

Stadt Aurich
Ostfriesland

**Nettoregiebetrieb Liegenschafts- und
Gebäudemanagement
der Stadt Aurich**

2018

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2018



Inhaltsverzeichnis

1. VERMÖGENSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018.....	2
2. ERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS RECHNUNGSJAHR 2018	4
3. FINANZRECHNUNG FÜR DAS RECHNUNGSJAHR 2018.....	5
4. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS.....	6
4.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	7
4.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	8
4.3 Erläuterungen zu Posten der Vermögensrechnung.....	10
4.3.1 Aktiva.....	10
4.3.2 Passiva.....	15
4.4 Erläuterungen zu Posten der Ergebnisrechnung.....	19
4.5 Erläuterungen zur Finanzrechnung.....	24
4.6 Sonstige Angaben.....	26
4.6.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	26
4.6.2 Personelle Rahmenbedingungen	26
4.6.3 Vertretungsbefugnis	26
4.6.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	27
4.7 Anlagenübersicht.....	28
5. RECHENSCHAFTSBERICHT.....	29
5.1 Vorbemerkungen.....	30
5.2 Allgemeine Entwicklung.....	30
5.2.1 Wirtschaftliche Lage	31
5.2.2 Finanzsituation und Investitionen.....	33
5.3 Haushaltsreste.....	33
5.4 Aufwendungen für aktives Personal.....	34
5.5 Zu Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.....	34
5.6 Ausblick	35

1. Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

		31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen		1,00	1,00
2. Geleistete Investitionszuweisungen und -zuschüsse		112.447,00	117.642,00
II. Sachvermögen			
1. Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	4.190.571,72		4.253.588,72
2. Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	77.465.652,63		76.163.571,05
3. Infrastrukturvermögen	2.417.428,77		2.429.572,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	266.743,00		276.146,00
5. Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	1.224.561,00		703.512,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	652.032,00		662.078,00
7. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	2.001.319,05		2.909.478,57
		<u>88.218.308,17</u>	<u>87.397.947,11</u>
B. Finanzvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Öffentlich rechtliche Forderungen	923.803,82		669.183,26
2. Sonstige privatrechtliche Forderungen	<u>2.364.068,67</u>		<u>2.306.229,43</u>
		3.287.872,49	2.975.412,69
C. Liquide Mittel		0,00	159.543,99
D. Aktive Rechnungsabgrenzung		<u>1.270,60</u>	<u>1.270,60</u>
Summe Aktiva		<u><u>91.619.899,26</u></u>	<u><u>90.651.817,39</u></u>

2. Ergebnisrechnung für das Rechnungsjahr 2018

Erträge und Aufwendungen		Ergebnis 2017	Ansätze 2018	Veränderungen durch Nachtrag	Sonstige Ermächtigungen	Ermächtigungen 2018	Ermächtigungen aus Haushaltsvorjahren	Gesamtermächtigungen 2018	Ergebnis 2018	mehr(+)/weniger(-)
		-Euro-								
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10
ordentliche Erträge										
1.	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Auflösungserträge aus Sonderposten	203.740,44	202.526,00	0,00	0,00	202.526,00	0,00	202.526,00	204.383,00	1.857,00
4.	sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	öffentlich-rechtliche Entgelte	123.024,30	124.150,00	0,00	0,00	124.150,00	0,00	124.150,00	114.648,19	-9.501,81
6.	privatrechtliche Entgelte	1.418.103,68	1.300.027,00	0,00	0,00	1.300.027,00	0,00	1.300.027,00	1.383.768,11	83.741,11
7.	Kostenerstattungen u. Kostenumlagen	7.160.856,87	7.543.802,00	0,00	0,00	7.543.802,00	0,00	7.543.802,00	7.377.034,61	-166.767,39
8.	Zinsen und ähnliche Finanzerträge	21.000,00	20.500,00	0,00	0,00	20.500,00	0,00	20.500,00	21.000,00	500,00
9.	aktivierte Eigenleistungen	95.712,32	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	112.190,24	12.190,24
10.	Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	sonstige ordentliche Erträge	25.478,35	3.021,00	0,00	0,00	3.021,00	0,00	3.021,00	31.945,70	28.924,70
12.	= Summe ordentliche Erträge	9.047.915,96	9.294.026,00	0,00	0,00	9.294.026,00	0,00	9.294.026,00	9.244.969,85	-49.056,15
ordentliche Aufwendungen										
13.	Personalaufwendungen	3.089.494,78	3.211.135,00	0,00	0,00	3.211.135,00	0,00	3.211.135,00	3.173.714,44	-37.420,56
14.	Versorgungsaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2.778.265,40	3.040.390,00	0,00	-35.000,00	3.005.390,00	0,00	3.005.390,00	2.859.482,98	-145.907,02
16.	Abschreibungen	1.521.526,18	1.439.336,00	0,00	0,00	1.439.336,00	0,00	1.439.336,00	1.555.889,72	116.553,72
17.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	541.443,02	640.250,00	0,00	0,00	640.250,00	0,00	640.250,00	586.276,12	-53.973,88
18.	Transferaufwendungen	0,00	2.500,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	-2.500,00
19.	sonstige ordentliche Aufwendungen	1.121.006,98	966.360,00	0,00	0,00	966.360,00	0,00	966.360,00	1.049.621,59	83.261,59
20.	= Summe ordentliche Aufwendungen	9.051.736,36	9.299.971,00	0,00	-35.000,00	9.264.971,00	0,00	9.264.971,00	9.224.984,85	-39.986,15
21.	ordentliches Ergebnis	-3.820,40	-5.945,00	0,00	35.000,00	29.055,00	0,00	29.055,00	19.985,00	-9.070,00
22.	außerordentliche Erträge	21.448,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.933,22	169.933,22
23.	außerordentliche Aufwendungen	24.486,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.537,14	133.537,14
24.	außerordentliches Ergebnis	-3.037,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.396,08	36.396,08
Jahresergebnis		-6.857,50	-5.945,00	0,00	35.000,00	29.055,00	0,00	29.055,00	56.381,08	27.326,08

