

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0139/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	31.10.2018
		Verfasser:	E 26/00
Wirtschaftsplan 2019 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
27.11.2018	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung	
04.12.2018	Finanzausschuss	Kenntnisnahme	
12.12.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschläge:**Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement**

- Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2019 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt zu beschließen.
„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2019. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2019 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Beschlussvorschlag für den Finanzausschuss

- Der Finanzausschuss der Stadt Aachen nimmt den Wirtschaftsplan 2019 des Gebäudemanagements zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Aachen

- Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2019 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt.
„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2019. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2019 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2019

Gebäudemanagement
der Stadt Aachen

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplan 2019 ist - mit Ausnahme des Investitionsbereichs - abschließend zu beschließen.

Im Bereich der Investitionen basiert er auf dem Haushaltsplanentwurf 2019 und steht unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der politischen Beratungen abschließend eingearbeitet werden.

Eingangs werden die Entwicklung von Transferzahlungen und maßgeblichen Kennzahlen dargestellt, im Anschluss folgen weitergehende Erläuterungen zu den Bestandteilen und Annahmen der Wirtschaftsplanung 2019 und der Folgejahre.

Die Planung für das anstehende Wirtschaftsjahr 2019 wird detailliert und auf der Basis der aktuellen Erkenntnisse aufgestellt. Die mittelfristige Planung basiert wiederum auf dieser Planung und arbeitet stärker mit pauschalen Annahmen und Steigerungen. Ausgenommen hiervon sind bereits gesicherte Erkenntnisse.

Beispielhaft für die Planungsunsicherheit sei 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 maßgeblicher Kennzahlen

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

2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
48.100.800	45.307.400	45.619.000	46.076.700	46.076.700

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 Tarifiersteigerungen) abhängig. Diese sind größtenteils nicht vom Betrieb zu beeinflussen. Vom Betrieb beeinflussbar ist die wirtschaftliche Wahrnehmung der ihm übertragenen Aufgaben.

Entwicklung der EK-Quote in Prozent (ohne Sonderposten)

2016 (Ist)	2017 (Ist)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
26,5	25,1	22,6	20,5	18,5	17,0	16,0

Die Eigenkapitalquote ist im Planungszeitraum als noch angemessen zu bezeichnen. Laut Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 soll das Rücklagenkapital nicht unter 15 % der Bilanzsumme sinken.

Entwicklung der EK-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2016 (Ist)	2017 (Ist)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022
43,4	42,9	40,0	38,0	36,0	34,0	32,0

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

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

2016 (Ist)	2017 (Ist)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
1.280.91	1.281.813	1.283.328	1.280.794	1.283.348	1.283.348	1.283.348
Davon Anmietungen						
101.543	103.551	102.000	86.000	86.000	86.000	86.000

Während sich in den Jahren von 2014 bis 2016 ein deutlicher Flächenanstieg von 85.968 m² ergeben hat, insbesondere geprägt durch den Bereich der zusätzlichen Anmietungen für den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56), entwickelt sich der Flächenanstieg aktuell moderat.

In die Planung ab 2019 wurden lediglich die Flächen aufgenommen, die aufgrund des städtischen Investitionsprogramms und/oder absehbarer Veränderungen (z.B. politische Beschlüsse) verbindlich planbar sind. Eine Prognose ab 2020, 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.

Auswirkungen hat die extreme Zunahme der Serviceleistungen jedoch 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

2015 (Ist)	2016 (Ist)	2017 (Ist)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
5.887.400	9.493.900	8.604.700	8.703.600	9.987.700	10.049.700	10.112.300	10.175.600

Die sprunghafte und erhebliche Erhöhung ab 2016 ist insbesondere auf den Bereich der Anmietungen zurückzuführen.

Entwicklung des umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

	2015 (Ist)	2016 (Ist)	2017 (Ist))	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
			20.834.100	22.280.000	19.999.100	26.941.400	24.547.400	13.343.500
Incl. Zuweisungen	34.406.268	29.572.650	26.931.900	32.647.500	29.013.000	32.752.600	28.025.300	13.343.500

B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2019

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2019 (Anlage 1)

Während im Rahmen der Wirtschaftsplanung für 2018 in der mittelfristigen Planung noch von einem Verlust in Höhe von rd. 660.000 EUR für das Jahr 2019 auszugehen war, ergibt sich nunmehr kein operativer Verlust. Dies liegt zum einen an der Erhöhung der sog. Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb, zum anderen an gesteigerten Erträgen und reduzierten Aufwendungen.

