

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0037/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	23.10.2015
		Verfasser:	E 26/00
<b>Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 dazu Vortrag des Wirtschaftsprüfers Fundus Revision</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.11.2015	BAGbM	Anhörung/Empfehlung	
09.12.2015	Rat	Entscheidung	

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

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 mit einer Bilanzsumme von 612.428.332,23 Euro und einem Jahresverlust von -11.633.716,93 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresverlust aus 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2014 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigelegt.

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

**2. Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt**

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 mit einer Bilanzsumme von 612.428.332,23 Euro und einem Jahresverlust von -11.633.716,93 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2014 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.

### **Erläuterungen:**

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

Der Jahresabschluss besteht aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie Lagebericht. Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014 weist zum 31.12.2014 eine Bilanzsumme von 612.428.332,23 Euro (Vorjahr: 601.604.499,19 Euro) und einen Jahresverlust von - 11.633.716,93 Euro (Vorjahr: -12.040.115,52 Euro) aus.

Der Betrieb schließt auch in 2014 mit einem Verlust ab. Ursächlich für diesen Verlust sind die dem Betrieb seit 2008 nicht mehr erstatteten gebäudebezogenen Abschreibungen im Zusammenhang mit der Umstellung des städtischen Haushalts auf die Vorschriften des NKF-Gesetzes. Aus diesem Grund war für 2014 ein planmäßiger Verlust in Höhe von -12.79 Mio. Euro zu erwarten; dieser konnte letztlich um rd. 1,156 Mio. Euro verringert werden.

Laut § 10 der EiGVO NRW ist ein Jahresverlust, soweit er nicht aus Haushaltsmitteln der Gemeinde ausgeglichen wird, auf neue Rechnung vorzutragen, wenn hierdurch die erforderliche Eigenkapitalausstattung des Betriebes nicht gefährdet wird. Da diese aufgrund der Eigenkapitalquote des Betriebes nicht gefährdet wird - sie beträgt noch 31,9 % (zum Vergleich Vorjahr: 34,4 %) unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages aus 2014 - schlägt die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung vor, den Jahresverlust 2014 in Höhe von -11.633.716,93 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Gemäß EigVO § 10 kann ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden, wenn dies die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung zulässt. Mit Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2013 vom 10.12.2014 hat der Rat der Stadt Aachen diesem Ausgleich i.S. eines Vorratsbeschlusses auch für Folgejahre zugestimmt. Somit wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses eine Verrechnung der Verluste aus 2008 und 2009 mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vorgenommen.

Es ergibt sich mit Stand 31.12.2014 ein noch verbleibender Verlustvortrag aus Vorjahren der Jahre 2010 bis einschließlich 2013 von insgesamt - 43.444.394,73 Euro.

Mit Beschlussfassung des Betriebsausschusses vom 30.04.2013 und Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt vom 08.04.2015 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fundus Revision GmbH, Binger Straße 22 in 55122 Mainz mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 betraut. Die Fundus Revision GmbH hat den Abschluss zum 31.12.2014 geprüft und mit Datum vom 30.07.2015 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Abschlussbericht wurde der Gemeindeprüfungsanstalt zur Erteilung des Prüfvermerks übersandt. Eine Stellungnahme der Gemeindeprüfungsanstalt liegt noch nicht vor. Die Beschlüsse stehen somit unter dem Vorbehalt des Bestätigungsvermerks der Gemeindeprüfungsanstalt NRW.

#### Hinweis

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

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Bericht Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.Dezember 2014 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2014

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014  
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014**

**Gebäudemanagement der Stadt Aachen  
Aachen**

# Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2014

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>578.966.197,11</b>	<b>579.135.861,87</b>
<b>I. Sachanlagen</b>	<b>578.966.197,11</b>	<b>579.135.861,87</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	540.935.913,42	552.072.607,23
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.994,82	400.108,82
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	37.744.288,87	26.663.145,82
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>33.422.793,72</b>	<b>22.429.295,92</b>
<b>I. Vorräte</b>	<b>65.142,48</b>	<b>67.161,03</b>
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	65.142,48	67.161,03
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>33.357.651,24</b>	<b>22.362.134,89</b>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	269.966,41	844.117,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.824,03	46.056,39
3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	32.837.609,76	21.458.046,69
4. Sonstige Vermögensgegenstände	218.251,04	13.914,62
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>39.341,40</b>	<b>39.341,40</b>
	<b>612.428.332,23</b>	<b>601.604.499,19</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>195.455.746,60</b>	<b>207.056.739,30</b>
<b>I. Stammkapital</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>249.533.858,26</b>	<b>273.096.604,04</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>1.623.551,49</b>
<b>IV. Verlustvortrag</b>	<b>-43.444.394,73</b>	<b>-56.623.300,71</b>
<b>V. Jahresverlust</b>	<b>-11.633.716,93</b>	<b>-12.040.115,52</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>93.593.282,80</b>	<b>96.817.143,04</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>3.244.189,18</b>	<b>4.622.234,15</b>
1. Sonstige Rückstellungen	3.244.189,18	4.622.234,15
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>318.339.361,27</b>	<b>291.158.507,03</b>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.060.301,43	2.141.408,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen	690.804,08	283.132,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	79.904,46	80.629,44
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	281.199.973,20	255.220.998,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten	34.308.378,10	33.432.337,74
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.795.752,38</b>	<b>1.949.875,67</b>
	<b>612.428.332,23</b>	<b>601.604.499,19</b>

## Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>52.756.976,34</b>	<b>54.606.580,98</b>
<b>2. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>823.202,27</b>	<b>872.693,65</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>11.478.984,14</b>	<b>8.237.859,05</b>
<b>4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung</b>	<b>36.692.516,15</b>	<b>34.268.466,57</b>
<b>5. Personalaufwand</b>	<b>10.159.507,21</b>	<b>9.376.661,47</b>
a) Löhne und Gehälter	7.795.041,60	7.194.655,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 973.125,93 (Vorjahr € 863.684,67)	2.364.465,61	2.182.005,68
<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>18.929.978,47</b>	<b>19.105.973,54</b>
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.173.439,70</b>	<b>1.908.277,55</b>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>8.736.330,27</b>	<b>11.096.613,10</b>
davon an den Einrichtungsträger € 8.283.438,36 (Vorjahr € 10.622.198,99) davon aus Aufzinsung € 13.903,75 (Vorjahr € 12.449,19)		
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-11.632.609,05</b>	<b>-12.038.858,55</b>
<b>10. Sonstige Steuern</b>	1.107,88	1.256,97
<b>11. Jahresverlust</b>	<b>-11.633.716,93</b>	<b>-12.040.115,52</b>

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2014



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>1</b>
Anwendung bei Gründung der Einrichtung	1
Anwendung im Wirtschaftsjahr 2014	2
Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme	2
Anlagevermögen	2
Abschreibungen	3
Gebäudebestand	3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4
Eigenkapital	4
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	5
Rückstellungen	6
Verbindlichkeiten	7
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>7</b>
Erträge	7
Aufwendungen	8
Jahresergebnis 2014	10
<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>11</b>
Stellenübersicht	11
Betriebsausschuss	11
Gesamthonorar für Abschlussprüfer	12
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	12
<b>Verlustvortrag</b>	<b>12</b>
<b>Ergebnisverwendung</b>	<b>12</b>

## Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2014** der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen - im folgenden Einrichtung genannt - wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, der für das Berichtsjahr geltenden Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen und den Satzungsbestimmungen der Einrichtung aufgestellt.

