

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0104/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 03.11.2022
		Verfasser/in: E 26/00
Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2021		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.11.2022	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung
14.12.2022	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 2021 mit einer Bilanzsumme von 636.904.687,42 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von - 12.748.184,15 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Jahresverlust aus 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2021 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigefügt.

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 2021 mit einer Bilanzsumme von 636.904.687,42 Euro und einem Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von –12.748.184,15 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Jahresabschluss und Lagebericht 2021 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigelegt.

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 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 2021 weist zum 31.12.2021 eine Bilanzsumme von 636.904.687,42 Euro (Vorjahr: 634.401.167,71 Euro) und einen Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung von – 12.748.184,15 Euro (Vorjahr: - 12.334.057,42 Euro) aus.

Der Betrieb schließt auch in 2021 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 2021 ein planmäßiger Verlust in Höhe von -13,977 Mio. Euro (Vorjahr: -12,339 Mio. Euro) zu erwarten; dieser fiel aufgrund von Verbesserungen im operativen Bereich letztlich um 1,229 Mio. Euro (Vorjahr: 5.000 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.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 17,6 % (Vorjahr: 19,7 %), die Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt 37,4 % (Vorjahr 38,3 %) und die sog. wirtschaftliche Eigenkapitalquote 84,3 % (Vorjahr 85,0 %).

Unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages aus 2021 schlägt die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung vor, den Jahresverlust 2021 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 2021 eine Verrechnung der Verluste aus 2016 mit der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vorgenommen.

Es ergibt sich mit Stand 31.12.2021 ein noch verbleibender Verlustvortrag aus Vorjahren der Jahre 2017 bis einschließlich 2020 von insgesamt 47.046.938,97 Euro (Vorjahr: 45.030.596,68 Euro).

Mit Beschlussfassung des Betriebsausschusses vom 08.09.2020 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mittelrheinische Treuhand GmbH, Kronprinzenstraße 10, 45128 Essen, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 betraut. Die Mittelrheinische Treuhand GmbH hat den Abschluss zum 31.12.2021 geprüft und mit Datum vom 12.10.2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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 2021 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2021

MITTELRHEINISCHE TREUHAND GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT - STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

GEGRÜNDET 1913

Gebäudemanagement der Stadt Aachen Aachen

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2021

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

Ausfertigung vom 31. Oktober 2022

3300010/21JAP/12102022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	4
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
I. Lage der Einrichtung	5
II. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	6
C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	7
D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	11
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS	16
G. SCHLUSSBEMERKUNG	17

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021
4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021
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. Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Die gewählte Schreibweise bezieht sich jedoch immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen.

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Die Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

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

hat uns aufgrund des Beschlusses des Betriebsausschusses mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts beauftragt.

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 beigelegt 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 beigelegten "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.
- Die Preisentwicklung ist für den Berichtszeitraum 2021 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren allerdings außergewöhnlich stark ansteigend und setzt sich in 2022 verstärkt fort.
- Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2021 stabil.
- Mit der weltweiten Pandemie seit Frühjahr 2020 ist auch in der Bauwirtschaft u.a. der Zusammenbruch der globalen Lieferketten verbunden mit den Rohstoff-, Herstell- und Lieferkrisen stark zu spüren. Dies hatte in 2021 Auswirkungen auf die fertig gestellten Bauvorhaben, die im Vergleich zu den Projekten in Vorjahren teilweise deutliche Mehrausgaben erforderlich machten.
- Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand. Der Jahresfehlbetrag beträgt - TEUR 12.748. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresfehlbetrag aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von - TEUR 13.976, so dass der planmäßige Verlust um EUR 1,228 Mio. unterschritten wurde.
- 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 Auswirkungen der multiplen Krise hinsichtlich Material-Engpässe, Preissteigerungen vorrangig im Energiesektor können für das Wirtschaftsjahr 2022 Einfluss auf die Einrichtung nehmen. Es finden diesbezüglich Abstimmungen mit der städtischen Finanzsteuerung statt.
- 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:

- Seit Ende 2016 ist ein außergewöhnlich starker Preisanstieg zu verzeichnen, der im Jahr 2020 kurz abnahm, sich jedoch in 2021 umso mehr verstärkte und sich weiter fortsetzt. Dazu kommen aktuell verschiedene Engpässe im Bereich der Rohstoffe, Herstellung, Lieferung und Bereitstellung von Baumaterialien, was sich ebenfalls sowohl auf Preise als auch auf Terminpläne der Bauvorhaben auswirkt. Bei den Investitionsvorhaben werden Preissteigerungen p. a., in gewissem Umfang auch sog. „Varianzen“ (durch Erkenntnislücken noch fehlender Planungstiefen) und im Einzelfall (z. B. große Investitions-Vorhaben) auch Risiken budgetwirksam berücksichtigt.
- Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator wird für 2022 eine Eigenkapitalquote von 16,5 % bzw. Eigenkapitalquote inkl. Sonderposten von 34,0 % prognostiziert. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote inkl. 50 % Sonderposten und gemeindliches Darlehen wird auf 85,0 % prognostiziert.
- Die Betriebsleitung erwartet für das Wirtschaftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von – EUR 14,1 Mio.

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 20.176) und Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.456) in Höhe von TEUR 15.720 wurde im Wirtschaftsjahr 2021 nicht vollständig, sondern lediglich mit einem Betrag von TEUR 3.000 vergütet. Der nicht vergütete Anteil von TEUR 12.720 hat maßgeblich zu dem Jahresfehlbetrag 2021 von TEUR 12.748 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebverordnung 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 § 103 GO NRW 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 § 103 GO NRW 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 Unternehmens-tätigkeit 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 Einrichtung zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit 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 Unternehmens-tätigkeit 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, 12. Oktober 2022

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 § 103 GO NRW 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.

Insbesondere war Gegenstand unseres Auftrags weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, noch die Aufdeckung und Aufklärung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sowie von bedeutsamen Schwächen des nicht rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden.

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 zugesichert werden kann.

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechungen in der Zeit vom 15. August bis zum 12. Oktober 2022 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 § 103 GO NRW 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:

- Existenz 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 2021 eingeholt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise bei der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 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 15. Dezember 2021 festgestellt und auf der Homepage der Stadt Aachen am 24. Mai 2022 veröffentlicht. Der nachrichtliche Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung im Internet erfolgte ebenfalls am 28. Mai 2022 in den Aachener Nachrichten und der Aachener Zeitung. Der abschließende Prüfvermerk der GPA NRW datiert vom 28. April 2022.

Der Jahresabschluss der Gebäudemanagement der Stadt Aachen, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang zum 31. Dezember 2021, ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden.

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

Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausweis sind 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 wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zutreffend im Anhang (Anlage 3) 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 10.916.
- Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen entfällt mit TEUR 13.239 auf am Bilanzstichtag noch im Bau befindliche Investitionsprojekte. Von diesem Betrag waren am 31. Dezember 2021 TEUR 8.299 dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen noch nicht zugeflossen, sondern sind als Forderungen gegenüber dem Einrichtungsträger ausgewiesen. Von dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen für bereits fertiggestellte Anlagen waren am 31. Dezember 2021 TEUR 2.152 noch nicht zugeflossen, sondern als Forderung gegenüber dem Einrichtungsträger bilanzverlängernd 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 2021 wurden erwartete Erstattungen des Einrichtungsträgers mit TEUR 175 in Abzug gebracht.

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS

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 Betriebsatzung 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 2021 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, 12. Oktober 2022

Mittelrheinische Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brocker
Wirtschaftsprüfer

Kampmann
Wirtschaftsprüferin

ANLAGEN

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	566.758.268,62	573.706.471,44
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.690.810,38	4.372.285,71
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.997.541,75	14.706.972,92
	<u>594.446.620,75</u>	<u>592.785.730,07</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	46.878,00	38.670,00
	<u>46.878,00</u>	<u>38.670,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.043.039,44	216.462,91
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	176.416,55	34.842,59
3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger	40.924.649,03	41.101.002,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	257.771,53	208.244,00
	<u>42.401.876,55</u>	<u>41.560.552,27</u>
	<u>42.448.754,55</u>	<u>41.599.222,27</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	9.312,12	16.215,37
	<u>636.904.687,42</u>	<u>634.401.167,71</u>

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	171.132.063,18	181.449.778,31
III. Verlustvortrag	-47.046.938,97	-45.030.596,68
IV. Jahresfehlbetrag	-12.748.184,15	-12.334.057,42
	<u>112.336.940,06</u>	<u>125.085.124,21</u>
B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZUSCHÜSSEN	125.547.870,40	117.826.534,13
C. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	<u>10.276.025,57</u>	<u>9.161.503,52</u>
	<u>10.276.025,57</u>	<u>9.161.503,52</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen	16.789.650,18	16.442.910,99
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.548.451,06	3.328.110,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	362.652.745,46	356.734.470,37
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.022.308,25	434.301,56
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.810.138,83</u>	<u>4.337.799,97</u>
	<u>387.823.293,78</u>	<u>381.277.593,13</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>920.557,61</u>	<u>1.050.412,72</u>
	<u><u>636.904.687,42</u></u>	<u><u>634.401.167,71</u></u>

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	82.407.086,77	79.583.973,53
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.309.698,58	1.209.658,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.321.789,90	5.409.037,28
4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	-56.541.687,11	-53.204.557,83
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.816.452,60	-10.627.141,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.088.391,76	-3.052.514,07
- davon für Altersversorgung: EUR 998.787,38 (Vorjahr: EUR 996.725,59)		
	-13.904.844,36	-13.679.656,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-20.176.008,87	-19.482.469,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.871.173,64	-4.049.719,97
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.292.091,42	-8.119.290,91
- davon an den Einrichtungsträger: EUR 8.200.957,32 (Vorjahr: EUR 8.017.399,68)		
- davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 2.905,25 (Vorjahr: EUR 3.166,43)		
9. Ergebnis nach Steuern	-12.747.230,15	-12.333.025,42
10. Sonstige Steuern	-954,00	-1.032,00
11. Jahresfehlbetrag	-12.748.184,15	-12.334.057,42

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Allgemeines	2
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Erläuterungen zur Bilanz	2
Anwendung bei Gründung der Einrichtung	2
Anwendung im Wirtschaftsjahr 2021	3
Bearbeitungsstand der Reparaturprogramme	3
Anlagevermögen	4
Abschreibungen	4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5
Eigenkapital	5
Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	6
Rückstellungen	6
Verbindlichkeiten	7
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	9
Erträge	9
Aufwendungen	10
Jahresergebnis 2021	11
Nachtragsbericht	12
Ergänzende Angaben	13
Stellenübersicht	13
Betriebsausschuss	13
Gesamthonorar für Abschlussprüfer	14
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	14
Verlustvortrag	14
Ergebnisverwendung	15
Anlagenspiegel	17
Sonderpostenspiegel	18

Allgemeines

Der **Jahresabschluss zum 31.12.2021** 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 2021

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden die Zugänge zum Anlagevermögen mit den **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** bewertet. In die Herstellungskosten wurden anteilige Gemeinkosten und - wie in Vorjahren - keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

In 2021 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. Nach den Abgängen der Berufskollegs an die Städteregion mit einem Investitionsstau in Höhe von 20 Mio. € verbleiben beim Gebäudemanagement Abzüge für Reparaturen und Instandhaltungsstau von **100 Mio. €**. Von den 100 Mio. € wurden bis zum 31.12.2021 aus **Reparaturprogrammen** bereits **71,237 Mio. €** (davon in 2021: 4,906 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 Teilabriss GS Kaiserstraße 59 und aus fertig gestellten Investitionsmaßnahmen.

