

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0058/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 03.11.2021
		Verfasser/in: E 26/00
Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2020		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.11.2021	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung
15.12.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschläge:**Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2020 mit einer Bilanzsumme von 634.401.167,71 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von - 12.334.057,42 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Jahresverlust aus 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2020 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.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Aachen

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 2020 mit einer Bilanzsumme von 634.401.167,71 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von - 12.334.057,42 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2020 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.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering

<input type="checkbox"/>	gering	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
<input type="checkbox"/>	mittel	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
<input type="checkbox"/>	groß	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

<input type="checkbox"/>	gering	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
<input type="checkbox"/>	mittel	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
<input type="checkbox"/>	groß	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Gemäß § 5 der Betriebssatzung und § 26 der Eigenbetriebsverordnung NRW (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 2020 weist zum 31.12.2020 eine Bilanzsumme von 634.401.167,71 Euro (Vorjahr: 639.213.433,18 Euro) und einen Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von - 12.334.057,42 Euro (Vorjahr: - 11.768.562,13 Euro) aus.

Der Betrieb schließt auch in 2020 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 2020 ein planmäßiger Verlust in Höhe von -12,359 Mio. Euro (Vorjahr: -11,9 Mio. Euro) zu erwarten; dieser fiel aufgrund von Verbesserungen im operativen Bereich letztlich um 25.000 Euro (Vorjahr: 131.000 Euro) niedriger aus.

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. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 19,7 % (Vorjahr: 21,5 %), die Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt 38,3 % (Vorjahr 39,7 %) und die sog. wirtschaftliche Eigenkapitalquote 85 %.

Unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages aus 2020 schlägt die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung vor, den Jahresverlust 2020 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 2020 eine Verrechnung der Verluste aus 2015 mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vorgenommen.

Es ergibt sich mit Stand 31.12.2020 ein noch verbleibender Verlustvortrag aus Vorjahren der Jahre 2016 bis einschließlich 2020 von insgesamt 45.030.596,68 Euro (Vorjahr: 45.000.382,20 Euro).

Mit Beschlussfassung des Betriebsausschusses vom 08.09.2020 und Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW vom 06.10.2020 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mittelrheinische Treuhand GmbH, Kronprinzenstraße 10, 45128 Essen, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 betraut. Die Mittelrheinische Treuhand GmbH hat den Abschluss zum 31.12.2020 geprüft und mit Datum vom 30.09.2021 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Abschlussbericht wird der Gemeindeprüfungsanstalt NRW durch die Mittelrheinische Treuhand zur Erteilung des Prüfvermerks übersandt.

Eine Stellungnahme der Gemeindeprüfungsanstalt NRW 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 2020 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2020

MITTELRHEINISCHE TREUHAND GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT - STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

GEGRÜNDET 1913

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020

Elektronische Kopie des original gezeichneten Berichts
(Leerseiten ergeben sich aus doppelseitigem Druck)

Ausfertigung vom 03. November 2021

3300010/20JAP/30092021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	4
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
I. Lage der Einrichtung	5
II. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	8
C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	9
D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	13
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	17
F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS	18
G. SCHLUSSBEMERKUNG	19

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020
4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
5. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
6. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
7. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
8. Ergänzende Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

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

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Die Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

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

hat uns aufgrund des Beschlusses des Betriebsausschusses vom 8. September 2020 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts beauftragt.

Der Prüfungsauftrag wurde mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA NRW) gemäß Schreiben vom 6. Oktober 2020 abgeschlossen. Die Prüfungshinweise der GPA NRW haben wir beachtet.

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen wird als Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit gemäß § 107 Abs. 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. V. m. § 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 als eigenbetriebsähnliche Einrichtung verpflichtet, gemäß § 21 EigVO NRW einen Jahresabschluss sowie gemäß § 25 EigVO NRW einen Lagebericht aufzustellen. Dabei finden die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften sinngemäß Anwendungen soweit sich aus der EigVO NRW nichts anderes ergibt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen unterliegen gemäß § 19 Abs. 1 der Betriebssatzung, § 106 GO NRW a. F. 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 außerdem auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

Im Auftrag der Einrichtung haben wir für die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse über das nach IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" geforderte Maß (siehe Anlage 6) hinaus die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gesondert dargestellt (siehe Anlage 7).

Auftragsgemäß haben wir ferner den Prüfungsbericht um einen besonderen Erläuterungsteil erweitert, der diesem Bericht als Anlage 8 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.).

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an das Gebäudemanagement der Stadt Aachen.

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. 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.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Lage der Einrichtung

Geschäftsverlauf und Lage der 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, An- und Vermietung, Sicherstellung der infrastrukturellen Dienste und alle sonstigen den Betriebszweck fördernden Geschäfte.
- Die Einrichtung ist in die fünf Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches, Technisches Gebäudemanagement Instandhaltung und Technisches Gebäudemanagement Projekte und Energie gegliedert.
- 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 2020 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.
- 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 2020 stabil.
- In 2020 ist eine Ergebnisverbesserung eingetreten. So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um TEUR 25 unterschritten.
- Die Investitionen im Wirtschaftsplan wurden nach endgültiger Beschlussfassung zum Haushaltsplan an diesen angepasst. Das auf dieser Basis angepasste Investitionsvolumen für 2020 betrug insgesamt EUR 26,3 Mio.

- Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand. Ursächlich hierfür ist unter anderem die Übernahme der vollständigen Abwicklung von Dienstleistungen für andere Bereiche und die Erhöhung der Einmalzahlung im Wesentlichen um corona-bedingte Mehraufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. Der Jahresverlust beträgt - TEUR 12.334. Erwartet laut angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von TEUR 12.359, so dass der planmäßige Verlust um TEUR 25 unterschritten wurde.
- Die in 2020 aufgetretene Pandemie und die erforderlichen Maßnahmen zur Prävention (insbesondere in den Bereichen der Reinigung) hatten Auswirkungen auf den Personaleinsatz (Mehraufwand) und werden in 2021 und in Folgejahren Auswirkungen auf die Erfolgsplanung haben.
- Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Anlagenintensität 93,4 %.
- 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 2020 in Höhe von EUR 12,3 Mio. Die Eigenkapitalquote sinkt von 21,5 % auf nunmehr 19,7 %. Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 39,7 % auf nunmehr 38,3 %. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote gemäß § 3 zur Kommentierung der EigVO Nordrhein-Westfalen ermittelt sich aus dem Eigenkapital, einschließlich 50,0 % der Sonderposten und des gemeindlichen Darlehens und beträgt per 31. Dezember 2020 85,0 %.
- Die im Wirtschaftsplan 2020 planmäßig vorgesehene Investitionssumme und die Verpflichtungsermächtigungen wurden durch die tatsächlichen Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen für Investitionen (Bestellobligo) insgesamt nicht überschritten.
- Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte 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.
- Gegenwärtig sieht die Betriebsleitung keine innerbetrieblichen oder Risiken im Umfeld, 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 angabegemäß konsequent genutzt. Die Erwartungen, die von Vorstand, Nutzern, Politik und Bürgern an die Einrichtung gestellt werden, werden durch die Rechts- und Betriebsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit Personal- und Organisationshoheit und eigenem Dienststellenpersonalrat unterstützt. Diese Organisationsform ermöglicht zeitnahe Abstimmungen, ein schnelles Handeln und eine flexible Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation an die sich ändernden Erfordernisse.

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:

- Die zu betreuende Fläche hat - trotz Flächenabgängen durch Verkauf - insgesamt seit Betriebsgründung zugenommen. Die Zahl der Anmietungen ist erheblich gestiegen. Der Trend setzt sich auch ab 2021 weiter fort.
- Seit Ende 2017 ist ein außergewöhnlich starker Preisanstieg zu verzeichnen, der sich auch in 2021 weiter fortsetzt. Dazu kommen aktuell verschiedene Engpässe im Bereich der Baumaterialien, was sich ebenfalls sowohl auf Preise als auch auf Zeitpläne auswirken kann. Bei den Investitionsvorhaben werden Preissteigerungen p. a., in gewissem Umfang auch sog. Varianzen und im Einzelfall (z. B. große Investitions-Vorhaben) auch Risiken budgetwirksam berücksichtigt.
- Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator wird für 2021 eine Eigenkapitalquote von 19,5 % bzw. Eigenkapitalquote incl. Sonderposten von 38,0 % prognostiziert. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote inkl. 50 % Sonderposten und gemeindliches Darlehen wird auf 85,0 % prognostiziert.
- Die Betriebsleitung erwartet für das Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von EUR 13,9 Mio.
- Das Synergie- und Rationalisierungspotential ist nach Ausführungen der Betriebsleitung weitestgehend 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 2020 insgesamt Verluste in Höhe von EUR 138 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. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde nicht konkretisiert, welche Eigenkapitalquote zugrunde gelegt werden soll. Unabhängig davon ist auch hier das Risiko für den Betrieb letztlich begrenzt.

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

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.

II. 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 3. 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 19.482) und Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.295) in Höhe von TEUR 15.187 wurde im Wirtschaftsjahr 2020 nicht vollständig, sondern lediglich mit einem Betrag von TEUR 3.000 vergütet. Der nicht vergütete Anteil von TEUR 12.187 hat maßgeblich zu dem Jahresfehlbetrag 2020 von TEUR 12.334 beigetragen.

C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An das Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Einrichtung zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW a. F. unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW a. F. unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Einrichtung abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Einrichtung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung vermittelt;

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Einrichtung;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Essen, 30. September 2021

Mittelrheinische Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Brocker
Wirtschaftsprüfer

gez. Kampmann
Wirtschaftsprüferin"

D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß der §§ 317 ff. HGB und § 106 GO NRW a. F. die Buchführung und den Jahresabschluss sowie den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie der ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung geprüft.

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

Der Prüfungsauftrag wurde durch die Betriebsleitung wie folgt erweitert:

- Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG),
- gesonderte Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse zum Abschlussstichtag,
- besonderer Erläuterungsteil mit ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss.

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

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter 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 Einrichtung oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann.

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechungen in der Zeit vom 9. August bis zum 30. September 2021 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 und Jahresabschluss sowie Lagebericht schriftlich bestätigt.

Art und Umfang der Prüfung

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

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

wesentliche falsche Darstellungen 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 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen, oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile zu modifizieren.

Während der gesamten Abschlussprüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Im Rahmen unserer Prüfung beurteilen wir die Angemessenheit der von der Betriebsführung 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.

Unsere Prüfung des Lageberichts ist in die Prüfung des Jahresabschlusses integriert. Wir beurteilen den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Auf Grundlage unseres Verständnisses der von den gesetzlichen Vertretern 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.

Unter Beachtung dieser Grundsätze haben wir folgendes Prüfungsvorgehen entwickelt:

Der Prüfungsplanung lagen unser Verständnis des Geschäftsumfelds sowie des für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen zugrunde. Auf Grundlage unserer Einschätzung der Prozessabläufe und implementierten Kontrollen sowie der daraus abgeleiteten Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss 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 Prüfungshandlungen, toolgestützte Datenanalysen sowie in durch bewusste Auswahl gezogene 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,
- Vollständigkeit der Angaben im Anhang und Lagebericht.

An der Inventur der Vorräte haben wir aufgrund der geringen wirtschaftlichen Bedeutung der Vorräte (0,01 % der Bilanzsumme) nicht teilgenommen.

Durch die Einholung von Saldenbestätigungen überzeugten 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 2020 eingeholt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise bei der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und der Beurteilung des Lageberichts ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Grundlagen und Ordnungsmäßigkeit der Buchführung

Unsere Prüfung ergab in allen wesentlichen Belangen die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Die neben der Buchführung aus weiteren Unterlagen entnommenen Informationen 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 16. Dezember 2020 festgestellt und auf der Homepage der Stadt Aachen am 24. April 2021 veröffentlicht. Der nachrichtliche Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung im Internet erfolgte ebenfalls am 24. April 2021 in den Aachener Nachrichten und der Aachener Zeitung. Der abschließende Prüfvermerk der GPA NRW datiert vom 7. April 2021.

Der Jahresabschluss des Gebäudemanagements der Stadt Aachen, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang zum 31. Dezember 2020 ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften sowie den rechtsformspezifischen und landesrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden.

Die uns vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Für die Prüfung der Vergleichsangaben sowie der Eröffnungswerte für das Berichtsjahr haben wie die Arbeit des Abschlussprüfers des Vorjahresabschlusses verwertet.

Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausweis sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden.

In dem von der Einrichtung aufgestellten Anhang sind die auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend dargestellt.

Lagebericht

Der Lagebericht steht in allen wesentlichen Belangen 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 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.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung vermittelt.

Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zutreffend im Anhang dargestellt und wurden unverändert zum Vorjahr angewendet. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 bilanzverlängernd sowohl als Forderungen gegen den Einrichtungsträger als auch als Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger erfasst. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt mit Unterzeichnung des Vertrages jeweils im Folgejahr. Diese Vorgehensweise ist mit dem Fachbereich Finanzen der Stadt Aachen abgestimmt. Im Berichtsjahr betrug das bei der Stadt Aachen aufgenommene Gesellschafterdarlehen TEUR 12.236.
- Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen entfällt mit TEUR 5.382 auf am Bilanzstichtag noch im Bau befindliche Investitionsprojekte. Von diesem Betrag waren am 31. Dezember 2020 TEUR 4.376 dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen noch nicht zugeflossen, sondern sind als Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen.
- Rückstellungen 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 Beihilferverpflichtungen für die der 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 Aufstockungsbeiträge, da diese vom Einrichtungsträger Stadt Aachen übernommen werden.
- Für gebäudetechnische Umrüstungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen werden Rückstellungen von TEUR 2.369 (Vorjahr: TEUR 2.369) bilanziert. Bei der Bemessung des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2020 wurden erwartete Erstattungen des Einrichtungsträgers mit TEUR 175 in Abzug gebracht.

