

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0066/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	03.11.2016
		Verfasser:	E 26/00
Wirtschaftsplan 2017 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.11.2016	BAGbM	Anhörung/Empfehlung	
13.12.2016	FA	Kenntnisnahme	
21.12.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2017 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt zu beschließen.
„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2017. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2017 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“
2. Der Finanzausschuss der Stadt Aachen nimmt den Wirtschaftsplan 2017 des Gebäudemanagements zur Kenntnis.
3. Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2017 unter folgendem Vorbehalt.
„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2017. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2017 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2017

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplan 2017 ist - mit Ausnahme des Investitionsbereichs - abschließend zu beschließen.

Im Bereich der Investitionen basiert er auf dem Haushaltsplanentwurf 2017 und steht wie bereits in Vorjahren unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der politischen Beratungen abschließend eingearbeitet werden.

Eingangs werden die Entwicklung von Transferzahlungen und maßgeblichen Kennzahlen dargestellt, danach folgen weitergehende Erläuterungen zu den Bestandteilen und Annahmen der Wirtschaftsplanung 2017 und der Folgejahre.

Die Planung für das folgende Wirtschaftsjahr wird detailliert nach den aktuellen Erkenntnissen aufgestellt. Die mittelfristige Planung basiert auf dieser Planung und arbeitet stärker mit pauschalen Annahmen und Steigerungen. Ausgenommen davon sind bereits gesicherte Erkenntnisse.

Beispielhaft für die Planungsunsicherheit sei hier der Bereich Heizenergie benannt, der sich zum einen zweimal jährlich durch Preisanpassungen des Versorgers ändern kann (abhängig von z.B. gesetzlichen Änderungen und der Preisentwicklung generell), aber auch Unsicherheiten bezüglich Witterung, Verbraucherverhalten, Zu- und Abgänge von Flächen und ggfs. Nachzahlungen/Erstattungen aus dem Vorjahr (rollierende Abrechnung, kein Bezug zum Kalender-/Wirtschaftsjahr) beinhaltet.

A) Entwicklung von Transferzahlungen und maßgeblichen Kennzahlen

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

2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
44.674.500	45.869.400	46.852.900	46.041.200	46.041.200

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

- Erstattung der Verwaltungskosten gesamtstädtisch
- Erstattung von Zinsaufwand im Bereich der Investitionen
- Erstattung der Gebäude - Abschreibung (in Teilen)
- jährliche Einmalzahlung 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 Aufgaben.

Entwicklung der Eigenkapitalquote (EK-Quote) in Prozent (ohne Sonderposten)

2009 (Ist)	2010 (Ist)	2011 (Ist)	2012 (Ist)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2015 (Ist)
43,1	39,8	37,5	35,8	34,4	31,9	28,8

2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
26,8	24,7	22,6	20,5	18,5

Die Eigenkapitalquote ist im Planungszeitraum als nach wie vor angemessen zu bezeichnen.

Entwicklung der EK-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2009 (Ist)	2010 (Ist)	2011 (Ist)	2012 (Ist)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2015 (Ist)
53,9	51,4	51,2	51,4	50,5	47,2	52,2

2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
50,0	48,0	50,0	48,0	46,0

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

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

2014 (Ist)	2015 (Ist)	2016 (Ist)*	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
1.194.944	1.227.334	1.247.507	1.245.344	1.241.995	1.241.995	1.241.995
Davon Anmietungen:						
30.388	64.250	101.543	101.543	101.543	101.543	101.543

*Stand 30.09.2016

Von 2014 nach 2015 hat sich ein Flächenanstieg + 32.390 m² ergeben, insbesondere geprägt durch den Bereich der zusätzlichen Anmietungen. Bis zum 30.09.2016 waren es weitere + 20.173 m²

In die Planung ab 2017 wurden lediglich die Flächen aufgenommen, die aufgrund des städtischen Investitionsprogramms und/oder absehbarer Veränderungen verbindlich planbar sind. Eine Prognose ab 2018, insbesondere auch für den Bereich der Anmietungen, wurde aufgrund der damit verbundenen Planungsunsicherheit nicht aufgenommen. In der Regel sind zusätzliche Anmietungen durch die Fachbereiche („Bedarfsträger“) einzuplanen und werden dem Betrieb in Gänze erstattet, so dass dies zumindest für die Sachaufwendungen im Wirtschaftsplan einen neutralen Vorgang darstellt. Auswirkungen hat die extreme Zunahme der Serviceleistungen jedoch auf den erforderlichen Personaleinsatz (siehe dazu die Tabelle Entwicklung der Serviceleistungen für die Stadt Aachen).

