

Vorlagennummer: E 26/0220/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 15.10.2024

Wirtschaftsplan 2025 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: E 26/00
Ziele: keine Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.01.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung
28.01.2025	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
05.02.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan für 2025 unter folgendem Vorbehalt zu beschließen:

„Die Ergebnisse der politischen Beratung im Bereich der Investitionen im städtischen Haushalt für 2025 werden nach ihrem Abschluss in den Wirtschaftsplan 2025 eingearbeitet“.

Beschlussvorschlag für den Finanzausschuss

Der Finanzausschuss nimmt den Wirtschaftsplan Gebäudemanagement für 2025 zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Aachen

Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2025 unter folgendem Vorbehalt:

„Die Ergebnisse der politischen Beratung im Bereich der Investitionen im städtischen Haushalt für 2025 werden nach ihrem Abschluss in den Wirtschaftsplan 2025 eingearbeitet“.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):
siehe Erläuterungstext

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2025

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Vorbemerkungen

Der Haushaltsplan der Stadt Aachen wurde im Rat der Stadt Aachen am 04.12.2024 beraten, so dass der ursprüngliche Beratungstermin im Betriebsausschuss nicht eingehalten werden kann.

Aufgrund der zeitlich versetzten Einbringung zum städtischen Haushaltsplan für das Jahr 2025 basiert der Wirtschaftsplan 2025 im Bereich der Investitionen in Abstimmung mit dem Finanzdezernat im Wesentlichen auf dem Haushaltsplan 2024 bzw. der Mittelfristplanung des Haushalts 2024.

Er steht somit unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der politischen Beratungen zum Investitions-Haushalt 2025 abschließend eingearbeitet werden.

A) Entwicklung von Transferzahlungen und maßgeblicher Kennzahlen

Entwicklung der Transfer - Zahlungen des Haushalts an den Betrieb (in Euro)

2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)	2028 (Plan)
54.193.800	54.714.500	55.656.700	56.221.200	56.346.600

Die Transfer-Zahlung an den Betrieb setzt sich aus verschiedenen Positionen zusammen:

–	Erstattung von Zinsaufwand für Investitionen (Gesellschafterdarlehen)
–	Erstattung des gesamtstädtischen Aufwands für den Betrieb (Verwaltungskosten)
–	Erstattung der Gebäude - Abschreibung (in Teilen)
–	jährliche Einmalzahlung („Zuschuss“) zur Abdeckung der nicht durch unmittelbare interne oder externe Erträge erstatteten gebäudewirtschaftlichen Kosten

Die Transfer-Zahlung ist in ihrer Summe von verschiedenen Faktoren (z.B. Investitionshöhe,

Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch von Flächenveränderungen, Zunahme von Dienstleistungen für die Stadt und Preis- und Tarifsteigerungen) abhängig. Diese sind größtenteils nicht vom Betrieb zu beeinflussen. Vom Betrieb beeinflussbar ist die wirtschaftliche Wahrnehmung der ihm übertragenen Aufgaben.

Entwicklung der Eigenkapital-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)	2028 (Plan)
35,5	35,0	34,0	33,0	32,0

Die Sonderposten sind der Stadt Aachen überwiegend ohne Rückzahlungsverpflichtung gewährt worden, so dass sie de facto wie Eigenkapital zu werten sind.

Laut Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 soll das Rücklagenkapital nicht unter 15 % der Bilanzsumme sinken. Gemäß Vereinbarung mit der städtischen Finanzsteuerung wird die Berechnung der Eigenkapital-Quote unter Einbezug der Sonderposten festgelegt.

Entwicklung der durch den E 26 zu betreuenden Flächen (BGF / m²)

2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)	2028 (Plan)
1.340.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000

Davon

Anmietungen:

148.000

In die Planung wurden lediglich die Flächen aufgenommen, die aufgrund des städtischen Investitionsprogramms und / oder absehbarer Veränderungen (z.B. politische Beschlüsse) verbindlich planbar sind. Eine darüberhinausgehende Prognose ab 2024, insbesondere auch für den Bereich der Anmietungen, wurde aufgrund der damit verbundenen Planungsunsicherheit nicht getroffen.

In der Regel sind zusätzliche Anmietungen durch die Fachbereiche („Bedarfsträger“) einzuplanen und werden dem Betrieb erstattet, so dass dies zumindest für die Sachaufwendungen im Wirtschaftsplan einen neutralen Vorgang darstellt.

Die Serviceleistungen haben weiterhin Auswirkung auf den erforderlichen Personaleinsatz (siehe dazu die nachfolgende Tabelle Entwicklung der Serviceleistungen für die Stadt Aachen und die Erläuterungen zur Stellenübersicht).

