

Stadt Aurich
Ostfriesland

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

2019

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2019



Inhaltsverzeichnis

1. Ergebnisrechnung für das Rechnungsjahr 2019.....	2
2. Finanzrechnung für das Rechnungsjahr 2019	3
3. Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2019	4
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.....	9
4.3.1 Aktiva	9
4.3.2 Passiva.....	15
4.4 Erläuterungen zu Posten der Ergebnisrechnung.....	19
4.5 Erläuterungen zur Finanzrechnung.....	24
4.6 Sonstige Angaben.....	25
4.6.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	25
4.6.2 Personelle Rahmenbedingungen	25
4.6.3 Vertretungsbefugnis	25
4.6.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	26
4.7 Anlagenübersicht.....	27
5. Rechenschaftsbericht	28
5.1 Vorbemerkungen	29
5.2 Allgemeine Entwicklung	29
5.2.1 Wirtschaftliche Lage	30
5.2.2 Finanzsituation und Investitionen.....	32
5.3 Haushaltsreste.....	33
5.4 Aufwendungen für aktives Personal.....	33
5.5 Zu Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.....	34
5.6 Ausblick	35

Anlagen

Anlage 1 Übersicht über- und außerplanmäßige Aufwendungen bzw. Auszahlungen

1. Ergebnisrechnung für das Rechnungsjahr 2019

Erträge und Aufwendungen		Ergebnis 2018	Ansätze 2019	Veränderungen durch Nachtrag	Sonstige Ermächtigungen	Ermächtigungen 2019	Ermächtigungen aus Haushaltsvorjahren	Gesamtermächtigungen 2019	Ergebnis 2019	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.	Auflöserträge aus Sonderposten	204.383,00	204.146,00	0,00	0,00	204.146,00	0,00	204.146,00	205.168,00	1.022,00
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	114.648,19	111.100,00	0,00	0,00	111.100,00	0,00	111.100,00	110.576,76	-523,24
6.	privatrechtliche Entgelte	1.383.768,11	1.366.342,00	0,00	0,00	1.366.342,00	0,00	1.366.342,00	1.413.764,17	47.422,17
7.	Kostenerstattungen u. Kostenumlagen	7.377.034,61	7.340.645,00	0,00	0,00	7.340.645,00	0,00	7.340.645,00	7.642.721,96	302.076,96
8.	Zinsen und ähnliche Finanzerträge	21.000,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	21.000,00	1.000,00
9.	aktivierte Eigenleistungen	112.190,24	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	115.032,59	15.032,59
10.	Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	sonstige ordentliche Erträge	31.945,70	2.670,00	0,00	0,00	2.670,00	0,00	2.670,00	15.452,85	12.782,85
12.	= Summe ordentliche Erträge	9.244.969,85	9.144.903,00	0,00	0,00	9.144.903,00	0,00	9.144.903,00	9.523.716,33	378.813,33
ordentliche Aufwendungen										
13.	Personalaufwendungen	3.173.714,44	3.159.784,00	0,00	0,00	3.159.784,00	0,00	3.159.784,00	3.378.486,12	218.702,12
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	2.859.482,98	2.851.293,00	0,00	0,00	2.851.293,00	0,00	2.851.293,00	3.021.773,26	170.480,26
16.	Abschreibungen	1.555.889,72	1.504.456,00	0,00	0,00	1.504.456,00	0,00	1.504.456,00	1.644.576,61	140.120,61
17.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	586.276,12	621.170,00	0,00	0,00	621.170,00	0,00	621.170,00	580.361,01	-40.808,99
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	1.049.621,59	1.005.700,00	0,00	0,00	1.005.700,00	0,00	1.005.700,00	878.519,35	-127.180,65
20.	= Summe ordentliche Aufwendungen	9.224.984,85	9.144.903,00	0,00	0,00	9.144.903,00	0,00	9.144.903,00	9.503.716,35	358.813,35
21.	ordentliches Ergebnis	19.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.999,98	19.999,98
22.	außerordentliche Erträge	169.933,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.485,76	37.485,76
23.	außerordentliche Aufwendungen	133.537,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.322,54	11.322,54
24.	außerordentliches Ergebnis	36.396,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.163,22	26.163,22
Jahresergebnis		56.381,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.163,20	46.163,20