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 die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung 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 und 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. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften. Dem Prüfungsbericht liegen die „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (IDW PS 450 n. F.) zu Grunde.

Eine Verwendung des unter Abschnitt C. wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb des Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Essen, 30. September 2021

Mittelrheinische Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Brocker
Wirtschaftsprüfer



Kampmann
Wirtschaftsprüferin

ANLAGEN

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	573.706.471,44	583.185.537,83
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.372.285,71	1.952.244,15
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.706.972,92	9.347.323,74
	592.785.730,07	594.485.105,72
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	38.670,00	59.596,00
	38.670,00	59.596,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216.462,91	119.655,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.842,59	72.606,73
3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	41.101.002,77	44.139.821,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	208.244,00	316.104,57
	41.560.552,27	44.648.188,42
	41.599.222,27	44.707.784,42
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	16.215,37	20.543,04
	634.401.167,71	639.213.433,18

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	181.449.778,31	193.188.125,96
III. Verlustvortrag	-45.030.596,68	-45.000.382,20
IV. Jahresfehlbetrag	-12.334.057,42	-11.768.562,13
	<u>125.085.124,21</u>	<u>137.419.181,63</u>
B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN	117.826.534,13	116.314.766,58
C. RÜCKSTELLUNGEN	9.161.503,52	8.851.088,20
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen	16.442.910,99	17.603.485,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.328.110,24	2.783.377,11
3. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	356.734.470,37	349.001.918,04
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	434.301,56	1.027.309,31
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.337.799,97	5.036.266,42
	<u>381.277.593,13</u>	<u>375.452.355,94</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.050.412,72	1.176.040,83
	<u><u>634.401.167,71</u></u>	<u><u>639.213.433,18</u></u>

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	79.583.973,53	74.563.361,72
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.209.658,05	812.769,58
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.409.037,28	5.792.127,85
4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	-53.204.557,83	-47.536.517,05
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.627.141,93	-9.896.965,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.053.543,30	-2.974.386,45
- davon für Altersversorgung: EUR 996.725,59 (Vorjahr: EUR 1.020.721,80)		
	-13.680.685,23	-12.871.352,21
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-19.482.469,57	-19.272.494,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.048.690,74	-5.001.295,92
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.119.290,91	-8.254.040,90
- davon an den Einrichtungsträger: EUR 8.017.399,68 (Vorjahr: EUR 8.077.625,82)		
- davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 3.166,43 (Vorjahr: EUR 2.811,30)		
9. Ergebnis nach Steuern	-12.333.025,42	-11.767.441,13
10. Sonstige Steuern	-1.032,00	-1.121,00
11. Jahresfehlbetrag	-12.334.057,42	-11.768.562,13

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
Allgemeines	2
Anwendung im Wirtschaftsjahr 2020	3
Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme	3
Anlagevermögen	4
Abschreibungen	4
Vorräte	5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5
Eigenkapital	5
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	6
Rückstellungen	6
Verbindlichkeiten	7
Nachtragsbericht	12
Ergänzende Angaben	13
Betriebsausschuss	13
Gesamthonorar für Abschlussprüfer	14
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	14
Verlustvortrag	14
Ergebnisverwendung	15

Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2020** 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, wurde die Bilanz um die Positionen Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber 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.

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 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 2020

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten wurden - wie in Vorjahren - keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

In 2020 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 800 € 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 31.12.2020 sind Abgänge der Berufskollegs an die Städteregion und Verkäufe mit einem Investitionsstau in Höhe von 20 Mio. € vorgenommen worden, so dass die Abzüge für Reparaturen und Instandhaltungsstau **100 Mio. €** betragen. Von den 100 Mio. € wurden bis zum 31.12.2020 aus **Reparaturprogrammen** bereits **66,331 Mio. €** (davon in 2020: 3,248 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 des Objektes Grüner Weg 62 und aus fertig gestellten Investitionsmaßnahmen.

Zum Bilanzstichtag 2020 befanden sich in Höhe von 14,707 Mio. € **Anlagen im Bau**, davon insbesondere Investitionen an Schulgebäuden und im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Programm Gute Schule 2020 (bspw. Grundschule Kaiserstraße, Grundschule Bildchen). Weiterhin wurden Investitionen innerhalb der Maßnahmen Inda Gymnasium Gangolfsweg, SZ Hander Weg, Einhard Gymnasium Robert Schumann Straße, Kita Eibenweg, Kita Stettiner Straße, Kita In den Küpperbenden, Marktstraße und KGS Hanbruch getätigt.

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	2018	2019	2020
Höhe Afa (In Mio. €)	18,70	16,66	16,92	16,41	19,11	18,93	17,52	18,62	19,13	19,63	19,27	19,48
Erstattung Afa (In Mio. €)	0,50	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

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

Nennenswerte **Leerstände** lagen zum Bilanzstichtag 2020 nicht vor.

Vorräte

Die **Vorräte** betreffen Heizölbestände die zu den Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2020 in Höhe von 41,101 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Stand 31.12.2020	in T€
Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	1.707
Gegenüber anderen städtischen Dienststellen	39.394
Summe	41.101

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegenüber der Stadt Aachen betreffen mit 2,8 Mio. € Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Eigenkapital

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

in T€	Stand 01.01.2020	Entnahme	Einstellung	Stand 31.12.2020
Stammkapital	1.000	0	0	1.000
Kapitalrücklage	193.188	-11.738	0	181.450
Verlustvortrag	-45.000	11.738	-11.769	-45.031
Jahresfehlbetrag	-11.769	11.769	-12.334	-12.334
Summe	137.419	11.769	-24.103	125.085

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

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

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2019 erhöht.

Nach § 10 Abs. 6 EigVO NRW 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. 2020 wurde der Jahresverlust 2015 in Höhe von 11,738 Mio. € verrechnet.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2020	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Auflösungen	Stand 31.12.2020
Fertige Anlagen	113.708	2.075	225	12	4.184	111.812
Unfertige Anlagen	1.891	3.717	-225	0	0	5.383
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung/ Andere Anlagen	716	28	0	0	112	632
Summe	116.315	5.820	0	12	4.296	117.827

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.

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

in T€	Stand 01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2020
Verpflichtungen gegen- über Einrichtungsträger	3.260	203	0	200	0	3.257
Rechtsstreite	3.278	279	17	19	0	3.001
Personalbereich	1.079	789	0	1.038	2	1.330
Sonstige	1.234	150	1	489	1	1.573
Summe	8.851	1.421	18	1.746	3	9.161

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 3 T€ flossen zum 31.12.2020 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 8 Jahren erhebt die RZVK eine Sanierungsleistung, die von der Stadt Aachen als Arbeitgeber getragen wird. Ab 01.01.2010 erfolgte eine Erhöhung der Leistung von 2,5 % auf 3,5 %, die zusätzlich von der Lohnsumme gezahlt wurde. Die Zahlungen sind Bestandteile des Personalaufwandes. Eine Rückstellung für künftige Sanierungsleistungen wegen der bestehenden Deckungslücke konnte wegen fehlender Information nicht gebildet werden.

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

Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten** betragen am 31.12.2020:

in T€	Laufzeit in Jahren			Summe
	unter 1	1 bis 5	über 5	
Erhaltene Anzahlungen gegenüber dem Einrichtungsträger	16.443	0	0	16.443
Vorjahr	17.603	0	0	17.603
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent)	3.328	0	0	3.328
Vorjahr	2.783	0	0	2.783
Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	4.570	352.165	0	356.735
Vorjahr	4.318	344.684	0	349.002
- davon aus Gesellschafterdarlehen	3.000	352.165	0	355.165
Vorjahr	1.500	344.684	0	346.184
- davon aus Lieferungen und Leistungen	1.570	0	0	1.570
Vorjahr	2.818	0	0	2.818
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	434	0	0	434
- davon aus Lieferungen und Leistungen	434	0	0	434
Vorjahr	1.027	0	0	1.027
Sonstige Verbindlichkeiten	542	1.572	2.224	4.338
Vorjahr	729	1.555	2.753	5.037
Gesamtsumme	25.317	353.737	2.224	381.278
Vorjahr	26.460	346.239	2.753	375.452

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

Gemäß Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger sind in 2013 die neu aufgenommenen Einzel-Gesellschafterdarlehen 2009 – 2013 in das Gründungsdarlehen eingeflossen. In 2014 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen (19,746 Mio. €) und in 2015 in Höhe von 35,406 Mio. € gebildet. In 2016 erfolgte eine Korrektur des Darlehens 2015 aufgrund von Zuweisungen/Sonderposten auf 30,974 Mio. €. In 2016 wurde ein Einzelgesellschafterdarlehen in Höhe von 28,534 Mio. € gebildet. In 2017 erfolgte eine Korrektur des Darlehens 2016 aufgrund von Zuweisungen/Sonderposten auf 24,349 Mio. €. Das Gesellschafterdarlehen 2017 betrug 19,936 Mio. € und das Gesellschafterdarlehen 2018 11,740 Mio. €. Gemäß Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger wurden in 2018 die

Einzeldarlehen 2014 – 2018 mit dem Gründungsdarlehen verschmolzen. Das Gesellschafterdarlehen 2019 betrug 9.153.568,96 €. In 2020 beträgt das Gesellschafterdarlehen 12.235.670,78 €.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 1,570 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	Stand 31.12.2020	Erläuterung
Gegenüber Stadt	1.519	Erstattung von Personalkosten für Beamte, Verwaltungskostenbeitrag und Grundbesitzabgaben
Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	51	Aachener Stadtbetrieb
Summe	1.570	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

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

in T€	2020	Vorjahr
Umsatzerlöse	79.584	74.563

Die **Umsatzerlöse** setzen sich aus Zahlungen der Stadt Aachen an die Einrichtung (43,723 Mio. €), aus Dienstleistungen für die Städteregion Aachen (5,993 Mio. €), von anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (6,726 Mio. €), Interne Erträge (18,485 Mio. €) sowie Einnahmen von externen Dritten (4,656 Mio. €), davon überwiegend Einnahmen aus Vermietungen, zusammen. Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen aufgrund der Übernahme der vollständigen Abwicklung von Dienstleistungen für andere Bereiche der Stadt durch das Gebäudemanagement (E26) gestiegen (3,421 Mio. €). Die Dienstleistungen wurden in 2020 erstmalig unsaldiert mit den Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

in T€	2020	Vorjahr
Aktivierete Eigenleistungen	1.210	813

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

in T€	2020	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge	5.409	5.792
- davon Auflösung Investitionszuschüsse	4.295	4.214

Rückstellungen wurden in Höhe von 18 T€ aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Rechtsstreitigkeiten vorgenommen für beendete rückstellungsbegründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 922 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€	2020	Vorjahr
Aufwand für Objektbewirtschaftung	53.205	47.537

Im Aufwand 2020 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 im Wesentlichen aufgrund von neu abgerechneten Dienstleistungen für die Stadt (vormals keine Buchung im E 26) gestiegen. Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung beinhalten mit 195 T€ periodenfremde Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagen im Bau.

in T€	2020	Vorjahr
Personalaufwand	13.681	12.871
davon Beschäftigtenvergütung	10.627	9.897
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.054	2.974

Unter anderem Tarifierhöhungen und der Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 9 führten in 2020 zu einem höheren Personalaufwand.

in T€	2020	Vorjahr
Abschreibungen auf Sachanlagen	19.482	19.272

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

in T€	2020	Vorjahr
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.049	5.001

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 1,817 Mio. €, EDV-Budget mit 1,029 Mio. €, Zuführungen zu Rückstellungen mit 0,220 Mio. € sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 0,687 Mio. €. Darin sind im Wesentlichen Rückerstattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres enthalten.

in T€	2020	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.119	8.254

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 8,017 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2019 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen. Sie werden an den Einrichtungsträger gezahlt.

Die **Tilgung der Darlehen** erfolgte in 2020 erstmalig nach einer neuen Vereinbarung mit der Stadt Aachen in Höhe von 3,0 Mio. €. Bis 2019 betrug die vereinbarte Tilgung 1,5 Mio. € pro Jahr.

Jahresergebnis 2020

in T€	2020	Vorjahr
Jahresverlust	-12.334	-11.769

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 12,334 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

in T€	2020	Vorjahr
Planmäßiger Verlust	-12.359	-11.900
Tatsächlicher Verlust	-12.334	-11.769
Ergebnisverbesserung/-verschlechterung	+25	+131

Der Verlust in Höhe von 12,334 Mio. € liegt um 0,025 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Nachtragsbericht

Die in 2020 aufgetretene Pandemie und die erforderlichen Maßnahmen zur Prävention (insbesondere in den Bereichen der Reinigung) hatten Auswirkungen auf den Personaleinsatz (Mehraufwand) und werden auch nach 2020 Auswirkungen auf die Erfolgsplanung haben.

Ob in diesem Zusammenhang der Zuschuss an die Einrichtung nachhaltig erhöht wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Sofern es nicht zu einer Erhöhung kommt, steigt der auszuweisende operative Verlust der Einrichtung entsprechend.

Zu den monetären Auswirkungen der Pandemie auf die Ausführung der Wirtschaftsplanung wird der Finanzsteuerung und dem Betriebsausschuss regelmäßig berichtet.

Das Starkregenereignis im Juli 2021 hat zu Schäden an vier städtischen Gebäuden geführt. Drei der betroffenen Gebäude können kurzfristig wieder in die Nutzung genommen werden. Bei einem Schulgebäude sind die Schäden jedoch gravierend und deren Behebung wird ca. 8 – 9 Monate in Anspruch nehmen. Der Kostenrahmen für die Schadensbehebung wurde der städtischen Finanzverwaltung zur Anmeldung für den sog. Aufbaufond des Ministeriums für Heimat, Kommunales und Bauen übermittelt. Die Beauftragungen erfolgen in Abstimmung bis zur abschließenden Klärung aus den Mitteln des Wirtschaftsplans 2021.