Nettoregiebetrieb Liegenschafts- und Gebäudemanagement

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

3. Finanzrechnung für das Rechnungsjahr 2018

Ein- und Auszahlungen	Ergebnis 2017	Ansätze 2018	Veränderungen durch Nachtrag	Sonstige Ermächtigungen	Ermächtigungen 2018	Ermächtigungen aus Haushaltsvorjahren	Gesamtermächtigungen 2018	Ergebnis 2018	mehr(+)/weniger(-)
	-Euro-								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit									
1. Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. öffentlich-rechtliche Entgelte	130.524,90	124.150,00	0,00	0,00	124.150,00	0,00	124.150,00	115.734,00	-8.416,00
5. privatrechtliche Entgelte	1.548.742,94	1.300.027,00	0,00	0,00	1.300.027,00	0,00	1.300.027,00	1.332.078,87	32.051,87
6. Kostenerstattungen u. Kostenumlagen	7.176.116,57	7.543.802,00	0,00	0,00	7.543.802,00	0,00	7.543.802,00	6.821.885,92	-721.916,08
7. Zinsen und ähnliche Einzahlungen	21.000,00	20.500,00	0,00	0,00	20.500,00	0,00	20.500,00	21.000,00	500,00
8. Einzahl. a. d. Veräußerung geringw. Vermögensg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	32.369,92	3.021,00	0,00	0,00	3.021,00	0,00	3.021,00	183.919,41	180.898,41
10. = Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	8.908.754,33	8.991.500,00	0,00	0,00	8.991.500,00	0,00	8.991.500,00	8.474.618,20	-516.881,80
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit									
11. Personalauszahlungen	3.090.394,78	3.211.135,00	0,00	0,00	3.211.135,00	0,00	3.211.135,00	3.135.974,82	-75.160,18
12. Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Auszahl. f. Sach- und Dienstleistungen	3.008.863,62	3.040.390,00	0,00	-35.000,00	3.005.390,00	0,00	3.005.390,00	2.776.331,84	-229.058,16
14. Zinsen und ähnliche Auszahlungen	528.082,05	640.250,00	0,00	0,00	640.250,00	0,00	640.250,00	541.421,82	-98.828,18
15. Transferzahlungen	84.206,70	2.500,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	2.500,00	1.800,00	-700,00
16. sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	1.150.998,82	966.360,00	0,00	0,00	966.360,00	0,00	966.360,00	1.007.626,33	41.266,33
17. = Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	7.862.545,97	7.860.635,00	0,00	-35.000,00	7.825.635,00	0,00	7.825.635,00	7.463.154,81	-362.480,19
18. Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	1.046.208,36	1.130.865,00	0,00	35.000,00	1.165.865,00	0,00	1.165.865,00	1.011.463,39	-154.401,61
Einzahlungen für Investitionstätigkeit									
19. Zuwendungen für Investitionstätigkeit	34.500,44	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00	68.000,00	-12.000,00
20. Beiträge u. ä. Entgelte f. Investitionstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Veräußerung von Sachvermögen	89.100,00	380.000,00	0,00	0,00	380.000,00	0,00	380.000,00	327.464,44	-52.535,56
22. Finanzvermögensanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23. sonstige Investitionstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. = Summe der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	123.600,44	460.000,00	0,00	0,00	460.000,00	0,00	460.000,00	395.464,44	-64.535,56
Auszahlungen für Investitionstätigkeit									
25. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	164.060,70	140.000,00	0,00	0,00	140.000,00	0,00	140.000,00	551.422,45	411.422,45
26. Baumaßnahmen	4.495.472,42	4.920.000,00	0,00	35.000,00	4.955.000,00	697.200,00	5.652.200,00	2.515.836,33	-3.136.363,67
27. Erwerb von beweglichem Sachvermögen	154.654,17	283.000,00	0,00	0,00	283.000,00	161.700,00	444.700,00	5.855,43	-438.844,57
28. Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29. Aktivierbare Zuwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30. Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31. = Summe der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	4.814.187,29	5.343.000,00	0,00	35.000,00	5.378.000,00	858.900,00	6.236.900,00	3.073.114,21	-3.163.785,79
32. Saldo aus Investitionstätigkeit	-4.690.586,85	-4.883.000,00	0,00	-35.000,00	-4.918.000,00	-858.900,00	-5.776.900,00	-2.677.649,77	3.099.250,23
33. Finanzmittelüberschuss/ -fehlbetrag	-3.644.378,49	-3.752.135,00	0,00	0,00	-3.752.135,00	-858.900,00	-4.611.035,00	-1.666.186,38	2.944.848,62
Ein-, Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit									
34. Aufnahme von Krediten u. Darl. f. Investitionen	4.000.000,00	4.883.000,00	0,00	0,00	4.883.000,00	0,00	4.883.000,00	1.000.000,00	-3.883.000,00
35. Tilgung von Krediten u. Darl. f. Investitionen	1.098.593,00	1.132.587,00	0,00	0,00	1.132.587,00	0,00	1.132.587,00	1.052.586,80	-80.000,20
36. Saldo aus Finanzierungstätigkeit	2.901.407,00	3.750.413,00	0,00	0,00	3.750.413,00	0,00	3.750.413,00	-52.586,80	-3.802.999,80
37. Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen	-742.971,49	-1.722,00	0,00	0,00	-1.722,00	-858.900,00	-860.622,00	-1.718.773,18	-858.151,18

4. Anhang zum Jahresabschluss

4.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

In der Ratssitzung vom 13. November 2008 wurde vom Rat der Stadt Aurich beschlossen, dass mit Wirkung vom 01. Januar 2009 für die Bereiche

- a) Betriebshof
- b) Stadtentwässerung
- c) **Liegenschafts- und Gebäudemanagement**

auf Basis des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (NKR) jeweils Nettoregiebetriebe (NRB) gegründet werden.

Für diese Nettoregiebetriebe finden die Vorschriften des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der geltenden Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert am 27. März 2019, und die Vorschriften der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen (Kommunalhaushalts- und -Kassenverordnung - KomHKVO) vom 18. April 2017 Anwendung.

Laut § 128 Abs. 1 NKomVG hat die Stadt und somit auch die Nettoregiebetriebe für jedes Haushaltsjahr einen Jahresabschluss nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung klar und übersichtlich aufzustellen. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Erträge, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Stadt und somit auch der Nettoregiebetriebe darzustellen.

Der Jahresabschluss setzt sich zusammen aus

1. einer Vermögensrechnung,
2. einer Ergebnisrechnung,
3. einer Finanzrechnung sowie
4. einem Anhang.

Dem Anhang sind beizufügen:

1. ein Rechenschaftsbericht
2. eine Anlagenübersicht
3. eine Forderungsübersicht
4. eine Schuldenübersicht

Der erste Jahresabschluss in dieser Form wurde für den NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement (nachfolgend LGM) zum 31. Dezember 2009 erstellt.

Die Bewertung und die Zuordnung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte im Zuge des Projektes zur Umstellung der Gesamtverwaltung auf Doppik und im Hinblick auf die Ausgliederung der 3 Nettoregiebetriebe als Sondervermögen der Stadt Aurich. Dabei erfolgte die Bilanzzuordnung auf die Nettoregiebetriebe und die Restverwaltung (Kernverwaltung) nach dem Organigramm bzw. dem Aufgabenfeld der jeweiligen Einrichtung.

Angaben zur Form und Darstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 des NRB LGM wurde auf der Grundlage des § 124 Abs. 4 NKomVG und der §§ 52, 53 und 55 Abs. 2 und 3 der KomHKVO erstellt und gegliedert. Der Jahresabschluss ist in Euro aufgestellt. Das Haushaltsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

4.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensbewertung des NRB LGM erfolgt gemäß § 124 Abs. 4 NKomVG i.V.m. § 47 KomHKVO grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die darauf basierenden Abschreibungen.

Die planmäßige Abschreibung von Vermögensgegenständen erfolgt linear. Für die Feststellung der Nutzungs- und Restnutzungsdauern gilt die nach § 49 Abs. 2 KomHKVO vom Ministerium für Inneres vorgegebene Abschreibungstabelle.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert unter Berücksichtigung von angemessenen Wertberichtigungen angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe der Beträge angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Leistungsverpflichtungen notwendig sind.

Empfangene Investitionszuweisungen und Zuschüsse für abnutzbare Vermögensgegenstände werden als Sonderposten ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst.

Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen angesetzt worden.

4.3 Erläuterungen zu Posten der Vermögensrechnung

4.3.1 Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielles Vermögen

Das immaterielle Vermögen in Höhe von EUR 112.448,00 betrifft zum einen die EDV-Software mit einem Restbuchwert in Höhe von EUR 1,00. Zum anderen die geleisteten Investitionszuweisungen und –zuschüsse in Höhe von EUR 112.447,00 für einen Straßenausbaubeitrag zur Sanierung der von-Tirpitz-Str. (Realschule Aurich, INV-16-015) und den Einbau eines Unterflurhydranten beim Neubau Feuerwehrhaus Wallinghausen (INV-10-011).