2. Finanzrechnung für das Rechnungsjahr 2019

Ein- und Auszahlungen	Ergebnis 2018	Ansätze 2019	Veränderungen durch Nachtrag	Sonstige Ermächtigungen	Ermächtigungen 2019	Ermächtigungen aus Haushaltsvorjahren	Gesamtermächtigungen 2019	Ergebnis 2019	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	115.734,00	111.100,00	0,00	0,00	111.100,00	0,00	111.100,00	103.243,42	-7.856,58
5. privatrechtliche Entgelte	1.332.078,87	1.366.342,00	0,00	0,00	1.366.342,00	0,00	1.366.342,00	1.381.332,51	14.990,51
6. Kostenerstattungen u. Kostenumlagen	6.821.885,92	7.340.645,00	0,00	0,00	7.340.645,00	0,00	7.340.645,00	7.393.021,14	52.376,14
7. Zinsen und ähnliche Einzahlungen	21.000,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	21.000,00	1.000,00
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	183.919,41	2.670,00	0,00	0,00	2.670,00	0,00	2.670,00	32.425,87	29.755,87
10. = Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	8.474.618,20	8.840.757,00	0,00	0,00	8.840.757,00	0,00	8.840.757,00	8.931.022,94	90.265,94
Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit									
11. Personalauszahlungen	3.135.974,82	3.159.784,00	0,00	0,00	3.159.784,00	0,00	3.159.784,00	3.390.372,30	230.588,30
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	2.776.331,84	2.851.293,00	0,00	0,00	2.851.293,00	0,00	2.851.293,00	3.102.924,66	251.631,66
14. Zinsen und ähnliche Auszahlungen	541.421,82	621.170,00	0,00	0,00	621.170,00	0,00	621.170,00	585.499,12	-35.670,88
15. Transferzahlungen	1.800,00	2.500,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	2.500,00	3.000,00	500,00
16. sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	1.007.626,33	1.005.700,00	0,00	0,00	1.005.700,00	0,00	1.005.700,00	973.109,85	-32.590,15
17. = Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	7.463.154,81	7.640.447,00	0,00	0,00	7.640.447,00	0,00	7.640.447,00	8.054.905,93	414.458,93
18. Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	1.011.463,39	1.200.310,00	0,00	0,00	1.200.310,00	0,00	1.200.310,00	876.117,01	-324.192,99
Einzahlungen für Investitionstätigkeit									
19. Zuwendungen für Investitionstätigkeit	68.000,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00	-150.000,00
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	327.464,44	490.000,00	0,00	0,00	490.000,00	0,00	490.000,00	733.015,50	243.015,50
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	395.464,44	640.000,00	0,00	0,00	640.000,00	0,00	640.000,00	733.015,50	93.015,50
Auszahlungen für Investitionstätigkeit									
25. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	551.422,45	50.000,00	0,00	-50.000,00	0,00	60.000,00	60.000,00	118.688,96	58.688,96
26. Baumaßnahmen	2.515.836,33	5.138.500,00	0,00	50.000,00	5.188.500,00	1.500.300,00	6.688.800,00	2.945.406,21	-3.743.393,79
27. Erwerb von beweglichem Sachvermögen	5.855,43	28.000,00	0,00	0,00	28.000,00	51.200,00	79.200,00	2.627,74	-76.572,26
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	3.073.114,21	5.216.500,00	0,00	0,00	5.216.500,00	1.611.500,00	6.828.000,00	3.066.722,91	-3.761.277,09
32. Saldo aus Investitionstätigkeit	-2.677.649,77	-4.576.500,00	0,00	0,00	-4.576.500,00	-1.611.500,00	-6.188.000,00	-2.333.707,41	3.854.292,59
33. Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	-1.666.186,38	-3.376.190,00	0,00	0,00	-3.376.190,00	-1.611.500,00	-4.987.690,00	-1.457.590,40	3.530.099,60
Ein-, Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit									
34. Aufnahme von Krediten u. Darl. f. Investitionen	1.000.000,00	4.341.500,00	0,00	0,00	4.341.500,00	0,00	4.341.500,00	2.000.000,00	-2.341.500,00
35. Tilgung von Krediten u. Darl. f. Investitionen	1.052.586,80	1.085.587,00	0,00	0,00	1.085.587,00	0,00	1.085.587,00	1.085.587,00	0,00
36. Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-52.586,80	3.255.913,00	0,00	0,00	3.255.913,00	0,00	3.255.913,00	914.413,00	-2.341.500,00
37. Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen	-1.718.773,18	-120.277,00	0,00	0,00	-120.277,00	-1.611.500,00	-1.731.777,00	-543.177,40	1.188.599,60

3. Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen		1,00	1,00
2. Geleistete Investitionszuweisungen und -zuschüsse		107.252,00	112.447,00
II. Sachvermögen			
1. Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	4.130.511,72		4.190.571,72
2. Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	76.837.374,19		77.465.652,63
3. Infrastrukturvermögen	2.403.706,53		2.417.428,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	257.339,00		266.743,00
5. Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	1.153.903,00		1.224.561,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.947,00		652.032,00
7. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	4.127.194,05		2.001.319,05
		<u>89.487.975,49</u>	<u>88.218.308,17</u>
B. Finanzvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Öffentlich rechtliche Forderungen	745.466,80		923.803,82
2. Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.228.983,04		2.364.068,67
		<u>2.974.449,84</u>	<u>3.287.872,49</u>
C. Liquide Mittel		0,00	0,00
D. Aktive Rechnungsabgrenzung		<u>177.904,53</u>	<u>1.270,60</u>
Summe Aktiva		<u><u>92.747.582,86</u></u>	<u><u>91.619.899,26</u></u>

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 24. Oktober 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, zuletzt geändert am 22. Januar 2020, 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 drei 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 2019

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 107.252,00 betrifft zum einen die EDV-Software mit einem Restbuchwert in Höhe von EUR 1,00 und zum anderen geleistete Investitionszuweisungen und –zuschüsse in Höhe von EUR 107.251,00 für einen Straßenausbaubeitrag zur Sanierung der von-Tirpitz-Str. (Realschule Aurich, INV-16-015) sowie den Einbau eines Unterflurhydranten beim Neubau Feuerwehrhaus Wallinghausen (INV-10-011).

II. Sachvermögen

Das Sachvermögen des NRB LGM (EUR 89.487.975,49) umfasst mit seiner Gesamtsumme 96,5 % der Bilanzsumme.