Zum Bilanzstichtag 2021 befanden sich in Höhe von 22,997 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, Marktstraße, Umkleidegebäude Rombachstraße, GS Schagenstraße und GGS Haarbachtal 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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Höhe Afa (In Mio. €)	16,66	16,92	16,41	19,11	18,93	17,52	18,62	19,13	19,63	19,27	19,48	20,18
Erstattung Afa (In Mio. €)	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	3,00	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 2021 nicht vor.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **Forderungen gegenüber der Stadt Aachen** zum Bilanzstichtag 2021 in Höhe von 40,925 Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Stand 31.12.2021	in T€
Gegenüber eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	2.768
Gegenüber anderen städtischen Dienststellen	38.157
Summe	40.925

Die Forderungen haben insgesamt eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegenüber anderen städtischen Diensten betreffen mit 2.602 T€ Lieferungen und Leistungen.

Eigenkapital

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

in T€	Stand 01.01.2021	Entnahme	Einstellung	Stand 31.12.2021
Stammkapital	1.000	0	0	1.000
Kapitalrücklage	181.450	-10.318	0	171.132
Verlustvortrag	-45.031	10.318	-12.334	-47.047
Jahresfehlbetrag	-12.334	12.334	-12.748	-12.748
Summe	125.085	12.334	-25.082	112.337

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

Der Verlustvortrag hat sich um den Jahresverlust 2020 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. 2021 wurde der Jahresverlust 2016 in Höhe von 10,318 Mio. € verrechnet.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2021	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Auflösungen	Stand 31.12.2021
Bebaute Grundstücke	0	618				618
Fertige Anlagen	111.812	2.369	1.459	207	4.269	111.164
Unfertige Anlagen	5.383	9.316	-1.459	0	0	13.240
Betriebs- und Geschäftsausstattung/ Andere Anlagen	632	8	0	0	114	526
Summe	117.827	12.311	0	207	4.383	125.548

Die Position „Bebaute Grundstücke“ enthält im Berichtsjahr Sonderposten für die Grundstücke Musikbunker Goffartstraße 39 und Junkerstraße 36. Die entsprechenden Grundstücke waren bereits in Vorjahren auf das Gebäudemanagement übertragen worden. Irrtümlich wurden seinerzeit die entsprechenden Sonderposten nicht mit übertragen.

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 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2021
Verpflichtungen gegenüber Einrichtungsträger	3.257	162	0	1.120	0	4.215
Rechtsstreite	3.001	350	328	367	0	2.690
Personalbereich	1.330	867	0	1.063	2	1.528
Sonstige	1.573	466	1	736	1	1.843
Summe	9.161	1.845	329	3.286	3	10.276

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 31.12.2021 aufwandswirksam 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 sogenannten 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 31.12.2021:

in T€	Laufzeit in Jahren			Summe
	unter 1	1 bis 5	über 5	
Erhaltene Anzahlungen gegenüber dem Einrichtungsträger	16.790	0	0	16.790
Vorjahr	16.443	0	0	16.443
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Kontokorrent)	3.549	0	0	3.549
Vorjahr	3.328	0	0	3.328
Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	4.200	358.452	0	362.652
Vorjahr	4.570	352.165	0	356.735
- davon aus Gesellschafterdarlehen	3.000	358.452	0	361.452
Vorjahr	3.000	352.165	0	355.165
- davon aus Lieferungen und Leistungen	1.200	0	0	1.200
Vorjahr	1.570	0	0	1.570
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.022	0	0	1.022
- davon aus Lieferungen und Leistungen	1.022	0	0	1.022
Vorjahr	434	0	0	434
Sonstige Verbindlichkeiten	464	1.448	1.898	3.810
Vorjahr	542	1.572	2.224	4.338
Gesamtsumme	26.025	350.900	1.898	387.823
Vorjahr	25.317	353.737	2.224	381.278

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

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 betrug das Gesellschafterdarlehen 12.235.670,78 €. Das Gesellschafterdarlehen 2021 lautet über € 10.915.693,89.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Stadt Aachen** in Höhe von 1,200 Mio. € setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	Stand 31.12.2021	Erläuterung
Gegenüber Stadt	1.191	Erstattung von Personalkosten für Beamte, Grundbesitzabgaben
Gegenüber anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen	9	Aachener Stadtbetrieb; Kulturbetrieb
Summe	1.200	

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

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

in T€	2021	Vorjahr
Umsatzerlöse	82.407	79.584

Die **Umsatzerlöse** setzen sich aus Zahlungen der Stadt Aachen an die Einrichtung (44,958 Mio. €), aus Dienstleistungen für die Städteregion Aachen (6,867 Mio. €), von anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (9,749 Mio. €), Interne Erträge (16,091 Mio. €) sowie Einnahmen von externen Dritten (4,742 Mio. €), davon überwiegend Einnahmen aus Vermietungen, zusammen.

in T€	2021	Vorjahr
Aktivierete Eigenleistungen	1.310	1.210

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

in T€	2021	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge	6.322	5.410
- davon Auflösung Investitionszuschüsse	4.456	4.295

Rückstellungen wurden in Höhe von 329 T€ aufgelöst. Die wesentliche Auflösung wurde im Bereich der Rechtsstreitigkeiten vorgenommen für beendete rückstellungsbegründende Maßnahmen.

Darüber hinaus sind weitere **periodenfremde Erträge** in Höhe von 854 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€	2021	Vorjahr
Aufwand für Objektbewirtschaftung	56.542	53.205

Im Aufwand 2021 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 neu abgerechneten Dienstleistungen für die Stadt (vormals keine Buchung im E 26) gestiegen.

in T€	2021	Vorjahr
Personalaufwand	13.905	13.680
- davon Beschäftigtenvergütung	10.816	10.627
- davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.089	3.053

Unter anderem Tarifierhöhungen und der Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl führten in 2021 zu einem höheren Personalaufwand.

in T€	2021	Vorjahr
Abschreibungen auf Sachanlagen	20.176	19.482

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

in T€	2021	Vorjahr
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.871	4.050

Enthalten sind der **Verwaltungskostenbeitrag** mit 1,827 Mio. €, EDV-Budget mit 0,746 Mio. €, Zuführungen zu Rückstellungen mit 0,368 Mio. € sowie periodenfremder Aufwand in Höhe von 0,521 Mio. €. Darin sind im Wesentlichen Rückerstattungen aus Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres enthalten.

in T€	2021	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.292	8.119

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten weitestgehend Darlehenszinsen in Höhe von 8,201 Mio. € für das Gründungsdarlehen aus der Eröffnungsbilanz und die weiteren für die Investitionen der Jahre 2004 – 2020 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen. Sie werden an den Einrichtungsträger gezahlt.

Die **Tilgung der Darlehen** erfolgte in 2021 nach einer Vereinbarung mit der Stadt Aachen in Höhe von 3,000 Mio. €.

Jahresergebnis 2021

in T€	2021	Vorjahr
Jahresverlust	-12.748	-12.334

Wie bereits oben dargestellt resultiert der Jahresverlust in Höhe von 12,748 Mio. € aus der Nichterstattung von Abschreibungen.

Ergebnis:

in T€	2021	Vorjahr
Planmäßiger Verlust	-13.977	-12.339
Tatsächlicher Verlust	-12.748	-12.334
Ergebnisverbesserung/-verschlechterung	+1.229	+5

Der Verlust in Höhe von 12,748 Mio. € liegt um 1,229 Mio. € unter dem planmäßigen Verlust.

Nachtragsbericht

Das weiterhin hohe Auftragsvolumen und die sich weiterentwickelnde Aufgabenbreite und -tiefe erfordern aus Sicht der Betriebsleitung erhebliche zusätzliche Stelleneinrichtungen, um die Einrichtung an die geänderten Rahmenbedingungen und modifizierten Aufgabenstellungen anzupassen, weiterhin zukunftsfähig auszurichten und auf dem bisherigen hohen Leistungsniveau zu erhalten.

Der corona-bedingte Zusammenbruch der globalen Lieferketten trifft auch das öffentliche Bauwesen stark: 2021 musste das Städtische Gebäudemanagement erhebliche Aufwendungen einbringen, um die Rohstoff-, Herstell- und Lieferkrise am Bau und deren Auswirkungen (u.a. stark steigende Preisanstiege) zu managen. So stieg in diesem Zusammenhang der Baupreisindex gem. Landesbetrieb Information und Technik NRW von 2020 auf 2021 um 7,8 % mit steigender Tendenz - der höchste Wert seit Beginn der Aufzeichnungen. Dieser extreme Baupreisanstieg konnte vorab nicht prognostiziert werden.

Vorzumerken ist mit Ausblick auf das Jahr 2022, dass sich die Situation mit dem Krieg in der Ukraine noch weiter zugespitzt hat und zusätzlich noch ein weiteres, nicht vorhersehbares Aufgabenfeld geöffnet hat: das der Unterbringung von Geflüchteten.

Ergänzende Angaben

Stellenübersicht

In 2021 waren in unterschiedlichen Zeiträumen 25 befristete Vollzeitkräfte (2020: 14) vor allem zur Abdeckung des auf nach wie vor hohem Niveau befindlichen Bauvolumens beschäftigt.

Unter Berücksichtigung dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und weiterhin 1 (2020: 1) in geringfügigem Stundenumfang Beschäftigten (Schreibkraft für die Personalvertretung) sowie im Kalenderjahr 2021 4 Werkstudenten (2020: 1) in der Hochbautechnischen Abteilung beträgt die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2021 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (§ 285 HGB Nr.7) – neben der Betriebsleitung – 224 Personen (2020: 211).

Getrennt nach Gruppen: 210 Beschäftigte (2020: 198), 14 Beamte (2020: 13).

Leistungen an die Betriebsleitung und an sonstige in leitender Funktion tätige Personen (4 Abteilungsleiter): im Jahr 2021 445 T€ Bruttobezüge (Festbezüge; ohne Arbeitgeberanteile), davon

kaufmännische Betriebsleitung Frau Ferber 80 T€ und technische Betriebsleitung Herr Schavan 94 T€.