II. Sachvermögen

Das Sachvermögen des NRB LGM (EUR 88.218.308,17) umfasst mit seiner Gesamtsumme 96,3 % der Bilanzsumme.

Das Sachvermögen gliedert sich zum 31.12.2018 wie folgt:

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	4.253.588,72	4,9	4.190.571,72	4,8
bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	76.163.571,05	87,1	77.465.652,63	87,8
Infrastrukturvermögen	2.429.572,77	2,8	2.417.428,77	2,7
Bauten auf fremden Grundstücken	276.146,00	0,3	266.743,00	0,3
Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge	703.512,00	0,8	1.224.561,00	1,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.078,00	0,8	652.032,00	0,7
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.909.478,57	3,3	2.001.319,05	2,3
	<u>87.397.947,11</u>	<u>100,0</u>	<u>88.218.308,17</u>	<u>100,0</u>

Die nach § 57 Abs. 2 KomHKVO erforderliche Anlagenübersicht ist unter Punkt 4.7 des Anhangs dargestellt.

Unbebaute Grundstücke

		EUR		4.190.571,72
31.12.2017:		EUR		4.253.588,72
	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Grünflächen	1.744.718,00	41,0	1.744.718,00	41,6
Ackerland	1.212.469,78	28,5	1.210.421,78	28,9
sonstige unbebaute Grundstücke	1.296.400,94	30,5	1.235.431,94	29,5
	4.253.588,72	100,0	4.190.571,72	100,0

Bebaute Grundstücke

		EUR		77.465.652,63
31.12.2017:		EUR		76.163.571,05
	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Grund und Boden mit Wohnbauten	3.478.019,46	4,6	3.470.613,88	4,5
Gebäude - Wohnbauten	4.453.893,00	5,8	4.267.401,00	5,5
Grund und Boden mit sozialen Einrichtungen	567.159,91	0,7	567.159,91	0,7
Gebäude - soziale Einrichtungen	18.395.196,00	24,2	18.135.188,94	23,4
Grund und Boden mit Schulen	1.908.023,23	2,5	1.908.023,23	2,5
Gebäude - Schulen	18.595.854,00	24,4	20.738.874,00	26,8
Grund u. Boden mit Kultur- u. Freizeiteinricht.	1.033.099,39	1,4	1.027.399,39	1,3
Gebäude Kultur- u. Freizeiteinricht.	5.635.040,00	7,4	5.489.877,00	7,1
Grund u. Boden Brandschutz u. Rettungsdienst	246.002,56	0,3	246.002,56	0,3
Gebäude - Brandschutz u. Rettungsdienst	10.096.961,00	13,3	10.414.438,00	13,4
Grund u. Boden mit Dienst- u. Geschäftsbauten	1.970.306,50	2,6	1.750.187,72	2,3
Gebäude - Dienst- u. Geschäftsbauten	9.784.016,00	12,8	9.450.487,00	12,2
	76.163.571,05	100,0	77.465.652,63	100,0

Zugänge durch Ankauf oder Umwandlung wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet, ansonsten zu dem im Jahr der Anschaffung in Aurich geltenden Bodenrichtwert. Die Bilanzzugänge in 2018 sind in besonderem Maße durch die Investitionstätigkeit im Bereich Schulen (Einrichtung Ganztagschulen) beeinflusst.

Infrastrukturvermögen

		EUR	2.417.428,77	
31.12.2017:		EUR	2.429.572,77	
	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	2.124.614,77	87,4	2.122.972,77	87,8
Gebäude Friedhofs- u. Bestattungseinrichtungen	210.336,00	8,7	205.806,00	8,5
sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	94.622,00	3,9	88.650,00	3,7
	2.429.572,77	100,0	2.417.428,77	100,0

Da das öffentlich gewidmete Infrastrukturvermögen (Straßen, Wege, Plätze) überwiegend in der Kernverwaltung bilanziert wurde, handelt es sich bei Grundstücken in der Position 3 des Sachvermögens in der Bilanz des NRB LGM um infrastrukturelle Flächen als Teilflächen von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Objekten im Zuständigkeitsbereich dieses Nettoregiebetriebes.

Bauten auf fremden Grund und Boden

	EUR	266.743,00
31.12.2017:	EUR	276.146,00

Unter dieser Bilanzposition werden die Gebäude und Aufbauten nachgewiesen, die sich auf nicht im Eigentum des NRB LGM befindlichen Grundstücken befinden. Im Falle des Nettoregiebetriebes handelt es sich lediglich um das Gebäude der Paddel- und Pedalstation auf dem Großen Sett am Auricher Hafen, das sich auf einem Grundstück des Landkreises befindet sowie das Gebäude an der Oldersumer Str. 63, welches im Wege des Erbbaurechtes von der Stadt Aurich übernommen wurde.

Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge

	EUR	1.224.561,00
31.12.2017:	EUR	703.512,00

Dieser Posten beinhaltet in erster Linie eine Schrankenanlage, eine Abgasabsauganlage und die Sicherheitsanlagen an den Grundschulen und der Realschule.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR	652.032,00
31.12.2017:	EUR	662.078,00

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Betriebsvorrichtungen	468.406,00	70,7	498.134,00	76,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.539,00	26,7	144.975,00	22,2
Sammelposten für geringw. Anlagegüter	17.133,00	2,6	8.923,00	1,4
	662.078,00	100,0	652.032,00	100,0

Unter dieser Position wurden im NRB LGM die Betriebsvorrichtungen ausgewiesen. Betriebsvorrichtungen dienen nicht der Nutzung des Gebäudes, sondern stehen in einer besonderen und unmittelbaren Beziehung zu dem auf dem Grundstück oder in dem Gebäude ausgeübten Verwaltungs- oder Gewerbebetrieb. Im Wesentlichen handelt es sich bei den im NRB zu bilanzierenden Betriebsvorrichtungen um Blockheizkraftwerke, Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Großküchen (Mensen) an Schulen und Spielgeräte bei Kindertagesstätten sowie eine Flutlichtanlage am Ellernfeld.

Maschinen, technische Anlagen, Fahrzeuge sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und über die Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

	EUR	2.001.319,05
31.12.2017:	EUR	2.909.478,57

Unter der Bilanzposition Anlagen im Bau werden die investiven Baumaßnahmen aufgeführt, die zum Bilanzstichtag noch nicht fertig bzw. abgeschlossen sind. Die abschließende Zuordnung bspw. zum Bereich „Bebaute Grundstücke“ oder aber „Infrastrukturvermögen“ erfolgt nach Beendigung der Maßnahme. Bis zu diesem Zeitpunkt wird dieses Vermögen noch nicht mit Abschreibungen belastet. Bei den ausgewiesenen Anlagen im Bau in Höhe von EUR 2.001.319,05 handelt es sich im Wesentlichen (>100.000 €) um:

Anlagennr.	Beschreibung	Buchwert
BAU-000073	Neubau Bezahlbarer Wohnraum Quartier A	722.896,08 €
BAU-000074	Neubau Bezahlbarer Wohnraum Quartier B	126.353,64 €
BAU-000076	Einrichtung Ganztagschule GS Egels	847.328,27 €
BAU-000079	Erweiterung Kita Middels "Lilliput"	232.017,45 €
	Summe wesentliche Anlagen im Bau	1.928.595,44 €

B. Finanzvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsübersicht gemäß § 57 Abs. 5 KomHKVO zum 31. Dezember 2018:

Art der Forderung	mit einer Restlaufzeit von				Gesamtbetrag 31.12.2017	Mehr / Weniger
	Gesamtbetrag 31.12.2018	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
öffentlich-rechtliche Forderungen	923.803,82	923.803,82	0,00	0,00	669.183,26	254.620,56
Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.364.068,67	1.052.587,00	1.311.481,67	0,00	2.306.229,43	57.839,24
sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.287.872,49	1.976.390,82	1.311.481,67	0,00	2.975.412,69	312.459,80

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen (EUR 125.000,00) bilanziert. Die öffentlich-rechtlichen Forderungen bestehen zum größten Teil gegenüber der Kernverwaltung (EUR 839.056,08). Wesentlicher Posten der privatrechtlichen Forderungen ist der gestundete Verkaufspreis für die Hauptschule in Höhe von EUR 2.100.000,00 gegenüber dem Verein zur Förderung der Waldorfschule e.V. Im Übrigen handelt es sich um Mietrückstände bei städtischen Mietwohnungen. Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sind die einzelnen Posten der offenen Forderungen bereits angemahnt oder befinden sich in der Vollstreckung.