Entwicklung der Serviceleistungen für die Stadt Aachen in Euro

2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 Plan)	2028 (Plan)
17.308.000	16.963.000	17.046.000	17.130.000	17.215.000

Die Serviceleistungen bewegen sich auch weiterhin auf hohem Niveau.

Entwicklung des umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)	2028 (Plan)
	53.897.800	40.295.200	21.791.600	10.883.200	6.639.000
Incl. Zuweisungen	58.931.900*	49.185.700*	2.549.300*	10.883.200	6.639.000
Incl. Kurhaus	73.481.900	61.960.700	24.340.900	10.883.200	6.639.000

*Werte ohne Neues Kurhaus (Dienstleistung für den E 88)

Die Werte sind - wie eingangs erläutert - dem Haushaltsplan 2024 entnommen und basieren nicht auf dem Haushaltsplanentwurf für 2025.

B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2025

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2025 (Anlage 1)

Der im Rahmen der mittelfristigen Planung 2024 für das Wirtschaftsjahr 2025 ausgewiesene

operative Verlust in Höhe von 4,868 Mio. Euro reduziert sich nunmehr auf 1,595 Mio. Euro.

Die Ertragsstruktur ist im Wesentlichen durch die sog. Einmalzahlung („Zuschuss“) an den Betrieb geprägt, der zur Abdeckung der nicht durch unmittelbare interne oder externe Erträge erstatteten gebäudewirtschaftlichen Kosten dient.

Erläuterungen zu den einzelnen Ertrags-Positionen

Die externen Erträge erhöhen sich in 2025 um 118 T Euro.

Die Erträge Städteregion Fremdverwaltung reduzieren sich saldiert um T 152 Euro und bilden eine neutrale Position dar, da in gleichlautender Höhe den Erträgen Aufwendungen gegenüberstehen.

Die internen Erstattungen steigen um rd. 425 T Euro. Im Wesentlichen resultiert die Erhöhung aus den Positionen „Dienstleistungen“ und „Kostenerstattungen für andere Fachbereiche“ und Eigenbetriebe.

Seit 2020 werden – zur Vorbereitung auf die elektronische Rechnung, aber auch um die durch den E 26 umzusetzenden Volumina vollständig darzustellen – Aufgaben für andere Bereiche der Verwaltung nicht mehr nach der Beauftragung und Prüfung der Rechnungen zur Anweisung weitergeleitet, sondern auch die Verbuchung und Auszahlung durch den E 26 vorgenommen. Die Auftraggeber erhalten im Nachgang eine quartalsweise oder maßnahmenbezogene Abrechnung.

Die direkten Verrechnungen mit dem Haushalt reduzieren sich um 855 T Euro.

Die aktivierte Eigenleistung erhöht sich auf 2,2 Mo. Euro.

Die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb erhöht sich in 2025 seitens der 134,7 T EUR. Die Erstattung des Verwaltungskostenbeitrags sinkt um 39 T €; parallel sinkt auf der Aufwandsseite der Verwaltungsbeitrag gleichlautend. Weiterhin erfolgten neutrale Anpassungen im Bereich der Zinsen.

Der Ertrag aus der Auflösung der Sonderposten erhöht sich in 2025 um T 300 Euro auf 5,4 Mio. Euro.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2025:

--> siehe Anlage A

Die Ertragsstruktur ist im Wesentlichen von der sog. Einmalzahlung geprägt. Wird diese nicht an steigende Aufwendungen angepasst, ergeben sich – neben den Verlusten aus nicht erstatteter Abschreibung – Verluste auch im operativen Bereich.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Aufwandsstruktur in 2025:

--> siehe Anlage B

Im Bereich der betrieblichen Aufwendungen ergeben sich Veränderungen (Erhöhungen/Absenkungen) zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für:

- Bewirtschaftung (Absenkung)
- Serviceleistungen (Absenkung)
- Personalausgaben (Erhöhung)
- Instandhaltung (Erhöhung)

Im Bereich des Bewirtschaftungsaufwandes Städteregion reduzieren sich die Aufwendungen um 237 T Euro. Den Minderausgaben stehen im Ertragsbereich gleichlautende Mindererträge gegenüber.

Im Energiebereich sind rd. 1,5 Mio. Mehraufwendungen im Strombezug zu erwarten. Die Steigerung auf die Ergebnisse der in 2023 durchgeführten Stromausschreibung zurückzuführen.

Weiterhin steigen im Bereich der Fremdreinigung die Aufwendungen aufgrund von Tarifierpassungen um 1,194 Mio. Euro.

Im Instandhaltungsbereich ist die Erhöhung von rd. 900 T Euro auf Preissteigerungen und Durchführung von zusätzlichen Wartungen zurückzuführen.