Betriebsausschuss

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

Mitglieder des Betriebsausschusses sind mit Stand vom 31.12.2021:

Ratsherr Carsten Schaadt, Dipl.-Ing. Architekt (Vorsitzender),
Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby, Dipl.-Ingenieur (stv. Vorsitzender),
Ratsherr Marc Beus, Architekt,
Ratsherr Dr. Sebastian Breuer, Biologe,
Ratsherr Daniel Hecker, Unternehmer,
Ratsherr Lars Lübben, Geograph,
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,
Sachkundige/r Bürger*in Juliane Schlierkamp, wissenschaftl. Mitarbeiterin RWTH Aachen.

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 2021 netto 19,2 T€. Weitere Leistungen sind nicht erbracht worden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag 2021 nicht.

Die Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** zum 31.12.2021 betragen 30,249 Mio. € aus Bauvorhaben.

Zum Stichtag 31.12.2021 wurden **Verpflichtungsermächtigungen** in Höhe von 3,581 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 2017 bis 2020. In 2021 wurde gemäß EigVO NRW und Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 10.12.2014 der Verlust aus 2016 mit den Rücklagen verrechnet.

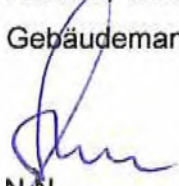
Durch die Nichterstattung der betrieblichen Abschreibungen werden sich auch in den kommenden Jahren Verluste ergeben. Die Erstattung der Abschreibungen durch den Haushalt soll jedoch über einen längeren Zeitraum schrittweise erhöht werden.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag aus 2021 in Höhe von 12.748.184,15 € nach 2022 vorzutragen.

Aachen, 12. Oktober 2022

Gebäudemanagement der Stadt Aachen



N.N.

Kfm. Betriebsleitung



Klaus Schavan

Tech. Betriebsleiter

Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Aachen

Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE		
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
SACHANLAGEN											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken											
a) Unbebaute Grundstücke	2.206.029,00	0,00	0,00	0,00	2.206.029,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.206.029,00	2.206.029,00
b) Bebaute Grundstücke	120.311.666,90	0,00	0,00	0,00	120.311.666,90	0,00	0,00	0,00	0,00	120.311.666,90	120.311.666,90
c) Gebäude und Aufbauten	719.190.196,50	7.221.223,15	6.261.114,40	1.910.354,67	730.762.179,38	268.001.420,96	19.503.062,85	982.877,15	286.521.606,66	444.240.572,72	451.188.775,54
d) Außenanlagen	38.013,00	0,00	0,00	0,00	38.013,00	38.013,00	0,00	0,00	38.013,00	0,00	0,00
	<u>841.745.905,40</u>	<u>7.221.223,15</u>	<u>6.261.114,40</u>	<u>1.910.354,67</u>	<u>853.317.888,28</u>	<u>268.039.433,96</u>	<u>19.503.062,85</u>	<u>982.877,15</u>	<u>286.559.619,66</u>	<u>566.758.268,62</u>	<u>573.706.471,44</u>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
a) Betriebsausstattung	6.083.261,53	982.431,69	5.300,12	0,00	7.070.993,34	1.710.975,82	669.207,14	0,00	2.380.182,96	4.690.810,38	4.372.285,71
b) Geringwertige Vermögensgegenstände	5.463,99	3.738,88	0,00	440,09	8.762,78	5.463,99	3.738,88	440,09	8.762,78	0,00	0,00
	<u>6.088.725,52</u>	<u>986.170,57</u>	<u>5.300,12</u>	<u>440,09</u>	<u>7.079.756,12</u>	<u>1.716.439,81</u>	<u>672.946,02</u>	<u>440,09</u>	<u>2.388.945,74</u>	<u>4.690.810,38</u>	<u>4.372.285,71</u>
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.706.972,92	14.557.187,18	-6.266.414,52	203,83	22.997.541,75	0,00	0,00	0,00	0,00	22.997.541,75	14.706.972,92
	<u>862.541.603,84</u>	<u>22.764.580,90</u>	<u>0,00</u>	<u>1.910.998,59</u>	<u>883.395.186,15</u>	<u>269.755.873,77</u>	<u>20.176.008,87</u>	<u>983.317,24</u>	<u>288.948.565,40</u>	<u>594.446.620,75</u>	<u>592.785.730,07</u>

Zusammensetzung und Entwicklung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen

	Zuführungen				Stand 31.12.2021 EUR	Entnahmen / Auflösungen			Restbuchwert		
	Stand 31.12.2020 EUR	Zugang EUR	Umbuchung EUR	Abgang EUR		Stand 31.12.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	
	Unbebaute Grundstücke	0,00	618.188,67	0,00		0,00	618.188,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Fertige Anlagen	155.202.345,81	2.368.743,05	1.459.058,86	206.578,26	158.823.569,46	43.389.935,27	4.341.257,90	72.470,50	47.658.722,67	111.164.846,79	111.812.410,54
Unfertige Anlagen	5.382.444,67	9.315.762,98	-1.459.058,86	0,00	13.239.148,79	0,00	0,00	0,00	0,00	13.239.148,79	5.382.444,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung / Andere Anlagen	1.078.231,53	8.397,00	0,00	0,00	1.086.628,53	446.552,61	114.389,77	0,00	560.942,38	525.686,15	631.678,92
Gesamt:	161.663.022,01	12.311.091,70	0,00	206.578,26	173.767.535,45	43.836.487,88	4.455.647,67	72.470,50	48.219.665,05	125.547.870,40	117.826.534,13

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

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	16
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	26
5.1.5	Rechtliche Risiken	26
5.2	Chancenbericht	26
5.3	Gesamtbeurteilung	28
6.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	29
7.	Angaben gemäß § 25 Abs. 2 EigVO NRW	30

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 2021 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, Marschier- tor), 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 2021 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 Wirtschaftsplän 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 2021 im Bereich der Betriebskosten moderat, im Bereich der Bauleistungen im Vergleich zu Vorjahren allerdings außergewöhnlich stark ansteigend und setzt sich in 2022 verstärkt fort.

Die Komplexität von Bauvorhaben nimmt insgesamt zu, so dass eine professionelle Steuerung von Bauvorhaben unter Integration der unterschiedlichen Fachdisziplinen zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Neuere Entwicklungen, insbesondere auch im DV-gestützten Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungsbereich mit Hilfe spezieller Software (BIM = Building Information Modeling), gilt es zu beachten und ggfs. auch für die Einrichtung nutzbar zu machen.

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

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 verantwortungsvoller Umgang mit Energie, Ressourcen, Baumaterialien („Cradle2Cradle“).

In Vorjahren nahm die Aufgabe der zeitnahen Unterbringung von Flüchtlingen einen sehr großen Raum (Schwerpunkt bisher 2015-2017) ein und hatte erhebliche Auswirkungen auf die Kapazitäten der Einrichtung.

Mit nachfolgenden Jahren hat sich dieser Tätigkeitsbereich „normalisiert“. Die geschaffenen Kapazitäten zur Unterbringung von Geflüchteten erzeugen jedoch bis 2021 erhöhte Betreuungsaufwände im Team „Instandhaltung“, „Mieten und Pachten“ sowie „Rechnungswesen“. Mit Vorblick auf 2022 erfährt die Thematik durch den Krieg Rußlands gegen die Ukraine und die damit verbundenen Bewegungen von Schutzsuchenden einen neuen Höhepunkt.

3.2 Geschäftsverlauf

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einrichtung war auch in 2021 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. In 2021 wurde der Verlust aus 2016 in Höhe von 10,3 Mio. € verrechnet.

In 2021 ist eine Ergebnisverbesserung eingetreten. So wurde der planmäßige Verlust aus nicht erstatteten Abschreibungen im Ergebnis um 1,229 Mio. € unterschritten.

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

Die vereinbarten Sachziele bei Gründung der Einrichtung wurden erreicht oder befinden sich in der abschließenden Umsetzung, insbesondere die Einführung des CAFM-Systems. Bisher, 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. Eine weitere Ausdehnung auf die Fachbereiche ist bisher nicht geschehen.

Der Investitionsbereich konnte in 2021 ohne nennenswerte Probleme im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Mittel umgesetzt werden. Budgetüberschreitungen bei einzelnen Maßnahmen konnten innerhalb des Wirtschaftsplans aufgefangen werden.

Mit der weltweiten Pandemie seit Frühjahr 2020 ist auch in der Bauwirtschaft u.a. der Zusammenbruch der globalen Lieferketten verbunden mit den Rohstoff-, Herstell- und Lieferkrisen stark zu spüren. Dies hatte in 2021 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 bei den externen Planern und Auftragnehmern sowie dem allgemeinen Fachkräftemangel am Bau. So konnten die durch Betriebsausschuss und Rat der Stadt ab 2015 genehmigten zusätzlichen Stellen auch in 2021 nicht in Gänze besetzt werden, insbesondere aufgrund des Mangels im Bereich der Fachingenieure.

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 2021 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 2021 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 um 1,661 Mio. € erhöht. Die Zugänge zu den fertigen Anlagen betrafen im Einzelnen die Maßnahmen Kita Stettiner Straße 16, Kita Eibenweg 16, Kita In den Küpperbenden 2, OGS Hanbruch, Herrichtung angemieteter Verwaltungsgebäude Sophienstraße 6.

In 2021 lag die Gesamthöhe der Abschreibungen unter den Investitionen.

3.3 Lage der Einrichtung im Wirtschaftsjahr 2021

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 24.03.2021 auf Basis Haushaltsplanentwurf 2021 beschlossene Wirtschaftsplan für 2021 der Einrichtung umfasste:

Im Erfolgsplan

In Mio. €	Plan 2021	Plan Vorjahr	Differenz
Aufwendungen im Erfolgsplan	70,8	60,8	+10,0
Abschreibungen und Zinsen (an die Stadt)	27,7	27,8	-0,1
Verwaltungskostenbeitrag	1,8	1,7	+0,1
Gesamtvolumen im Erfolgsplan	100,3	90,3	+10,0

Im Vermögensplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 im 4. Quartal 2020 und somit auf der Basis des vorläufigen Haushaltsplanentwurfes waren Investitionen in Höhe von 32,4 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 2021 betrug insgesamt 41,8 Mio. €.

Bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen konnten weitergeführt und fertig gestellt werden (Kita Stettiner Straße 16, Kita Eibenweg16, Kita In den Küpperbenden 2, OGS Hanbruch) 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€	2021	Vorjahr	Differenz
Umsatzerlöse	82.407	79.584	+2.823
Aktiviert Eigenleistungen	1.310	1.210	+100
Sonstige betriebliche Erträge	6.322	5.409	+913
Summe der Erträge	90.039	86.203	+3.836

Einzelheiten zu den Erträgen ergeben sich aus dem Anhang.

Die Aufwendungen der Einrichtung setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2021	Vorjahr	Differenz
Objektbewirtschaftung	56.542	53.205	+3.337
Personalkosten	13.905	13.680	+225
Abschreibungen	20.176	19.482	+694
Zinsen	8.292	8.119	+173
Übrige	3.872	4.050	-178
Summe der Aufwendungen	102.787	98.536	+4.251

Einzelheiten zu den Aufwendungen ergeben sich aus dem Anhang.