C. Liquide Mittel

	EUR	0,00
31.12.2017:	EUR	159.543,99

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	1.270,60
31.12.2017:	EUR	1.270,60

Ausgewiesen werden im Voraus bezahlte Versicherungsbeiträge.

4.3.2 Passiva

A. Nettoposition

I. Basis – Reinvermögen

	EUR	47.953.048,87
31.12.2017:	EUR	47.953.048,87

Das Basis - Reinvermögen als Teil der Nettoposition in Höhe von EUR 47.953.048,87 (52,3 % der Bilanzsumme) ist die um Rücklagen und evtl. Sonderposten geminderte Differenz zwischen den Werten der Vermögensgegenstände der Aktivseite und den Schulden einschließlich Rückstellungen der Passivseite.

II. Rücklagen

	EUR	2.418.086,94
31.12.2017:	EUR	2.424.646,77

Die Rücklage beinhaltet eine zweckgebundene Rücklage bestehend aus vereinnahmten Erlösen der „Von-Halem-Stiftung“ in Höhe von EUR 13.014,60. Die Rücklage hat sich entsprechend des ordentlichen Jahresergebnisses des Haushaltsjahres 2017 verringert.

III. Jahresergebnis

	EUR	56.381,08
31.12.2017:	EUR	-6.857,50

IV. Sonderposten

	EUR	7.665.833,00
31.12.2017:	EUR	7.802.216,00

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Zuweisungen und Zuschüsse vom Bund	808.323,00	10,4	791.698,00	10,3
Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	5.206.214,00	66,7	5.064.784,00	66,1
Zuweisungen und Zuschüsse v. Gemeinden	1.682.424,00	21,6	1.709.858,00	22,3
Zuweisungen und Zuschüsse v. privat. Unt.	78.240,00	1,0	74.980,00	1,0
Zuweisungen von übrigen Bereichen	27.015,00	0,3	24.513,00	0,3
	7.802.216,00	100,0	7.665.833,00	100,0

Als Sonderposten werden erhaltene Investitionszuwendungen für abnutzbare Vermögensgegenstände ausgewiesen. Die Sonderposten werden ertragswirksam entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände aufgelöst. Die Ansätze wurden in Höhe der erhaltenen Zuweisungen und Zuschüsse aus den Jahresrechnungen der letzten 35 Jahre entnommen. Im Bereich des NRB LGM handelt es sich bei den bilanzierten Sonderposten überwiegend um erhaltene Investitionszuschüsse (von Bund, Land, Landkreis etc.) für den Bau von Gebäuden oder Spielplätzen.

⇒ Nettopositionsquote (Eigenkapitalquote)¹:		
	%	63,41
31.12.2017	%	64,17

Die im Vergleich zum Vorjahr geringere Nettopositionsquote ist der Aktiv-Passiv-Mehrung durch überwiegend fremdfinanzierte (Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung) Investitionstätigkeit geschuldet.

B. Schulden

Die Schulden werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Schuldenübersicht gemäß § 57 Abs. 3 KomHKVO zum 31. Dezember 2018:

Art der Schulden	mit einer Restlaufzeit von				Gesamtbetrag 31.12.2017	Mehr / Weniger
	Gesamtbetrag 31.12.2018	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	29.155.794,86	1.085.587,00	4.950.323,00	23.119.884,86	29.208.381,66	-52.586,80
Liquiditätskredite	1.551.625,95	1.551.625,95	0,00	0,00	0,00	1.551.625,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.219.053,67	1.219.053,67	0,00	0,00	1.618.203,82	-399.150,15
sonstige Verbindlichkeiten	1.384.190,49	1.384.190,49	0,00	0,00	1.473.477,77	-89.287,28
	33.310.664,97	5.240.457,11	4.950.323,00	23.119.884,86	32.300.063,25	1.010.601,72

Insgesamt wurden zusätzliche Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung in Höhe von EUR 1.000.000,00 ausgewiesen. Die aus der für 2018 vereinbarungsgemäß erfolgten Verzinsung der Mittel mit 2 % resultierenden Zinsen in Höhe von EUR 586.276,12 wurde an die Stadt Aurich gezahlt. Tilgungsleistungen wurden im Rechnungsjahr 2018 in Höhe von EUR 1.052.586,80 erbracht.

¹ Nettoposition * 100 / Bilanzsumme; Ziel: Wert möglichst hoch

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung bestehen u.a. gegenüber der Stadt Aurich in Höhe von EUR 905.905,16 und gegenüber dem NRB Betriebshof in Höhe von EUR 60.380,69.

⇒ Verschuldungsgrad ² :			
		%	36,36
	31.12.2017:	%	35,63

C. Rückstellungen

Zum 31. Dezember 2018 wurden folgende Rückstellungen gebildet:

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Rückstellung für Resturlaub	164.200,00	91,9	184.800,00	94,2
Rückstellung für Überstunden	10.200,00	5,7	7.100,00	3,6
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	4.300,00	2,4	4.300,00	2,2
	178.700,00	100,0	196.200,00	100,0

Die Rückstellungen sind nach Vorgabe des § 124 Abs. 4 S. 6 NKomVG i.V.m. § 45 Abs. 2 KomHK-VO in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung notwendigen Betrages angesetzt. Es sind alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen bei der Ermittlung berücksichtigt.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR **91.619.899,26** und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 968.081,87 (+ 1,07 %) erhöht.

² Verbindlichkeiten * 100 / Bilanzsumme; Ziel: Wert möglichst niedrig

4.4 Erläuterungen zu Posten der Ergebnisrechnung

Im Rechnungsjahr 2018 wurden ordentliche Erträge in Höhe von EUR **9.244.969,85** erwirtschaftet. Die Abweichung zum Planansatz in Höhe von EUR 9.294.026,24 beträgt EUR – 49.056,39.

Die ordentlichen Aufwendungen betragen EUR **9.224.984,85**, der Planansatz belief sich auf EUR 9.264.971,43. Die Abweichung beträgt EUR – 39.986,58.

Unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses von EUR 36.396,08 beträgt das Jahresergebnis EUR **56.381,08**.

Privatrechtliche Entgelte

	<u>EUR</u>	1.383.768,11
2017: EUR		1.418.103,68

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte beinhalten vorwiegend die Einnahmen aus der Vermietung städtischer Wohnbauten. Ferner wurden Erträge für Stromeinspeisung durch städtische Photovoltaikanlagen erzielt.