Ergänzende Angaben

Stellenübersicht

In 2020 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 14 befristete Vollzeitkräfte (2019: 8) vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens beschäftigt.

Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 1 (2019: 1) in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (Schreibkraft für die Personalvertretung) sowie im Kalenderjahr 2020 1 Werkstudent (2019: 6) in der Hochbautechnischen Abteilung beträgt die durchschnittliche Zahl der während des Wirtschaftsjahres 2020 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr.7) – neben der Betriebsleitung – 221 Personen (2019: 212).

Getrennt nach Gruppen: 209 Beschäftigte (2019: 198), 13 Beamte (2019: 14).

Leistungen an die Betriebsleitung und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (4 Abteilungsleiter): im Jahr 2020 508 T€ Bruttobezüge (Festbezüge; ohne Arbeitgeberanteile), davon kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 93 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 93 T€.

Betriebsausschuss

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

Mitglieder des Betriebsausschuss sind mit Stand vom 31.12.2020:

Ratsherr Carsten Schaadt, Dipl.-Ing. Architekt (Vorsitzender),
Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby, Dipl.-Ingenieur (stv. Vorsitzender),
Ratsfrau Ellen Begolli, Fraktionsgeschäftsführerin
Ratsherr Dr. Sebastian Breuer, Biologe
Ratsherr Daniel Hecker, Unternehmer
Ratsherr Henning Nießen, Student
Ratsherr Rolf Schäfer, Rentner
Ratsfrau Dr. Heike Wolf, Stabstellenleitung
Sachkundige/r Bürger*in Herr Herbert Gilles, Selbständiger
Sachkundige/r Bürger*in Herr Dr. Michael Graefe, Ingenieur

Sachkundige/r Bürger*in Herr Volker Lauven, Kaufmann

Sachkundige/r Bürger*in Herr Marc Teuku, Selbständig

Sachkundiger Bürger Herr Dr. Klaus Vossen, Geschäftsführer (Immobilienverw.) und Jurist

Sachkundiger Bürger Tobias Willsch, Mitarbeiter SPD-Fraktionsbüro

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 Buchstabe a) HGB beträgt im Jahr 2020 netto 19,0 T€. Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2020 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2020 betrugen 24,880 Mio. € aus Bauvorhaben.

Zum Stichtag 31.12.2020 wurden **Verpflichtungsermächtigungen** in Höhe von 5,381 Mio. € in Anspruch genommen.

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

Verlustvortrag

Der Verlustvortrag enthält die aufgelaufenen Verluste der Jahre 2015 bis 2019. In 2020 wurde gemäß EigVO NRW und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2015 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 2020 in Höhe von 12.334.057,42 € nach 2021 vorzutragen.

Aachen, 30. September 2021

Gebäudemanagement der Stadt Aachen



Vera Ferber

Kfm. Betriebsleiterin



Klaus Schavan

Tech. Betriebsleiter

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen
Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2020

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			NETTOBUCHWERTE		
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
SACHANLAGEN										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.046.579,00	159.450,00	0,00	0,00	2.206.029,00	0,00	0,00	0,00	2.206.029,00	2.046.579,00
a) Unbebaute Grundstücke	120.580.401,30	1.108,60	0,00	269.843,00	120.311.666,90	0,00	0,00	0,00	120.311.666,90	120.580.401,30
b) Bebaute Grundstücke	709.584.929,73	6.208.213,85	3.703.807,92	306.755,00	719.190.196,50	249.026.372,20	19.124.562,53	149.513,77	451.188.775,54	460.558.557,53
c) Gebäude und Aufbauten	38.013,00	0,00	0,00	0,00	38.013,00	38.013,00	0,00	0,00	38.013,00	0,00
d) Außenanlagen	832.249.923,03	6.368.772,45	3.703.807,92	576.598,00	841.745.905,40	249.064.385,20	19.124.562,53	149.513,77	573.706.471,44	583.185.537,83
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.309.148,90	2.553.849,65	263.418,61	43.155,63	6.083.261,53	1.356.904,75	357.466,95	3.395,88	4.372.285,71	1.952.244,15
a) Betriebsausstattung	7.189,33	440,09	0,00	2.165,43	5.463,99	7.189,33	440,09	2.165,43	5.463,99	0,00
b) Geringwertige Vermögensgegenstände	3.316.338,23	2.554.289,74	263.418,61	45.321,06	6.088.725,52	1.364.094,08	357.907,04	5.561,31	4.372.285,71	1.952.244,15
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.347.323,74	9.646.883,81	-3.967.226,53	320.008,10	14.706.972,92	0,00	0,00	0,00	14.706.972,92	9.347.323,74
	844.913.585,00	18.569.946,00	0,00	941.927,16	862.541.603,84	250.428.479,28	19.482.469,57	155.075,08	592.785.730,07	594.485.105,72

- SACHANLAGEN**
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
 - a) Unbebaute Grundstücke
 - b) Bebaute Grundstücke
 - c) Gebäude und Aufbauten
 - d) Außenanlagen
 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 - a) Betriebsausstattung
 - b) Geringwertige Vermögensgegenstände
 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Zusammensetzung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen

	Zuführungen			Entnahmen / Aufhebungen			Restbuchwert				
	Stand 31.12.2019 EUR	Zugang EUR	Umbuchung EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2019 EUR	
Fertige Anlagen	152.919.769,98	2.074.854,32	225.469,72	17.748,21	155.202.345,81	39.212.301,30	4.183.733,01	6.099,04	43.389.935,27	111.812.410,54	113.707.468,68
Unfertige Anlagen	1.891.019,08	3.716.895,31	-225.469,72	0,00	5.382.444,67	0,00	0,00	0,00	0,00	5.382.444,67	1.891.019,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung / Andere Anlagen	1.051.163,78	27.067,75	0,00	0,00	1.078.231,53	334.884,96	111.667,65	0,00	446.552,61	631.678,92	716.278,82
Gesamt:	155.861.952,84	5.818.817,38	0,00	17.748,21	161.663.022,01	39.547.186,26	4.295.400,66	6.099,04	43.836.487,88	117.826.534,13	116.314.766,58

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorbemerkung	3
2.	Grundlagen der Einrichtung	3
2.1	Geschäftsmodell der Einrichtung	3
2.2	Organisation und rechtliche Beziehungen	4
2.3	Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister	5
2.4	Forschung und Entwicklung.....	6
3.	Wirtschaftsbericht	6
3.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6
3.2	Geschäftsverlauf	7
3.3	Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2020.....	10
3.3.1	Wirtschaftsplan	10
3.3.2	Ertragslage	11
3.3.3	Vermögenslage.....	12
3.3.4	Finanzlage.....	14
3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	15
3.5	Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	15
4.	Prognosebericht	16
5.	Chancen- und Risikobericht.....	18
5.1	Risikobericht.....	18
5.1.1	Finanzwirtschaftliche und Ertragsrisiken	19
5.1.2	Branchenspezifische Risiken	21
5.1.3.	Personalwirtschaftliche Risiken.....	24
5.1.4	Technische Risiken	27
5.1.5	Rechtliche Risiken.....	27
5.2	Chancenbericht	27
5.3	Gesamtbeurteilung	30
6.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	30
7.	Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NRW	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 und Rechenschaft über die Verwendung der anvertrauten Ressourcen zu legen.

Über die wirtschaftliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2020 geben weiterhin die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang detailliert Auskunft. Das Wirtschaftsjahr der Einrichtung ist gemäß § 12 der Betriebssatzung das jeweilige Kalenderjahr.

2. Grundlagen der Einrichtung

2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung

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

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

Nicht gewidmet wurden einige denkmalgeschützte Sonderbauten (z.B. Rathaus, Ponttor, Marschierter), sowie städtische Güter und Sondereinrichtungen wie z.B. Brunnen. Hier nimmt die Einrichtung die Bewirtschaftung im Auftrag für die Stadt bzw. bei den städtischen Gütern im Auftrag für den Fachbereich Immobilienmanagement wahr.

2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen

Gemäß § 4 der Betriebssatzung besteht die Betriebsleitung aus einem kaufmännischen und einem technischen Betriebsleiter.

Der Betriebsleitung wurde auf der Grundlage der §§ 4 und 11 der Betriebssatzung Personal- und Organisationshoheit übertragen. Die Betriebsleitung entscheidet im Rahmen des Wirtschaftsplans, der Satzung und der Dienstanweisungen eigenständig in allen Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung.

Die Betriebssatzung für die Einrichtung basiert auf 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 des Oberbürgermeisters mit Zustimmung durch den Betriebsausschuss geregelt.

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

Die Einrichtung ist in die fünf Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches, Technisches Gebäudemanagement Instandhaltung und Technisches Gebäudemanagement Projekte und Energie gegliedert. Der Organisationsaufbau des Gebäudemanagements Ende 2020 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.

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

- 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 kommunalen Anbietern, Einführung eines CAFM-Systems) und monetäre Ziele (z.B. Personalabbau, Absenkung der Sachausgaben in der Zeit von 2004 bis 2006 und 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 monetären Konsolidierungsziele der Rahmenvereinbarung wurden letztmalig in den Wirtschaftsplan 2008 eingearbeitet und galten Ende 2008 als erfüllt und somit abgeschlossen.

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

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, wurde jedoch ein von der Einrichtung konzipiertes Energie-Monitoring-System – Eview – im Sinne einer Branchenlösung – e2watch – entwickelt. Die Branchenlösung wird von der Regio IT vermarktet. Pilotanwender war die Städteregion Aachen. Die Umstellung auf das neue System für die Stadt Aachen erfolgte in 2015, es findet eine kontinuierliche Weiterentwicklung statt.

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.

Umfangreiche Sondermittel im Rahmen von Bundes- und Landesförderprogrammen ermöglichen seit Jahren, auch absehbar für die mittelfristige Planung, Investitionen.

Die Preisentwicklung ist für den Berichtszeitraum 2020 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 Regeldichte bei der Bewirtschaftung von Immobilien nimmt kontinuierlich zu.

Gesellschaftlich-politische Entwicklungen finden ihren Niederschlag und es gilt diese sowohl in Bestandsgebäuden als auch in Neu- und Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt seien hier die Barrierefreiheit, Inklusion, die Ganztagsbetreuung / -beschulung und neue pädagogische Konzepte, aber auch Themen wie „Nachhaltiges Bauen“, „Smart Buildings“ und „Cradle2Cradle“.

In Vorjahren nahm 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 2020 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 NRW 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. € und 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. €, in 2018 wurde der Verlust aus

2013 in Höhe von 12,0 Mio. € verrechnet und in 2019 der Verlust aus 2014 in Höhe von 11,6 Mio. €. In 2020 wurde der Verlust aus 2015 in Höhe von 11,7 Mio. € verrechnet.

In 2020 ist eine Ergebnisverbesserung eingetreten. So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 25 T€ unterschritten.

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

Die vereinbarten Sachziele bei Gründung der Einrichtung wurden erreicht oder befinden sich in der abschließenden Umsetzung, insbesondere die Einführung des CAFM-Systems. Bislang, in Pilotbereichen, in Abstimmung mit der Finanzverwaltung, umgesetzt wurde das Vermieter-Mieter-Modell, im Wesentlichen mit den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen, zuletzt ausgeweitet durch den Einbezug von Objekten eines städtischen Fachbereichs.

Der Investitionsbereich konnte in 2020 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden.

Der Trend der letzten Jahre lässt erkennen, dass u.a. aufgrund der guten konjunkturellen Situation und der damit verbundenen Auslastung der Unternehmen die Preissteigerungen erheblich sind. Dies hatte in 2020 Auswirkungen auf die fertig gestellten Bauvorhaben, die im Vergleich zu den Projekten in Vorjahren teilweise deutliche Mehrausgaben erforderlich machten.

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 2020 nicht in Gänze besetzt werden, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels im Bereich der Fachingenieure.

So waren mit Stichtag 31.12.2020 insgesamt 5,0 Vollzeitstellen nicht besetzt.

Zusätzliche und nicht planbare Aufgaben 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 2020 wurden jedoch als Ergebnis der regelmäßigen Objektbegehungen keine Wertkorrekturen bzw. Sonderabschreibungen erforderlich.

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.

Zum Abbau des objektbezogen ermittelten Instandhaltungsstaus aus Vorjahren wurden dem Betrieb auch in 2020 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 **nicht** erhöht. Die Zugänge zu den fertigen Anlagen betrafen im Einzelnen die Maßnahmen GGS Am Höfling, Turnhalle Sandkaulstraße 75, Suermondt-Ludwig-Museum Klima- und Lüftungsanlagen, Herrichtung angemieteter Verwaltungsgebäude Peterstraße und Blondelstraße, KGS Paßstraße 10.

In 2020 **lag die Gesamthöhe der Abschreibungen über den Aktivierungen.**

3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2020

3.3.1 Wirtschaftsplan

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

Der vom Rat der Stadt am 11.12.2019 beschlossene Wirtschaftsplan für 2020 der Einrichtung umfasste:

Im Erfolgsplan

In Mio. €	Plan 2020	Plan Vorjahr	Differenz
Aufwendungen im Erfolgsplan	60,8	60,2	+0,6
Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt)	27,8	27,2	+0,6
Verwaltungskostenbeitrag	1,7	1,7	+0,0
Gesamtvolumen im Erfolgsplan	90,3	89,1	+1,2

Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2020 im 4. Quartal 2019 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 24,6 Mio. € inkl. Zuweisungen und Neuem Kurhaus vorgesehen.