Entwicklung der Serviceleistungen für die Stadt Aachen in Euro

2014 (Ist)	2015 (Ist)	2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
5.182.000	5.887.400	6.919.600	8.604.700	8.859.300	9.448.100	9.306.400

Die sprunghafte und erhebliche Erhöhung ist insbesondere auf den Bereich der Anmietungen zurückzuführen.

Entwicklung des neu umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

2014 (Ist)	2015 (Ist)	2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
21.604.204	34.406.268	26.905.400	24.895.100	28.914.400	17.241.000	11.081.000

B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2017

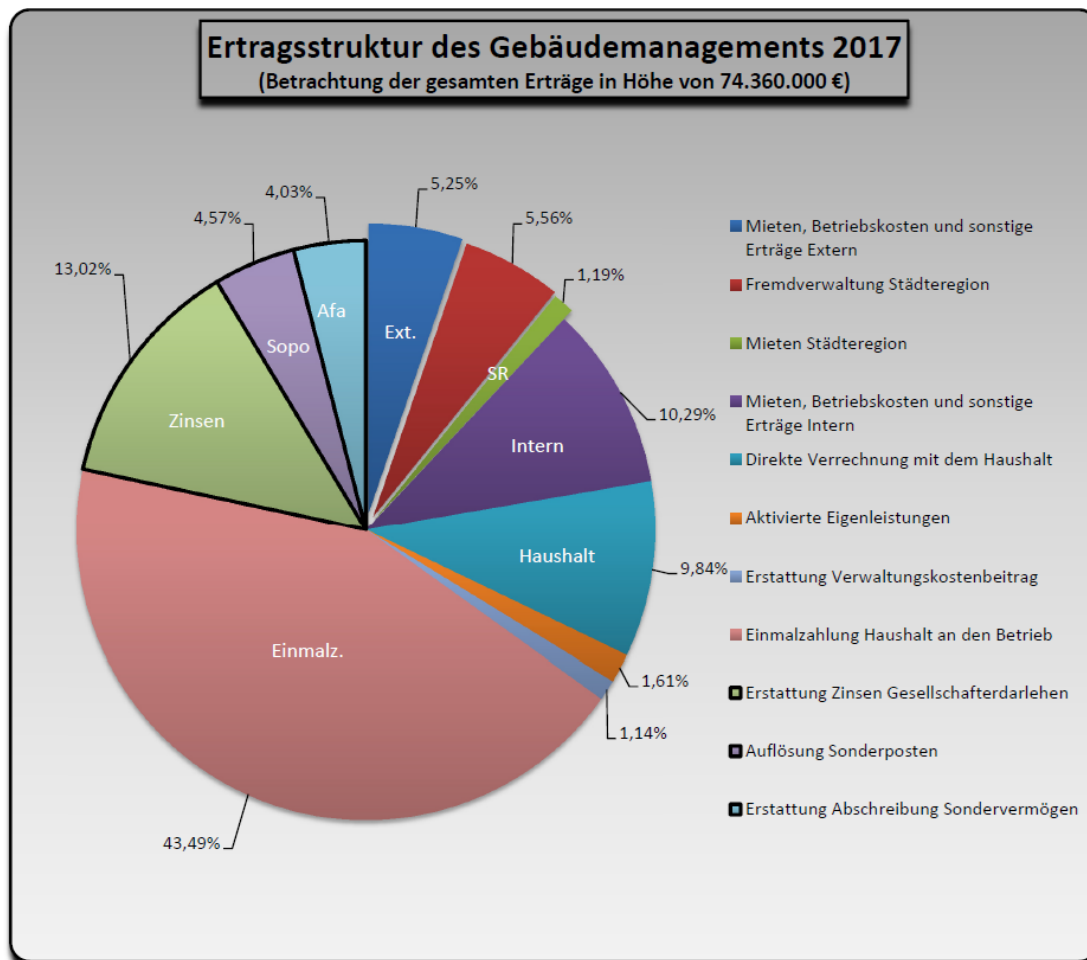
Erläuterungen zum Erfolgsplan 2017 (Anlage 1)

Im Bereich der betrieblichen Erträge ergeben sich Veränderungen zum Vorjahr im Wesentlichen durch:

- Höhere externe Erträge
- Höhere Erstattungen von Bewirtschaftungsaufwand durch die StädteRegion Aachen (neutral)
- Erheblich höhere Erstattungen und direkte Verrechnungen mit dem Haushalt aufgrund externer Anmietungen (neutral)
- Wegfall der Erstattung von Mieten und Betriebskosten für Gebäude des E26 im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung (Notunterkünfte)
- Neuaufnahme der Erträge für die Betriebskostenerstattung durch FB 50 für die Unterbringung von Flüchtlingen in Objekten des Sondervermögens des E 26
- Aufnahme der Erstattungen im Zusammenhang mit dem Objekt Depot Talstraße durch den E 49

Im Bereich der Anmietungen und deren Erstattung wurde im Gegensatz zum Vorjahr eine größere Differenzierung vorgenommen, um eine transparentere Darstellung zu ermöglichen. So werden die Fachbereiche, für die im größeren Umfang extern angemietet wird (Fachbereich Soziales -FB 50- und Fachbereich Kinder, Jugend und Schule -FB 45-), künftig separat ausgewiesen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2017:



Im Bereich der betrieblichen Aufwendungen ergeben sich Veränderungen / Erhöhungen zum Vorjahr im Wesentlichen durch:

- Flächenerhöhungen
- Höheren Bewirtschaftungsaufwand im Bereich von Grundbesitzabgaben aufgrund Gebührenänderungen und der Unterbringung von Flüchtlingen
- Annahme konstante Preise im Heizenergiebereich und ebenfalls im Bereich Strom, Ausnahme Steigerungen aufgrund Änderung EEG
- Höheren Kosten bei der Fremdreinigung durch steigende Tarife und neue Ausschreibungsergebnisse
- Höheren Personalaufwendungen aufgrund von Tarifsteigerungen
- Niedrigeren Zinsaufwand beim Richterlicher Modell aufgrund positivem Zinsverlaufes
- Deutlich höhere Aufwendungen für Serviceleistungen
- Zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Depot Talstraße (Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand)

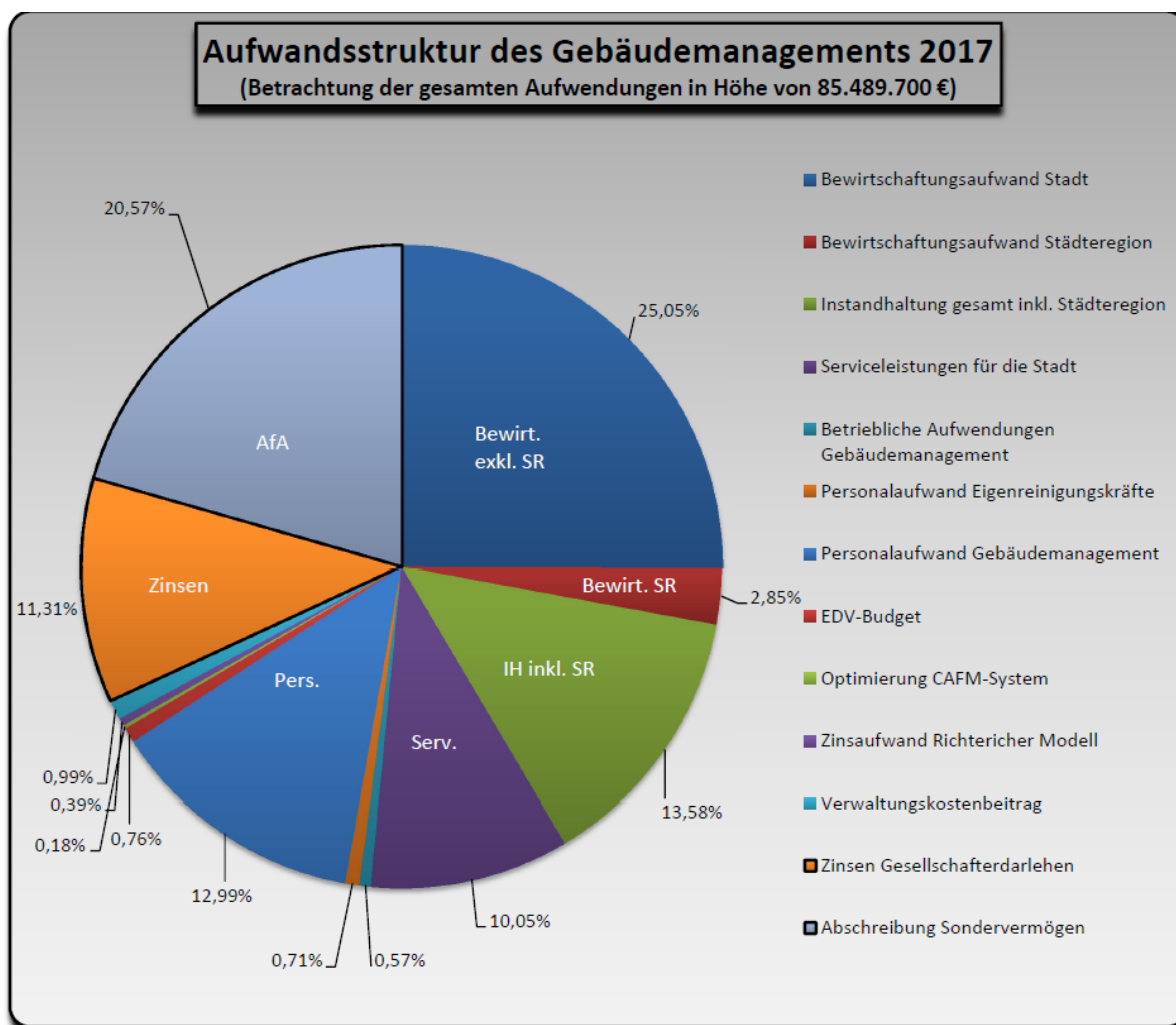
Auch im Bereich der Aufwendungen wurden die Anmietungen stärker differenziert als in Vorjahren.