Vergleich der Erträge und Aufwendungen 2021 zum Vorjahr:

In T€	2021	Vorjahr	Differenz
Erträge	90.039	86.203	+3.836
Aufwendungen	102.787	98.536	+4.251
Ergebnis	-12.748	-12.333	-412

Die betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, ebenso der betriebliche Aufwand. Der Jahresfehlbetrag beträgt -12.748 T€. Erwartet lt. angepasstem Erfolgsplan war ein Jahresfehlbetrag aus nicht erstatteten Abschreibungen in Höhe von -13.976 T€, so dass der planmäßige Verlust um 1,228 Mio.€ 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€	2021	Vorjahr	Differenz
Aktiva			
Sachanlagen	594.447	592.786	+1.661
davon:			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	566.758	573.707	-6.949
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4.691	4.372	+319
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.998	14.707	+8.291
Vorräte	47	39	+8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.043	216	+827
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	176	35	+141
Forderungen an den Einrichtungsträger	40.925	41.101	-176
Sonstige Vermögensgegenstände	258	208	+50
Rechnungsabgrenzungsposten	9	16	-7
Summe Aktiva	636.905	634.401	+2.504
Passiva			
Eigenkapital	112.337	125.085	-12.748
davon:			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Kapitalrücklage	171.132	181.450	-10.318
Verlustvortrag	-47.047	-45.031	-2.016
Jahresfehlbetrag	-12.748	-12.334	-414
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	125.548	117.827	+7.721
Sonstige Rückstellungen	10.276	9.161	+1.115
Erhaltene Anzahlungen	16.790	16.443	+347
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	3.548	3.328	+220
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger einschl. Ge- sellschafterdarlehen	362.653	356.735	+5.918
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.022	434	+588
Sonstige Verbindlichkeiten	3.810	4.338	-528
Rechnungsabgrenzungsposten	921	1.050	-129
Summe Passiva	636.905	634.401	+2.504

Das Vermögen der Einrichtung ist fast gänzlich im Anlagevermögen gebunden. Das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen wird als Anlageintensität bezeichnet. Zum 31.12.2021 beträgt die Anlageintensität 93,3 %. 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 Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von 12,748 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sinkt von 19,7 % auf nunmehr 17,6 %.

Die Eigenmittelquote aus Eigenkapital einschließlich Sonderposten aus Investitionszuschüssen sinkt von 38,3 % auf nunmehr 37,4 %.

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 31.12.2021 84,25 %.

Die Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere die Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen.

Die im Wirtschaftsplan 2021 planmäßig vorgesehene Investitionssumme und die Verpflichtungsermächtigungen wurden durch die tatsächlichen Investitionen und die eingegangenen Verpflichtungen für Investitionen (Bestellobligo) insgesamt nicht überschritten.

3.3.4 Finanzlage

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

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

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

Der Mittelzu- / -abfluss ergibt sich wie folgt:

in T€	2021	Vorjahr
- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 5.158	+7.310
- aus der Investitionstätigkeit	- 22.765	-18.567
- aus der Finanzierungstätigkeit	+ 11.912	+3.469
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 5.695	+7.788

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

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Einrichtung nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

	2021	Vorjahr
Ertragslage		
Operatives Ergebnis	-5.100 T€	-4.468 T€
Zuwendungsquote	9,3 %	10,2 %
Vermögens- und Finanzlage		
EK-Quote	17,6 %	19,7 %
EK-Quote incl. Sopo	37,4 %	38,3 %
EK-Quote incl. 50% Sopo u. gemeindliches Darlehen	84,3 %	85,0 %
Anlagendeckung I	40,0 %	41,0 %
Anlagendeckung II	101,1 %	101,4 %
Investitionsquote	3,8 %	3,1 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 5.158 T€	+ 7.310 T€

Die genutzten finanziellen Leistungsindikatoren weisen hinsichtlich der Istwerte eine stetige Entwicklung der Abschmelzung der Eigenkapital-Quote 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 wurde von unabhängiger Seite im interkommunalen Vergleich bestätigt. 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.

2020 und 2021 sind aufgrund der Pandemie-Situation die Werte nicht im Vergleich zum Jahr 2019 fortgeführt worden. Daher liegen keine aktuellen Kennzahlen vor.

Die Fehlzeitenquote der Einrichtung liegt in 2021 bei 6,3 % (Vorjahr: 6,01 %).

Die Mitarbeiterzahl ist in 2021 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

W. jahr	2021	Vorjahr
Durchschnittliche MA-Zahl	224	221
Stand zum 31.12.	229	226

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 Personalbemessung aus 2021 ergab einen deutlichen Mehrbedarf, der im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2022 in die Beratungen eingebracht wurde. Die Stellen wurden in 2022 größtenteils besetzt.

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.

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 2016 ist ein außergewöhnlich starker Preisanstieg zu verzeichnen, der im Jahr 2020 kurz abnahm, sich jedoch in 2021 umso mehr verstärkte und sich weiter fortsetzt. Dazu kommen aktuell verschiedene Engpässe im Bereich der Rohstoffe, Herstellung, Lieferung und Bereitstellung von Baumaterialien, was sich ebenfalls sowohl auf Preise als auch auf Terminpläne der Bauvorhaben auswirkt. Bei den Investitionsvorhaben werden Preissteigerungen p.a., in gewissem Umfang auch sog. „Varianzen“ (durch Erkenntnislücken noch fehlender Planungstiefen) und im Einzelfall (z.B. große Investitions-Vorhaben) auch Risiken budgetwirksam berücksichtigt.

Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator wird für 2022 eine Eigenkapitalquote von 16,5 % bzw. Eigenkapitalquote incl. Sonderposten von 34,0 % 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 erwartet.

Die Personalintensität liegt für 2022 gemäß Wirtschaftsplanung bei 16,84 % (Vorjahr Ist 15,48 %).

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 2022 einen Jahresfehlbetrag von – 14,1 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 vorgegebenen Rahmenvereinbarung 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. nahestehende 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 Investitionsbereich (Neu-, Um- und Erweiterungsbau) werden seit dem Haushalts- bzw. Wirtschaftsplan 2014 Preissteigerungen eingeplant, weiterhin auch die absehbaren Mehrausgaben aufgrund der seinerzeitigen Neuerungen der HOAI 2013.

Im Bereich der Kosten für Baumaßnahmen (Instandhaltung sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbau) war in 2017 – 2019 ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen.

Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen wird der Inflationsausgleich dem Betrieb im Rahmen der Wirtschaftspläne in 2021 mit 1,5 % berücksichtigt. Mit dem aktuellen Kenntnisstand gewinnt in 2022 die Erhöhung der Inflationsquote an Bedeutung. Gespräche dazu sind noch nicht abgeschlossen.

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 (aus 1984), so dass mit weiterem Instandhaltungsstau in Folgejahren zu rechnen ist. Alle Gebäude werden mindestens einmal jährlich begutachtet und auf einen etwaigen neuen Instandhaltungsbedarf 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 2021 22,99 Mio. € (u. a. Maßnahmen in verschiedenen Kindertagesstätten, Umkleidegebäude Rombachstraße, Maßnahmen in verschiedenen Schulen, Neubau GS Montessori Kaiserstr und Neubau KGS Bildchen). 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 2021 insgesamt Verluste in Höhe von 151 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. In der Betrachtung ist aus vorgenannten Gründen sowohl die Bilanzielle als auch die Wirtschaftliche Eigenkapitalquote aufgenommen. 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 Gefahrerkennung und -vermeidung.

Dazu sind unter anderem erforderlich:

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

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

Eindeutige Regelungen über Zuständigkeiten, Befugnisse, Abläufe, Informationsflüsse

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

Frühwarnsysteme / -mechanismen

Die Kataloge für die Risiken und Maßnahmen wurden laufend weiter ausgearbeitet. Da die im Risikomanagement seit 2014 eingesetzte IT-Anwendung durch den externen Anbieter abgekündigt wurde, wurde die Angebotseinholung und Prüfung ersetzender IT-Lösungen aufgenommen.

Für den Bereich Arbeitsschutz wurde die Integration von sich aus der Reorganisation der Gefährdungsbeurteilungen ergebenden Auflagen in den Maßnahmenkatalog des Risikomanagements begonnen.

Für den Bereich Betreiberverantwortung wurden alle städtischen Gebäude nach unterschiedlichen Aspekten und Zuständigkeiten der Betreiberverantwortung katalogisiert. Für die sich in Betreiberverantwortung des E 26 befindlichen Gebäude wurde die Systematik der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten dokumentiert.

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 Tarifiergebnisse 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.

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 zunehmend 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 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.

Für die Wirtschaftsplanung 2021 und Folgejahre wurde die Personalbemessung aktualisiert, es ergibt sich personeller Mehrbedarf unter anderem aufgrund des erneut erhöhten Aufgabenumfanges.

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.

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 FB 60 (Vertrags-, Vergabe- + Fördermittelmanagement) tragen hier zu mehr Rechtssicherheit bei.

5.2 Chancenbericht

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.

Im Energiemanagement wurde der Bereich PV- Anlagen auf kommunalen Gebäuden mit zwei zusätzlichen Stellen erweitert, so daß insgesamt drei Mitarbeiter diesen Bereich bearbeiten. Das Ziel ist die Installation von 150 PV- Anlagen mit einem Anschlusspotential von 10.000 kWp innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erreichen. Ein wesentlicher Schritt zur Klimaneutralität der Stadt Aachen.

Trotz der anhaltenden Auswirkungen der Pandemie konnte das Gebäudemanagement überwiegend eine hohe Arbeitszufriedenheit bewahren.

Die Kontrolle der Reinigungsleistungen Externer wurde beibehalten. Sie führte auch in 2021 zu einer hohen Kundenzufriedenheit in diesem Bereich. Dabei zeigt sich die mit den Nutzern abgestimmte Erhöhung der Reinigungsintervalle in der Pandemie als wichtiger Baustein für die Kundenzufriedenheit.

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 zur Haushaltskonsolidierung beitragen. Die bereits in Vorjahren begonnene **Aufgabe von nicht mehr benötigten Gebäuden** wird weiterverfolgt, bedarf aber angesichts der Erfahrungen z. B. plötzlich auftretender Unterbringungsbedarfe für Geflüchtete erhöhter Beobachtung.

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 und Flüchtlingsunterbringung.

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. Dieser Wert wurde in 2021 fortgeführt. Hintergrund ist der Ansatz des jährlich amtlich bestätigten Baupreisindex. Dieser ist als Basis für die prognostizierten Kostenentwicklungen zu verwenden.

Der Grundsatz, dass im ersten Schritt die Planungsmittel bereitgestellt und die Baubeschlüsse erst auf der Basis von Kostenberechnungen gefasst und erst dann die Budgets im Haushalt und Wirtschaftsplan bereitgestellt 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 Auswirkungen der multiplen Krisen (Rohstoff-, Herstell-, Liefer-, Preis- und Energiekrise und Fachkräftemangel) hinsichtlich Material-Engpässe, Preissteigerungen vorrangig im Energiesektor können für das Wirtschaftsjahr 2022 Einfluss auf die Einrichtung nehmen. Es finden diesbezüglich Abstimmungen mit der städtischen Finanzsteuerung statt.