Der Aufgabenbereich Versicherungen als Serviceleistungen für die Stadt wurden ab 2024 finanzwirksam an den Fachbereich Recht und Versicherung verlagert. Dies betrifft sowohl die Sachaufwendungen als auch Personal. Im Bereich der Aufwendungen verbleiben die Versicherungsanteile des Gebäudemanagements.

Den größten Kostenblock stellen nach wie vor die Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibung) mit insgesamt rd. 23,84 % dar, gefolgt von den Bewirtschaftungsausgaben (Energie, Grundbesitzabgaben, Reinigung etc., exkl. Städteregion) mit rd. 22,83 %.

Die Erstattung der Gebäudeabschreibung der Stadt an den Betrieb wurde ab 2016 von € 1.500.000,- auf € 3.000.000,- erhöht; somit verringerte sich das negative Jahresergebnis aus nicht erstatteter Abschreibung in Folgejahren um diese Erhöhung.

Der planmäßige Verlust aus nicht erstatteter Abschreibung unter Berücksichtigung der Sonderposten und unter Berücksichtigung des operativen Verlustes in Höhe von 1,595 Mio. Euro ergibt für 2025 einen Verlust von insgesamt rd. 13,495 Mio. Euro.

Erläuterungen zum Vermögensplan 2025 (Anlage 2)

Der Vermögensplan basiert i. W. auf dem Haushaltsplan bzw. der Mittelfristplanung 2024.

Laut Haushaltsplan 2024 sind in 2025 insgesamt rd. 49,186 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen / Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten.

In Dienstleistung für den Eurogress sind darüber hinaus weitere 12,775 Mio. Euro für das Neue Kurhaus umzusetzen.

Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist somit auch in 2025 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

Erläuterungen zum Investitionsprogramm 2025 (Anlage 3)

Das Investitionsprogramm basiert i. W. auf dem Haushaltsplan / Mittelfristplanung für 2024:

2024	2025	2026	2027	2028
53.897.800	40.295.200	21.791.600	10.883.200	6.639.000

Incl. Zuweisungen:

58.931.900	49.185.700*	24.340.900*	10.883.200*	6.639.000
------------	-------------	-------------	-------------	-----------

*Werte ohne Neues Kurhaus (Dienstleistung für den E 88)

Incl. Neues Kurhaus

73.481.900	61.960.700	24.340.900	10.883.200	6.639.000
------------	------------	------------	------------	-----------

Erläuterung zur Mittelfristigen Ergebnisplanung 2024 – 2028 (Anlage 4)

Folgende Annahmen / Steigerungen/ Veränderungen wurden der Planung vorgegeben:

–	1,5 % im Bereich der Sachausgaben
–	1,0 % im Bereich der Personalausgaben ab 2026 ff
–	3,0 % im Bereich der Heizkosten
–	Tarifanpassungen im Bereich der Fremdreinigung
–	Preissteigerungen Instandhaltung und Durchführung zusätzlicher Wartungen

Die steigenden Aufwendungen resultieren auf Preis- und Tarifsteigerungen, umzusetzendem Volumen, Flächenveränderungen und Serviceleistungen für die Stadt.

Erläuterungen zur Finanzplanung 2025 (Anlage 5)

Die Finanzplanung 2025 basiert auf der Mittelfristplanung im Haushaltsplan 2024. Die Drittmittel bzw. Zuweisungen basieren auf qualifizierten Schätzungen. Änderungen können sich – auch in Abhängigkeit von der Disposition im städtischen Haushalt – in erheblichem Umfang ergeben.

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2028 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf der Mittelfristplanung im Haushaltsplan 2024.

Stellenübersicht 2025 (Anlage 7)

Das umzusetzende Volumen – bei marginal gesunkenen, zu betreuenden Bruttogeschossflächen (Stichtag 30.09.2024 in Bezug zum 31.12.2023) - und zahlreiche Zusatzaufgaben haben sich weiter erhöht.

Die Aktualisierung der Personalbemessung bleibt - auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Arbeits-Belastung im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten und der Bewältigung der anhaltenden Krisen am Bau - Daueraufgabe. In diesem Zusammenhang wurden in den Bereichen Reinigungsmanagement und Personalwesen Organisationsuntersuchungen durchgeführt, bei denen Personalbedarfsberechnungen zu höheren Bedarfen geführt haben. Weitere Organisationsuntersuchungen erfolgen in den Teams Mieten und Pachten und anschließend im Rechnungswesen.