Das Sachvermögen gliedert sich zum 31.12.2019 wie folgt:

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	4.130.511,72	4,6	4.190.571,72	4,8
bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	76.837.374,19	85,9	77.465.652,63	87,8
Infrastrukturvermögen	2.403.706,53	2,7	2.417.428,77	2,7
Bauten auf fremden Grundstücken	257.339,00	0,3	266.743,00	0,3
Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge	1.153.903,00	1,3	1.224.561,00	1,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.947,00	0,6	652.032,00	0,7
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.127.194,05	4,6	2.001.319,05	2,3
	<u>89.487.975,49</u>	100,0	<u>88.218.308,17</u>	100,0

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

Unbebaute Grundstücke

	EUR		4.130.511,72
31.12.2018:	EUR		4.190.571,72
	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>
	EUR	%	EUR
Grünflächen	1.684.658,00	40,8	1.744.718,00
Ackerland	1.210.421,78	29,3	1.210.421,78
sonstige unbebaute Grundstücke	1.235.431,94	29,9	1.235.431,94
	<u>4.130.511,72</u>	100,0	<u>4.190.571,72</u>

Bebaute Grundstücke

	EUR	76.837.374,19
31.12.2018:	EUR	77.465.652,63

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Grund und Boden mit Wohnbauten	3.248.673,88	4,2	3.470.613,88	4,5
Gebäude - Wohnbauten	4.195.601,00	5,5	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	17.851.361,00	23,2	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	21.232.038,00	27,6	20.738.874,00	26,8
Grund u. Boden mit Kultur- u. Freizeiteinricht.	1.027.399,39	1,3	1.027.399,39	1,3
Gebäude Kultur- u. Freizeiteinricht.	5.346.242,00	7,0	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	10.356.443,00	13,5	10.414.438,00	13,4
Grund u. Boden mit Dienst- u. Geschäftsbauten	1.509.682,22	2,0	1.750.187,72	2,3
Gebäude - Dienst- u. Geschäftsbauten	9.348.748,00	12,2	9.450.487,00	12,2
	76.837.374,19	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 2019 sind in besonderem Maße durch die Investitionstätigkeit im Bereich Schulen (Einrichtung Ganztagschulen) beeinflusst. Ein Großteil der Bilanzzugänge wird allerdings zum 31.12.2019 noch als „Anlagen im Bau“ bilanziert.

Infrastrukturvermögen

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	2.119.750,53	88,2	2.122.972,77	87,8
Gebäude Friedhofs- u. Bestattungseinrichtungen	201.276,00	8,4	205.806,00	8,5
sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	82.680,00	3,4	88.650,00	3,7
	2.403.706,53	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	257.339,00
31.12.2018:	EUR	266.743,00

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	1.153.903,00
31.12.2018:	EUR	1.224.561,00

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

	EUR	577.947,00
31.12.2018:	EUR	652.032,00

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Betriebsvorrichtungen	460.556,00	79,7	498.134,00	76,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.556,00	19,6	144.975,00	22,2
Sammelposten für geringw. Anlagegüter	3.835,00	0,7	8.923,00	1,4
	577.947,00	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	4.127.194,05
31.12.2018:	EUR	2.001.319,05

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 4.127.19,05 handelt es sich im Wesentlichen (>100.000 €) um:

Anlagennr.	Beschreibung	Buchwert
BAU-000073	Neubau Bezahlbarer Wohnraum Quartier A	2.268.405,87 €
BAU-000074	Neubau Bezahlbarer Wohnraum Quartier B	132.917,98 €
BAU-000079	Erweiterung Kita Middels "Lilliput"	1.063.327,38 €
BAU-000080	Neubau Feuerwehrhaus Brockzetel	278.274,32 €
BAU-000086	GS Tannenhausen - Einrichtung Ganztagschule	134.516,67 €
	Summe wesentliche Anlagen im Bau	3.877.442,22 €

B. Finanzvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsübersicht gemäß § 57 Abs. 5 KomHKVO zum 31. Dezember 2019:

Art der Forderung	mit einer Restlaufzeit von				Gesamtbetrag 31.12.2018	Mehr / Weniger
	Gesamtbetrag 31.12.2019	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
öffentlich- rechtliche Forderungen	745.466,80	745.466,80	0,00	0,00	923.803,82	-178.337,02
Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.228.983,04	928.983,04	1.300.000,00	0,00	2.364.068,67	-135.085,63
sonstige Vermögensgegen- stände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.974.449,84	1.674.449,84	1.300.000,00	0,00	3.287.872,49	-313.422,65

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen (EUR 116.800,00) bilanziert. Die öffentlich-rechtlichen Forderungen bestehen zum größten Teil gegenüber der Kernverwaltung (EUR 701.293,55). 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.

D. Aktive Rechnungsabgrenzung

	EUR	177.904,53
31.12.2018:	EUR	1.270,60

Bei der aktiven Rechnungsabgrenzung handelt es sich gem. § 51 Abs. 1 KomHKVO um Ausgaben, die vor dem Abschlussstag geleistet wurden, aber Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (Gebäudeversicherung für 2020). Ausgewiesen werden im Voraus gezahlte Versicherungsbeiträge und Beamtengehälter für Januar 2020.