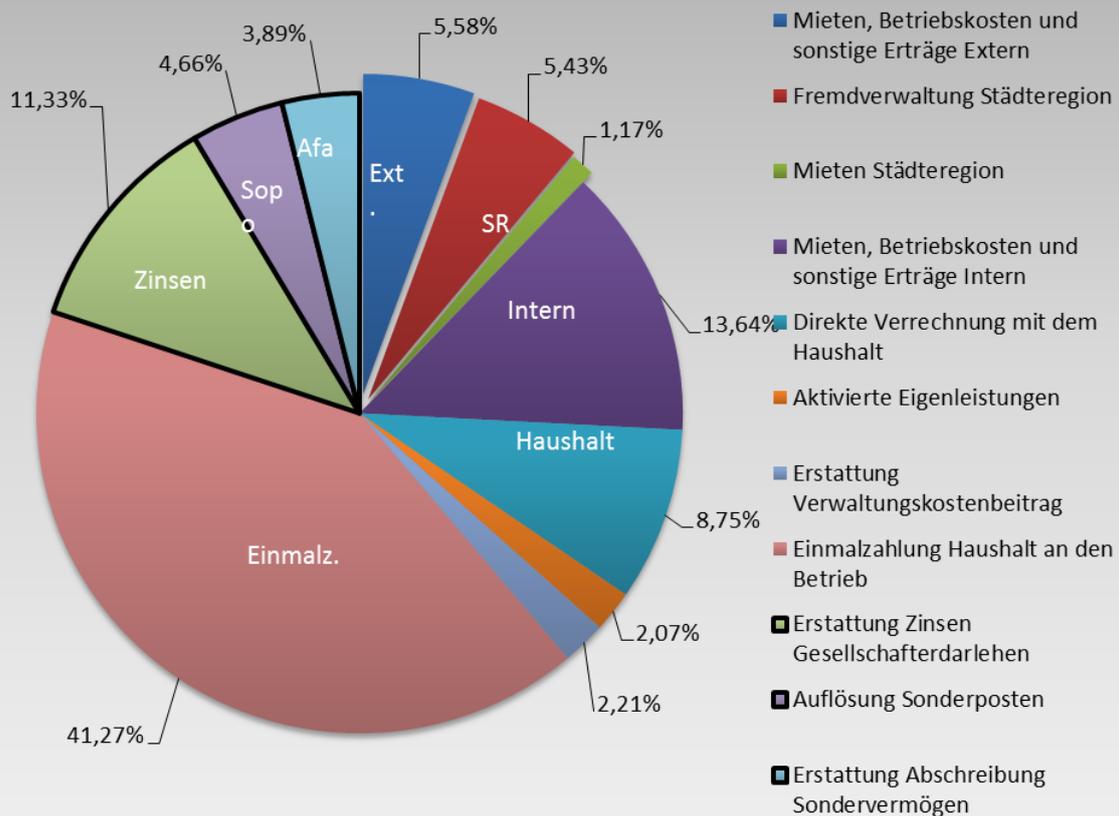
Die Ertragsstruktur ist im Wesentlichen durch die sog. Einmalzahlung („Zuschuss“) an den Betrieb geprägt, der zur Abdeckung der nicht durch unmittelbare interne oder externe Erträge erstatteten gebäudewirtschaftlichen Kosten dient.

Eine nennenswerte Veränderung in der Ertrags-Struktur hat sich zur Vereinheitlichung des Abrechnungssystems durch Berücksichtigung von unmittelbaren Erstattungen des FB 56 für verschiedene Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte in Höhe von rd. 1,3 Mio. EUR ergeben. In dieser Höhe wurde die Einmalzahlung vom Haushalt an den Betrieb reduziert.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2019

Ertragsstruktur des Gebäudemanagements 2019

(Betrachtung der gesamten Erträge in Höhe von 77.200.000 €)