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 31.12.2020 – führte zu keinen Beanstandungen.

Aachen, 12. Oktober 2022

Gebäudemanagement der Stadt Aachen



N.N.

Kfm. Betriebsleitung



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 Nebenutzungen 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) bis zum 31. Dezember 2021,
Herrn Klaus Schavan (technischer Betriebsleiter).

Wichtige Verträge / Vereinbarungen

Mit der Stadt Aachen bestehen folgende Vereinbarungen:

- Gründungsdarlehen vom 19. August 2019 in der Fassung der zweiten Änderungsvereinbarung vom 4. Oktober 2021,
- 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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

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

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

Der Rat der Stadt Aachen entscheidet in allen anderen Angelegenheiten des Gebäudemanagements, die ihm gemäß 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 2021 zu vier Sitzungen (23. Februar, 22. Juni, 5. Oktober und 30. November) zusammengetreten. Darüber hinaus erfolgt eine quartalsweise Berichterstattung gegenüber dem Betriebsausschuss. Der Rat der Stadt Aachen hat sich in acht 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?

Herr Klaus Schavan (technischer Betriebsleiter) und Frau Vera Ferber (kaufmännische Betriebsleiter bis 31. Dezember 2021) 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 aus April 2022 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 2021 besteht aus folgenden Planungselementen:

- detaillierter Erfolgsplan für 2021 und mittelfristige Ergebnisplanung für die Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024,
- Investitionsprogramm 2021 bis 2024,
- Stellenübersicht,

- Finanzplanung (Vermögensplan) für die Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024,
- Kapitalflussrechnung 2021.

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 3.789 (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 auskunftgemäß Prüfungen zum Thema Korruptionsprävention. Schriftliche Prüfungsberichte über diese Prüfungen liegen auskunftgemäß nicht vor.

Des Weiteren führte der Fachbereich Rechnungsprüfung im Zeitraum vom 25. Mai bis 24. Juni 2021 eine unangekündigte Prüfung der städtischen Werkstätten und Einrichtungen für private Zwecke u. a. auch beim Gebäudemanagement durch. Ziel der Prüfung war es festzustellen, ob die städtischen Einrichtungen, Arbeitsmittel und -materialien entsprechend der Vorgaben des Dienstrechtes und des Beschlusses vom Verwaltungsvorstand durch Mitarbeiter*innen der Stadt Aachen ausschließlich dienstlichen und nicht privat genutzt werden bzw. die Möglichkeit der privaten Nutzung unterbunden wird. Des Weiteren war festzustellen, welche internen Regelungen/Maßnahmen in den jeweiligen Organisationseinheiten getroffen werden, um dies sicherzustellen.

Nach dem uns vorliegenden Prüfungsbericht vom 24. Juni 2021 haben sich keine Beanstandungen ergeben.

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 2021 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 in wesentlichem Umfang vorhanden.

9. Vergaberegelungen

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

Alle diesbezüglichen Regelungen sind den Mitarbeitern über ein entsprechendes Ablagesystem des Betriebes und über das Intranet zugänglich.

Anhaltspunkte für Verstöße haben sich nach den 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 investiven 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)?**

Ausweislich der vorliegenden Protokolle sind keine besonderen Wünsche geäußert worden. Beherrschende Themen in den Sitzungen der Überwachungsorgane sind neben der generellen wirtschaftlichen Entwicklung gemäß Wirtschaftsplan, der Stand der Projektentwicklung, 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 17,7 % der Bilanzsumme. Unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt diese 37,4 %. Die Einrichtung verfügt über langfristiges Fremdkapital von 57,0 %; das kurzfristige Fremdkapital beträgt 5,6 %.

Die für das Jahr 2022 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 2021 folgende Zuschüsse erhalten:

- Ertragszuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 17,
- Ertragszuschüsse als konsumtive Schul- und Bildungspauschale in Höhe von TEUR 3.976,
- Ertragszuschüsse aus dem Förderprogramm Gute Schule 2020 in Höhe von TEUR 296 und
- Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 12.311.

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 – 17,7 % und die Quote des Eigenkapitals zuzüglich des eigenkapitalähnlichen Sonderpostens aus Investitionszuschüssen beträgt 37,4 %.

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 2021 TEUR 13.487. 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 2016 (TEUR 10.318) mit den Rücklagen innerhalb des Eigenkapitals gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO NRW erfolgt.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von TEUR 12.748 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 2021 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 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 12.748 aus.

Auch für das Jahr 2021 wurde – entsprechend dem Wirtschaftsplan – für die Erstattung der Abschreibungen (TEUR 20.176) nach Abzug der Erträge aus dem Sonderposten aus Investitionszuschüssen (TEUR 4.456) 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 12.720. Ohne diesen Sachverhalt hätte das Gebäudemanagement einen lediglich einen Jahresverlust von TEUR 28 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 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 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 2021 und 2020:

Vermögensstruktur

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	594.447	93,4	592.786	93,4	1.661
Langfristig gebundenes Vermögen	594.447	93,4	592.786	93,4	1.661
Vorräte	47	0,0	39	0,0	8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.043	0,2	216	0,1	827
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	176	0,0	35	0,0	141
Forderungen gegen den Einrichtungsträger	40.925	6,4	41.101	6,5	-176
Sonstige Vermögensgegenstände	258	0,0	208	0,0	50
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,0	16	0,0	-7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	42.458	6,6	41.615	6,6	843
	636.905	100,0	634.401	100,0	2.504

Kapitalstruktur

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Stammkapital	1.000	0,2	1.000	0,1	0
Kapitalrücklage	171.132	26,9	181.450	28,6	-10.318
Verlustvortrag	-47.047	7,4	-45.031	7,1	-2.016
Jahresfehlbetrag	-12.748	2,0	-12.334	1,9	-414
Bilanzielles Eigenkapital	112.337	17,7	125.085	19,7	-12.748
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	125.548	19,7	117.827	18,6	7.721
Wirtschaftliches Eigenkapital	237.885	37,4	242.912	38,3	-5.027
Sonstige Rückstellungen	557	0,1	509	0,1	48
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	358.452	56,3	352.164	55,5	6.288
Sonstige Verbindlichkeiten	3.346	0,5	3.796	0,6	-450
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	921	0,1	1.050	0,2	-129
Langfristiges Fremdkapital	363.276	57,0	357.519	56,4	5.757
Sonstige Rückstellungen	9.719	1,4	8.653	1,4	1.066
Erhaltene Anzahlungen	16.790	2,6	16.443	2,5	347
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.548	0,6	3.328	0,5	220
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.022	0,2	434	0,1	588
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	4.201	0,7	4.570	0,7	-369
Übrige Verbindlichkeiten	464	0,1	542	0,1	-78
Kurzfristiges Fremdkapital	35.744	5,6	33.970	5,3	1.774
	636.905	100,0	634.401	100,0	2.504

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.504 erhöht. Während auf der Aktivseite das langfristig gebundene Vermögen um TEUR 1.661 zunahm, erhöhte sich auf der Passivseite die Summe aus wirtschaftlichem Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital um TEUR 730. Die Finanzierungsverhältnisse haben sich dadurch gegenüber dem Vorjahr leicht verschlechtert. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag zu 101,1 % (Vorjahr: 101,3 %) durch langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Die Bilanzstruktur auf der Aktivseite ist unverändert durch das Sachanlagevermögen geprägt, welches 93,4 % (Vorjahr: 93,4 %) der Bilanzsumme ausmacht. Auf der Passivseite dominieren mit 57,0 % (Vorjahr: 56,4 %) der Bilanzsumme das langfristige Fremdkapital sowie mit 37,4 % (Vorjahr: 38,3 %) der Bilanzsumme das wirtschaftliche Eigenkapital.

Der Anstieg der Sachanlagen setzt sich zusammen aus Anlagenzugängen von TEUR 22.765, denen Abschreibungen von TEUR 20.176 und Anlagenabgänge zu Restbuchwerten von TEUR 928 gegenüberstehen.

Die Anlagenzugänge entfielen im Wesentlichen mit TEUR 14.557 auf am Bilanzstichtag im Bau befindliche Projekte sowie mit TEUR 7.222 auf im Berichtsjahr fertig gestellte Baumaßnahmen. Daneben wurden TEUR 986 in die Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert.

Die Investitionen konnten im Wirtschaftsjahr 2021 nicht alleine aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 5.158) und aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 11.912) finanziert werden. Die zudem benötigten Finanzmittel wurden dem Finanzmittelfonds entnommen, der sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.695 auf einen Bestand zum Bilanzstichtag von TEUR 13.487 verringerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen die Vermietung und Verpachtung von Schulräumen, Vereinsräumen, Ladenlokalen, Bürogebäuden und öffentlichen Einrichtungen an Gewerbetreibende, Privatpersonen sowie an Sportvereine. Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus stichtagsbedingt höheren Forderungen gegen die StädteRegion Aachen (TEUR 935; Vorjahr: TEUR 130).

Die Forderungen gegen den Einrichtungsträger sind mit insgesamt TEUR 40.925 (Vorjahr: TEUR 41.101) in etwa auf dem Vorjahresniveau. Die Forderungen entfallen mit TEUR 13.487 (Vorjahr: TEUR 19.182) auf das Guthaben auf dem laufenden Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen (Sonderkasse), mit TEUR 24.670 (Vorjahr: TEUR 20.212) auf Forderungen an verschiedene städtische Fachbereiche sowie mit TEUR 2.768 (Vorjahr: TEUR 1.707) auf Forderungen gegen andere Eigenbetriebe der Stadt Aachen. Bezüglich der Verringerung des Guthabens auf dem Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen verweisen wir auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung. Die Forderungen gegen verschiedene städtische Fachbereich betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen den Fachbereich Finanzsteuerung (TEUR 21.770; Vorjahr: TEUR 19.221) und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (TEUR 1.935; Vorjahr: TEUR 360). Die Forderungen gegen den Fachbereich Finanzsteuerung entfallen überwiegend auf Forderungen aus dem jährlich gewährten Gesellschafterdarlehen (TEUR 10.916; Vorjahr: TEUR 12.236) sowie auf Forderungen aus gewährten Investitionszuschüssen zum Anlagevermögen (TEUR 10.452; Vorjahr: TEUR 5.774).

Das bilanzielle Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2021.

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

	Eigenkapital TEUR	Eigenkapitalquote %
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
2021	112.337	17,7

Der Anstieg des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen resultiert aus Zugängen von TEUR 12.311, denen Auflösungen von TEUR 4.456 und Abgänge von TEUR 134 gegenüberstehen. Zum Bilanzstichtag waren TEUR 10.452 der in 2021 gewährten Investitionszuschüsse noch nicht zugeflossen und sind bilanzverlängernd als Forderung gegen den Einrichtungsträger aktiviert.