Kostenerstattungen und Kostenumlagen

	<u>EUR</u>	7.377.034,61
2017: EUR		7.160.856,87

	<u>2017</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Erstattung Kernhaushalt	7.069.779,36	98,7	7.125.656,31	96,6
Erstattung AöR Familienzentrum	0,00	0,0	144.349,05	1,9
Erstattung Nettoregiebetriebe (NRB)	5.494,84	0,1	2.330,40	0,1
Erstattung v. verbundenen Unternehmen	31.077,82	0,4	50.017,08	0,7
Erstattung Schadenfälle / Versicherungen	27.940,94	0,4	23.895,08	0,3
Erstattung von Bewirtschaftungskosten	153,23	0,0	95,79	0,0
Erstattung v. sonstigen Bereichen	26.410,68	0,4	30.690,90	0,4
	7.160.856,87	100,0	7.377.034,61	100,0

Die Kostenerstattungen betreffen in erster Linie die Kostenmieten für die sich im Eigentum des NRB LGM befindlichen Betriebs- und Verwaltungsgebäude.

Ferner betrifft der Posten „Erstattung von verbundenen Unternehmen“ die Serviceleistungen des NRB LGM gegenüber der Auricher Bäder- und Hallenbetriebsgesellschaft mbH & Co. KG.

Aktivierte Eigenleistungen

	EUR	112.190,24
2017: EUR		95.712,32

Hier handelt es sich um die zu Herstellkosten aktivierten Eigenleistungen, die mit Hilfe der in 2012 eingeführten Stundenaufzeichnung auf Investitionen in den technischen Ämtern ermittelt werden. Basis für die Berechnung sind individuell für die Stadt Aurich ermittelte durchschnittliche Stundensätze je Besoldungs- bzw. Entgeltgruppe.

Insgesamt wurden im NRB LGM 2.865,74 Stunden auf investive Maßnahmen gebucht. Davon wurden 858,84 Stunden als Serviceleistung erbracht und an anderer Stelle aktiviert (Umgestaltung Hafeneareal, Erweiterung Sauna/ Solebecken, Baukosten EEZ).

Aufwendungen für aktives Personal

	EUR	3.173.714,44
2017: EUR		3.089.494,78

	<u>2017</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Beamte	33.562,60	1,1	38.635,91	1,2
Vergütungen und Löhne	2.408.704,95	78,0	2.484.633,95	78,3
Zusatzversorgung f. tariflich Beschäftigte	158.557,94	5,1	159.225,37	5,0
Sozialversicherung f. tariflich Beschäftigte	478.116,09	15,5	480.158,16	15,1
Sonstiger Personalaufwand	0,00	0,0	117,00	0,1
Beihilfen und Unterstützungen	10.553,20	0,3	10.944,05	0,3
	3.089.494,78	100,0	3.173.714,44	100,0

⇒ Personalaufwandsquote³:		
	%	34,40
2017:	%	34,13

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	EUR	2.859.482,98
2017: EUR		2.778.265,40

	<u>2017</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Unterhaltungs- u. Instandhaltungsaufwand	1.062.828,70	38,3	1.147.527,32	40,1
Raum- und Energiekosten	1.203.032,45	43,3	1.249.924,46	43,7
Mieten und Pachten	353.213,37	12,7	298.343,76	10,4
Versicherungen	132.466,53	4,8	138.038,42	4,8
Verwaltungskosten	6.409,56	0,2	6.112,40	0,2
Sachverständigen- Gerichts- u. ähnliche Kosten	14.493,65	0,5	19.193,84	0,7
sonstige	5.821,14	0,2	342,78	0,1
	2.778.265,40	100,0	2.859.482,98	100,0

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	EUR	586.276,12
2017: EUR		541.443,02

Darlehen der Kernverwaltung wurden Tag genau zu 2 % verzinst und im Rahmen der Abrechnung von Serviceleistungen beglichen.

³ Personalaufwendungen * 100 / Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen; Ziel: Wert möglichst niedrig

Sonstige ordentliche Aufwendungen

	EUR		1.049.621,59	
	2017: EUR		1.121.006,98	
	<u>2017</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Kostenerstattung an die Kernverwaltung	389.125,27	34,7	239.225,94	22,8
Kostenerstattung an den NRB Betriebshof	731.881,71	65,3	810.395,65	77,2
	1.121.006,98	100,00	1.049.621,59	100,00

Die Position beinhaltet die Serviceleistungen der Kernverwaltung (inkl. Kostenmietenerstattungen an den FD 21 Planung für Sanierungsobjekte) und des NRB Betriebshof.

Außerordentliche Erträge

	EUR	169.933,22
	2017: EUR	21.448,90

Die außerordentlichen Erträge resultieren in erster Linie aus Vermögensveräußerungen über dem bilanziellen Restbuchwert. In 2018 wurde durch zwei Grundstücksverkäufe (Am Schlingholz und Wagenweg) ein Ertrag von EUR 169.918,22 erzielt.

Außerordentliche Aufwendungen

	EUR	133.537,14
	2017: EUR	24.486,00

Der außerordentliche Aufwand in 2018 ergab sich hauptsächlich durch die Veräußerung bedingter Abrissarbeiten auf bebauten Grundstücken (Emder Str. 7 und Wagenweg 13/15).

Jahresergebnis

	EUR	56.381,08
2017:	EUR	-6.857,50

Das Jahresergebnis beträgt EUR 56.381,08.

4.5 Erläuterungen zur Finanzrechnung

Zum Stichtag 31.12.2018 wurde ein Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von EUR 1.011.463,39 erwirtschaftet. Grund ist in erster Linie die zeitlich versetzte Endabrechnung der Kostenmieten.

Den Auszahlungen für Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 3.073.114,21 stehen Einzahlungen aus Zuweisungen und der Veräußerung von Sachanlagen in Höhe von EUR 395.464,44 gegenüber, sodass sich für das Rechnungsjahr ein Finanzmittelbedarf von insgesamt EUR 1.666.186,38 ergeben hat.

Zur Finanzierung laufender und zukünftiger Investitionen wurden von der Kernverwaltung Kredite in Höhe von EUR 1.000.000,00 ausgezahlt. Tilgungsleistungen wurden gem. Zins- und Tilgungsplan in Höhe von EUR 1.052.586,80 erbracht. Unter Berücksichtigung der nicht haushaltswirksamen Ein- und Auszahlungen in Höhe von EUR 1.559.229,19 verringert sich der Bestand an Zahlungsmitteln um EUR 159.543,99. Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum 31. Dezember 2018 somit EUR 0,00 (im Vorjahr: EUR 159.543,99).

Die Positionen der Finanzrechnung hinsichtlich der Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit stimmen im Wesentlichen mit den vorstehenden Positionen der Ergebnisrechnung überein. Aus diesem Grunde wird hinsichtlich der Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf die gesonderte Erläuterung der Positionen der Finanzrechnung verzichtet. Da die Finanzrechnung in diesem Bereich nur die tatsächlichen Zahlungsströme in der Kasse im Zeitraum 01.01. bis 31.12.2018 darstellt, während die Ergebnisrechnung dagegen auf Erträge und Aufwendungen in der Buchungsperiode abstellt, können sich unterschiedliche Ergebnisse bei den einzelnen Gliederungspositionen der Ergebnis- und Finanzrechnung ergeben.