4.3.2 Passiva**A. Nettoposition****I. Basis – Reinvermögen**

	EUR	47.953.048,87
31.12.2018:	EUR	47.953.048,87

Das Basis - Reinvermögen als Teil der Nettoposition in Höhe von EUR 47.953.048,87 (51,7 % 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	2.474.212,47
31.12.2018:	EUR	2.418.086,94

Die Rücklage beinhaltet eine zweckgebundene Rücklage, bestehend aus vereinnahmten Erlösen der „Von-Halem-Stiftung“ in Höhe von EUR 12.759,05. Die Rücklage hat sich entsprechend des ordentlichen Jahresergebnisses des Haushaltsjahres 2018 erhöht.

III. Jahresergebnis

	EUR	46.163,20
31.12.2018:	EUR	56.381,08

IV. Sonderposten

	EUR	7.460.665,00
31.12.2018:	EUR	7.665.833,00

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Zuweisungen und Zuschüsse vom Bund	775.073,00	10,4	791.698,00	10,3
Zuweisungen und Zuschüsse vom Land	4.923.352,00	66,0	5.064.784,00	66,1
Zuweisungen und Zuschüsse v. Gemeinden	1.671.759,00	22,3	1.709.858,00	22,3
Zuweisungen und Zuschüsse v. privat. Unt.	71.720,00	1,0	74.980,00	1,0
Zuweisungen von übrigen Bereichen	18.761,00	0,3	24.513,00	0,3
	7.460.665,00	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:		
	%	62,46
31.12.2018:	%	63,41

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

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

B. Schulden

Die Schulden werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Schuldenübersicht gemäß § 57 Abs. 3 KomHKVO zum 31. Dezember 2019:

Art der Schulden	mit einer Restlaufzeit von					
	Gesamtbetrag 31.12.2019	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamtbetrag 31.12.2018	Mehr / Weniger
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	30.070.207,86	1.151.587,00	4.606.347,00	24.312.273,86	29.155.794,86	914.413,00
Liquiditätskredite	2.048.071,29	2.048.071,29	0,00	0,00	1.551.625,95	496.445,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.453.854,87	1.453.854,87	0,00	0,00	1.219.053,67	234.801,20
sonstige Verbindlichkeiten	1.041.138,33	1.041.138,33	0,00	0,00	1.384.190,49	-343.052,16
	34.613.272,35	5.694.651,49	4.606.347,00	24.312.273,86	33.310.664,97	1.302.607,38

Insgesamt wurden zusätzliche Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung in Höhe von EUR 2.000.000,00 ausgewiesen. Die aus der für 2019 vereinbarungsgemäß erfolgten Verzinsung der Mittel mit 2 % resultierenden Zinsen in Höhe von EUR 580.123,96 wurde an die Stadt Aurich gezahlt. Tilgungsleistungen wurden im Rechnungsjahr 2019 in Höhe von EUR 1.085.587,00 erbracht. Die Höhe der Liquiditätskredite entspricht dem Saldo des Kontokorrentenkontos zum 31.12.2019.

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung bestehen u.a. gegenüber der Kernverwaltung in Höhe von EUR 743.774,84 und gegenüber dem NRB Betriebshof in Höhe von EUR 50.617,96.

⇒ Verschuldungsgrad²:		
	%	37,32
31.12.2018:	%	36,36

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

C. Rückstellungen

Zum 31. Dezember 2019 wurden folgende Rückstellungen gebildet:

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Rückstellung für Resturlaub	156.500,00	90,5	184.800,00	94,2
Rückstellung für Überstunden	12.200,00	7,0	7.100,00	3,6
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	4.300,00	2,5	4.300,00	2,2
	<u>173.000,00</u>	<u>100,0</u>	<u>196.200,00</u>	<u>100,0</u>

Die Rückstellungen sind nach Vorgabe des § 124 Abs. 4 S. 6 NKomVG i.V.m. § 45 Abs. 2 KomHKVO 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 2019 EUR **92.747.582,86** und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.127.683,60 (+ 1,23 %) erhöht.

4.4 Erläuterungen zu Posten der Ergebnisrechnung

Im Rechnungsjahr 2019 wurden ordentliche Erträge in Höhe von EUR **9.523.716,33** erwirtschaftet. Die Abweichung zum Planansatz in Höhe von EUR 9.144.903,27 beträgt EUR + 378.813,06.

Die ordentlichen Aufwendungen betragen EUR **9.503.716,35**, der Planansatz belief sich auf EUR 9.144.903,14. Die Abweichung beträgt EUR +358.813,21.

Unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses von EUR 26.163,22 beträgt das Jahresergebnis EUR **46.163,20**.

Privatrechtliche Entgelte

	<u>EUR</u>	1.413.764,17
2018: EUR		1.383.768,11

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

Öffentlich-rechtliche Entgelte

	<u>EUR</u>	110.576,76
2018: EUR		114.648,19

Die öffentlich-rechtlichen Entgelte setzen sich überwiegend aus Nutzungsentgelten (Mietnebenkosten, Unterbring Obdachlosenunterkunft) zusammen.