Das wirtschaftliche Eigenkapital, bestehend aus dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der Sonderposten aus Investitionszuschüssen, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.027. Sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 37,4 % (Vorjahr: 38,3 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um TEUR 5.757 hauptsächlich aufgrund gestiegener langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger aus den gewährten Gesellschafterdarlehen (+ TEUR 6.288) bei gleichzeitig geringeren sonstigen Verbindlichkeiten aus Darlehen anderer Kreditgeber (- TEUR 450).

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um TEUR 1.774 ist im Wesentlichen auf höhere Rückstellungen zurückzuführen (+ TEUR 1.066).

Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus höheren Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger (+ TEUR 958) aus Auflagen städtischer Fachbereiche zur Durchführung gesetzlich verpflichtender Maßnahmen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zahlungseingänge vom Einrichtungsträger für am Bilanzstichtag noch nicht ausgeführte Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten auf Lieferungen und Leistungen ist auf stichtagebedingte Einflüsse zurückzuführen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger betreffen überwiegend die planmäßige Tilgung des Gründungsdarlehen für das Folgejahr (TEUR 3.000; Vorjahr: TEUR 3.000) sowie Verbindlichkeiten aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit der Stadt Aachen (TEUR 1.191; Vorjahr: TEUR 1.519).

Die Verschuldungsquote, das heißt die Summe von lang- und kurzfristigen Fremdkapital an der Bilanzsumme, erhöhte sich von 61,7 % im Vorjahr auf 62,6 % zum 31. Dezember 2021.

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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Periodenergebnis	-12.748	-12.334
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.176	19.482
+ Zunahme der Rückstellungen	1.111	308
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4.456	-4.295
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-7.857	-1.594
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	640	-2.733
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	357
+ Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.292	8.119
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>5.158</u>	<u>7.310</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.765	-18.570
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-22.765</u>	<u>-18.567</u>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	12.236	9.314
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.512	-3.548
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	11.477	5.819
- Gezahlte Zinsen	-8.289	-8.116
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>11.912</u>	<u>3.469</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-5.695</u>	<u>-7.788</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>19.182</u>	<u>26.970</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>13.487</u>	<u>19.182</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Laufendes Verrechnungskonto bei der Stadt Aachen (Sonderkasse)	<u>13.487</u>	<u>19.182</u>
	<u>13.487</u>	<u>19.182</u>

Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	82.407	92,7	79.584	93,4	2.823
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.310	1,5	1.209	1,4	101
Sonstige betriebliche Erträge	5.139	5,8	4.467	5,2	672
Betriebsertrag	88.856	100,0	85.260	100,0	3.596
Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	56.542	63,6	53.205	62,4	3.337
Personalaufwand	13.905	15,6	13.680	16,0	225
Abschreibungen	20.176	22,7	19.482	22,9	694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.332	3,7	3.360	3,9	-28
Sonstige Steuern	1	0,0	1	0,0	0
Betriebsaufwand	93.956	105,6	89.728	105,2	4.228
Betriebsergebnis	-5.100	5,6	-4.468	5,2	-632
Zinsergebnis	-8.292	9,3	-8.119	9,5	-173
Neutrales Ergebnis	644	0,7	253	0,3	391
Jahresergebnis	-12.748	14,2	-12.334	14,4	-414

Die Zunahme der Umsatzerlöse um TEUR 2.823 bzw. 3,5 % resultiert hauptsächlich aus höheren Erlösen aus dem Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen (+ TEUR 1.760), gestiegenen Umsatzerlösen aus Vermietungen an die Stadt Aachen und andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen (+ TEUR 694), höheren Erlösen aus Dienstleistung für die StädteRegion Aachen (+ TEUR 982) sowie der Zunahme der Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen an die Stadt Aachen (+ TEUR 2.671). Diesen Erhöhungen standen im Wesentlichen rückläufige Erträge aus dem Förderprogramm "Gute Schule 2020" (- TEUR 1.020), geringere Erträge aus der erfolgswirksamen Auflösung erhaltener Anzahlungen (- TEUR 1.702) sowie niedrigere Erträge aus der konsumtiven Schul- und Bildungspauschale (- TEUR 525) gegenüber.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 5.139 (Vorjahr: TEUR 4.467) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 4.456 (Vorjahr: TEUR 4.295) sowie Erträge aus Schaden- und Versicherungsersatzleistungen (TEUR 661; Vorjahr: TEUR 117).

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr um TEUR 3.337 bzw. 6,3 % über den entsprechenden Aufwendungen des Vorjahres. Der Anstieg resultiert u. a. aus höheren Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen an die Stadt Aachen (+ TEUR 2.669). Diese Dienstleistungen werden in Höhe der entstandenen Aufwendungen an die Stadt Aachen weiterberechnet und korrespondieren mit dem entsprechenden, unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen, Erlösposten (vgl. GuV-Posten Umsatzerlöse).

Desweiteren trugen höhere umlagefähige Betriebskosten (+ TEUR 1.415) und gestiegene Aufwendungen für Dienstleistungen an die StadteRegion Aachen (TEUR 928) zum Anstieg der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung bei. Diesen Erhöhungen standen hauptsächlich gesunkene Instandhaltungsaufwendungen (- TEUR 1.029) und geringere Aufwendungen im Rahmen des Förderprogramms "Gute Schule 2020" (- TEUR 1.014) gegenüber.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um TEUR 225 bzw. 1,6 % ist zum Einen durch den höheren durchschnittlichen Personalbestand (2021: 224 Mitarbeiter; 2020: 221 Mitarbeiter) und zum Anderen durch die Übernahme des Tarifergebnisses begründet.

Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich investitionsbedingt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 3.332 (Vorjahr: TEUR 3.360) beinhalten im Wesentlichen den Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Aachen von TEUR 1.827 (Vorjahr: TEUR 1.817) sowie IT-Aufwendungen von TEUR 746 (Vorjahr: TEUR 1.029).

Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 3.596, während der Betriebsaufwand insgesamt um TEUR 4.228 zunahm. Das Betriebsergebnis verschlechterte sich dadurch um TEUR 632 und lag im Wirtschaftsjahr 2021 bei - TEUR 5.100 nach - TEUR 4.468 im Vorjahr.

Das Zinsergebnis fiel im Wesentlichen aufgrund des höheren Bestandes an Gesellschafterdarlehen um TEUR 173 schlechter aus als im Vorjahr.

Das Neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	TEUR	TEUR
Neutrale Erträge		
Periodenfremde Erträge	854	922
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	329	19
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>1.183</u>	<u>943</u>
Neutrale Aufwendungen		
Periodenfremde Aufwendungen	520	687
Abschreibung auf Forderungen	0	1
Zuführung zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen	<u>19</u>	<u>2</u>
	<u>539</u>	<u>690</u>
	<u><u>644</u></u>	<u><u>253</u></u>

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

Nach Berücksichtigung des Zinsergebnisses und des neutralen Ergebnisses schließt das Wirtschaftsjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 12.748 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von TEUR 12.334 ab.

Der angepasste Wirtschaftsplan für 2021 weist im Erfolgsplan ein geplantes Ergebnis von - TEUR 13.976 aus. Der tatsächliche Jahresverlust von - TEUR 12.748 fiel damit um TEUR 1.228 niedriger aus als geplant.

ERGÄNZENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. BILANZ

AKTIVA

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

PASSIVA

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	566.758.268,62	573.706.471,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.690.810,38	4.372.285,71
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.997.541,75	14.706.972,92
	<u>594.446.620,75</u>	<u>592.785.730,07</u>

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Unbebaute Grundstücke	2.206.029,00	2.206.029,00
Bebaute Grundstücke	120.311.666,90	120.311.666,90
Gebäude und Aufbauten	444.240.572,72	451.188.775,54
	<u>566.758.268,62</u>	<u>573.706.471,44</u>

Entwicklung:

	2021 EUR	2020 EUR
Stand 1.1.	573.706.471,44	583.185.537,83
Zugänge	7.221.223,15	6.368.772,45
Umbuchungen	6.261.114,40	3.703.807,92
Abgänge	-927.477,52	-427.084,23
Abschreibungen	-19.503.062,85	-19.124.562,53
Stand 31.12.	<u>566.758.268,62</u>	<u>573.706.471,44</u>

Die Zugänge entfallen ausschließlich auf Gebäude und Aufbauten. Sie betreffen u. a. die im Berichtsjahr fertiggestellten Objekte energetische Fassadensanierung Städtische Grundschule Hander Weg 89 (TEUR 1.028), Neubau der Kindertagesstätte Eibenweg 16 (TEUR 1.018), Sanierung des Städtischen Gymnasiums Gangolfsweg 52 (TEUR 414) sowie die Sanierung der katholischen Grundschule Hanbrucher Straße 29 (TEUR 431). Die restlichen Zugänge umfassen verschiedene Umbau- und Neubauprojekte mit Einzelwerten jeweils unter TEUR 400.

Die Umbuchungen enthalten im Wesentlichen die im Berichtsjahr fertiggestellten Baumaßnahmen Neubau Kindertagesstätte Stettiner Straße 16 (TEUR 2.915), Sanierung der katholischen Grundschule Hanbrucher Straße 29 (TEUR 1.558) sowie den Neubau der Kindertagesstätte Eibenweg 16 (TEUR 1.215).

Die Abgänge entfallen 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	4.690.810,38
Vorjahr	EUR	4.372.285,71

Entwicklung:

	2021 EUR	2020 EUR
Stand 1.1.	4.372.285,71	1.952.244,15
Zugänge	982.431,69	2.554.289,74
Umbuchungen	5.300,12	263.418,61
Abgänge	0,00	-39.759,75
Abschreibungen	-669.207,14	-357.907,04
Stand 31.12.	<u>4.690.810,38</u>	<u>4.372.285,71</u>

Die Zugänge betreffen überwiegend Mietereinbauten in den Objekten Blondelstraße 9-21 (TEUR 217), Sophienstraße 16-20 (TEUR 184), Peterstraße 44-46 (TEUR 158) und Habsburgerallee 11-13 (TEUR 24). Daneben entfallen sie mit TEUR 188 auf die Anschaffung von Schulcontainern im Rahmen der Sanierung des Inda-Gymnasiums im Gangolfsweg 52, mit TEUR 184 auf die Ausstattung mit IT-Hardware sowie mit TEUR 39 auf Investitionen in den Fuhrpark.

Die Umbuchungen betreffen im Vorjahr angeschaffte Mietereinbauten für das Objekt Sophienstraße 16-20, das im Berichtsjahr fertiggestellt worden ist.