Folgende investive Projekte (Auszahlungsvolumen > 30.000,- €) hatten einen wesentlichen Einfluss auf den Saldo aus Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2018:

Inv-Nr.	Bezeichnung Investition	Ansatz 2018 incl. HHRest	Auszahlung 2018	Saldo
INV-16-101	"Bezahlbarer Wohnraum"; Quartier Norder Str.	-1.000.000,00 €	-609.166,46 €	-390.833,54
INV-17-002	GS Egels - Ganztagsbetrieb	-569.200,00 €	-607.992,71 €	38.792,71
INV-14-014	Erweiterung Lambertischule	-512.300,00 €	-550.938,65 €	38.638,65
INV-14-018	Neubau Feuerwehr Middels	-813.000,00 €	-541.397,14 €	-271.602,86
INV-17-001	Erweiterung KiTa Middels	-500.000,00 €	-171.009,29 €	-328.990,71
INV-14-003	Sicherheitsanlage/ -einrichtung Realschule Altbau	-131.700,00 €	-110.494,29 €	-21.205,71
INV-10-011	Neubau Feuerwehrhaus Wallinghausen	-200.000,00 €	-98.021,91 €	-101.978,09
INV-14-005	Sicherheitsanlage/ -einrichtung GS Sandhorst	-105.800,00 €	-90.752,91 €	-15.047,09
INV-16-001	Kiga Rappelkiste, Sanierung Sanitärbereich	-46.800,00 €	-55.738,32 €	8.938,32
INV-12-023	Beschaffung Spielgeräte/Außenanlagen etc.	-63.800,00 €	-54.422,02 €	-9.377,98
INV-16-102	"Bezahlbarer Wohnraum"; Quartier Krähenestergang	0,00 €	-48.459,66 €	48.459,66

4.6 Sonstige Angaben

4.6.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftsjahr

- 1) Das Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Stadt.
- 2) Der NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung.

4.6.2 Personelle Rahmenbedingungen

<u>Beamte</u>	1	
<u>Angestellte</u>	15	(davon 1 Teilzeitkräfte)
<u>Arbeiter</u>	124	(davon 113 Teilzeitkräfte)

Die Beschäftigten werden nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) vergütet. Der Bereich der (ehemaligen) Arbeiter setzt sich aus überwiegend teilzeitbeschäftigten Raumpfleger/innen und Hausmeistern zusammen.

4.6.3 Vertretungsbefugnis

Die Leitung des NRB LGM ist für die wirtschaftliche Führung des Betriebes verantwortlich. Sie leitet den Nettoregiebetrieb selbstständig und führt dessen laufende Geschäfte. Dazu gehören insbesondere:

1. Maßnahmen im Bereich der Aufbau- und Ablauforganisation,
2. die Entscheidung über Mehrausgaben für Einzelvorhaben bis zu einem Betrag von EUR 50.000,- (Netto – Rechnungsbetrag),
3. wiederkehrende Geschäfte bis zu einer Wertgrenze (Netto-Rechnungsbetrag) in Höhe von

- a) EUR 150.000,-- bei Verträgen über Lieferungen und Leistungen, einschließlich Bauleistungen im Rahmen des Investitionsplanes nach öffentlicher oder beschränkter Ausschreibung; EUR 60.000,-- bei freihändiger Vergabe,
 - b) EUR 60.000,-- bei Verfügungen über das Betriebsvermögen im Rahmen der freihändigen Vergabe,
 - c) EUR 150.000,-- beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen (Jahresbetrag),
- 4.
- a) der innerbetriebliche Personaleinsatz,
 - b) personalrechtliche Maßnahmen,
 - c) Entscheidungen über Einstellungen von Beschäftigten

4.6.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen bestehen im Rahmen einiger angemieteter Räumlichkeiten sowie Erbbauzinsen von rund EUR 67.000,00.

Ferner bestehen monatliche Mietbelastungen für Containeranlagen an Grundschulen, Realschule und Kindertagesstätten in Höhe von rd. EUR 13.000,00.

Aufgestellt:

Aurich, den 30. Juni 2019

Stadt Aurich

Im Auftrage

gez.

Boekhoff

Leiter Nettoregiebetrieb

4.7 Anlagenübersicht

	Anschaffungs- kosten 31.12.17	* Zugang in Periode	Abgang in Periode	Umbuchung in Periode	Anschaffungs- kosten 31.12.18	NormalAfA 31.12.17	Zugang NormalAfA in Periode	Abgang NormalAfA in Periode	NormalAfA 31.12.18	Buchwert 31.12.17	Buchwert 31.12.18
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immat. Verm.-gegenstände; DV-Software	133.508,54	0,00	0,00	0,00	133.508,54	-15.865,54	-5.195,00	0,00	-21.060,54	117.643,00	112.448,00
Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte an unbebauten Grundstücken	4.253.588,72	0,00	-63.017,00	0,00	4.190.571,72	0,00	0,00	0,00	0,00	4.253.588,72	4.190.571,72
Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte an bebauten Grundstücken	101.706.762,03	550.654,78	-378.885,06	2.483.789,55	104.362.321,30	-25.543.190,98	-1.368.545,56	15.067,87	-26.896.668,67	76.163.571,05	77.465.652,63
Grund u. Boden des Infrastrukturvermögens	2.686.556,54	0,00	-1.642,00	0,00	2.684.914,54	-256.983,77	-10.502,00	0,00	-267.485,77	2.429.572,77	2.417.428,77
Bauten auf fremden Grund und Boden	353.174,00	0,00	0,00	0,00	353.174,00	-77.028,00	-9.403,00	0,00	-86.431,00	276.146,00	266.743,00
Maschinen u. techn. Anlagen; Fahrzeuge	778.511,27	0,00	0,00	577.254,46	1.355.765,73	-74.999,27	-56.205,46	0,00	-131.204,73	703.512,00	1.224.561,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	931.502,39	4.521,44	-4.141,20	65.320,44	997.203,07	-269.424,39	-77.070,71	1.324,03	-345.171,07	662.078,00	652.032,00
Anlagen im Bau	2.909.478,57	2.338.002,25	0,00	-3.246.161,77	2.001.319,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2.909.478,57	2.001.319,05
SoPo aus Inv.-Zuwendungen u. -Zuschüssen	16.568.270,65	68.000,00	0,00	0,00	16.636.270,65	8.766.054,65	204.383,00	0,00	8.970.437,65	7.802.216,00	7.665.833,00
Summe	113.753.082,06	2.893.178,47	-447.685,26	-119.797,32	116.078.777,95	-26.237.491,95	-1.526.921,73	16.391,90	-27.748.021,78	87.515.590,11	88.330.756,17
Zuschuss	16.568.270,65	68.000,00	0,00	0,00	16.636.270,65	8.766.054,65	204.383,00	0,00	8.970.437,65	7.802.216,00	7.665.833,00

5. Rechenschaftsbericht

5.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Rechenschaftsbericht gibt Auskunft über die Lage des NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement (LGM), so dass hier ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird; hierzu sind die wichtigsten Ergebnisse des Jahresabschlusses erläutert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Jahres eingetreten sind, sowie zu erwartende mögliche Risiken von besonderer Bedeutung werden folgend dargelegt.

5.2 Allgemeine Entwicklung

Die Gründung des NRB LGM erfolgte zum 01. Januar 2009 durch die Auslagerung des ehemaligen Unterabschnitts 0610 Gebäudemanagement aus der Kernverwaltung der Stadt Aurich.

Der NRB LGM hat seine ihm zugewiesenen Aufgaben entsprechend des Haushaltsplanes durchgeführt. Das Immobilienportfolio wurde aufgrund von baulichen Maßnahmen entsprechend erweitert. Die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen betrugen EUR 3.073.114,21. Geplant war ein Investitionsvolumen von EUR 5.343.000,00 ohne Haushaltsreste und EUR 6.236.900,00 inkl. Haushaltsreste aus Vorjahren und Budget-Umbuchungen. Die Abweichung zwischen Ansatz und Mittelabfluss liegt sowohl – wie auch in den Vorjahren – in einer zu optimistischen Einschätzung des Umsetzungspotentials bereits bei der Mittelanmeldung als auch auf ein strengeres Genehmigungsverfahren im Zuge der verschlechterten Haushaltssituation begründet. In den kommenden Haushaltsberatungen wird verstärkt auf eine zeitlich realistische Mittelbereitstellung geachtet werden.