Die Investitionen im Wirtschaftsplan wurden nach endgültiger Beschlussfassung zum Haushaltsplan an diesen angepasst. Das auf dieser Basis angepasste Investitionsvolumen für 2020 betrug insgesamt 26,3 Mio. €.

Bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen konnten weitergeführt und fertig gestellt werden (GGs Am Höfling, KGS Paßstraße 10, Turnhalle Sandkaulstr. 75, Herrichtung angemietete Verwaltungsgebäude Peterstraße und Blondelstraße, SLM Wilhelmstraße Klima- und Lüftungsanlagen) sowie neue Maßnahmen 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.

Das zentrale Instrument zur Darstellung der Ertragslage ist die zeitraumbezogene Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres.

Die Erträge (Istwerte) der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2020	Vorjahr	Differenz
Umsatzerlöse	79.584	74.563	+5.021
Aktivierete Eigenleistungen	1.210	813	+397
Sonstige betriebliche Erträge	5.409	5.792	-383
Summe der Erträge	86.203	81.168	+5.035

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2020	Vorjahr	Differenz
Objektbewirtschaftung	53.205	47.537	+5.668
Personalkosten	13.681	12.871	+810
Abschreibungen	19.482	19.273	+209
Zinsen	8.119	8.254	-135
Übrige	4.049	5.002	-953
Summe der Aufwendungen	98.536	92.937	+5.599

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2020 zum Vorjahr:

In T€	2020	Vorjahr	Differenz
Erträge	86.203	81.168	+5.035
Aufwendungen	98.536	92.937	+5.599
Ergebnis	-12.334	-11.769	+565

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

Ursächlich hierfür ist unter anderem die Übernahme der vollständigen Abwicklung von Dienstleistungen für andere Bereiche und die Erhöhung der Einmalzahlung im Wesentlichen um corona-bedingte Mehraufwendungen in Höhe von 1,1 Mio. €.

Der Jahresverlust beträgt -12.334 T€. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von -12.359 T€, so dass der planmäßige Verlust um 25 T€ unterschritten wurde.

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€	2020	Vorjahr	Differenz
Aktiva			
Sachanlagen	592.786	594.485	-1.699
davon:			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit			
Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	573.707	583.186	-9.479
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4.372	1.952	+2.420
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.707	9.347	+5.360
Vorräte	39	59	-20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	120	+96
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	35	73	-38
Forderungen an den Einrichtungsträger	41.101	44.140	-3.039
Sonstige Vermögensgegenstände	208	316	-108
Rechnungsabgrenzungsposten	16	20	-4
Summe Aktiva	634.401	639.213	-4.812

Passiva			
Eigenkapital	125.085	137.419	-12.334
davon:			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Kapitalrücklage	181.450	193.188	-11.738
Verlustvortrag	-45.031	-45.000	-31
Jahresfehlbetrag	-12.334	-11.769	-565
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	117.827	116.315	+1.512
Sonstige Rückstellungen	9.161	8.851	+310
Erhaltene Anzahlungen	16.443	17.604	-1.161
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	3.328	2.783	+545
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Gesellschafterdarlehen	356.735	349.002	+7.733
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	434	1.027	-593
Sonstige Verbindlichkeiten	4.338	5.036	-698
Rechnungsabgrenzungsposten	1.050	1.176	-126
Summe Passiva	634.401	639.213	-4.812

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2020 beträgt die Anlageintensität 93,4 %. Je höher die Anlageintensität ist, desto höher sind tendenziell die fixen Kosten in Form von Abschreibungen und umso länger hält die Kapitalbindung an.

Die wichtigste Größe auf der Passivseite der Bilanz ist das Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote (Eigenkapital in % zur Bilanzsumme).

Beim Eigenkapital ergeben sich Veränderungen vor allem durch den Jahresverlust 2020 in Höhe von 12,334 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 21,5 % auf nunmehr 19,7 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 39,7 % auf nunmehr 38,3 %.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote gemäß § 3 zur Kommentierung der EigVO Nordrhein-Westfalen ermittelt sich aus dem Eigenkapital, einschließlich 50,0 % der Sonderposten und des gemeindlichen Darlehens und beträgt per 31.12.2020 85,0 %.

Die Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen.

Die im Wirtschaftsplan 2020 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 unterjährigigen 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€	2020	Vorjahr
- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7.310	+16.993
- aus der Investitionstätigkeit	- 18.567	-15.409
- aus der Finanzierungstätigkeit	+ 3.469	+6.540
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 7.788	+8.124

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte nicht aus, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

	2020	Vorjahr
Ertragslage		
Operatives Ergebnis	- 4.467 T€	-3.768 T€
Zuwendungsquote	10,2 %	10,6 %
Vermögens- und Finanzlage		
EK-Quote	19,7 %	21,5 %
EK-Quote incl. Sopo	38,3 %	39,7 %
EK-Quote incl. 50% Sopo u. gemeindliches Darlehen	85,0 %	Nicht ermittelt
Anlagendeckung I	41,0 %	42,7 %
Anlagendeckung II	101,4 %	101,7 %
Investitionsquote	3,1 %	2,6 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 7.310 T€	16.993 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 unabhängiger Seite im interkommunalen Vergleich (z.B. überörtliche Prüfberichte der Gemeindeprüfungsanstalt NRW aus 2008 und 2015 zum Thema „Produktprüfung Schulen“ und zum Thema „Portfoliomanagement und Lebenszykluskosten“) bestätigt.

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

So weist die Gebäudewirtschaft Aachen im IKON-Vergleichsring der KGSt für 2019 im Bereich der Betriebskosten den niedrigsten Wert aus und stellt somit den sog. Benchmark. Auch bei allen anderen Kennzahlen im Bereich der Bewirtschaftung ergeben sich gute Werte im interkommunalen Vergleich. Neben den monetären Vorteilen von niedrigen Verbrauchswerten, z.B. im Bereich Energie, leistet dies auch einen nennenswerten Beitrag unter ökologischen Aspekten bzw. Beitrag zum kommunalen Klimaschutz.

Auch der IKON-Vergleichsring zur Gebäudereinigung ergibt für das Jahr 2019 gute Werte im Hinblick auf Reinigungskosten pro m² Jahresreinigungsfläche und Personaleinsatz.

Die Fehlzeitenquote der Einrichtung liegt in 2020 bei 6,01 % (Vorjahr: 8,26 %). Der Vergleich zum Vorjahr ist in 2020 nicht aussagekräftig, da seit 2020 die Berechnung gesamtstädtisch erfolgt und ein anderes Berechnungsmodell (365 Tage; nicht die tatsächlichen Jahresarbeitstage) zugrunde gelegt wurde.

Die Mitarbeiterzahl ist in 2020 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

W. jahr	2020	Vorjahr
Durchschnittliche MA-Zahl	221	212
Stand zum 31.12.	226	219

4. Prognosebericht

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

Der Auswahlprozess einer marktgängigen geeigneten CAFM - Software im Rahmen eines EU-weiten Verfahrens konnte Ende 2019 abgeschlossen und mit Zustimmung des Betriebsausschusses beauftragt werden. Der Echteinsatz war ursprünglich ab dem Wirtschaftsjahr 2021 vorgesehen, musste aber vor dem Hintergrund der Pandemie und der somit eingeschränkten Möglichkeiten von z.B. Präsenzworkshops, aber auch aufgrund von anderen Prioritäten, verschoben werden.

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 ab 2021 auf hohem Niveau. Die aktuelle Personalbemessung ergibt einen deutlichen Mehrbedarf, der im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2022 in die Beratungen eingebracht werden wird.

Die zu betreuende Fläche hat - trotz Flächenabgängen durch Verkauf - insgesamt seit Betriebsgründung zugenommen. Die Zahl der Anmietungen ist erheblich gestiegen. Der Trend setzt sich auch ab 2021 weiter fort.

Absehbar ist zusätzlich zu dem geplanten Investitionsvolumen ein auch weiterhin erhöhtes Arbeits- und Ausgabenvolumen.

Mittel für Aachen aus verschiedenen Förderprogrammen werden erneut zu einer Erhöhung des Investitionsvolumens in Folgejahren beitragen.

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.

Seit Ende 2017 ist ein außergewöhnlich starker Preisanstieg zu verzeichnen, der sich auch in 2021 weiter fortsetzt. Dazu kommen aktuell verschiedene Engpässe im Bereich der Baumaterialien, was sich ebenfalls sowohl auf Preise als auch auf Zeitpläne auswirken kann. Bei den Investitionsvorhaben werden Preissteigerungen p.a., in gewissem Umfang auch sog. Varianzen und im Einzelfall (z.B. große Investitions-Vorhaben) auch Risiken budgetwirksam berücksichtigt.

Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator wird für 2021 eine Eigenkapitalquote von 19,5 % bzw. Eigenkapitalquote incl. Sonderposten von 38,0 % prognostiziert. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote inkl. 50 % Sonderposten und gemeindliches Darlehen wird auf 85,0 % prognostiziert.

Eine weitere Optimierung von Datengrundlagen und Prozessen wird mit der Einführung eines professionellen marktgängigen CAFM-Systems erreicht werden.

Die Personalintensität liegt für 2021 gemäß Wirtschaftsplanung bei 15,48 % (Vorjahr Ist 15,77 %).

Der Betrieb beteiligt sich auch in 2021 und Folgejahren intensiv an interkommunalen Vergleichen (u.a. an den IKON-Vergleichsringe zur Reinigung und den Bewirtschaftungsausgaben).

Die Betriebsleitung erwartet für das Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von – 13,9 Mio. €.

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 bestehenden 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 – in der Regel 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 treten in nahezu allen Aufwandspositionen regelmäßig jährlich ein. Vereinbarungsgemäß werden Mehrausgaben aufgrund von Preiserhöhungen eingeplant und in der Regel zur Verfügung gestellt.

Die tariflich bedingten Steigerungen im Bereich der Personalkosten werden ebenfalls 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 seinerzeitigen Neuerungen der HOAI.

Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wird der Inflationsausgleich dem Betrieb im Rahmen der Wirtschaftspläne nach wie vor mit 1,5 % berücksichtigt.

Folgekosten von Neubauvorhaben und Nutzungsintensivierungen

Neu-, Um- und Erweiterungsbau, Anmietungen und Nutzungsintensivierungen, z.B. im Rahmen von Mensenausbau, U3-Ausbau und Ganztagsbeschulung, ziehen höhere Betriebskosten nach sich. Durch Folgekostenberechnungen im Rahmen der Baubeschluss-Vorlagen werden Folgekosten transparent ausgewiesen. Seit 2010 wird durch politisch beschlossene Planungsanweisungen sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen zur Folgekostensenkung im Rahmen von Bauprojekten konsequent umgesetzt werden. 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 Wiederherstellkosten, so dass mit weiterem Instandhaltungsstau in Folgejahren zu rechnen ist. Alle Gebäude werden mindestens einmal jährlich begutachtet und auf einen etwaigen neuen Instandhaltungsstau überprüft. Beim überwiegenden Anteil der Immobilien 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 und somit der Außenhülle) trägt maßgeblich zum Werterhalt der Gebäude und Vermeidung von Sonderabschreibungen bei.

Vermögens- und Rücklagenverzehr

Die Anlagen im Bau betragen zum Bilanzstichtag 2020 14,707 Mio. € (u. a. Maßnahmen in verschiedenen Kindertagesstätten, Turnhalle Sandkaulstraße, Museum Wilhelmsstraße). 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 weitestgehend 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 2020 insgesamt Verluste in Höhe von 138 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. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde nicht konkretisiert, welche Eigenkapitalquote zugrunde gelegt werden soll. Unabhängig davon ist auch hier das Risiko für den Betrieb letztlich begrenzt.

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 intensiv mit der Frage nach dem Erhalt bzw. der Aufgabe oder Umnutzung 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 Gefahrerkenkung 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. Umgesetzt wurde bereits in Vorjahren eine betriebliche Verantwortungsmatrix einschließlich darauf basierender schriftlicher Delegation.

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 und die konsequente Anwendung von Vergaberichtlinien. Die einschlägigen Regelungen werden jährlich den Mitarbeitern/innen gegen Unterschriftsleistung zur Kenntnis gebracht.

Rechtsverstöße in den Bereichen Personal, Organisation und Beschaffungen; Management Override

Auch in diesen Bereichen ist unter anderem das 4-Augen-Prinzip durchgängig umgesetzt. Dienst- und Handlungsanweisungen bilden die Basis für ein regelkonformes Verhalten auf allen Ebenen.

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. 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 im Rahmen eines EU-weiten Verfahrens einer marktgängigen geeigneten CAFM- Software konnte abgeschlossen werden, der Echteinsatz ist ab dem Wirtschaftsjahr 2022 vorgesehen.

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 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 letzten 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. Zum Stand 31.12.2020 beträgt die Zahl der nicht besetzten Stellen noch 5 Vollzeitstellen.

Auch bei den extern Beauftragten wird der Fachkräftemangel zunehmend zum Problem. Verbunden mit der konjunkturellen Situation wird dies zunehmend bei Vergaben deutlich. Unter anderem gehen wenige und teilweise keine oder überteuerte Angebote ein.

Auch im Reinigungsbereich werden Probleme der extern beauftragten Dienstleister im Bereich der Ausstattung mit qualifiziertem Personal zunehmen deutlich.

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.

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 werden.

Für die Wirtschaftsplanung 2021 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.

Auf dem Markt aufgrund des aktuellen Fachkräftemangels nicht mehr für den öffentlichen Dienst zu gewinnende Mitarbeiter mit entsprechendem know how werden zunehmend bei besonderem Bedarf über berufsbegleitende Qualifikation von eigenem Personal abgesichert (beispielsweise durch Masterstudiengänge und Meister-Berufsabschlüsse).