In 2017 ergibt sich ein geringfügiger operativer Verlust, da die Aufwendungen im operativen Bereich die vorgesehene Einmalzahlung aus dem Haushalt übersteigen. In den Vorjahren ist es bislang gelungen, operative Verluste im Verlauf des Wirtschaftsjahres auszugleichen.

Die Erstattung der Gebäudeabschreibung der Stadt an den Betrieb wurde ab 2016 von € 1.500.000,- auf € 3.000.000,- erhöht; somit verringert sich das negative Jahresergebnis aus nicht erstatteter Abschreibung in Folgejahren. Der planmäßige Verlust aus nicht erstatteter Abschreibung ergibt sich für 2017 in Höhe von rd. 11,2 Mio. Euro.

Die Tilgung von Darlehen in 2017 und Folgejahren wird gemäß Abstimmung mit der Finanzsteuerung in Abhängigkeit von den jeweiligen operativen Ergebnissen erfolgen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Aufwandsstruktur für 2017:



Erläuterungen zum Vermögensplan 2017 (Anlage 2)

Der Vermögensplan wurde an den Haushaltsplanentwurf für 2017 angepasst.

Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

Laut Haushaltsplanentwurf sind insgesamt rd. 24,9 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen / Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten; darüber hinaus bestehen Verpflichtungsermächtigungen zur Auftragserteilung in Höhe von 2,5 Mio. Euro.

Noch nicht enthalten sind die erheblichen Sondermittel, die im Rahmen des Programms „Gute Schule 2020“ zu verarbeiten sind.

Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist auch in 2017 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

Erläuterungen zum Investitionsprogramm 2017 (Anlage 3)

Das Investitionsprogramm wurde an den Haushaltsplanentwurf 2017 angepasst.

Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

Auch in den kommenden Jahren sind erhebliche Mittel zu verarbeiten:

→ 2017	→ 24,9 Mio. Euro
→ 2018	→ 28,9 Mio. Euro
→ 2019	→ 17,2 Mio. Euro
→ 2020	→ 11,1 Mio. Euro

Erst in 2019 sinkt nach aktuellem Kenntnisstand das Investitionsvolumen auf 17,2 Mio. Euro. Die tatsächliche Entwicklung bleibt jedoch abzuwarten.

Auch in der mittelfristigen Betrachtung sind die Sondermittel „Gute Schule 2020“ noch nicht enthalten.

Erläuterung zur Mittelfristigen Ergebnisplanung 2017 – 2020 (Anlage 4)

Folgende Annahmen / Steigerungen wurden der Planung zugrunde gelegt:

- 1,5 % Sachausgaben
- 1,0 % Personal
- 3,0 % Heizkosten

Bei den Transferzahlungen aus dem Haushalt an den Wirtschaftsplan wurden die Werte aus der Haushaltsplanung des Finanzdezernates übernommen.

Ab 2016 wurde in der mittelfristigen Ergebnisplanung der Abschreibungssatz erhöht. Die Erstattung in Höhe von bislang 1,5 Mio. Euro wurde auf 3,0 Mio. Euro per anno aufgestockt.

Aus Sicht der Betriebsleitung stellt die Anpassung des Abschreibungsersatzes auf 3 Mio. Euro in der mittelfristigen Sicht eine sinnvolle und werterhaltende Maßnahme dar.