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

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

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz

### Anwendung bei Gründung der Einrichtung

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

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

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

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

**Anwendung im Wirtschaftsjahr 2014**

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten wurden - wie in Vorjahren - keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Es wurden Folge-/Neubewertungen von Gebäuden vorgenommen.

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

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

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

**Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme**

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

Bis zum 31.12.2014 wurden aus **Reparaturprogrammen** bereits **44,839 Mio. €** (davon in 2014: 3,665 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.

Aus durchgeführten **Neubewertungen bzw. Wertüberprüfungen** ergaben sich drei außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,171 Mio. €, und zwar bei der 4. Gesamtschule Sandkaulstraße, der Feuerwache Stolberger Straße und dem Bürogebäude Zollamtstraße.

In 2014 erfolgte eine Überprüfung der im Festwertverfahren befindlichen Anlagengüter. Die Überprüfung ergab, dass eine Anpassung in Höhe von 132 T€ vorgenommen wurde.

**Veränderungen im Grundstücks- und Gebäudebestand** ergeben sich aus Anlagenabgängen, z. B. aus dem Verkauf der Förderschule Kurbrunnenstraße 6, des Lagergebäudes Stolberger Straße 172, der Kita Am Reulert 89 und des Grundstücks Eintrachtstraße 3.

Zum Bilanzstichtag 2014 befanden sich für 37,733 Mio. € **Anlagen im Bau**, davon insbesondere Investitionen an Schulgebäuden und im Zusammenhang mit der Umsetzung baulicher Maßnahmen in diversen Kindertagesstätten aus dem U3-Programm. Weiterhin wurden erhebliche Investitionen innerhalb der Maßnahmen Route Charlemagne, Grundschule Kornelimünster, Kreativfabrik Talstraße vorgenommen.

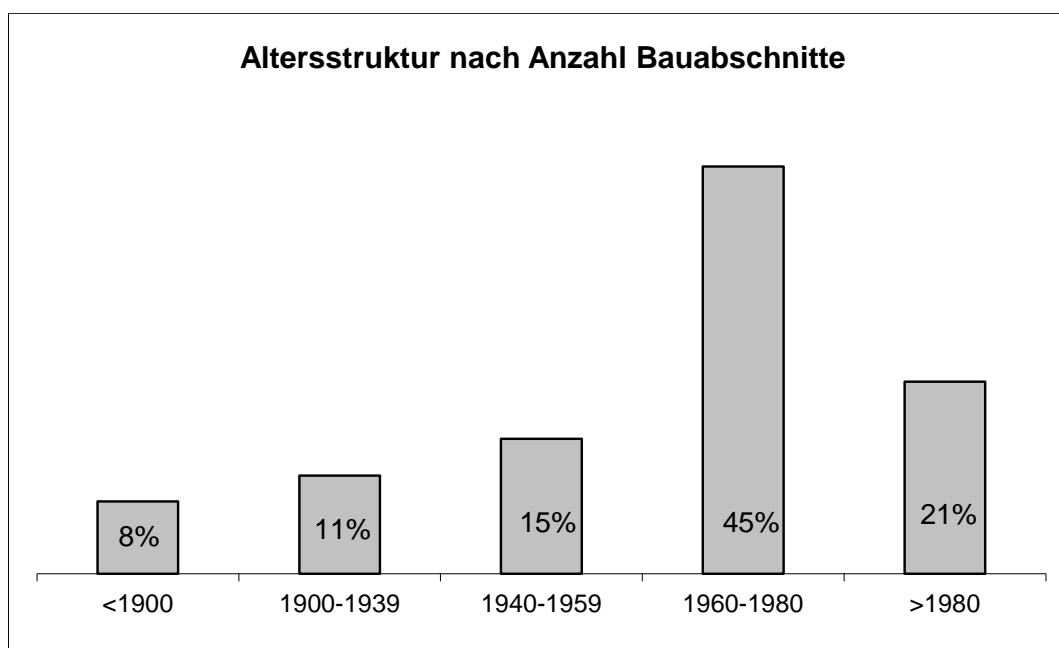
### Abschreibungen

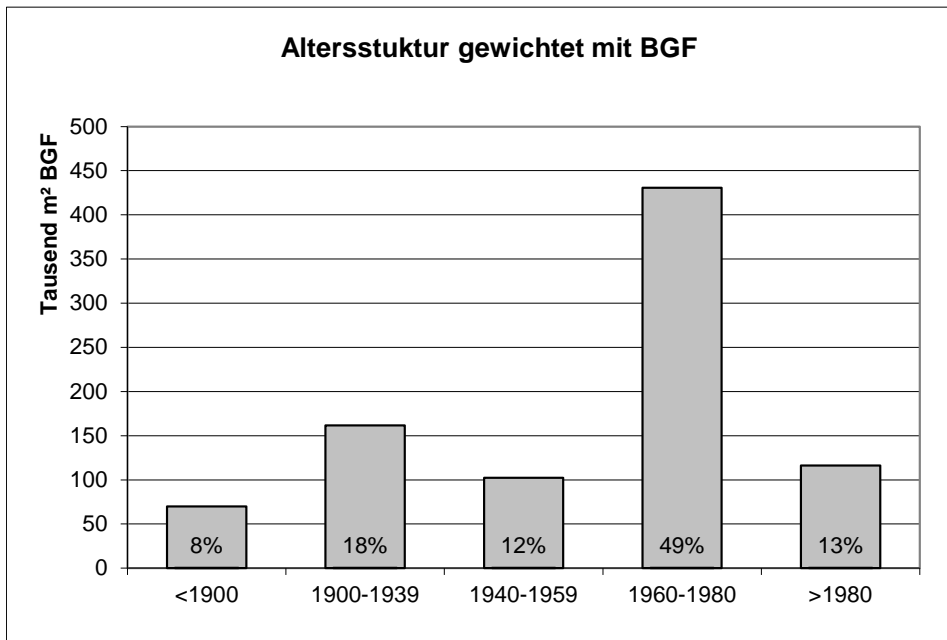
Mit **Beschluss des Finanzausschusses** der Stadt vom 26.02.2008 wurde die Erstattung der Abschreibungen durch die Stadt Aachen für das Jahr 2008 vollständig ausgesetzt und für die Zukunft beschlossen, die Erstattung der Abschreibungen jährlich schrittweise zu steigern. So ist in 2009 eine Erstattung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