Der Mietwohnungsbestand blieb konstant, wobei nach wie vor eine hohe Auslastung zu verzeichnen ist. Gleiches gilt für die zur Verfügung gestellten Verwaltungsgebäude, Schulbauten und Kindertagesstätten.

Das Bilanzvermögen des NRB beträgt momentan rd. EUR 91,6 Millionen.

Das Oberziel des NRB ist die Optimierung der Immobilienbewirtschaftung der Stadt Aurich auf allen Geschäftsfeldern bei höchstmöglicher Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen.

Der Betrieb ist insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

- ✓ Planung, Erstellung, Instandhaltung, Modernisierung, Um- und Ausbau sowie laufende Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen
- ✓ Energiemanagement
- ✓ Gebäudereinigung
- ✓ Hausmeisterdienste
- ✓ An- und Vermietung sowie Verpachtung von Gebäuden und Grundstücken
- ✓ Grundstücksan- und -verkäufe

Der NRB ist für die Bewirtschaftung von Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Verwaltungsgebäuden, Gebäuden der Feuerwehr, Sporthallen, Mietwohnungen und sonstigen von der Stadt Aurich genutzten Objekten zuständig. Daneben werden Immobilien der Auricher Bäder- und Hallenbetriebsgesellschaft mbH & Co. KG (Sparkassen Arena, Stadthalle, Skatehalle und das Energie-, Bildungs- und Erlebniszentrum) und das Familienzentrum technisch betreut.

Das Rechnungswesen mit der Finanz- und Anlagenbuchhaltung wird kooperativ mit dem Fachdienst Finanzen der Stadt Aurich geplant und durchgeführt. Dabei erfolgt die Erstellung des Haushaltsplans, der Vermögens- und Ergebnisrechnung sowie die Durchführung des Controllings auf Basis der Kosten- und Leistungsrechnung.

5.2.1 Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich im Rechnungsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

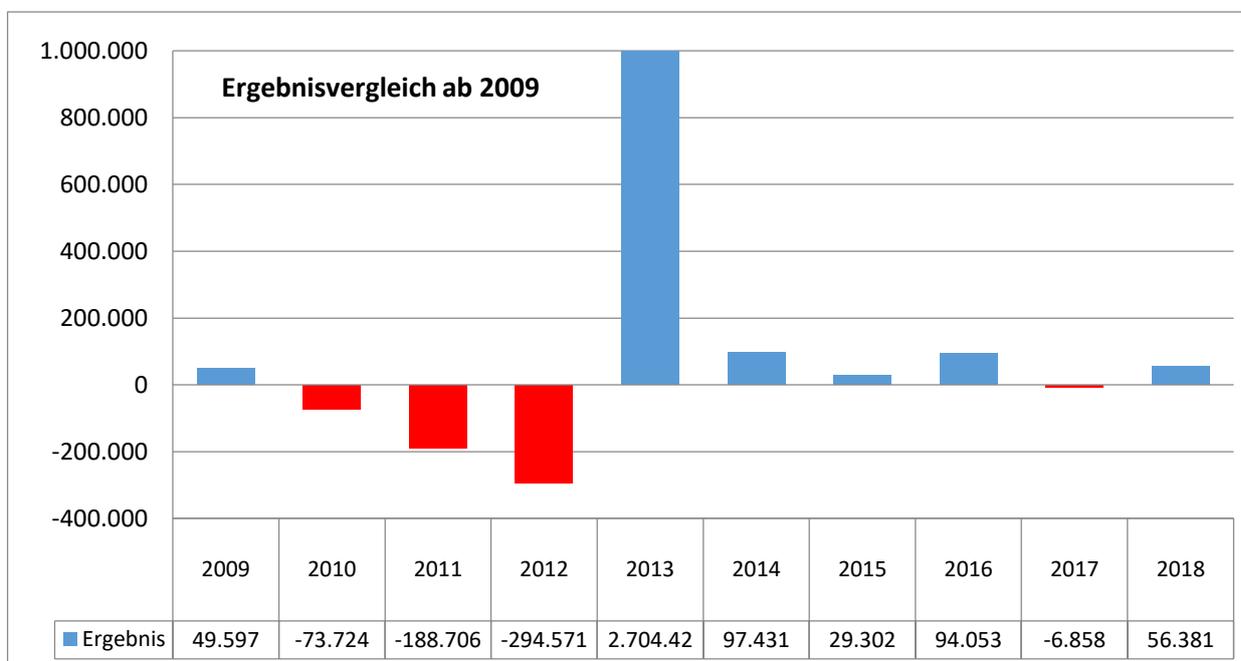
Im Verlauf des Haushaltsjahres 2018 wurden die durch die Stadt Aurich zur Verfügung gestellten Mittel nicht vollständig verausgabt. Dieses war im Wesentlichen auf die Verzögerung in den Genehmigungsverfahren zu verschiedenen investiven Maßnahmen sowie auf personelle Engpässe zurückzuführen. Für die bauliche Unterhaltung des Gebäudebestandes und sonstige Sach- und Dienstleistungen wurde dem NRB für 2018 im Zuge der freiwilligen Haushaltskonsolidierung aufgrund der angespannten Haushaltslage eine Haushaltssperre i.H.v. 10 % auferlegt.

Seine Umsätze erzielt der NRB LGM im Wesentlichen aus den abgerechneten Kostenmieten für die Betriebs- und Verwaltungsgebäude sowie Einnahmen aus der Vermietung von Wohnraum.

Im Rechnungsjahr 2018 wurden ordentliche Erträge in Höhe von insgesamt EUR 9.244.969,85 erzielt; die Majorität mit EUR 8.760.802,72 (94,8 %) entfällt auf die Erträge der privatrechtlichen Entgelte und Kostenerstattungen.

Nach Abzug der ordentlichen Aufwendungen von EUR 9.224.984,85 beläuft sich das ordentliche Ergebnis auf EUR 19.985,00 und liegt somit geringfügig über dem Planansatz eines ausgeglichenen Haushaltes. Unter Berücksichtigung der Haushaltssperre hätte ein Überschuss von rd. EUR 165.000,00 erwirtschaftet werden sollen. Ein Fehlbetrag im ordentlichen Haushalt konnte u.a. durch zeitlich vor Endabrechnung der Kostenmieten getätigte Jahresabschlussbuchungen (u.a. Abrechnung Serviceleistungen der Kernverwaltung, Rückstellungen, Zinsen) vermieden werden.

Die außerordentlichen Haushaltsvorgänge wurden aufgrund der Veräußerung und Übertragung von bebauten Wohngrundstücken und sonstigem Vermögen mit einem Saldo von EUR 36.396,08 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses beläuft sich der Jahresüberschuss 2018 demnach auf EUR 56.381,08.



5.2.2 Finanzsituation und Investitionen

Der NRB LGM ist zum 31. Dezember 2018 mit einem Eigenkapital von EUR 47.953.048,87 (Basis-Reinvermögen) ausgestattet.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich aufgrund des Ergebnisvortrages in Höhe von EUR 2.418.086,94 und des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 56.381,08 ein Eigenkapital (Nettoposition) von EUR 50.427.516,89. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) von 55,0 %. Unter Einbeziehung der Sonderposten in Höhe von EUR 7.665.833,00 ergibt sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Eigenkapitalquote (Nettopositionsquote) von rd. 63,4 %.

