

Vorlagennummer: E 26/0219/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 15.10.2024

Dritter Quartalsbericht 2024 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: E 26/00

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Dritter Quartalsbericht 2024

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan 2024 wurde – mit Ausnahme des Investitionsbereichs – vom Betriebsausschuss am 11.01.2024 beraten und am 31.01.2024 vom Rat beschlossen. Auf der Basis des abschließend politisch beschlossenen Haushaltsplans für 2024 wurde der Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

1. Angepasster Plan an die nachträglichen Veränderungen im Haushalt
2. Buchungs-Stand zum 30.09.2024
3. Prognose zum 31.12.2024
4. Abweichung (Spalte 3 zu 1)

Erläuterungen zu den Ertragspositionen

Externe Erträge

Im Bereich der externen Erträge ergeben sich saldiert Mehrererträge in Höhe von 39 T EUR.

Städteregion Vermietung

Es ergibt sich eine Ertragsveränderung bei den Betriebskosten in Höhe von - 17 T EUR.

Intern

Es ergeben sich Ertragsveränderungen in der Position „Sonstige Erträge aus Kostenerstattung“, die mit den entsprechenden Aufwandspositionen korrespondieren. Bei der Position „Mieten und BK Eigenbetriebe/kostenrechnenden Einrichtungen“ und „Erstattung Abendschule“ ergeben sich durch An- und Abmietungen Veränderungen saldiert in Höhe von 14 T EUR.

Direkte Verrechnung mit dem Haushalt

Auch hier ergibt sich eine höhere Erstattung, der in gleicher Höhe zusätzlicher Aufwand gegenüber steht.

Periodenfremde Erträge

Hier sind zum Stichtag rd. 177 T EUR Erträge zu verzeichnen, im Wesentlichen aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen.

Zusammenfassung zur Ertragsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Erträge im Vergleich zur Planung um rd. 545 T EUR. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Erträge zurück zu führen, denen korrespondierenden höheren Aufwendungen gegenüberstehen und somit ergebnisneutral sind.

Erläuterungen zu den Aufwandspositionen

Bewirtschaftungsaufwand

Es ergeben sich insbesondere im Bereich der Fremdreinigung Mehrausgaben aufgrund von Kostensteigerungen und zahlreichen Kündigungen, die teurere Zwischenvergaben in Höhe von insgesamt rund 212 T EUR verursachen.

Im Bereich der Grundbesitzabgaben sind durch Gebührenerhöhungen Kostensteigerungen in Höhe von rund 250 T EUR und im Bereich der Aufwendungen für Blockheizkraftwerke und sonstiger Bewirtschaftungsaufwand rund 125 T EUR zu erwarten.

Im Sektor Heizung sind aufgrund von unangekündigter Preissteigerungen zum 01.07.2024 und der Zurückführung der MWSt auf 19 % Mehraufwendungen von 850 T EUR zu erwarten.

Instandhaltung

Aufgrund von Preissteigerungen und Mehrung von Wartungsverträgen erhöht sich der Aufwand um rd. 650 T EUR. Durch vermehrte Schadstoffmessungen entstehen Mehraufwendungen von rd. 25 T EUR.

Serviceleistungen für die Stadt

Die Aufwandserhöhungen bei den Serviceleistungen für die Stadt resultieren im Wesentlichen auf höhere Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Den Aufwendungen stehen in gleicher Höhe Kostenerstattungen / Erträge gegenüber.

Desweiteren ergeben sich durch Anmietung von Verwaltungsflächen Mehraufwendungen, die durch die Kostenerstattung „Einmalzahlung Haushalt an den Betrieb“ neutralisiert werden

Zinsaufwand Richterlicher Modell

Es ergeben sich aufgrund von Zinsanpassungen Mehrausgaben in Höhe von 13 T EUR.

Periodenfremde Aufwendungen

Diese liegen zum Stand 30.09.2024 bei 170 T EUR. Im Wesentlichen sind diese aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen und Rechnungen aus dem Vorjahr, die der periodengerechten Zuordnung unterliegen.

Zusammenfassung zur Aufwandsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Aufwendungen um rd. 2,687 Mio. EUR.

Resumee Erfolgsplan

Das insgesamt durch den Betrieb umzusetzende Volumen im konsumtiven Bereich – ohne Abschreibungen und Zinsen und bereinigt um den Verwaltungskostenbeitrag – ist im Laufe der Jahre kontinuierlich und teilweise erheblich gestiegen und liegt in 2024 bei rd. 89,1 Mio. EUR (Vorjahr 79,4 Mio. EUR).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2024 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen in Höhe von 2,142 Mio.T EUR. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf Kosteneigerungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten „Fremdreinigung“, Grundbesitzabgaben, Energiekosten und in der Instandhaltung.

Somit verschlechtert sich voraussichtlich das operative Jahresergebnis auf rd. - 2,966 Mio. EUR und das Jahresergebnis insgesamt auf rd. - 14,966 Mio. EUR. Im Vergleich zur Prognose zum Vorjahreszeitraum ergibt sich eine negative Veränderung in Höhe von 1,306 Mio. EUR und zum zweiten Quartal 2024 um 1,294 Mio. EUR.

