | 10.630.814,45 | 0,00 |
| | <u>348.859.929,42</u> | <u>339.308.538,85</u> |

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Aachen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gründungsdarlehen | 243.509.212,89 | 245.564.719,06 |
| jährliches Gesellschafterdarlehen: | | |
| - Gesellschafterdarlehen 2014 | 18.077.001,28 | 18.077.001,28 |
| - Gesellschafterdarlehen 2015 | 30.974.046,45 | 30.974.046,45 |
| - Gesellschafterdarlehen 2016 | 24.349.291,32 | 28.534.478,37 |
| - Gesellschafterdarlehen 2017 | 20.029.455,58 | 0,00 |
| | <u>336.939.007,52</u> | <u>323.150.245,16</u> |

Das Gründungsdarlehen hat sich wie folgt entwickelt:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stand 01.01 | 245.564.719,06 | 244.511.463,60 |
| Zugänge | | |
| - Anlagenveränderungen 2016 | 0,00 | 2.553.255,46 |
| Abgänge | | |
| - Tilgung | -1.500.000,00 | -1.500.000,00 |
| - Anlagenveränderungen 2017 | -555.506,17 | 0,00 |
| Stand 31.12. | <u>243.509.212,89</u> | <u>245.564.719,06</u> |

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

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.

Die Verzinsung des Gesellschafterdarlehens 2014 beträgt 3,19 % p.a., die des Gesellschafterdarlehens 2015 3,09 % p.a. und die des Gesellschafterdarlehens 2016 2,99 % p.a.

Die Verringerung des Gesellschafterdarlehens 2016 resultiert aus Sondertilgungen im Rahmen von Umgliederungen in den Sonderposten aus Investitionszuschüssen in Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzsteuerung der Stadt Aachen.

Außerdem wurde im Berichtsjahr ein neues Gesellschafterdarlehen 2017 in Höhe von TEUR 20.029 zu einem Zinssatz von 2,78 % p.a. aufgenommen.

Die Darlehen sind ordnungsgemäß verzinst worden. Das Gründungsdarlehen ist zudem planmäßig in Höhe von TEUR 1.500 getilgt worden.

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 einen Soll-Saldo aus und wird daher auf der Aktiva Seite unter den Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen. Eine Verzinsung des Transferkontos erfolgt nicht.

Die erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger werden zum Bilanzstichtag erstmalig unter den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen. Bisher erfolgte eine Ausweis unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Der Vorjahresbilanzausweis wurde nicht angepasst.

Die erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger haben sich wie folgt entwickelt:

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Stand 01.01. | 10.240.830,92 | 10.372.947,25 |
| Zugänge | 3.522.109,12 | 3.856.028,71 |
| Abgänge | -3.132.125,59 | -3.988.145,04 |
| Stand 31.12. | <u>10.630.814,45</u> | <u>10.240.830,92</u> |

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zuwendungen des Einrichtungsträgers für am Bilanzstichtag 2017 noch nicht abgeschlossene Projekte und Maßnahmen.

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| Stadtwerke Aachen AG | 681.982,42 | 1.279.593,09 |
| Regio IT GmbH | 47.823,63 | 84.265,02 |
| Übrige | 10.603,73 | 535,08 |
| | <u>740.409,78</u> | <u>1.364.393,19</u> |

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

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

4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

| | | |
|---------|-----|----------|
| | EUR | 8.558,80 |
| Vorjahr | EUR | 269,32 |

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

5. Sonstige Verbindlichkeiten

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|---------------------|----------------------|
| Erhaltene Anzahlungen vom Einrichtungsträger (einschl. Eigenbetriebe und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen) | 0,00 | 10.240.830,92 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.068.158,83 | 6.697.492,90 |
| Kreditorische Debitoren | 10.086,44 | 330.324,59 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern | 3.637,17 | 4.478,84 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 12.160,00 | 0,00 |
| | <u>6.094.042,44</u> | <u>17.273.127,25</u> |

Die erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger werden zum Bilanzstichtag erstmalig unter den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen. Der Vorjahresbilanzausweis wurde nicht angepasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus dem Aus- und Umbau diverser Kindertagesstätten in Aachen. Diese bestehen gegenüber der Gewoge Aachen AG (TEUR 3.645; Vorjahr: TEUR 3.870), der Aachener Wohnungsgenossenschaft e.G. Eigenheimbau Aachen (TEUR 1.796; Vorjahr: TEUR 2.173) sowie der Aymen GmbH (TEUR 627; Vorjahr: TEUR 655). Die Entwicklung ist wie folgt:

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--------------|---------------------|---------------------|
| Stand 01.01. | 6.697.492,90 | 6.603.452,21 |
| Zugänge | 0,00 | 667.129,91 |
| Tilgung | -629.334,07 | -573.089,22 |
| Stand 31.12. | <u>6.068.158,83</u> | <u>6.697.492,90</u> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern resultieren ausschließlich aus noch nicht ausbezahlten Reisekostenabrechnungen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Mietvorauszahlungen für den Elisenbrunnen | 1.408.508,00 | 1.536.554,20 |
| Übrige Mietvorauszahlungen | 3.372,78 | 13.236,84 |
| | <u>1.411.880,78</u> | <u>1.549.791,04</u> |

Die Mietvorauszahlungen für den Eisenbrunnen resultieren aus vom Pächter finanzierten Investitionsmaßnahmen, die auf die Miete angerechnet werden. Diese werden über die Laufzeit des Pachtvertrages aufgelöst.

Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostes des Vorjahres ist ordnungsgemäß in den Erträgen 2017 erfasst worden.

1. Umsatzerlöse

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen | 40.365.854,33 | 37.543.310,21 |
| Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen Stadt Aachen | 15.309.025,06 | 14.781.540,02 |
| Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen | 5.089.462,87 | 4.334.549,75 |
| Miet- und Pächterlöse fremde Dritte | 3.626.796,32 | 3.578.406,53 |
| Konsumtive Schul- und Bildungspauschale | 3.424.640,91 | 4.261.894,55 |
| Auflösung erhaltene Anzahlungen für Unterhaltungsmaßnahmen | 2.304.691,87 | 2.318.617,42 |
| Parkraumbewirtschaftung | 46.058,36 | 52.381,67 |
| Übrige | 1.758.082,94 | 1.449.370,07 |
| | <u>71.924.612,66</u> | <u>68.320.070,22</u> |

Der Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen entfällt auf:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Gebäudebezogene Umsatzerlöse | 25.497.735,15 | 23.963.405,45 |
| Zinsen auf Gesellschafterdarlehen | 10.369.519,18 | 9.517.016,74 |
| Erstattung von Abschreibungen | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| Verwaltungskostenbeitrag | 1.498.600,00 | 975.200,00 |
| Erstattung Flüchtlinge | 0,00 | 87.688,02 |
| | <u>40.365.854,33</u> | <u>37.543.310,21</u> |

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

| | 31.12.2017 EUR | 31.12.2016 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | 6.696.581,28 | 6.413.142,41 |
| Kulturbetrieb der Stadt Aachen | 4.593.812,64 | 4.185.570,23 |
| Kinder, Jugend und Schulen | 1.701.258,28 | 1.754.454,02 |
| Theater und Musikdirektion | 1.143.603,52 | 1.143.603,52 |
| Feuerwehr | 491.302,82 | 566.580,06 |
| Volkshochschule | 433.892,72 | 469.668,03 |
| Aachener Stadtbetrieb | 185.234,00 | 185.234,00 |
| Übrige | 63.339,80 | 63.287,75 |
| | <u>15.309.025,06</u> | <u>14.781.540,02</u> |

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen mit der StädteRegion Aachen entfallen auf:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Erstattung von Bewirtschaftungsaufwendungen | 2.120.136,16 | 2.114.187,64 |
| Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen | 1.541.331,30 | 801.356,35 |
| Mieterlöse und Betriebskostenabrechnungen | 882.995,37 | 887.814,00 |
| Managementgebühr | 545.000,04 | 531.191,76 |
| | <u>5.089.462,87</u> | <u>4.334.549,75</u> |

Die Höhe der konsumtiven Schul- und Bildungspauschale wird jedes Jahr 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.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

| | | |
|---------|-----|--------------|
| | EUR | 995.398,06 |
| Vorjahr | EUR | 1.237.808,61 |

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Betriebliche Erträge | | |
| • Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen | 4.051.409,07 | 3.639.513,21 |
| • Schaden- und Versicherungsersatzleistungen | 56.161,57 | 89.075,78 |
| • Erhaltene Ertragszuschüsse | 41.940,69 | 72.566,13 |
| • Übrige | 16.673,74 | 84.251,91 |
| | <u>4.166.185,07</u> | <u>3.885.407,03</u> |
| Periodenfremde Erträge | | |
| • Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 229.500,00 | 680.411,15 |
| • Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens | 460,37 | 3.786,51 |
| • Übrige | 564.345,89 | 328.736,23 |
| | <u>794.306,26</u> | <u>1.012.933,89</u> |
| | <u><u>4.960.491,33</u></u> | <u><u>4.898.340,92</u></u> |

4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Umlagefähige Betriebskosten | 22.760.400,38 | 22.406.670,81 |
| Instandhaltung | 9.715.776,77 | 9.259.812,50 |
| Anmietungen Objekte | 8.092.113,23 | 7.761.659,09 |
| Dienstleistungen StädteRegion Aachen | 3.653.923,69 | 2.910.748,40 |
| Leasing Blockheizkraftwerke | 132.040,63 | 130.666,99 |
| Sonstiges | -1,34 | -1,58 |
| | <u>44.354.253,36</u> | <u>42.469.556,21</u> |