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

### Gebäudebestand

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





Nennenswerte **Leerstände** lagen zum Bilanzstichtag 2014 nicht vor bzw. bestehen lediglich in zum Verkauf oder Abriss vorgesehenen Objekten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2014 in Höhe von 32,838 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Stand 31.12.2014	in T€
Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	4.428
Gegenüber anderen städtischen Dienststellen	28.410
<b>Summe</b>	<b>32.838</b>

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

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

in T€	Stand 01.01.2014	Entnahme	Einstellung	Stand 31.12.2014
Stammkapital	1.000	0	0	1.000
Kapitalrücklage	273.097	-23.595	32	249.534
Andere Gewinnrücklagen	1.623	-1.623	0	0
Verlustvortrag	-56.623	25.218	-12.040	-43.445
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-12.040	12.040	-11.633	-11.633
<b>Summe</b>	<b>207.057</b>	<b>12.040</b>	<b>-23.641</b>	<b>195.456</b>

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

Die Einstellung in die **Kapitalrücklage** beinhaltet Zuwendungen für werterhöhende Maßnahmen beim Anlagevermögen, denen kein Gesellschafterdarlehen gegenübersteht.

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2013 erhöht.

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wird der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. Der Verlust aus 2008 in Höhe von 13,374 Mio. € wurde zunächst in Höhe von 1,623 Mio. € mit den vorhandenen Gewinnrücklagen und danach in Höhe von 11,751 Mio. € mit der Kapitalrücklage ausgeglichen. Aus dem Beschluss des Rates der Stadt Aachen ist außerdem ableitbar, dass die Jahresverluste der Wirtschaftsjahre 2009 ff. nach fünf Jahren bereits bei der Aufstellung des jeweiligen Jahresabschlusses mit der Kapitalrücklage zu verrechnen sind. Demgemäß ist im Berichtsjahr zusätzlich die Verrechnung des Jahresverlustes 2009 in Höhe von 11,844 Mio. € mit der Kapitalrücklage erfolgt.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2014	Zu- gänge	Umbu- chungen	Ab- gänge	Auflö- sungen	Stand 31.12.2014
Fertige Anlagen	93.687	0	202	100	3.124	90.665
Unfertige Anlagen	3.130	0	-202	0	0	2.928
<b>Summe</b>	<b>96.817</b>	<b>0</b>	<b>±202</b>	<b>100</b>	<b>3.124</b>	<b>93.593</b>

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

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

## Rückstellungen

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

in T€	Stand 01.01.2014	Ver- brauch	Auflö- sung	Zufüh- rung	Aufzin- sung	Stand 31.12.2014
Unterlassene Instandhaltung (laufend)	552	108	180	300	0	564
Unterlassene Instandhaltung (Altfälle)	320	91	124	0	0	105
Rechtsstreite	868	21	0	136	0	983
Personalbe- reich	651	575	15	577	4	642
übrige	2.231	144	1.414	267	10	950
<b>Summe</b>	<b>4.622</b>	<b>939</b>	<b>1.733</b>	<b>1.280</b>	<b>14</b>	<b>3.244</b>

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

**Aufzinsungen** in Höhe von T€ 14 flossen zum 31.12.2014 aufwandwirksam in das Zinsergebnis ein.

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

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

### Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten** betragen am 31.12.2014:

in T€	Laufzeit in Jahren			Summe
	unter 1	1 bis 5	über 5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent)	2.060	0	0	2.060
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	691	0	0	691
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	80	0	0	80
Verbindlichkeiten gg. Einrichtungsträger	13.534	267.666	0	281.200
- davon aus Gesellschafterdarlehen	(1.500)	(267.666)	(0)	(269.166)
- davon aus Lieferungen und Leistungen	(12.034)	(0)	(0)	(12.034)
Sonstige Verbindlichkeiten	27.666	2.575	4.067	34.308
<b>Gesamtsumme</b>	<b>44.031</b>	<b>270.241</b>	<b>4.067</b>	<b>318.339</b>

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 gebildet (19,746 Mio. €).

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 12,034 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	Stand 31.12.2014	Erläuterung
Gegenüber Stadt	11.971	Erstattung von Personalkosten für Beamte und Sonderkasse
Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	63	Aachener Stadtbetrieb, Kulturbetrieb
<b>Summe</b>	<b>12.034</b>	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Erträge

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

in T€	2014	Vorjahr
Umsatzerlöse	52.757	54.607



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

in T€	2014	Vorjahr
Aktivierte Eigenleistungen	823	873

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

in T€	2014	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge	11.479	8.238
- davon Auflösung Investitionszuschüsse	3.124	3.117
- davon konsumtive Schulpauschale	3.379	3.141

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** 2014 sind erstmalig Erstattungen aus der konsumtiven Schul- und Bildungspauschale in Höhe von 3,379 Mio. € enthalten. Die Erstattung wurde seitens des Einrichtungsträgers weitergeleitet und entsprechend in gleicher Höhe bei der saldierten Kostenerstattung haushaltsneutral reduziert.

**Rückstellungen** wurden in Höhe von 1,733 Mio. € aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Energiekosten vorgenommen. Die Auflösung begründet sich durch eine Verfahrensumstellung der Verbuchung der Energiekosten. Weitere Gründe für Auflösungen sind beispielsweise abgeschlossene juristische Auseinandersetzungen und andere beendete rückstellungsbegründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 735 T€ enthalten. Darin sind Betriebskostenerstattungen des Vorjahres bzw. nachträgliche Änderungen der Grundbesitzabgabenbescheide enthalten, die auf Korrekturen aus Vorjahren zurückzuführen sind. Weiterhin sind Erstattungen von Kosten durch den Rettungsdienst, Erstattung von Betriebskosten Abendschulen aus dem Vorjahr enthalten.