Kostenerstattungen und Kostenumlagen

	<u>EUR</u>	7.642.721,96
2018: EUR		7.377.034,61

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Erstattung Kernhaushalt	7.266.520,99	95,1	7.125.656,31	96,6
Erstattung AöR Familienzentrum	149.196,03	1,9	144.349,05	1,9
Erstattung von sonst. öffentl. Bereichen	7.761,37	0,1	0,00	0,0
Erstattung Nettoregiebetriebe (NRB)	667,49	0,0	2.330,40	0,0
Erstattung v. verbundenen Unternehmen	13.926,77	0,2	50.017,08	0,7
Erstattung Schadenfälle / Versicherungen	182.333,69	2,4	23.895,08	0,3
Erstattung von Bewirtschaftungskosten	60,79	0,0	95,79	0,0
Erstattung v. sonstigen Bereichen	22.254,83	0,3	30.690,90	0,4
	<u>7.642.721,96</u>	100,0	<u>7.377.034,61</u>	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

	<u>EUR</u>	115.032,59
2018:	EUR	112.190,24

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 2.695,89 Stunden auf investive Maßnahmen gebucht. Davon wurden 426,87 Stunden als Serviceleistung erbracht und an anderer Stelle aktiviert (Umgestaltung Hafeneareal, Erweiterung Sauna/ Solebecken, Baukosten EEZ).

Aufwendungen für aktives Personal

	EUR		3.378.486,12	
	2018: EUR		3.173.714,44	
	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Beamte	37.002,38	1,1	38.635,91	1,2
Vergütungen und Löhne	2.460.145,39	72,8	2.484.633,95	78,3
Zusatzversorgung f. tariflich Beschäftigte	171.640,60	5,1	159.225,37	5,0
Sozialversicherung f. tariflich Beschäftigte	523.981,33	15,5	480.158,16	15,1
Sonstiger Personalaufwand	0,00	0,0	117,00	0,1
Beihilfen und Unterstützungen	17.016,42	0,5	10.944,05	0,3
Rückstellung für Altersteilzeit	168.700,00	5,0	0,00	0,0
	3.378.486,12	100,0	3.173.714,44	100,0

⇒ **Personalaufwandsquote³:**

		%	35,55
2018:		%	34,40

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	EUR	3.021.773,26
2018: EUR		2.859.482,98

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Unterhaltungs- u. Instandhaltungsaufwand	1.184.444,69	39,2	1.147.527,32	40,1
Raum- und Energiekosten	1.409.403,64	46,6	1.249.924,46	43,7
Mieten und Pachten	255.599,78	8,5	298.343,76	10,4
Versicherungen	142.332,61	4,7	138.038,42	4,8
Verwaltungskosten	8.286,07	0,3	6.112,40	0,2
Sachverständigen- Gerichts- u. ähnliche Kosten	20.795,18	0,7	19.193,84	0,7
sonstige	911,29	0,0	342,78	0,1
	3.021.773,26	100,0	2.859.482,98	100,0

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	EUR	580.361,01
2018: EUR		586.276,12

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

Sonstige ordentliche Aufwendungen

	EUR	878.519,35
2018: EUR		1.049.621,59

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	EUR	%	EUR	%
Kostenerstattung an die Kernverwaltung	179.706,25	20,5	239.225,94	22,8
Kostenerstattung an den NRB Betriebshof	698.679,47	79,5	810.395,65	77,2
Sonstiger Personalaufwand	133,63	0,0	0,00	0,0
	878.519,35	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	37.485,76
2018:	EUR	169.933,22

Die außerordentlichen Erträge resultieren in erster Linie aus Vermögensveräußerungen über dem bilanziellen Restbuchwert. In 2019 wurde durch zwei Grundstücksverkäufe (Julianenburger Str. und Robert-Koch-Str.) ein Ertrag von EUR 37.485,76 erzielt.

Außerordentliche Aufwendungen

	EUR	11.322,54
2018:	EUR	133.537,14

Der außerordentliche Aufwand in 2019 ergab sich aus der Verschrottung von Umkleideschnecken und dem Rückbau einer Windschutzanlage am Badesee Tannenhausen.

Jahresergebnis

	EUR	46.163,20
2018:	EUR	56.381,08

Das Jahresergebnis beträgt EUR 46.163,20.

4.5 Erläuterungen zur Finanzrechnung

Zum Stichtag 31.12.2019 wurde ein Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von EUR 876.117,01 erwirtschaftet. Grund ist in erster Linie die zeitlich versetzte Endabrechnung der Kostenmieten.

Den Auszahlungen für Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 3.066.722,91 stehen Einzahlungen aus Zuweisungen und der Veräußerung von Sachanlagen in Höhe von EUR 733.015,50 gegenüber, sodass sich für das Rechnungsjahr ein Finanzierungsbedarf von insgesamt EUR 1.457.590,40 ergeben hat.

Zur Finanzierung laufender und zukünftiger Investitionen wurden von der Kernverwaltung Kredite in Höhe von EUR 2.000.000,00 zur Verfügung gestellt. Tilgungsleistungen wurden gem. Zins- und Tilgungsplan in Höhe von EUR 1.085.587,00 erbracht. Der in der Finanzrechnung ausgewiesene Fehlbetrag beläuft sich somit auf EUR 543.177,40. Aus haushaltsunwirksamen Ein- und Auszahlungen hat sich ein Überschuss von EUR 46.732,06 ergeben, sodass insgesamt ein Anstieg der Liquiditätskredite von EUR 496.445,34 zu verzeichnen ist.