Die umlagefähigen Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Gebäudereinigung | 5.573.020,61 | 5.076.255,19 |
| Heizkosten | 4.922.747,86 | 5.233.943,81 |
| Strombezug | 3.959.594,18 | 3.927.022,69 |
| Abwasserabgaben | 1.505.581,17 | 1.500.735,85 |
| Gebäudewartung | 1.339.067,29 | 1.344.613,19 |
| Fracht und Porto | 1.075.585,10 | 1.027.447,95 |
| Müllentsorgung | 1.037.814,21 | 1.151.699,83 |
| Versicherungen | 973.367,01 | 872.935,13 |
| Wasserbezug | 832.001,34 | 816.942,86 |
| Pflege Außenanlagen | 486.045,24 | 599.534,86 |
| Straßenreinigung | 352.178,33 | 323.936,43 |
| Sonstige Betriebskosten | 212.652,37 | 141.099,59 |
| Grundsteuer | 189.532,38 | 186.904,76 |
| Gebühren und Beiträge | 118.916,96 | 31.230,95 |
| Telefon | 89.491,90 | 90.118,66 |
| Hausmeister | 70.420,77 | 58.689,55 |
| Schornsteinfeger | 22.383,66 | 23.559,51 |
| | <u>22.760.400,38</u> | <u>22.406.670,81</u> |

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Vergütung der Beschäftigten | 8.168.269,36 | 7.658.265,82 |
| Beamtenbezüge | 757.739,09 | 866.220,60 |
| Aushilfen u.Ä. | 52.330,69 | 247.798,06 |
| | <u>8.978.339,14</u> | <u>8.772.284,48</u> |

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sozialversicherung | 1.647.377,18 | 1.476.162,39 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | | |
| • Zusatzversorgungskasse | 631.721,70 | 603.058,18 |
| • Umlagen für Beamtenpensionen | 321.708,00 | 349.339,00 |
| Aufwendungen für Unterstützung | | |
| • Unfallfürsorge | 47.308,58 | 51.272,96 |
| • Beihilfen | 33.691,06 | 27.289,26 |
| • Arbeitsschutzmaßnahmen | 23,98 | 163,96 |
| | <u>2.681.830,50</u> | <u>2.507.285,75</u> |

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | |
| • Planmäßige Normalabschreibungen | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten | 18.675.618,30 | 18.196.601,42 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 457.282,90 | 288.547,93 |
| • Sofortabschreibungen auf GWG | 1.311,85 | 1.295,24 |
| • Außerplanmäßige Abschreibungen | 0,00 | 131.068,58 |
| | <u>19.134.213,05</u> | <u>18.617.513,17</u> |

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Verwaltungskostenbeitrag Stadt Aachen | 1.498.600,00 | 975.200,00 |
| periodenfremde und neutrale Aufwendungen | 588.820,09 | 112.504,41 |
| IT-Aufwendungen | 460.518,51 | 580.004,43 |
| Zuführung zur Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten | 238.000,00 | 595.500,00 |
| Aus- und Fortbildungskosten | 214.594,49 | 68.251,58 |
| Bewirtungs- und Reisekosten | 54.089,94 | 63.358,68 |
| Büromaterial | 50.718,75 | 50.028,56 |
| Kfz-Aufwendungen | 29.046,18 | 51.433,75 |
| Prüfungs- und Beratungskosten | 26.009,50 | 24.270,18 |
| Insertionen | 15.185,09 | 24.271,06 |
| Dienst- und Schutzkleidung | 13.341,27 | 8.570,55 |
| Miete und Wartung Betriebsausstattung | 7.066,87 | 7.964,16 |
| Übriges | 17.459,42 | 22.519,75 |
| | <u>3.213.450,11</u> | <u>2.583.877,11</u> |

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

Die Verwaltungskostenbeiträge an diverse Ämter der Stadt haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht und setzten sich wie folgt zusammen:

| | 2017 TEUR |
|--|-----------------------------|
| | <u> </u> |
| Bauverwaltung | 377 |
| Verschiedene politische Gremien der Stadt Aachen | 305 |
| Fachbereich Steuern und Kasse | 226 |
| Fachbereich Personal und Organisation | 180 |
| Fachbereich Finanzsteuerung | 109 |
| Fachbereich Rechnungsprüfung | 93 |
| Übrige | 209 |
| | <u>1.499</u> |

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

| | 2017 EUR | 2016 EUR |
|---|----------------------|---------------------|
| Zinsen für Gesellschafterdarlehen | 10.369.519,18 | 9.517.016,74 |
| Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber | 249.596,47 | 300.172,18 |
| Aufzinsung langfristiger Rückstellungen | 7.069,13 | 5.049,25 |
| | <u>10.626.184,78</u> | <u>9.822.238,17</u> |

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

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

9. Ergebnis nach Steuern

| | |
|---------|--------------------|
| | EUR -11.107.768,89 |
| Vorjahr | EUR -10.316.535,14 |

10. Sonstige Steuern

| | |
|---------|--------------|
| | EUR 953,01 |
| Vorjahr | EUR 1.179,99 |

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

11. Jahresfehlbetrag

| | |
|---------|--------------------|
| | EUR -11.108.721,90 |
| Vorjahr | EUR -10.317.715,13 |

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.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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