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. In 2019 ist ein neues Team, „Prüfungen und Wartungen“ gebildet worden, um der Aufgabenstellung noch besser gerecht werden zu können.

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 wurde bereits teilweise unter dem Punkt branchenspezifische Risiken erläutert.

Unter anderem die Kooperation mit und fachliche Unterstützung durch die Fachbereiche Recht, Rechnungsprüfung und B 03 (Zentrale Bauverwaltung) tragen hier zu mehr Rechtssicherheit bei.

5.2 Chancenbericht

Die ersten Wirtschaftsjahre der Einrichtung haben vorrangig dazu gedient, die Gebäudewirtschaft zu optimieren, die vereinbarten Einsparungen zu realisieren, die Instandhaltungsmittel und Rücklagen aus Ergebnisverbesserungen zu erhöhen.

Auch die künftigen Wirtschaftsjahre sollen zur Fortführung der **Optimierung der Einrichtung** im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses dienen: Weitere Optimierung der Abläufe und Informationsflüsse insbesondere unter Einsatz eines CAFM-Systems, 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 in Vorjahren personell aufgestockt, um der wachsenden wirtschaftlichen und ökologischen Bedeutung dieses Bereiches Rechnung zu tragen und die gute Position im interkommunalen Vergleich weiter auszubauen.

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. Nicht zuletzt die vertrauensvolle und zeitnahe Zusammenarbeit mit dem Dienststellenpersonalrat ermöglicht es, Konfliktpotential frühzeitig zu erkennen und gemeinsam 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.

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

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

Die Aufgabe nicht betriebsnotwendiger Flächen kann erheblich zur Haushaltskonsolidierung beitragen. Die bereits in Vorjahren begonnene **Aufgabe von nicht mehr benötigten Gebäuden** wird weiterverfolgt.

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 Anzeichen, dass der Flächenbedarf weiter ansteigen wird, beispielsweise im Zusammenhang mit der Umstellung der Länge des Bildungsgangs auf G9.

Die **überörtliche vergleichende Prüfung** der Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) 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 u.a. 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 intensive Zusammenarbeit mit der Finanzsteuerung konnte die Planungssicherheit für den Haushalt und den Wirtschaftsplan weiter erhöht werden.

So wurden seit 2014 bei mehrjährigen Bauvorhaben Baupreissteigerungen in Höhe von 2 % in den Budgets berücksichtigt, die aktivierte Eigenleistung budgetwirksam berücksichtigt und abhängig von der jeweiligen Planungstiefe Varianzen berücksichtigt. In 2019 fand eine Anpassung auf 6 % und eine teilweise Berücksichtigung von Varianzen statt. In 2020 wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung 4,5 % berücksichtigt.

Der Grundsatz, dass im ersten Schritt die Planungsmittel bereit gestellt und die Baubeschlüsse erst auf der Basis von Kostenberechnungen gefasst und erst dann die Budgets im Haushalt und Wirtschaftsplan bereit gestellt werden, wurde nachhaltig i.S. des Regelverfahrens gestärkt.

Bei erforderlichen Abweichungen aufgrund von besonderer Dringlichkeit sollen künftig „Varianzen“ (Korridore je nach Planungstiefe) bei der Etatisierung berücksichtigt werden.

5.3 Gesamtbeurteilung

Gegenwärtig sind keine innerbetrieblichen oder Risiken im Umfeld 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 Erwartungen, die von Vorstand, Nutzern, Politik und Bürgern an die Einrichtung gestellt werden, werden durch die Rechts- und Betriebsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit Personal- und Organisationshoheit und eigenem Dienststellenpersonalrat unterstützt. Diese Organisation ermöglicht zeitnahe Abstimmungen, ein schnelles Handeln und eine flexible Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation an die sich ändernden Erfordernisse.

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.

7. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NRW

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahres – Jahresabschluss zum 31.12.2019 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 30. September 2021

Gebäudemanagement der Stadt Aachen



Vera Ferber

Kfm. Betriebsleiterin



Klaus Schavan

Tech. Betriebsleiter

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

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

Betriebssatzung

Grundlage des Gebäudemanagements ist die von der Stadt Aachen beschlossene Betriebssatzung vom 16. Dezember 2003 in der zuletzt geänderten Fassung vom 7. 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 14 Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Betriebsausschusses ist detailliert im Anhang (Anlage 3) dargestellt.
Betriebsleitung (§ 4):	Die Betriebsleitung obliegt: Frau Vera Ferber (kaufmännische Betriebsleiterin), Herrn Klaus Schavan (technischer Betriebsleiter).

Wichtige Verträge / Vereinbarungen

Mit der Stadt Aachen bestehen folgende Vereinbarungen:

- Gründungsdarlehen vom 29. März 2005 in der Fassung vom 19. August 2019,
- laufende 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 1. Juli 2004,
- jährlicher Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements,
- Verkauf von Immobilien aus dem Besitz des E26 vom 3. Februar 2006,
- Freistellung der Bilanzierung von Pensionsrückstellungen vom 8. 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 Abgabenordnung 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 Kraftfahrzeugsteuer an.

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 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), der Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen (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 2020 zu drei Sitzungen (16. Juni., 8. September und 8. Dezember) zusammengetreten. Darüber hinaus erfolgt eine quartalsweise Berichterstattung gegenüber dem Betriebsausschuss. Der Rat der Stadt Aachen hat sich in neun Vorlagen mit Angelegenheiten der Einrichtung befasst. Über die Sitzungen des Betriebsausschusses und des Rats der Stadt Aachen liegen ordnungsgemäße Protokolle vor.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 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 5 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 eigenbetriebsähnliche 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.

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

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 1. Januar 2021 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse hervor. Die Überprüfung erfolgt auskunftsgemäß regelmäßig durch die Leitung der eigenbetriebsähnlichen 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 Nordrhein-Westfalen mit Stand vom 8. November 2008,
- Richtlinie über die Annahme von Belohnungen und Geschenken durch Angehörige des öffentlichen Dienstes bei der Stadt Aachen vom 6. 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 Vier-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 Aachen 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 2020 besteht aus folgenden Planungselementen:

- detaillierter Erfolgsplan für 2020 und mittelfristige Ergebnisplanung für die Wirtschaftsjahre 2020 bis 2023,
- Investitionsprogramm 2020 bis 2023,
- Stellenübersicht,
- Finanzplanung (Vermögensplan) für die Wirtschaftsjahre 2020 bis 2023,
- Kapitalflussrechnung 2020.

Der jährlich gemäß der §§ 15 bis 18 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 Planunterschreitungen 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 eigenbetriebsähnlichen 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. Das Controlling entspricht den Anforderungen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und umfasst alle wesentlichen Betriebsbereiche.

- 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, rechnergestütztes, in sich geschlossenes und systematisches Risikofrüherkennungssystem mit dessen Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können, ist implementiert.

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.

Das Risikofrüherkennungssystem unterliegt einer regelmäßigen, mindestens jährlichen, Überprüfung. Im Berichtsjahr wurde der Maßnahmenkatalog insbesondere gegen Risiken aus dem Bereich der Betreiberverantwortung des Gebäudemanagements (u. a. Verkehrssicherungspflichten, Brandschutz, Veranstaltungssicherheit) ausgebaut. Weitere Schwerpunkte waren die Integration der Themen Arbeitsschutz und Gefährdungsbeurteilung sowie die Optimierung des internen Kontrollsystems im Rahmen der vorhandenen IT-Unterstützung.

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 finanziert sich mit Ausnahme von Darlehen anderer Kreditgeber in Höhe von TEUR 4.301 (sogenanntes Richterisches Modell) ausschließlich über die Stadt Aachen. Verträge über Termingeschäfte, Optionen oder Derivate sind vom Gebäudemanagement weder im Berichtsjahr noch in Vorjahren abgeschlossen worden. 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 eigenbetriebsähnliche Einrichtung unterliegt seit ihrer Gründung der Prüfung durch den Fachbereich Rechnungsprüfung der Stadt Aachen.

- 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 der Stadt Aachen 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. Daneben erfolgten im Berichtsjahr auskunftsgemäß Prüfungen zum Thema Korruptionsprävention. Schriftliche Prüfungsberichte über diese Prüfungen liegen auskunftsgemäß nicht vor.

Des Weiteren führte der Fachbereich Rechnungsprüfung im Zeitraum vom 14. Oktober 2020 bis 12. März 2021 mit Unterbrechungen eine Prüfung der Unterhaltung und Abrechnung von Dienstwohnungen im Eigenbetrieb Gebäudemanagement sowie im Zeitraum 2. September bis 30. Oktober 2020 eine Prüfung von Ansatzpunkten in prozessualer und vergaberechtlicher Hinsicht beim Eigenbetrieb Gebäudemanagement, die dazu führen können, den qualitativen Aspekt der Unterhaltsreinigung in städtischen Gebäuden stärker zu berücksichtigen, durch. Die entsprechenden Prüfungsberichte vom 26. April 2021 bzw. 30. Oktober 2020 haben uns vorgelegen.

Weitere Prüfungen hat der Fachbereich Rechnungsprüfung im Berichtsjahr beim Gebäudemanagement der Stadt Aachen nicht durchgeführt.

- 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 erteilten Auskünften und den vorliegenden Prüfungsberichten bei den unter Buchstabe c) genannten Prüfungen keine bemerkenswerten Mängel aufgedeckt.

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?

Grundsätzlich werden aus den Feststellungen und Empfehlungen des Fachbereiches Rechnungsprüfung durch die Betriebsleitung angemessene Konsequenzen gezogen. Im Berichtsjahr war dies jedoch nicht erforderlich.

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 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 gegeben 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 den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben. Der jeweiligen Auftragsvergabe im Bereich Bau- und Bauinstandhaltung liegen Ausschreibungen zugrunde. Bei Investitionen in die 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. Zwischenzeitlich wurde das Bauinvestitionscontrolling (BIC) weiter verfeinert und eine Dienstanweisung erlassen, die alle Regelungen enthält und zusammenführt.

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

Bei den im Wirtschaftsjahr 2020 abgeschlossenen Investitionen ergab sich nach den uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften unter Bezugnahme der Ausführung zur Frage 8 c) keine Budgetüberschreitung bei einzeletatisierten Maßnahmen von mehr als 10 % des Budgetvolumens und über TEUR 100. Grundsätzlich werden Verlagerungen zwischen unterschiedlichen Budgets und die Überschreitung bei einzeletatisierten Maßnahmen im Rahmen der Quartalsberichterstattung dem Betriebsausschuss kenntlich gemacht.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge sind nicht vorhanden.

9. Vergaberegulungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (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 uns vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften nicht ergeben.

Vergaben erfolgen zudem über die Zentrale Vergabestelle und ab festgelegten Größenordnungen unter Einbezug des Fachbereiches Rechnungsprüfung.

- 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 Auskünfte 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 und projektbezogenen Mehrbedarf sowie Verlagerung zwischen den investitiven Maßnahmen / unterschiedlichen Budgets 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 und 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 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 zu den Themen "Auswirkungen der Coronapandemie auf die betrieblichen Abläufe und Aufgabenerfüllung des Gebäudemanagements der Stadt Aachen", "Probleme bei der energetischen Sanierung des Welthauses", "Sachstandsbericht zum Gastronomieobjekt Park-Terrassen", "Bauen der Zukunft - Hin zum neuen Normal" und "Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen - Teilbereiche des Gebäudemanagements" dem Betriebsausschuss berichtet.

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, das Energiemanagement sowie 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 leerstehender 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 gegenüberstehend 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 19,7 % der Bilanzsumme. Unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt diese 38,3 %. Die Einrichtung verfügt über langfristiges Fremdkapital von 56,4 %; das kurzfristige Fremdkapital beträgt 5,3 %.

Die für das Jahr 2021 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 2020 folgende Zuschüsse erhalten:

- Ertragszuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 53, davon TEUR 41 zur Denkmalpflege,
- Ertragszuschüsse als konsumtive Schul- und Bildungspauschale in Höhe von TEUR 4.501,
- Ertragszuschüsse aus dem Förderprogramm Gute Schule 2020 in Höhe von TEUR 1.316 und
- Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 5.819.

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 – 19,7 % und die Quote des Eigenkapitals zuzüglich des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt 38,3 %.

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

Der Guthabensaldo auf dem laufenden Verrechnungskontos mit der Stadt Aachen (Sonderkasse) betrug zum 31. Dezember 2020 TEUR 19.182. 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 2015 (TEUR 11.738) mit den Rücklagen innerhalb des Eigenkapitals gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO NRW erfolgt.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2020 in Höhe von TEUR 12.334 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 2020 noch mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar. Die Eigenkapitalausstattung unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen ist noch als ausreichend 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 die Anlage 7 zu unserem Prüfungsbericht verwiesen.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Die Einrichtung weist in 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 12.334 aus.

Auch für das Jahr 2020 wurde – entsprechend dem Wirtschaftsplan – für die Erstattung der Abschreibungen (TEUR 19.482) nach Abzug der Erträge aus dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.295) 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 12.187. Ohne diesen Sachverhalt hätte das Gebäudemanagement einen lediglich einen Jahresverlust von TEUR 147 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 eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.

Auf diesen Sachverhalt hat die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen in ihrem abschließenden Vermerk zum Jahresabschluss 2019 mit Datum vom 7. April 2021 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.

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.