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 31.12.2019 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 2019:

Inv-Nr.	Bezeichnung Investition	Ansatz 2019 incl. HHRest	Auszahlung 2019	Saldo
INV-16-101	"Bezahlbarer Wohnraum"; Quartier Norder Str.	-2.546.800,00 €	-1.415.007,51 €	-1.131.792,49
INV-17-001	Erweiterung KiTa Middels	-989.000,00 €	-616.682,46 €	-372.317,54
INV-14-021	Neubau Feuerwehrhaus Brockzetel	-870.000,00 €	-265.663,19 €	-604.336,81
INV-18-016	Sanierung Gr.-Mühlenwallstr. 32 - "Drobs"	-142.500,00 €	-215.982,85 €	73.482,85
INV-17-002	GS Egels - Ganztagsbetrieb	-166.900,00 €	-169.263,19 €	2.363,19
INV-18-007	GS Tannenhausen - Einrichtung Ganztagschule	-600.000,00 €	-104.227,03 €	-495.772,97
INV-14-018	Neubau Feuerwehr Middels	-121.600,00 €	-93.556,57 €	-28.043,43
INV-18-009	GS Wiesens - Einrichtung Ganztagschule	-250.000,00 €	-63.186,28 €	-186.813,72
INV-18-006	Sanierung Kunstpavillon	-150.000,00 €	-47.252,25 €	-102.747,75

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>	16	(davon 1 Teilzeitkräfte)
<u>Arbeiter</u>	122	(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 (Jahresbeitrag),
- 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 von langfristigen Verträgen über Mietobjekte, Erbbauzins und sonstige Vereinbarungen.

Aufgestellt:

Aurich, den 30. Juni 2020

Stadt Aurich

Im Auftrage

gez.

Boekhoff

Leiter Nettoregiebetrieb

4.7 Anlagenübersicht

	Anschaffungs- kosten 31.12.18	* Zugang in Periode	Abgang in Periode	Umbuchung in Periode	Anschaffungs- kosten 31.12.19	NormalAfA 31.12.18	Zugang NormalAfA in Periode	Abgang NormalAfA in Periode	NormalAfA 31.12.19	Buchwert 31.12.18	Buchwert 31.12.19
	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	-21.060,54	-5.195,00	0,00	-26.255,54	112.448,00	107.253,00
Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte an unbebauten Grundstücken	4.190.571,72	0,00	0,00	-60.060,00	4.130.511,72	0,00	0,00	0,00	0,00	4.190.571,72	4.130.511,72
Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte an bebauten Grundstücken	104.362.321,30	94.873,55	-538.141,82	1.219.193,06	105.138.246,09	-26.896.668,67	-1.408.517,01	4.313,78	-28.300.871,90	77.465.652,63	76.837.374,19
Grund u. Boden des Infrastrukturvermögens	2.684.914,54	0,00	-3.222,24	0,00	2.681.692,30	-267.485,77	-10.500,00	0,00	-277.985,77	2.417.428,77	2.403.706,53
Bauten auf fremden Grund und Boden	353.174,00	0,00	0,00	0,00	353.174,00	-86.431,00	-9.404,00	0,00	-95.835,00	266.743,00	257.339,00
Maschinen u. techn. Anlagen; Fahrzeuge	1.355.765,73	0,00	0,00	6.282,21	1.362.047,94	-131.204,73	-76.940,21	0,00	-208.144,94	1.224.561,00	1.153.903,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	997.203,07	2.627,74	0,00	0,00	999.830,81	-345.171,07	-76.712,74	0,00	-421.883,81	652.032,00	577.947,00
Anlagen im Bau	2.001.319,05	3.291.290,27	0,00	-1.165.415,27	4.127.194,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2.001.319,05	4.127.194,05
SoPo aus Inv.-Zuwendungen u. - Zuschüssen	16.636.270,65	0,00	0,00	0,00	16.636.270,65	-8.970.437,65	-205.168,00	0,00	-9.175.605,65	7.665.833,00	7.460.665,00
Summe	116.078.777,95	3.388.791,56	-541.364,06	0,00	118.926.205,45	-27.748.021,78	-1.587.268,96	4.313,78	-29.330.976,96	88.330.756,17	89.595.228,49
Zuschuss	16.636.270,65	0,00	0,00	0,00	16.636.270,65	-8.970.437,65	-205.168,00	0,00	-9.175.605,65	7.665.833,00	7.460.665,00

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 betragen EUR 3.066.722,91. Geplant war ein Investitionsvolumen von EUR 5.216.500,00 ohne Haushaltsreste und EUR 6.828.00,00 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 und personellen Engpässen als auch in Verzögerungen durch äußere Einwirkungen 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 92,7 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 2019 wie folgt entwickelt:

Für die bauliche Unterhaltung des Gebäudebestandes und sonstige Sach- und Dienstleistungen wurde dem NRB für 2019 zwar keine Haushaltssperre wie in 2018 auferlegt, aber es wurde bereits bei der Mittelanmeldung eine Reduzierung entsprechend des Vorjahres berücksichtigt. Einige Budgetansätze konnten im laufenden Betrieb, gerade bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften, nicht eingehalten werden (siehe Tabelle „Wesentliche Abweichungen“). Dies liegt in erster Linie an der allgemeinen Preisentwicklung im Bereich Gebäudeunterhaltung und vereinzelt an umfangreicheren Instandhaltungsmaßnahmen, die zeitlich und sachlich unabweisbar waren.