Die Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung Ukraine entstehen,

sind für den Wirtschaftsplan neutral, da sie in gleicher Höhe dem Betrieb erstattet werden.

Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.09.2024 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 83)

Zum 30.09.2024 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 122,8 Mio. EUR zuzüglich rd. 10,4 Mio. EUR Investitionszuschüsse (insgesamt 133,2 Mio. EUR) 41,10 % im Bereich der Investitionsmittel und 18,86 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der Umsetzungsstand in Prozent ist nur bedingt aussagekräftig, da in größerem Umfang bei Maßnahmen Mittel zur Verfügung im Haushalt und somit Wirtschaftsplan stehen, jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht verausgabt werden können:

- teilweise fehlen die Grundlagen, um Planungen beginnen zu können (z.B. Grundstücksfrage und/oder Bedarf unklar) oder die Maßnahmen bedürfen weiterer Klärung aufgrund von neuen Erkenntnissen, u.a. Überlegungen zur Durchführung im Rahmen von Investorenmodellen, Umstellung der Umsetzungsverfahren u.ä.; diese werden in den jeweiligen Berichten mit „ruht“ gekennzeichnet
- Maßnahmen in erheblichem Umfang befinden sich noch in den Planungsphasen, der maßgebliche Mittelabfluss tritt mit zeitlicher Verzögerung während der Bauphase ein

Sanierung Spielcasino Monheimsallee (Neues Kurhaus)

Durch den Betrieb ist die Maßnahme in Dienstleistung für den Eurogress zu erbringen. Hier beträgt der Bearbeitungsstand der bislang für die Maßnahme zur Verfügung gestellten Mittel 89,90 %.

Zusätzliche energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK)

Eine Besonderheit seit dem Haushalt 2023 und Folgejahre stellen die neu hinterlegten Sondermittel für energetische Sanierungen dar. Durch den Finanzausschuss in der Sitzung vom 02.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, die dem Wirtschaftsplan in Vorjahren zweckgebunden für Maßnahmen im Zusammenhang mit Verwaltungsgebäuden zur Verfügung gestellten 9,2 Mio. Euro nunmehr auch für energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) verwenden zu

können. Unter der Annahme, dass die 9,2 Mio. EUR ausschließlich für diesen neuen Zweck verwendet werden sollen, ist vor dem Hintergrund eines realistischen Umsetzungszeitraums von einer mehrjährigen Umsetzung in verschiedenen Einzelmaßnahmen auszugehen. Entsprechende Verlagerungen zu den Einzelmaßnahmen werden vorgenommen.

Für 2024 steht der fortgeschriebene Ansatz aus Vorjahren in Höhe von 8,5 Mio. EUR zur Verfügung und ist in Maßnahmen gebunden. Der Bearbeitungsstand per 30.09.2024 beträgt 23,23 %.

Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche (Anlage 2a)

Darüber hinaus sind durch den Betrieb weitere rd. 14,93 Mio. EUR zu verarbeiten, die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt der Umsetzungsstand zum 30.09.2024 44,97 %.

Nach wie vor finden nicht alle Dienstleistungen des Gebäudemanagements und die dafür erforderlichen Personalkapazitäten ihren Niederschlag in den umzusetzenden Mitteln der Wirtschaftsplanung. Beispielhaft genannt seien umfangreiche Voruntersuchungen im Auftrag von anderen Fachbereichen (z.B. in den Bereichen Kindertagesstätten, im Bereich OGS, Umsetzung G8/G9 und für Feuerwehrovorhaben), Nutzerwünsche und Varianten-Untersuchungen, durch die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden wurden.

Resümee

In 2024 verbleibt es bei einem als hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen und vielfältigen Zusatzaufgaben.

Entwicklung der durch den Betrieb zu betreuenden Flächen

Der Aufwand in der Gebäudewirtschaft (Sach- und Personalaufwand) hängt in hohem Maße von den zu betreuenden Flächen ab. Aus diesem Grund gehört die Betrachtung der Entwicklung der Flächen zu den strategischen Größen in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung.

Zum 31.12.2023 liegt die Summe der zu betreuenden Flächen bei 1.334.210 m² (31.12.2022: € 1.325.733 m²). Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert u.a. aus Anmietungen für die Unterbringung von Geflüchteten.

Der Bestand zum 30.09.2024 beträgt 1.330.364 m².

Anlage/n:

1 - Anlage 1 Erfolgsplan 2024 3. QB (öffentlich)

2 - Anlage 2 Vermögensplan 3. QB 2024 (öffentlich)

3 - Anlage 2a Vermögensplan 3. QB 2024 Maßnahmen für andere Eigenbetriebe_Fachbereiche (öffentlich)

4 - Anlage 3 Deckblatt FB 20 (öffentlich)