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	EUR	22.997.541,75
	Vorjahr EUR	14.706.972,92

Entwicklung:

	2021 EUR	2020 EUR
Stand 1.1.	14.706.972,92	9.347.323,74
Zugänge	14.557.187,18	9.646.883,81
Umbuchungen	-6.266.414,52	-3.967.226,53
Abgänge	-203,83	-320.008,10
Stand 31.12.	<u>22.997.541,75</u>	<u>14.706.972,92</u>

Die Zugänge zu den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau entfallen u. a. auf die energetische Fassadensanierung des Objektes Hander Weg 89 (TEUR 3.380), die energetische Sanierung des Inda-Gymnasiums im Gangolfsweg 52 (TEUR 3.215), die Sanierung der Gemeinschaftsgrundschule Haarbachtalstraße 10 (TEUR 1.400) sowie auf die Neubauten Umkleidehaus Rombachstraße (TEUR 1.080) und Grundschule Montesorri in der Kaiserstraße (TEUR 1.051).

Die Umbuchungen erfolgten im Berichtsjahr in Gebäude und Aufbauten (TEUR 6.261) sowie in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 5).

B. Umlaufvermögen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Vorräte	46.878,00	38.670,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.401.876,55	41.560.552,27
	<u>42.448.754,55</u>	<u>41.599.222,27</u>

I. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	EUR	46.878,00
	Vorjahr EUR	38.670,00

Unter den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden die Heizölvorräte in den verschiedenen Objekten der Einrichtung ausgewiesen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurden ausweislich der Inventurunterlagen 66.400 Liter (Vorjahr: 77.310 Liter) in den Tanks gelagert. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.043.039,44	216.462,91
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	176.416,55	34.842,59
Forderungen gegen den Einrichtungsträger	40.924.649,03	41.101.002,77
Sonstige Vermögensgegenstände	257.771,53	208.244,00
	<u>42.401.876,55</u>	<u>41.560.552,27</u>

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	1.043.039,44
	Vorjahr EUR	216.462,91

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 935; Vorjahr: TEUR 130).

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	EUR	176.416,55
	Vorjahr EUR	34.842,59

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen überwiegend gegen die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (TEUR 129; Vorjahr: TEUR 1), die Aachener Parkhaus GmbH (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 18), die Regionetz GmbH (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 0) sowie die Gewoge AG (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 15).

3. Forderungen gegen den Einrichtungsträger

Zusammensetzung:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen gegen die Stadt Aachen		
• laufendes Verrechnungskonto mit der Stadt Aachen (Sonderkasse)	13.487.210,41	19.181.924,24
• Fachbereich Finanzsteuerung	21.769.918,71	19.221.420,75
• Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	1.934.900,19	359.713,04
• Fachbereich Kinder, Jugend und Schule	461.861,42	534.760,33
• Fachbereich Feuerwehr	407.471,62	66.811,08
• Fachbereich Immobilienmanagement	41.834,58	6.894,25
• Fachbereich Bürger*innendialog und Verwaltung	38.928,02	376,39
• Fachbereich Personal, Organisation und E-Government	5.948,46	3.611,00
• Fachbereich Sportamt	3.291,82	588,98
• Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	1.518,16	14.141,42
• Übrige	4.158,61	4.078,36
	<u>38.157.042,00</u>	<u>39.394.319,84</u>
Forderungen gegen andere Eigenbetriebe der Stadt Aachen	<u>2.767.607,03</u>	<u>1.706.682,93</u>
	<u>40.924.649,03</u>	<u>41.101.002,77</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	257.771,53
	Vorjahr EUR	208.244,00

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen debitorische Kreditoren (TEUR 255; Vorjahr: TEUR 207).

C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	9.312,12
	Vorjahr EUR	16.215,37

P A S S I V A

A. Eigenkapital

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
I. Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	171.132.063,18	181.449.778,31
III. Verlustvortrag	-47.046.938,97	-45.030.596,68
IV. Jahresfehlbetrag	-12.748.184,15	-12.334.057,42
	<u>112.336.940,06</u>	<u>125.085.124,21</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 171.132.063,18
Vorjahr	EUR 181.449.778,31

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 2016 (TEUR 10.318) gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW.

III. Verlustvortrag	EUR -47.046.938,97
Vorjahr	EUR -45.030.596,68

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Aachen vom 15. Dezember 2021 ist der Jahresfehlbetrag 2020 von TEUR 12.334 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Dem stand die Verrechnung des Jahresverlustes 2016 (TEUR 10.318) mit der Kapitalrücklage gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 EigVO NRW gegenüber, so dass sich der Verlustvortrag um TEUR 2.016 erhöht hat.

IV. Jahresfehlbetrag

EUR -12.748.184,15
Vorjahr EUR -12.334.057,42

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Aachen vor, den Jahresfehlbetrag 2021 von EUR 12.748.184,15 auf neue Rechnung vorzutragen.

B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Fertige Anlagen	111.164.846,79	111.812.410,54
Unfertige Anlagen	13.239.148,79	5.382.444,67
Bebaute Grundstücke	618.188,67	0,00
Betriebsausstattung	525.686,15	631.678,92
	<u>125.547.870,40</u>	<u>117.826.534,13</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:

	31.12.2020 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zinseffekt EUR	Zuführung EUR	31.12.2021 EUR
Verpflichtungen gegenüber dem Einrichtungsträger	3.256.515,97	161.539,78	0,00	0,00	1.120.000,00	4.214.976,19
Prozesskosten	3.000.904,45	350.305,01	328.237,21	0,00	367.625,22	2.689.987,45
Resturlaub und Arbeitszeitguthaben	638.200,00	638.200,00	0,00	0,00	696.900,00	696.900,00
Aufgabe BgA Elisenbrunnen	421.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.000,00
Wertguthaben	277.000,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	357.000,00
Vorsteuerabzug						
Schulschwimmen	330.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00
Grundbesitzabgaben	345.000,00	288.267,85	0,00	0,00	250.000,00	306.732,15
Aufbewahrungsverpflichtungen	280.809,12	28.080,91	0,00	1.297,75	32.011,82	286.037,78
Ausstehende Rechnungen	110.000,00	110.000,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
Altersteilzeit	204.300,00	41.548,00	0,00	1.425,92	81.670,08	245.848,00
Leistungsentgelte	187.000,00	187.000,00	0,00	0,00	203.000,00	203.000,00
Rückerstattung Fördermittel	35.454,98	0,00	0,00	0,00	164.545,02	200.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	38.000,00	36.923,10	1.076,90	0,00	39.000,00	39.000,00
Jubiläumsrückstellungen	24.100,00	0,00	0,00	181,58	1.018,42	25.300,00
Städtischer Gesamtabschluss	13.219,00	2.975,00	0,00	0,00	0,00	10.244,00
	<u>9.161.503,52</u>	<u>1.844.839,65</u>	<u>329.314,11</u>	<u>2.905,25</u>	<u>3.285.770,56</u>	<u>10.276.025,57</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 2.368), der Sanierung von Brandschutzanlagen Altes Kurhaus (TEUR 800), dem Austausch von Leuchtstoffröhren in den Liegenschaften (TEUR 300), dem Brandschutz Bushof Peterstraße (TEUR 265), der Überprüfung und Sanierung von Trinkwassersystemen in den Liegenschaften (TEUR 178), dem Umbau von Müllsammelstellen infolge des Verbotes des Rückwärtsfahrens von Müllfahrzeugen (TEUR 155) sowie dem Austausch von asbesthaltigen Brandschutzklappen (TEUR 149).

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 212 Mitarbeiter und entfallen im Einzelnen auf Beschäftigte mit 2.808 Tagen (TEUR 623) und Beamte mit 340 Tagen (TEUR 74).

Den Rückstellungen zur **Aufgabe des BgA Eisenbrunnen** 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 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 Rückstellung für **Vorsteuerabzug Schulschwimmen** resultiert aus der aktuell noch 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 Rückstellungen für **Grundbesitzabgaben** sind nach § 8 der Kommunalabgabenordnung wegen ausstehender Abrechnungen für nicht aktivierungsfähige Erschließungsbeiträge gebildet worden.

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 0,58 % p.a. abgezinst worden.

Die Rückstellungen für **ausstehende Rechnungen** beinhalten von Auftragnehmern erbrachte Leistungen, deren Abrechnung zum Bilanzstichtag 2021 – hier ausschließlich Nebenkostenabrechnungen – noch ausstehend hat.

Die Rückstellungen für **Altersteilzeit** beinhalten die anteiligen Vergütungen für die Freistellungsphase von vier 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 2022 für das Wirtschaftsjahr 2021 gezahlt wurden, sind entsprechende Rückstellungen passiviert worden.

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

Die Rückstellungen für **Abschluss- und Prüfungskosten** betreffen die Erstellungs-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für den Jahresabschluss 2021. Die Prüfungskosten sind durch ein entsprechendes Auftragschreiben nachgewiesen.

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 1,52 % p. a. bzw. 1,48 % 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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Erhaltene Anzahlungen	16.789.650,18	16.442.910,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.548.451,06	3.328.110,24
Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger	362.652.745,46	356.734.470,37
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.022.308,25	434.301,56
Sonstige Verbindlichkeiten	3.810.138,83	4.337.799,97
	387.823.293,78	381.277.593,13

1. Erhaltene Anzahlungen	EUR	16.789.650,18
	Vorjahr EUR	16.442.910,99

Die erhaltenen Anzahlungen vom Einrichtungsträger haben sich wie folgt entwickelt:

	2021 EUR	2020 EUR
Stand 1.1.	16.442.910,99	17.603.485,06
Zugänge	2.343.700,00	2.144.100,00
Abgänge	-1.996.960,81	-3.304.674,07
Stand 31.12.	<u>16.789.650,18</u>	<u>16.442.910,99</u>

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Zuwendungen des Einrichtungsträgers für am Bilanzstichtag 2021 noch nicht abgeschlossene Projekte und Maßnahmen.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	3.548.451,06
	Vorjahr EUR	3.328.110,24

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

3. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Gesellschafterdarlehen	361.452.337,12	355.164.487,13
Liefer- und Leistungsverkehr mit der Stadt Aachen	1.191.412,64	1.519.075,32
Liefer- und Leistungsverkehr mit Eigenbetrieben und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt Aachen	8.995,70	50.907,92
	<u>362.652.745,46</u>	<u>356.734.470,37</u>

Die Gesellschafterdarlehen der Stadt Aachen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Gründungsdarlehen	329.147.403,49	333.775.247,39
Gesellschafterdarlehen 2019	9.153.568,96	9.153.568,96
Gesellschafterdarlehen 2020	12.235.670,78	12.235.670,78
Gesellschafterdarlehen 2021	10.915.693,89	0,00

361.452.337,12 355.164.487,13

Das Gründungsdarlehen hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
Stand 1.1.	333.775.247,39	337.030.123,85
Zugänge		
• Vermögenübertrag Stadt Aachen	0,00	160.558,60
Abgänge		
• planmäßige Tilgung	-3.000.000,00	-3.000.000,00
• Anlagen- und Sonderpostenveränderung	-1.627.843,90	-415.435,06
Stand 31.12.	<u>329.147.403,49</u>	<u>333.775.247,39</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 beträgt halbjährlich TEUR 1.500.