Wichtig ist zudem aus Sicht der Betriebsleitung, dass alle laufenden und zahlungswirksamen betrieblichen Aufwendungen dem Betrieb regelmäßig erstattet werden, auch in der Darstellung gegenüber den Wirtschaftsprüfern und der Gemeindeprüfungsanstalt.

In den Folgejahren entstehen ebenfalls laut derzeitigem Kenntnisstand im operativen Bereich Verluste. Diese resultieren aus der Differenz von prognostizierten Aufwendungen einerseits und nicht in dem gleichen Ausmaß vorgesehenen Zahlungen an den Betrieb aus dem städtischen Haushalt andererseits. Die Erhöhungen der sog. Einmalzahlung (Bestandteil der Transferzahlungen) ab 2018 reichen nach aktuellem Kenntnisstand nicht aus, um im operativen Bereich die Aufwendungen zu decken. Die steigenden Aufwendungen ergeben sich jedoch voraussichtlich durch Preis und Tarifsteigerungen, Flächenveränderungen und Serviceleistungen für die Stadt.

Im Bereich der Personalkosten wurde in Anlehnung an die Haushaltsplanung in Folgejahren von einer Tarifsteigerung von 1 % ausgegangen. Nach den Erfahrungen der Vorjahre ist dies nicht auskömmlich (2014: 3%, 2015 2,4%, 2016 2,4%, 2017: 2,35 %). Ein Stellenabbau bei unverändertem bzw. tendenziell steigendem Aufgabenspektrum ist aus Sicht der Betriebsleitung nicht realistisch.

In den kommenden Jahren sollen die insgesamt vorgehaltenen Flächen und Standards auch weiterhin kritisch hinterfragt werden. Dies ist nur möglich im Zusammenspiel mit den Bedarfsträgern, der Verwaltungsleitung und der Politik. Die mittelfristigen Auswirkungen dieser Bestrebungen auf die Aufwendungen und somit die erforderliche Einmalzahlung bleiben abzuwarten und können derzeit nicht seriös eingeschätzt werden.

Erläuterungen zur Finanzplanung 2017 (Anlage 5)

Die vorläufige Finanzplanung 2017 basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2017.

Die Drittmittel bzw. Zuweisungen basieren hierbei auf qualifizierten Schätzungen. Änderungen können sich – auch in Abhängigkeit von der Disposition im städtischen Haushalt – in erheblichem Umfang ergeben.

Die Finanzplanung bezieht sich auf den Vermögensplan.

Eine umfassende Kapitalflussrechnung befindet sich in Abstimmung mit der Finanzsteuerung in Vorbereitung und wird ab dem Wirtschaftsjahr 2018 integraler Bestandteil der Wirtschaftsplanung sein.

Stellungnahme seitens FB 20:

„Für die Kalkulation der städtischen Kassenkredite ist eine Liquiditätsplanung erforderlich, die in der städtischen HH-Planung in der Finanzplanung abgebildet wird. Hierin einzubeziehen sind auch die städtischen Eigenbetriebe. Daher ist geplant, die Wirtschaftspläne um eine Kapitalflussrechnung zu ergänzen, die einen Überblick der dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel geben soll. Die Umsetzung ist für die Wirtschaftspläne 2018 angesetzt. Derzeit befinden sich die Eigenbetriebe diesbezüglich in einer Pilotphase. Aus diesem Zweck wurde die Kapitalflussrechnung bei den Eigenbetriebebenen VHS und Eurogress bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2017 eingeführt. Diesbezügliche Erfahrungen fließen in die Pilotphase ein.“

Mittelfristige Finanzplanung 2017 – 2020 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2017.

Stellenübersicht 2017 (Anlage 7)

In der Stellenübersicht ergeben sich insgesamt 172,5 Vollzeitstellen.

Bei Betriebsgründung in 2004 umfasste die Stellenübersicht 187,5 Vollzeitstellen.

Kennzahl Personalintensität Gebäudemanagement in Prozent

2014 (Ist)	2015 (Ist)	2016 (Plan)	2017 (Plan)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)
14,95	15,29	15,71	15,44	15,37	15,31	15,30
Haushalt						
19,21	18,96	18,86	18,88	18,97	19,11	19,11

Anlage/n:

Alle Anlagen basieren auf dem Haushaltsplanentwurf für 2017:

1. Erfolgsplan 2017
2. Vermögensplan 2017
3. Investitionsprogramm 2017
4. Mittelfristige Ergebnisplanung 2017 – 2020
5. Finanzplan 2017
6. Mittelfristige Finanzplanung 2017 – 2020
7. Stellenübersicht 2017