Im Berichtszeitraum erfolgten Investitionen in das Sachvermögen in Höhe von EUR 3.073.114,21. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen erfolgte durch Zuweisungen und Zuschüsse und Verkauf von Sachanlagen in Höhe von EUR 395.464,44 sowie durch Kredite in Höhe von EUR 1.000.000,00 die dem NRB LGM durch die Stadt Aurich für laufende und zukünftige Investitionen ausgezahlt wurden.

5.3 Haushaltsreste

Im NRB werden lediglich Haushaltsreste für noch nicht abgeschlossene Investitionsmaßnahmen gem. § 20 KomHKVO gebildet und in Höhe von EUR 1.611.500,00 übertragen. Im Hinblick auf den Jahresabschluss ist in jedem Einzelfall kritisch geprüft worden, ob und in welcher Höhe Haushaltsreste notwendigerweise gebildet werden mussten. Nicht gebildete Haushaltsreste wurden bei Bedarf in den Folgejahren im Investitionsprogramm neu veranschlagt.

INV-Nr.	Beschreibung	erf. HH-Rest (gebucht)	Begründung
INV-10-011	Neubau Feuerwehrhaus Wallinghausen	101.900,00	Alle übertragenen Haushaltsreste werden für die Fortführung laufender Maßnahmen und Abschlussrechnungen im Folgejahr sowie bei noch nicht begonnenen Maßnahmen zur Auftragsvergabe Anfang 2019 benötigt.
INV-12-023	Beschaffung Spielgeräte/Außenanlagen etc.	6.300,00	
INV-14-002	Sicherheitsanlage/ -einrichtung GS Lambertischule	7.100,00	
INV-14-003	Sicherheitsanlage/ -einrichtung Realschule Altbau	21.200,00	
INV-14-004	Sicherheitsanlage/ -einrichtung GS Finkenburgsch.	175.600,00	
INV-14-005	Sicherheitsanlage/ -einrichtung GS Sandhorst	15.000,00	
INV-14-018	Neubau Feuerwehr Middels	271.600,00	
INV-14-021	Neubau Feuerwehrhaus Brockzetel	20.000,00	
INV-15-004	Errichtung Fluchttreppe, Haupt- u. Realschule	20.000,00	
INV-16-011	Erweiterung Coordums Huus Schirum	19.200,00	
INV-16-101	"Bezahlbarer Wohnraum": Quartier Norder Str.	390.800,00	
INV-17-001	Erweiterung KiTa Middels	329.000,00	
INV-18-001	Kapelle Sandhorst, Kühlung Leichenhalle	30.000,00	
INV-18-002	Kapelle Middels, Kühlung Leichenhalle	30.000,00	
INV-18-006	Sanierung Kunstpavillon	10.000,00	
INV-18-014	Erneuerung Ton- und Lichtanlage JUZ	30.000,00	
INV-18-016	Sanierung Gr.-Mühlenwallstr. 32 - "Drobs"	133.800,00	
	Summe HH-Reste	1.611.500,00	

5.4 Aufwendungen für aktives Personal

Im NRB LGM sind nach Auskunft des Sachgebietes Personal/Organisation/Ratsbüro insgesamt 140 aktive Mitarbeiter beschäftigt. Die Belegschaft (Raumpfleger/innen, Hausmeister) ist überwiegend teilzeitbeschäftigt. Im Bereich der Verwaltung ist eine Stelle in Teilzeit besetzt.

Der Gesamtpersonalaufwand betrug im Rechnungsjahr 2018 EUR 3.173.714,44 und somit EUR 84.219,66 mehr (+ 2,7 %) als im Vorjahr. Auf Entgelte nach TVÖD entfallen EUR 2.408.704,95, auf Beamtenbesoldung EUR 38.635,91 und auf die Aufwendungen für Sozialabgaben und Altersvorsorge EUR 655.444,58.

5.5 Zu Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der zu verwaltende Wohnungsbestand mit ca. 196 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 14.700 m² sowie die Verwaltung der unbebauten Grundstücke nehmen im Geschäftsfeld des NRB LGM einen relativ hohen Rang ein. Die Gebäude werden baulich entsprechend unterhalten, sodass eine kontinuierliche Vermietung erfolgen kann. Die teilweise in Schlichtbauweise gehaltenen Wohnbauten sind überwiegend den sozial schwächeren Bewohnern der Stadt Aurich vorbehalten. Eine Belegung kann aber auch im Falle von bestehender oder drohender Obdachlosigkeit über eine Zuweisung des Ordnungsamts erfolgen. Zu diesem Zweck werden Wohnungen auch über einen längeren Zeitraum zur Verfügung gestellt und stehen offensichtlich leer. Die Erfahrung der letzten Jahre hat aber gezeigt, dass das Erfordernis notwendig ist, da Hilfesuchende oftmals kurzfristig vor der anstehenden Räumung an die Stadt Aurich herantreten.

Durch Regelungen mit der ARGE (Agentur für Arbeit Jobcenter Aurich) und ständige Überwachung der Zahlungseingänge bzw. Erteilung einer Abbuchungsgenehmigung bei Abschluss des Mietvertrages, sind nur geringe Zahlungsausfälle zu verzeichnen, die größtenteils über Ratenzahlungsvereinbarungen eingefordert werden.

Das Ausfallrisiko kann hierdurch in diesem Bereich geringgehalten werden.

Durch die Abnahmegarantie der Stadt Aurich für die im Mieter-Vermieter-Modell angemieteten Liegenschaften, ist kein wesentliches Ausfallrisiko zu berücksichtigen.

Ziel ist es auch weiterhin, dass nicht bzw. nicht in absehbarer Zeit benötigte Immobilien entsprechend zum Kauf angeboten werden, wobei politische Beschlüsse bindend für das Vorgehen des NRB LGM sind.

Besondere Risiken, die die künftige Entwicklung beeinträchtigen könnten, werden nicht erwartet. Der NRB geht davon aus, dass auf Grund der bisherigen guten Ergebnisse, auch weiterhin die Anmietung der Gebäude im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells durch die Stadt Aurich erfolgt.

5.6 Ausblick

Der fortlaufende Prozess einer Reduzierung der Bewirtschaftungskosten der verschiedenen Liegenschaften der Stadt Aurich wird auch in den kommenden Jahren auf der Agenda stehen.

Mit der Administration der Planung und Umsetzung der Zielvorgaben des Produktes „Bezahlbarer Wohnraum“ (Produkt 9902 im Kernhaushalt) ist der NRB LGM auch weiterhin mit einem personal- und zeitaufwendigem Projekt, das sich über den gesamten Finanzplanungszeitraum erstreckt, betraut. Darüber hinaus wird der Ausbau von Ganztagschulen (Produkt 3301 im Kernhaushalt), die Planung und der Bau des neuen Feuerwehrhauses in Brockzetel (Produkt 3207 im Kernhaushalt) sowie die Weiterentwicklung des Angebotes an Krippenplätzen an verschiedenen Standorten forciert.

Im Bereich des Grundstücksverkehrs wird der NRB LGM auch in den kommenden Jahren eine Vielzahl von Grundstücksverträgen für den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken im Bereich der Altstadtsanierung und der Weiterentwicklung der Gewerbegebiete abwickeln.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Rechnungsjahres nicht eingetreten.

Aurich, den 30. Juni 2019

gez.

Boekhoff

Leiter Nettoregiebetrieb