Anlage 8 enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus auftragsgemäß weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2020 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2019 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem 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 Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2020 und 2019:

Vermögensstruktur

	2020		2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	592.786	93,4	594.485	93,0	-1.699
Langfristig gebundenes Vermögen	592.786	93,4	594.485	93,0	-1.699
Vorräte	39	0,0	59	0,0	-20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	0,1	120	0,0	96
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35	0,0	73	0,0	-38
Forderungen gegen den Einrichtungsträger	41.101	6,5	44.140	6,9	-3.039
Sonstige Vermögensgegenstände	208	0,0	316	0,1	-108
Rechnungsabgrenzungsposten	16	0,0	20	0,0	-4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	41.615	6,6	44.728	7,0	-3.113
	634.401	100,0	639.213	100,0	-4.812

Kapitalstruktur

	2020		2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Stammkapital	1.000	0,1	1.000	0,2	0
Kapitalrücklage	181.450	28,6	193.188	30,1	-11.738
Verlustvortrag	-45.031	7,1	-45.000	7,0	-31
Jahresfehlbetrag	-12.334	1,9	-11.769	1,8	-565
Bilanzielles Eigenkapital	125.085	19,7	137.419	21,5	-12.334
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	117.827	18,6	116.315	18,2	1.512
Wirtschaftliches Eigenkapital	242.912	38,3	253.734	39,7	-10.822
Sonstige Rückstellungen	509	0,1	406	0,1	103
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	352.164	55,5	344.684	53,9	7.480
Sonstige Verbindlichkeiten	3.796	0,6	4.308	0,7	-512
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.050	0,2	1.176	0,2	-126
Langfristiges Fremdkapital	357.519	56,4	350.574	54,9	6.945
Sonstige Rückstellungen	8.653	1,4	8.445	1,3	208
Erhaltene Anzahlungen	16.443	2,5	17.603	2,7	-1.160
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.328	0,5	2.783	0,4	545
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	434	0,1	1.027	0,2	-593
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	4.570	0,7	4.318	0,7	252
Übrige Verbindlichkeiten	542	0,1	729	0,1	-187
Kurzfristiges Fremdkapital	33.970	5,3	34.905	5,4	-935
	634.401	100,0	639.213	100,0	-4.812

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.812 verringert. Während auf der Aktivseite das langfristig gebundene Vermögen um TEUR 1.699 abnahm, verringerte sich auf der Passivseite die Summe aus wirtschaftlichem Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital um TEUR 3.877. Die Finanzierungsverhältnisse haben sich dadurch gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag zu 101,3 % (Vorjahr: 101,7 %) durch langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Die Bilanzstruktur auf der Aktivseite ist unverändert durch das Sachanlagevermögen geprägt, welches 93,4 % (Vorjahr: 93,0 %) der Bilanzsumme ausmacht. Auf der Passivseite dominieren mit 56,4 % (Vorjahr: 54,9 %) der Bilanzsumme das langfristige Fremdkapital sowie mit 38,3 % (Vorjahr: 39,7 %) der Bilanzsumme das wirtschaftliche Eigenkapital.

Der Rückgang der Sachanlagen setzt sich zusammen aus Anlagenzugängen von TEUR 18.570, denen Abschreibungen von TEUR 19.482 und Anlagenabgänge zu Restbuchwerten von TEUR 787 gegenüberstehen.

Die Anlagenzugänge entfielen im Wesentlichen mit TEUR 9.647 auf am Bilanzstichtag im Bau befindliche Projekte, mit TEUR 6.208 im Berichtsjahr fertig gestellte Baumaßnahmen sowie mit TEUR 2.554 auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung betrafen mit TEUR 1.925 hauptsächlich Mietereinbauten.

Die Investitionen konnten im Wirtschaftsjahr 2020 nicht alleine aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 7.310) und aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 3.469) finanziert werden. Die zudem benötigten Finanzmittel wurden dem Finanzmittelfonds entnommen, der sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.788 auf einen Bestand zum Bilanzstichtag von TEUR 19.182 verringerte.

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert hauptsächlich aus stichtagsbedingt höheren Forderungen gegen die StädteRegion Aachen (TEUR 130; Vorjahr: TEUR 0).

Der Rückgang der Forderungen gegen den Einrichtungsträger um TEUR 3.039 ist auf ein geringeres Guthaben auf dem laufenden Verrechnungskonto (TEUR 19.182; Vorjahr: TEUR 26.970 mit der Stadt Aachen (Sonderkasse) zurückzuführen. Diesem standen im Wesentlichen höhere Forderungen an den Fachbereich Finanzsteuerung (TEUR 19.221; Vorjahr: TEUR 14.815), hauptsächlich aus dem jährlich gewährten Gesellschafterdarlehen (TEUR 12.236; Vorjahr: TEUR 9.154), gegenüber.

Das bilanzielle Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2020.

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
2018	149.187	23,0
2019	137.419	21,5
2020	125.085	19,7

Der Anstieg des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen resultiert aus Zugängen von TEUR 5.819, denen Auflösungen von TEUR 4.295 und Abgänge von TEUR 12 gegenüberstehen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital, bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der Sonderposten aus Investitionszuschüssen, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10.822. Sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 38,3 % (Vorjahr: 39,7 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um TEUR 6.945 hauptsächlich aufgrund gestiegener langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger aus den gewährten Gesellschafterdarlehen (TEUR +7.480) bei gleichzeitig geringeren sonstigen Verbindlichkeiten aus Darlehen anderer Kreditgeber (TEUR -512).

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals um TEUR 935 ist im Wesentlichen auf geringere Erhaltene Anzahlungen (TEUR -1.160) zurückzuführen.

Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Rückstellungen für Grundbesitzgaben (TEUR +310).

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zahlungseingänge vom Einrichtungsträger für am Bilanzstichtag noch nicht ausgeführte Instandhaltungsmaßnahmen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der weiteren Abarbeitung von Instandhaltungsmaßnahmen aus den Vorjahren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger betreffen überwiegend die planmäßige Tilgung des Gründungsdarlehen für das Folgejahr (TEUR 3.000; Vorjahr: TEUR 1.500) sowie Verbindlichkeiten aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit der Stadt Aachen (TEUR 1.519; Vorjahr: TEUR 2.814).

Die Verschuldungsquote, das heißt die Summe von lang- und kurzfristigen Fremdkapital an der Bilanzsumme, erhöhte sich von 60,3 % im Vorjahr auf 61,7 % zum 31. Dezember 2020.

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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Periodenergebnis	-12.334	-11.769
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.482	19.272
+ Zunahme der Rückstellungen	308	1.297
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4.295	-4.214
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-1.594	3.506
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-2.733	641
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	357	6
+ Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.119	8.254
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>7.310</u>	<u>16.993</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	298
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18.570	-15.707
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-18.567</u>	<u>-15.409</u>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	9.314	11.911
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.548	-2.125
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	5.819	5.005
- Gezahlte Zinsen	-8.116	-8.251
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>3.469</u>	<u>6.540</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-7.788</u>	<u>8.124</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>26.970</u>	<u>18.846</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>19.182</u></u>	<u><u>26.970</u></u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Laufendes Verrechnungskonto bei der Stadt Aachen (Sonderkasse)	<u>19.182</u>	<u>26.970</u>
	<u>19.182</u>	<u>26.970</u>

Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2020		2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	79.584	93,4	74.563	93,2	5.021
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.209	1,4	813	1,0	396
Sonstige betriebliche Erträge	4.467	5,2	4.632	5,8	-165
Betriebsertrag	85.260	100,0	80.008	100,0	5.252
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	53.205	62,4	47.537	59,4	5.668
Personalaufwand	13.681	16,0	12.871	16,1	810
Abschreibungen	19.482	22,9	19.273	24,1	209
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.359	3,9	4.094	5,1	-735
Sonstige Steuern	1	0,0	1	0,0	0
Betriebsaufwand	89.728	105,2	83.776	104,7	-5.952
Betriebsergebnis	-4.468	5,2	-3.768	4,7	-700
Zinsergebnis	-8.119	9,5	-8.254	10,3	135
Neutrales Ergebnis	253	0,3	253	0,3	0
Jahresergebnis	-12.334	14,4	-11.769	14,7	-565

Die Zunahme der Umsatzerlöse um TEUR 5.021 bzw. 6,7 % resultiert zum Einen aus höheren Erlösen aus dem Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen (+ TEUR 1.373) und zum Anderen aus dem erstmaligen Ausweis des durchlaufenden Postens "Dienstleistungen Weiterberechnung Stadt Aachen" (TEUR 3.654). Hierbei handelt es sich um Erträge und Aufwendungen (vgl. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung) im Auftrag und für Rechnung einzelner Fachbereich der Stadt Aachen. Diese Dienstleistungen wurden auch bereits in Vorjahren erbracht, jedoch als durchlaufender Posten bisher im Jahresabschluss des Gebäudemanagements nicht separat abgebildet.

Die Zunahme der anderen aktivierten Eigenleistungen ist auf die insgesamt gestiegene Investitionstätigkeit des Gebäudemanagements gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich insbesondere infolge gesunkener erhaltener Ertragszuschüsse (- TEUR 185).

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr um TEUR 5.668 bzw. 11,6 % über den entsprechenden Aufwendungen des Vorjahres. Neben dem bereits genannten erstmaligen Ausweis der Aufwendungen aus dem durchlaufenden Posten "Dienstleistungen Weiterberechnung Stadt Aachen" (TEUR 3.657), erhöhten sich hauptsächlich die umlagefähigen Betriebskosten (+ TEUR 1.125) und die Aufwendungen für die Anmietung von Objekten (+ TEUR 741).

Der Anstieg der Personalaufwendungen um TEUR 810 bzw. 6,3 % ist zum Einen durch den um neue Mitarbeiter höheren durchschnittlichen Personalbestand (2020: 221 Mitarbeiter; 2019: 212 Mitarbeiter) und zum Anderen durch die Übernahme des Tarifergebnisses begründet.

Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich investitionsbedingt.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist hauptsächlich auf die gegenüber dem Vorjahr geringeren Zuführungen zu den Rückstellungen für Prozesskosten (TEUR 220; Vorjahr TEUR 1.210) zurückzuführen.

Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 5.252, während der Betriebsaufwand insgesamt um TEUR 5.952 zunahm. Das Betriebsergebnis verschlechterte sich dadurch um TEUR 700 und lag im Wirtschaftsjahr 2020 bei TEUR -4.468 nach TEUR -3.768 im Vorjahr.

Das Zinsergebnis fiel im Wesentlichen aufgrund des geringeren Bestandes des Gründungsdarlehens um TEUR 135 besser aus als im Vorjahr.

Das Neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2020</u> TEUR	<u>2019</u> TEUR
Neutrale Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	19	241
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	2	0
Periodenfremde Erträge	<u>922</u>	<u>919</u>
	<u>943</u>	<u>1.160</u>
Neutrale Aufwendungen		
Zuführung zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen	2	81
Abschreibung auf Forderungen	1	1
Periodenfremde Aufwendungen	<u>687</u>	<u>825</u>
	<u>690</u>	<u>907</u>
	<u>253</u>	<u>253</u>

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

Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und des neutralen Ergebnisses schließt das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 12.334 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von TEUR 11.769 ab.

Der angepasste Wirtschaftsplan für 2020 weist im Erfolgsplan ein geplantes Ergebnis von - TEUR 12.359 aus. Der tatsächliche Jahresverlust von - TEUR 12.334 fiel damit um TEUR 25 niedriger aus als geplant.

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	8
D. Verbindlichkeiten	10
E. Rechnungsabgrenzungsposten	14
B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	15

A. BILANZ

A K T I V A

A. Anlagevermögen

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

Sachanlagen

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	573.706.471,44	583.185.537,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.372.285,71	1.952.244,15
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.706.972,92	9.347.323,74
	<u>592.785.730,07</u>	<u>594.485.105,72</u>

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Unbebaute Grundstücke	2.206.029,00	2.046.579,00
Bebaute Grundstücke	120.311.666,90	120.580.401,30
Gebäude und Aufbauten	451.188.775,54	460.558.557,53
	<u>573.706.471,44</u>	<u>583.185.537,83</u>

Entwicklung:

	2020 EUR	2019 EUR
Stand 1.1.	583.185.537,83	591.776.190,87
Zugänge	6.368.772,45	8.731.635,20
Umbuchungen	3.703.807,92	8.063.319,16
Abgänge	-427.084,23	-6.444.382,60
Abschreibungen	-19.124.562,53	-18.941.224,80
Stand 31.12.	<u>573.706.471,44</u>	<u>583.185.537,83</u>

Die Zugänge entfallen auf unbebaute (TEUR 160) und bebaute Grundstücke (TEUR 1) sowie auf Gebäude und Aufbauten (TEUR 6.208). Sie betreffen u. a. den zweiten Bauabschnitt der Erweiterung des städtischen Gymnasiums Robert-Schumann-Straße 4 (TEUR 1.450), die Erneuerung der Klimatechnik im Suermondt-Ludwig-Museum in der Wilhelmstraße 18-20 (TEUR 577) sowie die Sanierung der städtischen Gemeinschaftsgrundschule am Höfling 14 (TEUR 459). Die restlichen Zugänge umfassen verschiedene Umbau- und Neubauprojekte mit Einzelwerten jeweils unter TEUR 400.

Die Umbuchungen enthalten im Wesentlichen die im Berichtsjahr fertiggestellten Baumaßnahmen Sanierung der Turnhalle in der Sandkaulstraße 75 (TEUR 1.342) und der städtischen Gemeinschaftsgrundschule am Höfling 14 (TEUR 1.078).

Die Abgänge entfallen mit TEUR 270 auf bebaute Grundstücke und mit TEUR 157 auf Gebäude und Aufbauten, die zu Restbuchwerten unter Verringerung des Gründungsdarlehns an die Stadt Aachen zurück übertragen worden sind.