### Aufwendungen

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

in T€	2014	Vorjahr
Aufwand für Objektbewirtschaftung	36.692	34.269

Im Aufwand 2014 sind die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die sonstigen Aufwendungen für die Stadt in Form von Anmietungen, Versicherungen ohne Gebäudebezug (Haftpflicht, Vermögenseigenschadenversicherung, Rechtsschutz) und sonstige Dienstleistungen für die Stadt enthalten. Der Aufwand für Objektbewirtschaftung ist aufgrund von Flächenzuwachs, Nutzungsin-tensivierung und Preissteigerungen angestiegen.

in T€	2014	Vorjahr
Personalaufwand	10.160	9.377
davon Beschäftigtenvergütung	7.795	7.195
davon Soziale Abgaben und Aufwendun- gen für Altersversorgung und für Unter- stützung	2.365	2.182

Der Personalaufwand ist durch die bewilligten zusätzlichen Stellen gestiegen. Ebenfalls führten die in 2014 umgesetzten Tarifierhöhungen zu einem höheren Personalaufwand.

in T€	2014	Vorjahr
Abschreibungen auf Sachanlagen	18.930	19.106

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

Aufgrund von Wertüberprüfungen gemäß § 253 HGB mussten drei außerplanmäßige Abschrei-bungen bei den Objekten 4. Gesamtschule Sandkaulstraße 75 (1.201 T€), Feuerwache Stolberger Straße 155 (867 T€) und Bürogebäude Zollamtstraße 10 (103 T€) vorgenommen werden. Weiter-hin wurde bei der Wertüberprüfung der im Festwert befindlichen Anlagegüter eine Anpassung in Höhe von 132 T€ vorgenommen.

in T€	2014	Vorjahr
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.173	1.908

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 975 T€, EDV-Budget, Beratungskosten, Büro-material sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 126 T€. Darin sind im Wesentlichen Rücker-stattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden sachgerechte Umgliederungen aus den sonstigen Bewirtschaftsaufwendungen vorge-nommen.

in T€	2014	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.736	11.097

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 8,283 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2014 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen. Sie werden an den Einrichtungsträger gezahlt. Die erhebliche Reduzierung ist auf günstigere Zinskonditionen zurückzuführen.

Die **Tilgung der Darlehen** erfolgte vereinbarungsgemäß in der Höhe der von der Stadt Aachen anteilig erstatteten Abschreibungen (1,500 Mio. €) bei insgesamt 18,930 Mio. € Abschreibungen.

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

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

#### Jahresergebnis 2014

in T€	2014	Vorjahr
Jahresverlust	-11.634	-12.040

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 11,634 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

in T€	2014	Vorjahr
Planmäßiger Verlust	-12.790	-12.684
Tatsächlicher Verlust	-11.634	-12.040
Ergebnisverbesserung	+1.156	+644

Der Verlust in Höhe von 11,634 Mio. € liegt aufgrund von **Verbesserungen im operativen Geschäft** um 1,156 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Die Ergebnisverbesserung resultiert u.a. aus einem geringeren Bewirtschaftsaufwand als ursprünglich bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2014 angenommen. Nicht planbare Faktoren (z. B. Klimafaktoren, nicht in Gänze auftretende Preissteigerungen) sind hierfür ursächlich. Auch eine Prozessumstellung bei der Verbuchung der Energiekosten trägt wesentlich zu der einmaligen Ergebnisverbesserung bei.

## Ergänzende Angaben

**Stellenübersicht**

In 2014 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 15 zeitlich befristeten Vollzeit-Kräfte und 6 zeitlich befristete Teilzeit-Kräfte vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens (u. a. aufgrund von U3-Ausbau, Mensenprogramm, Maßnahmen der Route Charlemagne, 4. Gesamtschule sowie Flüchtlingsunterbringung) beschäftigt. Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 4 in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (3 Werkstudenten und eine Schreibrkraft für die Personalvertretung) beträgt die durchschnittliche Zahl des während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr.7) – neben der Betriebsleitung – 192 Personen.

Getrennt nach Gruppen: 172 Beschäftigte, 20 Beamte.

**Leistungen an die Betriebsleitung** und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (3 Abteilungsleiter): im Jahr 2014 373 T€ Bruttobezüge (ohne Arbeitgeberanteile), davon kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 81 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 78 T€

**Betriebsausschuss**

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

**Mitglieder** des Betriebsausschuss sind mit Stand vom 31.12.2014:

Ratsherr Heiner Höfken, Rechtsanwalt (Vorsitzender),  
Ratsfrau Ellen Begolli, Fraktionsgeschäftsführerin (stv. Vorsitzende),  
Ratsfrau Uschi Brammertz, Dipl.-Kaufmann,  
Ratsfrau Martina Hörmann, Architektin  
Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby, Dipl.-Ingenieur,  
Bürgermeister Björn Jansen, Dipl. Kaufmann und Angestellter,  
Ratsherr Karl-Heinz Starmanns, Zimmerermeister,  
Sachkundiger Bürger Herr Ulrich Gaube, Architekt,  
Sachkundiger Bürger Herr Tobis Küppers, Kaufmann für Bürokommunikation  
Sachkundiger Bürger Herr Kurt-Heinrich Radermacher, geschäftsführender Gesellschafter  
Sachkundiger Bürger Herr Paul Rütgers, Rentner,  
Sachkundige Bürgerin Frau Heidi Teuku, Dipl. Bauingenieurin  
Sachkundiger Bürger Herr Dr. Klaus Vossen, Geschäftsführer( Immobilienverw.) und Jurist,

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

### **Gesamthonorar für Abschlussprüfer**

Die Höhe des Honorars an den Abschlussprüfer für **Abschlussprüfungsleistungen** gemäß § 285 Nr. 17 HGB Buchstabe a) beträgt im Jahr 2014 netto 25 T€ Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

**Haftungsverhältnisse** gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2014 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2014 betragen 19 Mio. € aus Bauvorhaben.

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

### Verlustvortrag

Der Verlustvortrag enthält die aufgelaufenen Verluste der Jahre 2010 bis 2013. In 2014 wurde gemäß EigVO und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2008 und dem Jahr 2009 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 2014 in Höhe von 11.633.716,93 € nach 2015 vorzutragen.