Konto	Name	Bewegung	Budget	Abweichung
421100	Unterhaltg.d.Grundstücke und baulichen Anlagen	1.171.793,62	1.055.800,00	-115.993,62
424120	Strom	468.776,01	426.526,00	-42.250,01
424110	Reinigung	118.699,58	106.210,00	-12.489,58
422201	Anschaffung GWG bis 1000 €	11.894,23	3.000,00	-8.894,23
443140	Sachverständigen-,Gerichts- und ähnliche Kosten	20.795,18	12.000,00	-8.795,18
423100	Mieten und Pachten	238.263,36	229.620,00	-8.643,36
424135	Müllgebühren	73.324,45	65.628,00	-7.696,45
424100	Bewirtschaftg.d.Grundst.u.baul.Anlagen	10.214,95	3.240,00	-6.974,95

Auch die Personalaufwendungen sind höher ausgefallen als geplant. Ursächlich hierfür waren zum einen nicht eingeplante Mehraufwendungen für Reinigungs- und Mensakräfte im Rahmen der Ausweitung des Ganztagsbetriebes an Grundschulen und Kindertagesstätten, durch eine rückwirkende Anpassung im Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (Vergütungsbereich der Reinigungskräfte) sowie den vermehrten Einsatz von Vertretungskräften im Reinigungsbereich. Zum anderen war die Bildung einer Rückstellung für angefallene Überstunden notwendig.

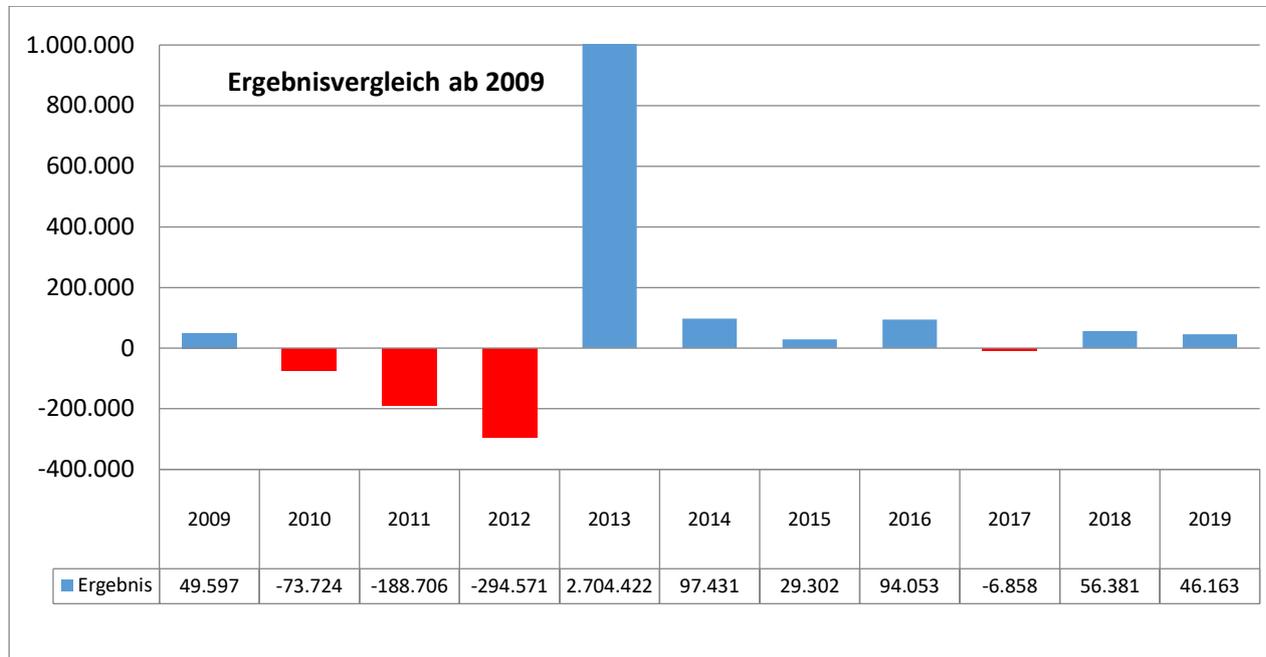
Die Mehraufwendungen konnten durch entsprechende Minderaufwendungen im Deckungskreis und Mehrerträge gedeckt werden. Eine Pflicht zum Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung gem. § 115 NKomVG bestand demnach nicht.

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 2019 wurden ordentliche Erträge in Höhe von insgesamt EUR 9.523.716,33 erzielt; die Majorität mit EUR 9.056.486,13 (95,1 %) entfällt auf die Erträge der privatrechtlichen Entgelte und Kostenerstattungen.

Nach Abzug der ordentlichen Aufwendungen von EUR 9.503.716,35 beläuft sich das ordentliche Ergebnis auf EUR 19.999,98 und liegt somit geringfügig über dem Planansatz eines ausgeglichenen Haushaltes und genau auf Vorjahresniveau. 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 von Grundstücken über Buchwert und der Demontage von Sachanlagen (siehe 4.4) mit einem Saldo von EUR 26.163,22 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung des außerordentlichen Ergebnisses beläuft sich der Jahresüberschuss 2019 demnach auf EUR 46.163,20.



5.2.2 Finanzsituation und Investitionen

Der NRB LGM ist zum 31. Dezember 2019 mit einem Eigenkapital von EUR 47.953.048,87 (Basis-Reinvermögen) ausgestattet.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich aufgrund der Rücklagen in Höhe von EUR 2.474.212,47 und des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 46.163,20 ein Eigenkapital (Nettoposition) von EUR 50.473.424,54. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) von 54,4 %. Unter Einbeziehung der Sonderposten in Höhe von EUR 7.460.665,00 ergibt sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Eigenkapitalquote (Nettopositionsquote) von rd. 62,5 %.