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

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR	4.372.285,71
Vorjahr	EUR	1.952.244,15

Entwicklung:

	2020 EUR	2019 EUR
Stand 1.1.	1.952.244,15	3.421.785,77
Zugänge	2.554.289,74	56.596,43
Umbuchungen	263.418,61	0,00
Abgänge	-39.759,75	-1.194.868,65
Abschreibungen	-357.907,04	-331.269,40
Stand 31.12.	<u>4.372.285,71</u>	<u>1.952.244,15</u>

Die Zugänge entfallen im Wesentlichen auf Mietereinbauten in den Objekten Blondelstraße 9-21 (TEUR 1.638) und Peterstraße 44-46 (TEUR 287) sowie auf die Beschaffung von Schulcontainern im Rahmen der Sanierung des Inda-Gymnasiums im Gangolfsweg 52 (TEUR 445).

Die Umbuchungen betreffen im Vorjahr angeschaffte Mietereinbauten für das Objekt Peterstraße 44-46, das im Berichtsjahr fertiggestellt worden ist.

Die Abgänge entfallen im Wesentlichen auf die Betriebsausstattung sowie den Fuhrpark. Aus der Gegenüberstellung der erzielten Verkaufserlöse mit den Restbuchwerten ermittelten sich Gewinne aus dem Anlagenabgang von TEUR 2 sowie Verluste von TEUR 40.

Für bestimmte Gruppen der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Festwerte nach § 240 Abs. 3 HGB gebildet, die in 2023 planmäßig wieder überprüft werden.

3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		<u>EUR</u>	<u>14.706.972,92</u>
	Vorjahr	EUR	9.347.323,74

Entwicklung:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	EUR	EUR
Stand 1.1.	9.347.323,74	13.007.866,10
Zugänge	9.646.883,81	6.918.353,59
Umbuchungen	-3.967.226,53	-8.063.319,16
Abgänge	<u>-320.008,10</u>	<u>-2.515.576,79</u>
Stand 31.12.	<u><u>14.706.972,92</u></u>	<u><u>9.347.323,74</u></u>

Die Zugänge zu den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau entfallen u. a. auf den Neubau der Kindertagesstätte Stettiner Straße 16 (TEUR 1.628), die Sanierung der katholischen Grundschule Hanbrucher Straße 29 (TEUR 1.141), die energetische Fassaden-sanierung des Objektes Hander Weg 89 (TEUR 1.130), den Neubau der Kindertagesstätte Eibenweg 16 (TEUR 1.012) sowie auf den dritten Bauabschnitt des städtischen Gymnasiums Robert-Schumann-Straße 4 (TEUR 963).

Die Umbuchungen erfolgte im Berichtsjahr in Gebäude und Aufbauten (TEUR 3.704) sowie in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 263).

B. Umlaufvermögen

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	EUR	EUR
Vorräte	38.670,00	59.596,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.560.552,27</u>	<u>44.648.188,42</u>
	<u><u>41.599.222,27</u></u>	<u><u>44.707.784,42</u></u>

I. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		<u>EUR</u>	<u>38.670,00</u>
	Vorjahr	EUR	59.596,00

Unter den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden die Heizölvorräte in den verschiedenen Objekten der Einrichtung ausgewiesen. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden ausweislich der Inventurunterlagen 77.310 Liter (Vorjahr: 93.793 Liter) in den Tanks gelagert. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216.462,91	119.655,87
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.842,59	72.606,73
Forderungen gegen den Einrichtungsträger	41.101.002,77	44.139.821,25
Sonstige Vermögensgegenstände	208.244,00	316.104,57
	<u>41.560.552,27</u>	<u>44.648.188,42</u>

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>EUR</u>	216.462,91
	Vorjahr EUR	119.655,87

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, Bürogebäuden und öffentlichen Einrichtungen an Gewerbetreibende, Privatpersonen sowie an Sportvereine. Der Anstieg resultiert aus stichtagsbedingt höheren Forderungen gegen die StädteRegion Aachen (TEUR 130; Vorjahr: TEUR 0).

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<u>EUR</u>	34.842,59
	Vorjahr EUR	72.606,73

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen überwiegend gegen die Aachener Parkhaus GmbH (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 45) sowie die Gewoge AG (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 0).

3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Forderungen gegen die Stadt Aachen		
• laufendes Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen (Sonderkasse)	19.181.924,24	26.970.348,62
• Fachbereich Finanzsteuerung	19.221.420,75	14.814.615,38
• Fachbereich Kinder, Jugend und Schule	534.760,33	665.746,27
• Fachbereich Feuerwehr	66.811,08	514.659,38
• Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	359.713,04	276.535,96
• Fachbereich Immobilienmanagement	6.894,25	11.371,29
• Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	14.141,42	6.600,51
• Übrige	8.654,73	895,97
	<u>39.394.319,84</u>	<u>43.260.773,38</u>
Forderungen gegen andere Eigenbetriebe der Stadt Aachen	1.706.682,93	879.047,87
	<u>41.101.002,77</u>	<u>44.139.821,25</u>

Der Zahlungsverkehr des Gebäudemanagements wird über das bei der Sparkasse Aachen für die Stadt Aachen, Eigenbetriebsähnliche Einrichtung E26 - 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. Eine Verzinsung des Transferkontos erfolgt nicht.

4. Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	208.244,00
	Vorjahr EUR	316.104,57

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen debitorische Kreditoren (TEUR 207; Vorjahr: TEUR 306).

C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	16.215,37
	Vorjahr EUR	20.543,04

PASSIVA

A. Eigenkapital

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
I. Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	181.449.778,31	193.188.125,96
III. Verlustvortrag	-45.030.596,68	-45.000.382,20
IV. Jahresfehlbetrag	-12.334.057,42	-11.768.562,13
	<u>125.085.124,21</u>	<u>137.419.181,63</u>

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird ergänzend auf den Eigenkapitalspiegel im Anhang 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	181.449.778,31
	Vorjahr EUR	193.188.125,96

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 resultiert aus der Verrechnung mit dem Jahresverlust 2015 (TEUR 11.738) gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW.

III. Verlustvortrag	EUR	-45.030.596,68
	Vorjahr EUR	-45.000.382,20

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Aachen vom 16. Dezember 2020 ist der Jahresfehlbetrag 2019 von TEUR 11.769 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Dem stand die Verrechnung des Jahresverlustes 2015 (TEUR 11.738) mit der Kapitalrücklage gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW gegenüber, so dass sich der Verlustvortrag um TEUR 30 erhöht hat.

IV. Jahresfehlbetrag

EUR -12.334.057,42
Vorjahr EUR -11.768.562,13

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Aachen vor, den Jahresfehlbetrag 2020 von EUR 12.334.057,42 auf neue Rechnung vorzutragen.

B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Fertige Anlagen	111.812.410,54	113.707.468,68
Unfertige Anlagen	5.382.444,67	1.891.019,08
Betriebsausstattung	631.678,92	716.278,82
	<u>117.826.534,13</u>	<u>116.314.766,58</u>

Zur Gliederung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen verweisen wir auf die Angaben der Einrichtung im Anhang.

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung:

	31.12.2019 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zinseffekt EUR	Zuführung EUR	31.12.2020 EUR
Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger	3.259.873,71	203.357,74	0,00	0,00	200.000,00	3.256.515,97
Prozesskosten	3.277.611,29	279.056,84	17.150,00	0,00	19.500,00	3.000.904,45
Resturlaub und Arbeitszeitguthaben	572.500,00	572.500,00	0,00	0,00	638.200,00	638.200,00
Aufgabe BgA Elisenbrunnen	421.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.000,00
Grundbesitzabgaben	35.000,00	0,00	0,00	0,00	310.000,00	345.000,00
Vorsteuerabzug						
Schulschwimmen	330.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	277.625,38	29.135,40	0,00	1.346,48	30.972,66	280.809,12
Wertguthaben	207.000,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00	277.000,00
Altersteilzeit	102.806,00	42.614,00	0,00	1.389,24	142.718,76	204.300,00
Leistungsentgelte	172.000,00	172.000,00	0,00	0,00	187.000,00	187.000,00
Ausstehende Rechnungen	70.000,00	70.000,00	0,00	0,00	110.000,00	110.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	38.000,00	36.587,50	1.412,50	0,00	38.000,00	38.000,00
Rückerstattung Fördermittel	46.277,82	10.822,84	0,00	0,00	0,00	35.454,98
Jubiläumsrückstellungen	25.200,00	1.530,71	0,00	430,71	0,00	24.100,00
Städtischer						
Gesamtabschluss	16.194,00	2.975,00	0,00	0,00	0,00	13.219,00
	<u>8.851.088,20</u>	<u>1.420.580,03</u>	<u>18.562,50</u>	<u>3.166,43</u>	<u>1.746.391,42</u>	<u>9.161.503,52</u>

Die Rückstellungen aus **Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger** beinhalten Auflagen städtischer Fachbereiche zur Durchführung gesetzlich verpflichtender Maßnahmen. Sie setzen sich zusammen aus Türanschlagsänderungen für KITAS (TEUR 2.369), dem Brandschutz Bushof Peterstraße (TEUR 275), der Überprüfung und Sanierung von Trinkwassersystemen in den Liegenschaften (TEUR 256), dem Umbau von Müllsammelstellen infolge des Verbotes des Rückwärtsfahrens von Müllfahrzeugen (TEUR 200) sowie dem Austausch von asbesthaltigen Brandschutzklappen (TEUR 157).

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.

Die Rückstellungen für **Resturlaub und Arbeitszeitguthaben** sind in Einzelaufstellungen des Personalbereichs nachgewiesen. Sie betreffen 217 Mitarbeiter und entfallen im Einzelnen auf Beschäftigte mit 2.656 Tagen (TEUR 578) und Beamte mit 242 Tagen (TEUR 60).

Den Rückstellungen zur **Aufgabe des BgA Elisenbrunnen** liegen voraussichtliche 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 **Grundbesitzabgaben** sind nach § 8 der Kommunalabgabenordnung wegen ausstehender Abrechnungen für nicht aktivierungsfähige Erschließungsbeiträge gebildet worden.

Die Rückstellung für **Vorsteuerabzug Schulschwimmen** resultiert aus der laufenden Umsatzsteuerprüfung der Kalenderjahre 2011 bis 2014 durch das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfungen Aachen. Für möglicherweise für die Kalenderjahre 2011 und 2012 zurückzuerstattende Umsatzsteuerbeträge wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Die Rückstellung für **Aufbewahrungsverpflichtungen** resultiert 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 0,74 % p.a. abgezinst worden.

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.

Die Rückstellungen für **Altersteilzeit** beinhalten die anteiligen Vergütungen für die Freistellungsphase von fünf 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.

Für **Leistungsorientierte Entgelte** der Mitarbeiter der Einrichtung, die im März 2021 für das Wirtschaftsjahr 2020 gezahlt wurden, sind entsprechende Rückstellungen passiviert worden.

Die Rückstellungen für **ausstehende Rechnungen** beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2020 – hier ausschließlich Nebenkostenabrechnungen – noch ausstehend hat.

Die Rückstellungen für **Abschluss- und Prüfungskosten** betreffen die Erstellungs-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für den Jahresabschluss 2020. Die Prüfungskosten sind durch ein entsprechendes Auftragschreiben nachgewiesen.

Für möglicherweise **zurückzuerstattende Fördermittel** des Landes Nordrhein-Westfalen wurden nach Erstellung der Verwendungsnachweise entsprechende Rückstellungen gebildet.

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 pauschal mit 1,51 % p. a. bzw. 1,80 % p.a. abgezinst worden.

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Erhaltene Anzahlungen	16.442.910,99	17.603.485,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.328.110,24	2.783.377,11
Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	356.734.470,37	349.001.918,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	434.301,56	1.027.309,31
Sonstige Verbindlichkeiten	4.337.799,97	5.036.266,42
	<u>381.277.593,13</u>	<u>375.452.355,94</u>

1. Erhaltene Anzahlungen

	EUR	16.442.910,99
Vorjahr	EUR	17.603.485,06

Die erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger haben sich wie folgt entwickelt:

	2020 EUR	2019 EUR
Stand 01.01.	17.603.485,06	19.363.515,35
Zugänge	2.144.100,00	3.118.801,82
Abgänge	-3.304.674,07	-4.878.832,11
Stand 31.12.	<u>16.442.910,99</u>	<u>17.603.485,06</u>

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zuwendungen des Einrichtungsträgers für am Bilanzstichtag 2020 noch nicht abgeschlossene Projekte und Maßnahmen.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	EUR	3.328.110,24
Vorjahr	EUR	2.783.377,11

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 123 (Vorjahr: TEUR 197) auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

3. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Gesellschafterdarlehen	355.164.487,13	346.183.692,81
Liefer- und Leistungsverkehr mit der Stadt Aachen	1.519.075,32	2.814.090,58
Liefer- und Leistungsverkehr mit Eigenbetrieben und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen	50.907,92	4.134,65
	<u>356.734.470,37</u>	<u>349.001.918,04</u>

Die Gesellschafterdarlehen der Stadt Aachen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Gründungsdarlehen	333.775.247,39	337.030.123,85
Gesellschafterdarlehen 2019	9.153.568,96	9.153.568,96
Gesellschafterdarlehen 2020	12.235.670,78	0,00
	<u>355.164.487,13</u>	<u>346.183.692,81</u>

Das Gründungsdarlehen hat sich wie folgt entwickelt:

	2020 EUR	2019 EUR
Stand 1.1.	337.030.123,85	347.054.220,41
Zugänge		
• Vermögenübertrag Stadt Aachen	160.558,60	170.587,32
Abgänge		
• planmäßige Tilgung	-3.000.000,00	-1.500.000,00
• Anlagen- und Sonderpostenveränderung	-415.435,06	-8.694.683,88
Stand 31.12.	<u>333.775.247,39</u>	<u>337.030.123,85</u>

Das Gründungsdarlehen wird alle fünf Jahre mit den bis dahin gewährten jährlichen Gesellschafterdarlehen zusammengefasst und die Gesamtsumme als neues Gründungsdarlehen vorgetragen. Die letztmalige Zusammenfassung des Gründungsdarlehens mit den jährlichen Gesellschafterdarlehen erfolgte zum 31. Dezember 2018 und ist zum 31. Dezember 2023 wieder vorgesehen.