Aachen, 30. Juli 2015

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber  
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan  
Tech. Betriebsleiter

Gebäudemanagement Aachen – Eigenbetrieb

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagennachweis)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert		Kennzahlen	
	01.01.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2014	01.01.2014	Abschreibungen	Abgänge	31.12.2014	01.01.2014	31.12.2014	Durchschnittlicher Abschreibungssatz %	Durchschnittlicher Restbuchwert %
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
<b>I. Sachanlagen</b>													
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten</b>	<b>699.663.616,81</b>	<b>6.380.149,81</b>	<b>±4.116.981,39</b>	<b>3.521.691,66</b>	<b>706.639.056,35</b>	<b>147.591.009,58</b>	<b>18.762.382,17</b>	<b>650.248,82</b>	<b>165.703.142,93</b>	<b>552.072.607,23</b>	<b>540.935.913,42</b>	2,66	76,55
Unbebaute Grundstücke	2.094.642,80	0,00	0,00	700,00	2.093.942,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.094.642,80	2.093.942,80	0,00	100,00
Bebaute Grundstücke	122.834.313,88	0,00	0,00	1.371.512,84	121.462.801,04	0,00	0,00	0,00	0,00	122.834.313,88	121.462.801,04	0,00	100,00
Gebäude und Aufbauten	574.696.647,13	6.380.149,81	4.116.981,39	2.149.478,82	583.044.299,51	147.555.847,58	18.759.531,17	650.248,82	165.665.129,93	427.140.799,55	417.379.169,58	3,22	71,59
Außenanlagen	38.013,00	0,00	0,00	0,00	38.013,00	35.162,00	2.851,00	0,00	38.013,00	2.851,00	0,00	7,50	0,00
<b>2. Andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>664.213,06</b>	<b>53.482,30</b>	<b>0,00</b>	<b>18.861,24</b>	<b>698.834,12</b>	<b>264.104,24</b>	<b>167.596,30</b>	<b>18.861,24</b>	<b>412.839,30</b>	<b>400.108,82</b>	<b>285.994,82</b>	23,98	40,92
Betriebsausstattung	656.895,92	51.707,21	0,00	16.568,00	692.035,13	256.787,10	165.821,21	16.568,00	406.040,31	400.108,82	285.994,82	23,96	41,33
geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	7.317,14	1.775,09	0,00	2.293,24	6.798,99	7.317,14	1.775,09	2.293,24	6.798,99	0,00	0,00	26,11	0,00
<b>3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	<b>26.663.145,82</b>	<b>15.204.757,37</b>	<b>-4.116.981,39</b>	<b>6.632,93</b>	<b>37.744.288,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.663.145,82</b>	<b>37.744.288,87</b>	0,00	100,00
Anlagen im Bau	26.663.145,82	15.204.757,37	-4.116.981,39	6.632,93	37.744.288,87	0,00	0,00	0,00	0,00	26.663.145,82	37.744.288,87	0,00	100,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>726.990.975,69</b>	<b>21.638.389,48</b>	<b>±4.116.981,39</b>	<b>3.547.185,83</b>	<b>745.082.179,34</b>	<b>147.855.113,82</b>	<b>18.929.978,47</b>	<b>669.110,06</b>	<b>166.115.982,23</b>	<b>579.135.861,87</b>	<b>578.966.197,11</b>	<b>2,54</b>	<b>77,71</b>

**Gebäudemanagement der Stadt Aachen**

Sonderpostenspiegel

	Zuführungen					Auflösungen				Restbuchwerte	
	01.01.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2014	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Fertige Anlagen	110.802.230,81	0,00	201.639,64	127.035,00	110.876.835,45	17.115.025,88	3.123.874,81	27.049,57	20.211.851,12	90.664.984,33	93.687.204,93
2. Unfertige Anlagen	3.129.938,11	0,00	-201.639,64	0,00	2.928.298,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.928.298,47	3.129.938,11
<b>Summe</b>	<b>113.932.168,92</b>	<b>0,00</b>	<b>± 201.639,64</b>	<b>127.035,00</b>	<b>113.805.133,92</b>	<b>17.115.025,88</b>	<b>3.123.874,81</b>	<b>27.049,57</b>	<b>20.211.851,12</b>	<b>93.593.282,80</b>	<b>96.817.143,04</b>

# Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014



## Inhalt

	Seite
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen der Einrichtung</b>	<b>1</b>
2.1 Geschäftsmodell der Einrichtung	1
2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen	1
2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister	3
2.4 Forschung und Entwicklung	3
<b>3. Wirtschaftsbericht</b>	<b>4</b>
3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
3.2 Geschäftsverlauf	4
3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2014	6
3.3.1 Wirtschaftsplan	6
3.3.2 Ertragslage	7
3.3.3 Vermögenslage	8
3.3.4 Finanzlage	10
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	11
3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	11
<b>4. Nachtragsbericht</b>	<b>11</b>
<b>5. Prognosebericht</b>	<b>12</b>
<b>6. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>12</b>
6.1 Risikobericht	12
6.2 Chancenbericht	19
<b>7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	<b>21</b>
<b>8. Bericht über Zweigniederlassungen</b>	<b>22</b>
<b>9. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW</b>	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkung

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

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

Über die wirtschaftliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2014 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), die städtischen Güter und Sondereinrichtungen wie z.B. Brunnen und Aufbauten in Grün- und Parkanlagen. Hier nimmt die Einrichtung die Bewirtschaftung im Auftrag für die Stadt wahr.

### 2.2 Organisation und rechtliche Beziehungen

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

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

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

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

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

Die Einrichtung ist wie ein Facility Management Unternehmen in die vier Fachabteilungen Kaufmännisches, Infrastrukturelles, Hochbautechnisches und Technisches Gebäudemanagement klassisch gegliedert. Der Organisationsaufbau des Gebäudemanagements Ende 2014 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 wegen Dienstleistungen für die Stadt, Personalkosten und Verwaltungsaufwand der Einrichtung zusammen.

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

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

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

Die jährliche Kostenerstattung soll in den Folgejahren schrittweise umgestellt werden auf eine Abrechnung mit den Nutzern im Sinne des Vermieter-Mieter-Modells.

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

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

### 2.3 Rahmenvereinbarung zwischen Einrichtung und Oberbürgermeister

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

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

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

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

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

### 2.4 Forschung und Entwicklung

Aufgabenbedingt wird betriebsintern keine Forschung und Entwicklung betrieben.

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

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

Der Preisanstieg ist für den Berichtszeitraum 2014 als moderat zu bezeichnen.

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

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

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

#### 3.2 Geschäftsverlauf

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2014 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 8,84 Mio. €.