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 sowie die Festlegung der Darlehenskonditionen 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 10.916.

Die Gesellschafterdarlehen 2019 und 2020 werden entsprechend den zugrundeliegenden Darlehensverträgen mit 2,18 % bzw. 2,12 % verzinst.

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Stadtwerke Aachen AG	896.177,91	158.037,37
Regio IT GmbH	125.667,31	248.472,70
Übrige	463,03	27.791,49
	<u>1.022.308,25</u>	<u>434.301,56</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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.788.870,14	4.300.744,33
Kreditorische Debitoren	5.139,89	21.393,52
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.733,88	1.267,20
Übrige Verbindlichkeiten	14.394,92	14.394,92
	<u>3.810.138,83</u>	<u>4.337.799,97</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus dem Aus- und Umbau diverser Kindertagesstätten in Aachen. Diese bestehen gegenüber der Gewoge Aachen AG (TEUR 2.722; Vorjahr: TEUR 2.948), der Aachener Wohnungsgenossenschaft e.G. Eigenheimbau Aachen (TEUR 568; Vorjahr: TEUR 822) sowie der Aymen GmbH (TEUR 499; Vorjahr: TEUR 530). Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entwickelten sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Stand 1.1.	4.300.744,33	4.848.847,72
Tilgung	-511.874,19	-548.103,39
Stand 31.12.	<u>3.788.870,14</u>	<u>4.300.744,33</u>

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

E. Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
Mietvorauszahlungen für den Elisenbrunnen	896.323,20	1.024.369,40
Übrige Mietvorauszahlungen	24.234,41	26.043,32
	<u>920.557,61</u>	<u>1.050.412,72</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 2021 erfasst worden.

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

	2021 EUR	2020 EUR
Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen	40.982.244,59	39.221.894,30
Mieterlöse Stadt Aachen und eigenbetriebsähnliche Einrichtungen Stadt Aachen	16.437.939,77	15.743.423,89
Dienstleistungen für die StädteRegion Aachen	6.866.560,73	5.845.530,43
Miet- und Pächterlöse fremde Dritte	4.770.103,98	4.567.328,99
Konsumtive Schul- und Bildungspauschale	3.976.412,73	4.501.205,38
Sonstige Dienstleistungen für die Stadt Aachen (durchlaufender Posten)	6.324.762,25	3.654.182,22
Auflösung erhaltene Anzahlungen für Unterhaltungsmaßnahmen	1.280.637,58	2.983.026,96
Förderprogramm Gute Schule 2020	295.642,60	1.316.257,21
Parkraumbewirtschaftung	120.296,19	120.696,72
Übrige	1.352.486,35	1.630.427,43
	<u>82.407.086,77</u>	<u>79.583.973,53</u>

Der Budgetansatz des Einrichtungsträgers für gebäudebezogene Aufwendungen entfällt auf:

	2021 EUR	2020 EUR
Gebäudebezogene Umsatzerlöse	27.954.187,27	26.387.994,62
Zinsen auf Gesellschafterdarlehen	8.200.957,32	8.017.399,68
Erstattung von Abschreibungen	3.000.000,00	3.000.000,00
Verwaltungskostenbeitrag	1.827.100,00	1.816.500,00
	<u>40.982.244,59</u>	<u>39.221.894,30</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:

	2021 EUR	2020 EUR
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	7.849.668,60	7.993.829,99
Kulturbetrieb der Stadt Aachen	5.172.340,40	4.470.334,20
Theater und Musik	1.210.178,78	1.143.603,52
Kinder, Jugend und Schulen	925.350,80	997.922,70
Volkshochschule	584.864,31	476.999,99
Feuerwehr	474.251,92	445.499,49
Aachener Stadtbetrieb	191.284,96	185.234,00
Übrige	30.000,00	30.000,00
	<u>16.437.939,77</u>	<u>15.743.423,89</u>

Der Anstieg der Mieterlöse mit der Stadt Aachen und den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Aachen resultiert aus Mietanpassungen sowie höheren Abschlägen auf die Mietnebenkosten.

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

	2021 EUR	2020 EUR
Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen	2.614.242,47	1.965.632,67
Erstattung von Bewirtschaftungsaufwendungen	2.637.670,34	2.359.551,44
Mieterlöse und Betriebskostenabrechnungen	963.647,92	924.346,28
Managementgebühr	651.000,00	596.000,00
	<u>6.866.560,73</u>	<u>5.845.530,39</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.

Die Umsatzerlöse aus den sonstigen Dienstleistungen für die Stadt Aachen enthalten als durchlaufende Posten die Erträge aus den erstatteten Aufwendungen (vgl. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung) für die im Auftrag und für Rechnung einzelner Fachbereiche der Stadt durchgeführten Dienstleistungen.

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	1.309.698,58
	Vorjahr EUR	1.209.658,05

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

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2021 EUR	2020 EUR
Betriebliche Erträge		
• Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen	4.455.647,67	4.295.400,66
• Schaden- und Versicherungsersatzleistungen	660.813,92	117.016,01
• Erhaltene Ertragszuschüsse	16.677,75	52.504,01
• Übrige	5.495,22	1.652,37
	<u>5.138.634,56</u>	<u>4.466.573,05</u>
Periodenfremde Erträge		
• Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	329.314,11	18.562,50
• Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0,00	1.740,07
• Übrige	853.841,23	922.161,66
	<u>1.183.155,34</u>	<u>942.464,23</u>
	<u>6.321.789,90</u>	<u>5.409.037,28</u>

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

4. Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

	2021 EUR	2020 EUR
Umlagefähige Betriebskosten	25.335.777,83	23.921.365,01
Instandhaltung	9.922.500,83	10.952.175,59
Anmietungen Objekte	9.295.175,64	8.937.858,80
Aufwendungen aus sonstigen Dienstleistungen für die Stadt Aachen (durchlaufender Posten)	6.326.403,24	3.656.959,72
Dienstleistungen StädteRegion Aachen	5.246.954,31	4.319.226,70
Förderprogramm Gute Schule 2020	301.858,61	1.316.257,21
Leasing Blockheizkraftwerke	113.016,07	100.715,13
Sonstiges	0,58	-0,33
	<u>56.541.687,11</u>	<u>53.204.557,83</u>

Die umlagefähigen Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR	2020 EUR
Gebäudereinigung	6.839.025,23	6.494.380,29
Heizkosten	5.214.961,61	4.436.896,84
Strombezug	4.189.254,39	3.446.355,43
Gebäudewartung	1.651.445,37	1.795.485,74
Abwasserabgaben	1.317.416,71	1.510.186,38
Versicherungen	1.087.756,14	1.055.360,64
Müllentsorgung	1.051.221,78	1.030.538,33
Fracht und Porto	1.013.927,47	1.188.623,15
Pflege Außenanlagen	698.282,21	672.574,69
Wasserbezug	667.799,27	692.054,09
Gebühren und Beiträge	469.985,92	310.000,00
Sonstige Betriebskosten	403.070,98	476.969,83
Straßenreinigung	325.633,41	323.568,05
Telefon	180.896,38	197.279,16
Grundsteuer	148.621,77	149.080,00
Hausmeister	51.797,06	115.544,17
Schornsteinfeger	24.682,13	26.468,22
	<u>25.335.777,83</u>	<u>23.921.365,01</u>

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2021 EUR	2020 EUR
Vergütung der Beschäftigten	9.957.623,20	9.945.489,42
Beamtenbezüge	739.325,28	675.547,27
Aushilfen u. Ä.	119.504,12	6.105,24
	<u>10.816.452,60</u>	<u>10.627.141,93</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	2021 EUR	2020 EUR
Sozialversicherung	1.991.361,97	1.948.023,69
Aufwendungen für Altersversorgung		
• Zusatzversorgungskasse	762.866,38	749.633,59
• Umlagen für Beamtenpensionen	235.921,00	247.092,00
	<u>998.787,38</u>	<u>996.725,59</u>
Aufwendungen für Unterstützung		
• Unfallfürsorge	51.452,67	65.429,84
• Beihilfen	46.789,74	42.334,95
	<u>98.242,41</u>	<u>107.764,79</u>
	<u><u>3.088.391,76</u></u>	<u><u>3.052.514,07</u></u>

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

	2021 EUR	2020 EUR
Abschreibungen auf Sachanlagen		
• Planmäßige Normalabschreibungen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.503.062,85	19.124.562,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	669.207,14	357.466,95
	<u>20.172.269,99</u>	<u>19.482.029,48</u>
• Sofortabschreibungen auf geringwertige Vermögensgegenstände	3.738,88	440,09
	<u><u>20.176.008,87</u></u>	<u><u>19.482.469,57</u></u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 EUR	2020 EUR
Verwaltungskostenbeitrag Stadt Aachen	1.827.100,00	1.816.500,00
IT-Aufwendungen	745.842,84	1.029.156,91
periodenfremde und neutrale Aufwendungen	539.629,37	689.781,25
Zuführung zur Rückstellung für Prozesskosten	367.625,22	219.500,00
Aus- und Fortbildungskosten	105.921,78	87.747,50
Insertionen	104.990,38	29.050,43
Übriges	69.864,54	59.905,19
Büromaterial	31.758,84	29.767,50
Prüfungs- und Beratungskosten	25.000,00	25.000,00
Bewirtungs- und Reisekosten	22.872,91	23.290,18
Kfz-Aufwendungen	19.263,72	23.816,17
Miete und Wartung Betriebsausstattung	6.089,41	11.058,07
Dienst- und Schutzkleidung	5.214,63	5.146,77
	<u>3.871.173,64</u>	<u>4.049.719,97</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:

	2021 EUR	2020 EUR
Bauverwaltung	372.664,86	378.578,19
Verschiedene politische Gremien der Stadt Aachen	372.245,58	360.594,88
Fachbereich Personal und Organisation	289.855,16	281.891,08
Fachbereich Steuern und Kasse	255.589,55	253.864,94
Fachbereich Rechnungsprüfung	174.764,53	161.377,15
Fachbereich Finanzsteuerung	138.757,39	135.182,22
Übrige	223.222,93	245.011,54
	<u>1.827.100,00</u>	<u>1.816.500,00</u>

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2021 EUR	2020 EUR
Zinsen für Gesellschafterdarlehen	8.200.957,32	8.017.399,68
Zinsen für Darlehen anderer Kreditgeber	88.228,85	98.724,80
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	2.905,25	3.166,43
	<u>8.292.091,42</u>	<u>8.119.290,91</u>

Die Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen resultieren aus der Verzinsung des Gründungsdarlehens sowie der jährlichen städtischen Gesellschafterdarlehen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gestiegenen Volumen der Gesellschafterdarlehen.

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

9. Ergebnis nach Steuern

	EUR -12.747.230,15
Vorjahr	EUR -12.333.025,42

10. Sonstige Steuern

	EUR 954,00
Vorjahr	EUR 1.032,00

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

11. Jahresfehlbetrag

	EUR -12.748.184,15
Vorjahr	EUR -12.334.057,42

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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