Nach wie vor stellt die Zahl der in den kommenden Jahren ausscheidenden langjährigen Mitarbeiter*innen eine besondere Herausforderung der nächsten Jahre dar, teilweise auch in Führungsfunktionen (Kaufmännische Abteilungsleitung, Abteilungsleitung Neu-/Um- und Erweiterungsbau).

Auch der Paradigmen-Wechsel der Bauwirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit, Ressourcenschonendem Materialverbrauch, Kreislaufwirtschaft, Urban Mining, gesundheitsverträglichem Bauen und ähnliche Aspekte eines „Neuen Bauens“ wird weiter in den Folgeauswirkungen zu beobachten sein.

Prognose zur Entwicklung Stellenübersicht

Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich - unter der Prämisse, dass sich keine Veränderungen im Aufgabenumfang/beim umzusetzenden Volumen ergeben - in Folgejahren folgende Stellenkontingente:

2024	2025	2026	2027	2028
223	230*	231*	231*	231*

* Sperrvermerk: Existenz einer Planstelle EG 15 AT ab 01.01.2025 nur, sofern die -gegenwärtige Beamtenstelle mit einer*m Tarifbeschäftigten besetzt wird

Planmäßiges Ausscheiden von MitarbeiterInnen:

2024	2025	2026	2027	2028
2	2	9	5	2

Sofern sich in Folgejahren z. B. durch die sukzessive Einführung des CAFM-Systems oder der elektronischen Rechnungen eine erhebliche Reduzierung von Aufgabenumfang und/oder umzusetzendem Volumen ergeben sollte, könnte darauf flexibel reagiert werden.

Die Wiederbesetzung mit qualifiziertem Personal stellt auch weiterhin eine hohe Herausforderung dar. Diese konnte über verschiedene Aktivitäten (u.a. Teilnahme an Recruiting-Messen, Einsatz von Werkstudenten, Möglichkeit zur Hospitation und Begleitung von Bachelor- und Masterarbeiten) zumindest in den letzten Jahren mit gutem Ergebnis bewältigt werden. Gleichwohl sind für einzelne Qualifikationen (Elektro- und Versorgungsingenieure) Dauerausschreibungen geschaltet, da Recruitingmaßnahmen mit Bewerbungsfristen oft ins Leere gelaufen sind.

Kennzahl Personalintensität Gebäudemanagement in Prozent

	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)	2028 (Plan)
	17,09	17,02	17,00	16,96	16,93
Haushalt*					
	22,43	22,34	22,56	22,48	

*Haushalt = Werte 2024

Kapitalflussrechnung (Anlage 8)

Auf Wunsch des Finanzdezernates wird seit 2018 eine prospektive Rechnung auf der Basis des vorgegebenen gesamtstädtischen Musters erstellt. Diese dient der besseren Übersicht über den Finanzmittelabfluss und somit zur Unterstützung der städtischen Liquiditätsplanung.

Der aktuelle Stand der Sonderkasse deutet darauf hin, dass sich am Jahresende 2025 - wie im Vorjahr - ein positiver Finanzmittelbestand ergeben wird.

Gemäß Vereinbarung mit dem Finanzdezernat wurde die Erhöhung der Tilgungsleistung des Gründungsdarlehens ab Wirtschaftsjahr 2020 von 1,5 Mio. Euro auf 3,0 Mio. Euro in der Kapitalflussrechnung berücksichtigt.

Deckblatt zum Wirtschaftsplan (Anlage 9)

Das Deckblatt basiert auf den Angaben des Wirtschaftsplans 2025 und den Abstimmungen mit dem Finanzdezernat zum Haushaltsplanentwurf 2025.

Produktblatt zum Wirtschaftsplan (Anlage 10)

Das Produktblatt basiert auf den Angaben des Wirtschaftsplans 2025 und im Bereich der Investitionen auf der Mittelfristplanung im Haushaltsplan 2024.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1_Erfolgsplan 2025 (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Vermögensplan 2025 (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 Investitionsprogramm 2025 (öffentlich)
- 4 - Anlage 4_Mittelfristige Ergebnisplanung (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 Finanzplan 2025 (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 Finanzplan 2024- 2028 (öffentlich)
- 7 - Anlage 7 Stellenübersicht Beschäftigte 2025 (öffentlich)
- 8 - Anlage 7 a Stellenübersicht Beamte 2025 (öffentlich)
- 9 - Anlage 8 Kapitalflussrechnung 2025 (öffentlich)
- 10 - Anlage 9_Deckblatt FB 20 (öffentlich)
- 11 - Anlage 10 Produktblatt E 26 (öffentlich)
- 12 - Anlage A Diagramm Ertragsstruktur 2025 (öffentlich)
- 13 - Anlage B Aufwandsstruktur 2025 (öffentlich)