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

Nach EigVo § 10 kann der Verlustvortrag 5 Jahre auf neue Rechnung vorgetragen werden. Ein nach Ablauf von 5 Jahren nicht getilgter Verlustvortrag muss durch die Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen vom 10.12.2014 wird der Ausgleich der seit 2008 vorgetragenen Jahresverluste mit der Gewinnrücklage und der Allgemeinen Rücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ab dem Jahresabschluss 2014 vorgenommen. ~~Der~~ Die Verluste aus 2008 und 2009 in Höhe von insgesamt 25.218 Mio. € wurden mit den Rücklagen verrechnet.

Eine Erhöhung des Rücklagekapitals ergab sich in der geringen Höhe von 32 T€ durch nicht über Gesellschafterdarlehen zu finanzierende Zugänge beim Anlagevermögen im Bereich der Kitas.

Auch in 2014 konnte eine Entlastung des Haushalts erreicht werden: So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 1,156 Mio. € unterschritten.

Der vom Rat der Stadt beschlossene Personalabbau im Bereich der Eigenreinigungskräfte wurde auch in 2014 sozialverträglich fortgeführt.

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

Der Investitionsbereich konnte in 2014 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden; auf die unterjährige Berichterstattung im Rahmen der Quartalsberichte wird verwiesen.

Hinsichtlich der Umsetzungsgeschwindigkeit der Maßnahmen ergaben sich Engpässe aufgrund ~~von~~ eines anhaltend hohen Investitionsvolumens bei gleichzeitig fehlenden personellen Kapazitäten.

Die Mittel für die Instandhaltung der Gebäude konnten in den ersten Jahren 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 – keine Aufstockung mehr erfolgen konnte. Die zur Verfügung stehenden Mittel liegen rd. 5,00 Mio. € p.a. unter dem empfohlenen Richtwert der KGSt (1,2 % der Wiederherstellkosten), so dass für die Folgejahre ein weiterer Instandhaltungsstau absehbar ist.

Zum Abbau des objektbezogen ermittelten Instandhaltungsstaus aus Vorjahren wurden dem Betrieb auch in 2014 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.

Die Überprüfung des Immobilienbestandes ergab bei drei Objekten neuere Erkenntnisse hinsichtlich einer dauerhaften erheblichen Wertminderung, so dass eine außerplanmäßige Abschreibung gemäß § 253 Abs.3 HGB vorzunehmen war.

Das Anlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Neben den Abschreibungen sind hierfür auch Anlagenabgänge durch Verkauf ursächlich.

### 3.3 Lage im Wirtschaftsjahr 2014

#### 3.3.1 Wirtschaftsplan

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

Der vom Rat der Stadt am 11.12.2013 beschlossene Wirtschaftsplan für 2014 der Einrichtung umfasste:

#### Im Erfolgsplan

In Mio. €	Plan 2014	Plan Vorjahr	Differenz
Aufwendungen im Erfolgsplan	49,6	48,1	+1,5
Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt)	28,1	27,9	+ 0,2
Verwaltungskostenbeitrag	1,0	1,0	0
<b>Gesamtvolumen im Erfolgsplan</b>	<b>78,7</b>	<b>77,0</b>	<b>+1,7</b>

#### Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2014 im 4. Quartal 2013 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 28,579 Mio. € vorgesehen.

Die Investitionen im Wirtschaftsplan wurden nach endgültiger Beschlussfassung zum Haushaltsplan an diesen angepasst. Das auf dieser Basis angepasste Investitionsvolumen betrug insgesamt 28,660 Mio. €.

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

### 3.3.2 Ertragslage

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

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

Die Erträge der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2014	Vorjahr	Differenz
Umsatzerlöse	52.757	54.607	- 1.850
Aktivierete Eigenleistungen	823	873	-50
Sonstige betriebliche Erträge	11.479	8.238	+3.241
Zinserträge	0	0	0
<b>Summe der Erträge</b>	<b>65.059</b>	<b>63.718</b>	<b>+1.341</b>

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2014	Vorjahr	Differenz
Objektbewirtschaftung	36.693	34.269	+2.424
Personalkosten	10.160	9.377	+783
Abschreibungen	18.930	19.106	-176
Zinsen	8.736	11.097	-2.361
Übrige	2.174	1.909	+265
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>76.693</b>	<b>75.758</b>	<b>+935</b>

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2014 zum Vorjahr:

In T€	2014	Vorjahr	Differenz
Erträge	65.059	63.718	+1.341
Aufwendungen	76.693	75.758	-935
<b>Ergebnis</b>	<b>-11.634</b>	<b>-12.040</b>	<b>+406</b>

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



Der steigende Aufwand liegt unter anderem in den jährlichen Preissteigerungen, z.B. im Bereich der Energieaufwendungen, aber auch in Flächenzuwachsen und Nutzungsintensivierungen begründet. Zudem mussten auch im Wirtschaftsjahr 2014 außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen werden.

Der Jahresverlust beträgt -11.634 T€. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresverlust aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von 12.790 T€, so dass eine Verlustreduzierung von 1.156 T€ erreicht werden konnte.

Ursächlich hierfür waren insbesondere Unterschreitungen der Planansätze bei diversen Aufwandspositionen.

### 3.3.3 Vermögenslage

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

## Bilanzvergleich

In T€	2014	Vorjahr	Differenz
<b>Aktiva</b>			
Sachanlagen	578.966	579.136	-170
davon:			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit			
Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	540.936	552.073	-11.137
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	286	400	-114
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	37.744	26.663	+11.081
Vorräte	65	67	-2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270	844	-574
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	32	46	-14
Forderungen an den Einrichtungsträger	32.838	21.458	+11.380
Sonstige Vermögensgegenstände	218	14	+204
Rechnungsabgrenzungsposten	39	39	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>612.428</b>	<b>601.604</b>	<b>+10.824</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	195.456	207.057	-11.601
davon:			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Kapitalrücklage	249.534	273.097	-23.563
Gewinnrücklagen	0	1.623	-1.623
Verlustvortrag	-43.444	-56.623	+13.179
Jahresfehlbetrag	-11.634	-12.040	+406
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	93.593	96.817	-3.224
Rückstellungen	3.244	4.622	-1.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.060	2.141	-81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	691	283	+408
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	80	81	-1
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Gesellschafterdarlehen	281.200	255.221	+25.979
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	34.308	33.432	+876
Rechnungsabgrenzungsposten	1.796	1.950	-154
<b>Summe Passiva</b>	<b>612.428</b>	<b>601.604</b>	<b>+10.824</b>

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2014 beträgt die Anlageintensität 94,5 %. Je höher die Anlageintensität ist, desto höher sind tendenziell die fixen Kosten in Form von Abschreibungen und umso länger hält die Kapitalbindung an.