Das Gründungsdarlehen wird entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit 2,33 % p. a. verzinst. Die planmäßige Tilgung wurde im Berichtsjahr auf halbjährlich TEUR 1.500 (bisher TEUR 750) erhöht.

Der Zugang des Berichtsjahres enthält die von der Stadt Aachen vorgenommene Übertragung der Grundstücke Spielplatz Kindertagesstätte Philipp-Neri-Weg und Linterstraße 148-150, welche mit ihren bei der Stadt Aachen ausgewiesenen Buchwerten übernommen wurden.

Die Abgänge aus Anlagen- und Sonderpostenveränderung enthalten Abgänge von Objekten und Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens, welche zu Restbuchwerten, gegebenenfalls unter Berücksichtigung erhaltener Zuwendungen, auf die Stadt Aachen zurück übertragen wurden. Beim Gebäudemanagement werden demgemäß keine Buchgewinne bzw. Buchverluste abgebildet, es erfolgt vielmehr eine Verrechnung mit dem Gründungsdarlehen.

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 bilanzverlängernd sowohl als Forderungen gegen den Einrichtungsträger als auch als Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger erfasst. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt mit Unterzeichnung des Vertrages jeweils im Folgejahr. Diese Vorgehensweise ist mit dem Fachbereich Finanzen der Stadt Aachen abgestimmt. Im Berichtsjahr betrug das bei der Stadt Aachen aufgenommene Gesellschafterdarlehen TEUR 12.236.

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Stadtwerke Aachen AG	158.037,37	948.861,32
Regio IT GmbH	248.472,70	76.973,58
Übrige	27.791,49	1.474,41
	<u>434.301,56</u>	<u>1.027.309,31</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.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.300.744,33	4.848.847,72
Kreditorische Debitoren	21.393,52	162.851,59
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.267,20	472,19
Übrige Verbindlichkeiten	14.394,92	24.094,92
	<u>4.337.799,97</u>	<u>5.036.266,42</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus dem Aus- und Umbau diverser Kindertagesstätten in Aachen. Diese bestehen gegenüber der Gewoge Aachen AG (TEUR 2.948; Vorjahr: TEUR 3.175), der Aachener Wohnungsgenossenschaft e.G. Eigenheimbau Aachen (TEUR 822; Vorjahr: TEUR 1.105) sowie der Aymen GmbH (TEUR 530; Vorjahr: TEUR 569). Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entwickelten sich wie folgt:

	2020 EUR	2019 EUR
Stand 01.01.	4.848.847,72	5.473.786,18
Tilgung	-548.103,39	-624.938,46
Stand 31.12.	<u>4.300.744,33</u>	<u>4.848.847,72</u>

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

E. Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Mietvorauszahlungen für den Elisenbrunnen	1.024.369,40	1.152.415,60
Übrige Mietvorauszahlungen	26.043,32	23.625,23
	<u>1.050.412,72</u>	<u>1.176.040,83</u>

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

Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens des Vorjahres ist ordnungsgemäß in den Erträgen 2020 erfasst worden.

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

	2020 EUR	2019 EUR
Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen	39.221.894,30	37.848.884,33
Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen Stadt Aachen	15.743.423,89	15.842.269,85
Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen	5.845.530,43	5.434.797,10
Miet- und Pächterlöse fremde Dritte	4.567.328,99	4.175.195,74
Konsumtive Schul- und Bildungspauschale	4.501.205,38	4.416.241,49
Dienstleistungen Weiterberechnungen Stadt Aachen	3.654.182,22	0,00
Auflösung erhaltene Anzahlungen für Unterhaltungsmaßnahmen	2.983.026,96	4.266.993,15
Förderprogramm Gute Schule 2020	1.316.257,21	941.914,15
Parkraumbewirtschaftung	120.696,72	114.008,00
Übrige	1.630.427,43	1.523.057,91
	<u>79.583.973,53</u>	<u>74.563.361,72</u>

Der Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen entfällt auf:

	2020 EUR	2019 EUR
Gebäudebezogene Umsatzerlöse	26.387.994,62	24.982.858,51
Zinsen auf Gesellschafterdarlehen	8.017.399,68	8.077.625,82
Erstattung von Abschreibungen	3.000.000,00	3.000.000,00
Verwaltungskostenbeitrag	1.816.500,00	1.788.400,00
	<u>39.221.894,30</u>	<u>37.848.884,33</u>

Die unter den Umsatzerlösen aus dem Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen ausgewiesenen Erstattungen für Zinsen auf Gesellschafterdarlehen entsprechen den angefallenen Zinsaufwendungen.

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

	2020 EUR	2019 EUR
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	7.993.829,99	7.794.257,17
Kulturbetrieb der Stadt Aachen	4.470.334,20	4.463.174,31
Theater und Musik	1.143.603,52	1.143.603,52
Kinder, Jugend und Schulen	997.922,70	1.352.133,38
Volkshochschule	476.999,99	476.999,99
Feuerwehr	445.499,49	417.964,38
Aachener Stadtbetrieb	185.234,00	185.234,00
Übrige	30.000,00	8.903,10
	<u>15.743.423,89</u>	<u>15.842.269,85</u>

Der Rückgang der Mieterlöse mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schulen resultiert, neben coronabedingt geringeren Erlösen aus Nebenkostenabrechnungen, u. a. auch aus einer Umgliederung der Mieterlöse mit den Abendschulen (p. A. TEUR 148). Diese werden seit 2020 unter den Miet- und Pächterlösen mit fremden Dritten ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen entfallen im Einzelnen auf:

	2020 EUR	2019 EUR
Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen	1.965.632,67	1.886.691,40
Erstattung von Bewirtschaftungsaufwendungen	2.359.551,44	2.096.759,38
Mieterlöse und Betriebskostenabrechnungen	924.346,28	906.346,28
Managementgebühr	596.000,04	545.000,04
	<u>5.845.530,43</u>	<u>5.434.797,10</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.

Im Berichtsjahr wurden erstmalig unter dem Posten "Dienstleistungen Weiterberechnung Stadt Aachen" als durchlaufende Posten die Erträge und Aufwendungen (vgl. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung) für im Auftrage und für Rechnung einzelner Fachbereiche der Stadt durchgeführte Dienstleistungen im Jahresabschluss des Gebäudemanagements dargestellt. Diese Dienstleistungen wurden auch bereits in den Vorjahren ausgeführt, jedoch nicht im Jahresabschluss des Gebäudemanagements abgebildet.

Die Umsatzerlöse aus dem Förderprogramm Gute Schule 2020 betreffen Landesmittel nach dem Gesetz zur Stärkung der Schulinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen für die Modernisierung, Sanierung und den Ausbau der baulichen und digitalen kommunalen Schulinfrastruktur. Den erhaltenen Fördermitteln stehen entsprechende Unterhaltungsaufwendungen gegenüber, die unter dem GuV-Posten Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung ausgewiesen sind.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen	EUR	1.209.658,05
	Vorjahr EUR	812.769,58

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2020 EUR	2019 EUR
Betriebliche Erträge		
• Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen	4.295.400,66	4.214.372,23
• Schaden- und Versicherungsersatzleistungen	117.016,01	163.339,76
• Erhaltene Ertragszuschüsse	52.504,01	238.301,33
• Übrige	1.652,37	15.880,61
	<u>4.466.573,05</u>	<u>4.631.893,93</u>
Periodenfremde Erträge		
• Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18.562,50	241.418,24
• Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1.740,07	0,00
• Übrige	922.161,66	918.815,68
	<u>942.464,23</u>	<u>1.160.233,92</u>
	<u>5.409.037,28</u>	<u>5.792.127,85</u>

Die übrigen periodenfremden Erträge beinhalten vor allem Betriebs- und Nebenkostennachbelastungen an Mieter für Vorjahre.

4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

	2020 EUR	2019 EUR
Umlagefähige Betriebskosten	23.921.365,01	22.796.051,15
Instandhaltung	10.952.175,59	11.490.544,82
Anmietungen Objekte	8.937.858,80	8.197.195,93
Dienstleistungen StädteRegion Aachen	4.319.226,70	3.975.572,74
Dienstleistungen Weiterberechnungen Stadt Aachen	3.656.959,72	0,00
Förderprogram Gute Schule 2020	1.316.257,21	941.914,15
Leasing Blockheizkraftwerke	100.715,13	135.238,68
Sonstiges	-0,33	-0,42
	<u>53.204.557,83</u>	<u>47.536.517,05</u>

Die umlagefähigen Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 EUR
Gebäudereinigung	6.494.380,29	5.886.387,71
Heizkosten	4.436.896,84	4.504.458,24
Strombezug	3.446.355,43	3.912.891,76
Gebäudewartung	1.795.485,74	1.453.794,06
Abwasserabgaben	1.510.186,38	1.487.227,96
Fracht und Porto	1.188.623,15	1.018.689,86
Versicherungen	1.055.360,64	1.067.061,62
Müllentsorgung	1.030.538,33	1.015.864,29
Wasserbezug	692.054,09	809.011,76
Pflege Außenanlagen	672.574,69	542.916,53
Straßenreinigung	323.568,05	337.423,44
Gebühren und Beiträge	310.000,00	30.562,28
Telefon	197.279,16	144.102,41
Grundsteuer	149.080,00	189.215,61
Hausmeister	115.544,17	106.400,82
Schornsteinfeger	26.468,22	22.824,86
Sonstige Betriebskosten	476.969,83	267.217,94
	<u>23.921.365,01</u>	<u>22.796.051,15</u>

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2020 EUR	2019 EUR
Vergütung der Beschäftigten	9.945.489,42	9.205.379,16
Beamtenbezüge	675.547,27	691.586,60
Aushilfen u. Ä.	6.105,24	0,00
	<u>10.627.141,93</u>	<u>9.896.965,76</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	2020 EUR	2019 EUR
Sozialversicherung	1.948.023,69	1.837.948,61
Aufwendungen für Altersversorgung		
• Zusatzversorgungskasse	749.633,59	719.375,80
• Umlagen für Beamtenpensionen	247.092,00	301.346,00
	<u>996.725,59</u>	<u>1.020.721,80</u>
Aufwendungen für Unterstützung		
• Unfallfürsorge	65.429,84	55.297,75
• Beihilfen	42.334,95	59.644,80
• Arbeitsschutzmaßnahmen	1.029,23	773,49
	<u>108.794,02</u>	<u>115.716,04</u>
	<u>3.053.543,30</u>	<u>2.974.386,45</u>

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

	2020 EUR	2019 EUR
Abschreibungen auf Sachanlagen		
• Planmäßige Normalabschreibungen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.124.562,53	18.941.224,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.466,95	329.103,97
	<u>19.482.029,48</u>	<u>19.270.328,77</u>
• Sofortabschreibungen auf geringwertige Vermögensgegenstände	440,09	2.165,43
	<u>19.482.469,57</u>	<u>19.272.494,20</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2020 EUR	2019 EUR
Verwaltungskostenbeitrag Stadt Aachen	1.816.500,00	1.788.400,00
IT-Aufwendungen	1.029.156,91	769.501,98
periodenfremde und neutrale Aufwendungen	689.781,25	907.174,37
Zuführung zur Rückstellung für Prozesskosten	219.500,00	1.210.000,00
Aus- und Fortbildungskosten	87.747,50	129.917,39
Büromaterial	29.767,50	40.851,63
Insertionen	29.050,43	29.097,02
Prüfungs- und Beratungskosten	25.000,00	25.000,00
Kfz-Aufwendungen	23.816,17	18.995,44
Bewirtungs- und Reisekosten	23.290,18	36.870,75
Miete und Wartung Betriebsausstattung	11.058,07	7.732,79
Dienst- und Schutzkleidung	5.146,77	9.904,53
Übriges	58.875,96	27.850,02
	<u>4.048.690,74</u>	<u>5.001.295,92</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 erhöht und setzten sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 EUR
Bauverwaltung	378.578,19	427.551,53
Verschiedene politische Gremien der Stadt Aachen	360.594,88	345.415,92
Fachbereich Personal und Organisation	281.891,08	248.598,68
Fachbereich Steuern und Kasse	253.864,94	243.021,41
Fachbereich Rechnungsprüfung	161.377,15	162.889,75
Fachbereich Finanzsteuerung	135.182,22	134.719,21
Übrige	245.011,54	226.203,50
	<u>1.816.500,00</u>	<u>1.788.400,00</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2020 EUR	2019 EUR
Zinsen für Gesellschafterdarlehen	8.017.399,68	8.077.625,82
Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber	98.724,80	173.603,78
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	3.166,43	2.811,30
	<u>8.119.290,91</u>	<u>8.254.040,90</u>

Die Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen resultieren aus der Verzinsung des Gründungsdarlehens sowie der jährlichen städtischen Gesellschafterdarlehen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem gegenüber dem Vorjahr geringeren Bestand des Gründungsdarlehens.

Die Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber betreffen das sogenannte Richterische Modell. Sie verringerten sich infolge der weiteren planmäßigen Tilgungen.

9. Ergebnis nach Steuern

	EUR -12.333.025,42
Vorjahr	EUR -11.767.441,13

10. Sonstige Steuern

	EUR 1.032,00
Vorjahr	EUR 1.121,00

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

11. Jahresfehlbetrag

	EUR -12.334.057,42
Vorjahr	EUR -11.768.562,13

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 Folgerungen 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 Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf 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, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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