Im Berichtszeitraum erfolgten Investitionen in das Sachvermögen in Höhe von EUR 3.066.722,91. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen erfolgte durch Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen in Höhe von EUR 733.015,50 sowie durch Kredite in Höhe von EUR 2.000.000,00, die dem NRB LGM durch die Kernverwaltung für laufende und zukünftige Investitionen ausgezahlt wurden.

Im Übrigen wurden aus wirtschaftlichen Gründen Liquiditätskredite in Höhe von EUR 2.048.071,29 in Anspruch genommen.

5.3 Haushaltsreste

Im NRB werden lediglich Haushaltsreste für noch nicht abgeschlossene Investitionsmaßnahmen gem. § 20 KomHKVO gebildet und in Höhe von EUR 3.357.700,00 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-14-018	Neubau Feuerwehr Middels	28.000,00	Alle übertragenen Haushaltsreste werden für die Fortführung laufender Maßnahmen und Abschlussrechnungen im Folgejahr sowie bei noch nicht begonnenen Maßnahmen zur Auftragsvergabe Anfang 2020 benötigt.	
INV-14-021	Neubau Feuerwehrhaus Brockzetel	604.300,00		
INV-16-101	"Bezahlbarer Wohnraum"; Quartier Norder Str.	1.131.700,00		
INV-17-001	Erweiterung KiTa Middels	372.300,00		
INV-18-001	Kapelle Sandhorst, Kühlung Leichenhalle	30.000,00		
INV-18-006	Sanierung Kunstpavillon	102.700,00		
INV-18-007	GS Tannenhausen - Einrichtung Ganztagschule	495.700,00		
INV-18-008	GS Middels - Einrichtung Ganztagschule	248.100,00		
INV-18-009	GS Wiesens - Einrichtung Ganztagschule	186.800,00		
INV-18-011	Stromkästen Marktplatz	25.000,00		
INV-18-012	Sanierung Stiftsmühle	30.000,00		
INV-18-014	Erneuerung Ton- und Lichtanlage JUZ	7.700,00		
INV-19-002	Erweiterung Kita Pippilotta	75.400,00		
INV-19-003	Fluchttreppe Oldersumer Str. 63	20.000,00		
	Summe HH-Reste	3.357.700,00		

5.4 Aufwendungen für aktives Personal

Im NRB LGM sind nach Auskunft des Sachgebietes Personal/Organisation insgesamt 139 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 2019 EUR 3.378.486,12 und somit EUR 204.771,68 mehr (+ 6,5 %) als im Vorjahr und EUR 218.702,48 mehr als im Ansatz geplant. Auf Entgelte nach TVÖD entfallen EUR 2.460.145,39, auf Beamtenbesoldung EUR 37.002,38, auf die Aufwendungen für Sozialabgaben und Altersvorsorge EUR 712.638,35 und auf die Rückstellungen für Altersteilzeit EUR 168.700,00.

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. Hierbei wird es erforderlich sein, sowohl weiterhin in die Technik der Gebäude (Heizung / Elektroinstallation) zu investieren, als auch die Gebäudehüllen zu sanieren.

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 betraut. Nach Abschluss der Baumaßnahme in der Norderstraße und der durch die Politik beschlossenen sozialen Vergabekriterien soll im ersten Halbjahr 2020 nunmehr die Vermietung erfolgen. Weitere Projekte sind zur Umsetzung vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Ausbau von Ganztagschulen (Produkt 3301 im Kernhaushalt), die Planung und der Bau des neuen Feuerwehrhauses in Brockzetel und Aurich (Produkt 3207 im Kernhaushalt) sowie die Weiterentwicklung des Angebotes an Krippenplätzen (Produkt 3303 im Kernhaushalt) an verschiedenen Standorten forciert.

Durch die Förderzusagen für die beiden Bauabschnitte zur Standortverlagerung der Kunstschule und des Mach-Mit-Museums ist ein weiteres aufwendiges Bauvorhaben im Innenstadtbereich der Stadt Aurich zu betreuen und umzusetzen.

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 Altstadt-sanierung und der Weiterentwicklung der Gewerbegebiete abwickeln. Weiterhin wird versucht, dass für die Vermietung nicht mehr so interessante Gebäude und Grundstücke der Stadt Aurich veräußert werden. Hierzu wurden bereits verschiedene Objekte vorgeschlagen, die politisch zu beraten sind.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Rechnungsjahres in Form der allgemeinen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Auswirkungen der „Corona-Krise“ eingetreten. Ein etwaiges Ausfallrisiko im Bereich der Kernfinanzierungsmasse des Nettoregiebetriebes, speziell Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, wird zwar als äußerst gering eingeschätzt, ist aber dennoch vorhanden.

Aurich, den 30. Juni 2020

gez.

Boekhoff
Leiter Nettoregiebetrieb

Übersicht über die über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen im Jahr 2019

lfd. Nr.	Sachkonto	Bezeichnung	über- / außerplanmäßige Aufwendungen	Begründung
1	47*	Bilanzielle Abschreibungen	140.120,61	nicht eingeplante Abschreibungen auf das Anlagevermögen
keine Deckung (vgl. § 117 Abs. 5 S. 3 NKomVG)				
		Summe:	140.120,61	