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

Beim Eigenkapital ergeben sich Veränderungen vor allem durch den Jahresverlust 2014 in Höhe von 11.634 Mio €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 34,4 % auf nunmehr 31,9 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 50,5 % auf nunmehr 47,2 %.

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

Die im Wirtschaftsplan 2014 planmäßig vorgesehene Investitionssumme und die Verpflichtungsermächtigungen wurden durch die tatsächlichen Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen für Investitionen (Bestellobligo) insgesamt nicht überschritten.

### 3.3.4 Finanzlage

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

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

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

Der Mittelzu- und -abfluss ergibt sich wie folgt:

in T€	2014	Vorjahr	Differenz
- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.418	+7.160	-13.578
- aus der Investitionstätigkeit	-21.636	-18.553	-3.083
- aus der Finanzierungstätigkeit	+17.764	+11.212	+6.552
<b>= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-10.290</b>	<b>-181</b>	<b>-10.109</b>

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit reichte nicht aus, den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit zu decken. Die darüber hinaus benötigten Finanzmittel wurden dem Finanzmittelbestand (Stadtkassenkonto) entnommen.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung Kennzahlen für das operative Ergebnis, das Finanzergebnis, die Anlagendeckung, das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote sowie der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit herangezogen.

Die vorstehenden Kennzahlen lassen sich aus dem Jahresabschluss 2014 ableiten.

### 3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Im Hinblick auf Finanzplanung als Bestandteil der Wirtschaftsplanung erfolgt unterjährig ein Abgleich. Die Kapitalflussrechnung als Instrument der Finanzplanung findet Einsatz. 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 hierbei insbesondere auf das Thema:

- Organisationsvorteile (attestiert beispielsweise im interkommunalen Vergleich laut GPA-Bericht aus 2008 und ablesbar auch aus aktuellen Prüf-Berichten der GPA zum Thema Schulgebäude und Turnhallen einschließlich Portfoliomanagement; weiterhin aus Ergebnissen im interkommunalen Vergleich, z.B. Ikon-Netz der KGSt).

## 4. Nachtragsbericht

Im Wirtschaftsplan 2015 konnten die zusätzlich durch den Betriebsausschuss und den Rat der Stadt Aachen bewilligten Stellen im Rahmen der Wirtschaftsplanung in die Stellenübersicht aufgenommen werden, um die Einrichtung an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und

auch weiterhin zukunftsfähig auszurichten und auf dem bisherigen Leistungsniveau zu erhalten. Zu den Details wird auf die Ausführungen unter 6. Verwiesen.

Die zusätzlichen Stellen konnten größtenteils im Laufe des Jahres besetzt werden, allerdings werden erhebliche Kapazitäten aufgrund der aktuellen Situation im Bereich der Flüchtlingsunterbringung gebunden, die nicht im veränderten Stellenkontingent eingeplant waren.

## 5. Prognosebericht

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

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

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

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

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

Absehbar ist zusätzlich zu dem geplanten Investitionsvolumen ein erheblich erhöhtes Arbeits- und Ausgabenvolumen im Bereich der Unterbringung von Flüchtlingen. Dieses führt in der Praxis zu Umsetzungsverzögerungen bei anderen Maßnahmen.

Weiterhin werden zusätzliche, bislang noch nicht in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung vorgehene Mittel aus dem aktuellen Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes für Aachen erwartet.

Zur Ausführung des aktuellen Wirtschaftsplans 2015 kann konstatiert werden, dass das erwartete negative Jahresergebnis unter dem Planwert liegen wird, d. h. es tritt eine Ergebnisverbesserung ein.

## 6. Chancen- und Risikobericht

### 6.1 Risikobericht

Nachfolgend soll dargestellt werden, welche:

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

#### Risikomanagementziele

Ziel des betrieblichen Risikomanagements ist ein planvoller Umgang mit Risiken.

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

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

#### Risiken und Methoden zur Begrenzung / Ausschluss

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

Die Ausgestaltung der Beziehungen zu dem Einrichtungsträger als sog. nahe stehende Person wurde bereits unter 2.2 und 2.3 erläutert. Festzuhalten ist, dass die Vereinbarungen von beiden Seiten bislang 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:

#### Preiserhöhungen bzw. Tarifsteigerungen

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

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

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

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

Folgekosten von Neubauvorhaben und Nutzungsintensivierungen

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

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

Unterlassene Instandhaltung

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 und schrittweise behoben. Daneben wurden seit der Gründung der Einrichtung die Mittel für die Bauunterhaltung 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.

Vermögensverzehr

Die Anlagen im Bau betragen zum Bilanzstichtag 2014 37,744 Mio. € (u. A. Route Carlemagne). Nach deren Fertigstellung fallen zukünftig erhöhte Abschreibungen an, die den entsprechenden Werteverzehr widerspiegeln.

### Rücklagenverzehr

Das Synergie- und Rationalisierungspotential ist ausgeschöpft; die Bildung von angemessenen Rücklagen und Erzielung einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals gemäß § 10 Absatz 3 und 5 EigVO NRW nicht mehr möglich. Die Eigenkapitalausstattung der Einrichtung schmilzt durch die Nicht-Erstattung der Abschreibungen kontinuierlich. So ergeben sich in den Jahren 2008 bis 2014 insgesamt Verluste in Höhe von 80,297 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.

### Anlagenintensität

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

### Sach- oder Personenschäden

Auf der Grundlage der Vermögensbewertung wurden bei Gründung die Versicherungswerte der Gebäudeversicherungen überprüft. Risiken aus dem Gebäudebetrieb oder durch Fehlverhalten der Mitarbeiter/innen sind teilweise über Haftpflicht- bzw. Vermögenseigenschadenversicherungen abgedeckt. Risiken aus Sturmschäden wurden auf der Basis einer Risikoabschätzung nur in ausgewählten Objekten versichert. Hier deutet sich u.U. eine Zunahme von Sturmereignissen an; ein Abschluss von Sturmversicherungen für den gesamten Gebäudebestand ist jedoch weiterhin nicht wirtschaftlich. Sach- und Personenschäden sollen vermieden werden durch jährliche Begehungen und Instandhaltungsstrategien, die die Gebäudesicherheit und den Substanzerhalt im Fokus halten.

### Zu geringe Personalausstattung

Die Haushaltskonsolidierung machte in Vorjahren einen erheblichen Personalabbau erforderlich.



Der Personalabbau wurde in der Rahmenvereinbarung geregelt: Insgesamt 30 % aller Stellen sollten sozialverträglich abgebaut werden. Dieser Abbau wäre möglich gewesen, ohne die Aufgabenerfüllung zu gefährden, allerdings nur bei gleichbleibendem Aufgabenumfang.

Die in 2007 stattgefundenene 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 (Erfüllungsrad > 80 %) erreicht. Die Kennzahl im Bereich Personal zeigte, dass die Einrichtung im Vergleich mit Abstand die niedrigsten Personalkosten in der Bewirtschaftung aufweist. Die Personalkennzahl bestätigt aus Sicht der Betriebsleitung die vor dem Hintergrund von gestiegenem Arbeitsvolumen zwischenzeitlich zu geringe Personalausstattung.

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

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

Die Personalressourcen – Stellen – waren jedoch nicht mitgewachsen.

Das Instrument der temporären Personalgewinnung wurde zwar seit 2009 intensiv genutzt, erwies sich aber vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Arbeitsvolumens und der Tatsache, dass 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 zeigen jedoch, dass das Stellenkontingent der Einrichtung angehoben und an den aktuellen Aufgabenumfang angepasst werden muss.

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

#### Fachkräftemangel

Im TVöD wurde insgesamt das Gehaltsniveau bei den Einstiegsgehältern nach unten abgesenkt. Vor dem Hintergrund sich abzeichnender altersbedingter Fluktuation und des sich abzeichnenden Fachkräftemangels, z.B. im Ingenieur- und im kaufmännischen Bereich, ergeben sich in der Praxis Probleme bei der Gewinnung von qualifiziertem Personal. Verschärft wurde das Problem durch die zeitlichen Befristungen, die aufgrund fehlender Stellenkapazitäten jedoch derzeit angewendet werden mussten. Ab dem Wirtschaftsjahr 2015 konnten auch unbefristete Arbeitsverträge angeboten werden, um die Personalgewinnung zu unterstützen. Dennoch bleibt die Stellenbesetzung schwierig und ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Gehaltsniveau öffentlicher Dienst) nur bedingt durch die Einrichtung zu gestalten.

#### Risiken aus dem Aufgabenspektrum bzw. Gebäudebetrieb

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

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

Dazu sind unter anderem erforderlich:

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

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

Eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse

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

Frühwarnsysteme / -mechanismen

Das bestehende Risikomanagement wurde im März 2012 durch einen Workshop auf Führungsebene überprüft. Im August 2012 wurde eine neue Stelle aus dem Stellenbestand erstmalig gebildet und personell besetzt, die sich u.a. mit dem Thema Risikomanagement beschäftigt und den weiteren Ausbau und DV-Einsatz forciert. Zwischenzeitlich konnten im Rahmen des Projektes eine Softwarelösung eingeführt, unter Einbezug der Fachabteilungen ein umfassender Risikokatalog erarbeitet und eine Probewertung (Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen) durchgeführt werden. Bis Ende 2015 wird die Echtbewertung einschließlich systematischer Darstellung der Gegenmaßnahmen abgeschlossen sein. Im Ergebnis wird somit ab 2016 ein flächendeckendes und unterjähriges Risikomanagement incl. Risikomanagementbericht umgesetzt sein.

DV-Unterstützung

Zahlreiche im Einsatz befindliche DV-Lösungen unterstützen die Aufgaben der Objektbewirtschaftung, Instandhaltung incl. Wartungen/Prüfungen und Projektsteuerung, u.a. durch umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten sowie die Abrufmöglichkeit aktueller Statusinformationen. Die Entwicklung im Bereich intelligenter DV-gestützter Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen gilt es zu beobachten.

Korruptionsprävention

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

## 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.

Empfehlungen der Betriebsleitung an die Entscheidungsgremien zur Risikobegrenzung:

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

## 6.2 Chancenbericht

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

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

Der Bereich **Energiemanagement** wurde aktuell personell aufgestockt, um der wachsenden wirtschaftlichen und ökologischen Bedeutung dieses Bereiches Rechnung zu tragen und die Spitzen-

stellung im interkommunalen Vergleich weiter auszubauen. Die Betriebsleitung erwartet Einsparungen im Bereich der Energiekosten, durch die letztlich keine Mehrbelastung entsteht.

Seit 2011 steht 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. Aktuell wird EView gemeinsam mit der Regio IT in die Branchenlösung **e2watch** überführt. Pilotbereich ist die Städteregion, in weiteren Ausbausritten soll e2watch auch Interessenten auf Landes- oder kommunaler Ebene angeboten werden. Diese Entwicklung wird personell unterstützt, ohne dass die übrigen Themen des Energiemanagements leiden. Die Umstellung des Systems für die Stadt erfolgt aktuell.

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

Die Betriebsleitung erhofft sich weiterhin, künftig die Einrichtung noch eindeutiger im Sinne eines **Dienstleisters** positionieren zu können. Der in den ersten Betriebsjahren aus Gründen der Haushaltsentlastung verfolgte und mit Vorstand und Politik vereinbarte Konsolidierungskurs hat teilweise zu nicht unerheblichen Konflikten zwischen der Einrichtung als „Dienstleister“ und den Wünschen der Kunden bzw. Gebäudenutzern geführt.

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

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

Der Verkauf nicht betriebsnotwendiger Flächen kann erheblich zur Haushaltskonsolidierung bei-

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

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

Die **überörtliche vergleichende Prüfung** der Gemeindeprüfungsanstalt hatte in Vorjahren 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. Ab 2013 nimmt der Betrieb außerdem an drei verschiedenen Vergleichsringen zur Personalbemessung teil: IKON-Vergleichsring, Arbeitskreis Deutscher Städtetag NRW für Gebäudewirtschaft und Arbeitskreis des Verbandes Kommunaler Immobilienbewirtschaftender Gesellschaften (VKIG). Auch aktuelle Ergebnisse der Gemeindeprüfungsanstalt bestätigen dem Betrieb seine gute Organisation, zurzeit das Ergebnis der Prüfung zum Thema Portfoliomanagement.

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.

## 7. 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.

## 8. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Einrichtung verfügt über keine Zweigniederlassungen.

## 9. Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NW

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Handelns der Betriebsleitung im Rahmen der Prüfung des Vorjahres – Jahresabschluss zum 31.12.2013 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 30. Juli 2015

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vera Ferber  
Kfm. Betriebsleiterin

Klaus Schavan  
Tech. Betriebsleiter

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Mainz

30. Juli 2015

Fundus Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Klaus Höflich  
Wirtschaftsprüfer