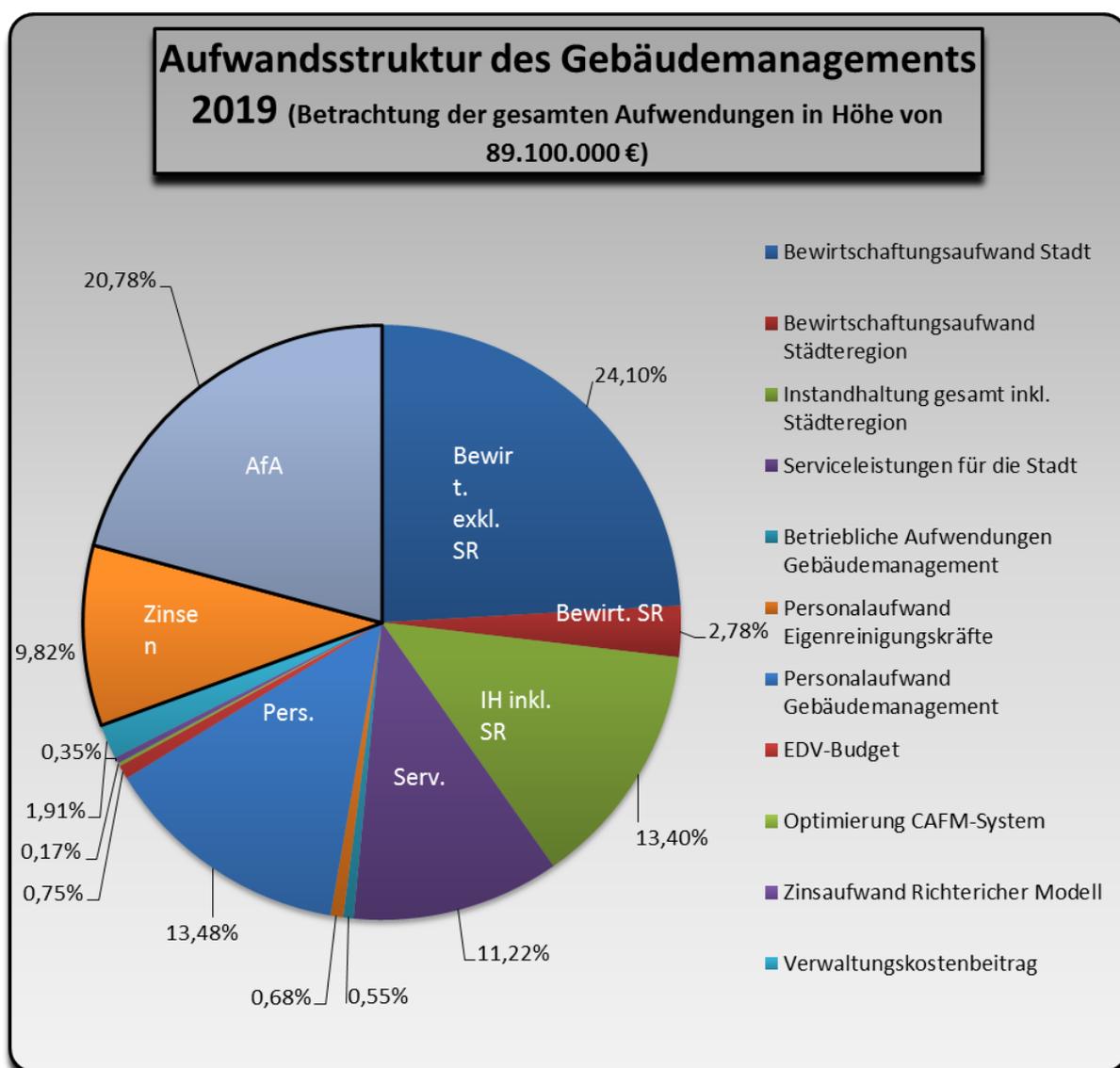
Im Bereich der betrieblichen Aufwendungen ergeben sich Veränderungen / Erhöhungen zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen u.a. für:

- Personalausgaben aufgrund von Tarifsteigerungen
- Reinigungsausgaben
- Gebäudeversicherung

Den größten Kostenblock stellen die Kapitalkosten (Zinsen und Afa) mit insgesamt 30,6 % dar, gefolgt von den Bewirtschaftungsausgaben (Energie, Grundbesitzabgaben, Reinigung etc.) mit 26,9 %.

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. Der planmäßige Verlust aus nicht erstatteter Abschreibung ergibt sich für 2019 in Höhe von rd. 11,9 Mio. Euro.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Aufwandsstruktur in 2019



Erläuterungen zum Vermögensplan 2019 (Anlage 2)

Der Vermögensplan wurde an den Haushaltsplanentwurf für 2019 angepasst.

Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

Laut Haushaltsplanentwurf sind insgesamt rd. 29 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen / Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten. Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist somit auch in 2019 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

Erläuterungen zum Investitionsprogramm 2019 (Anlage 3) in Euro

Das Investitionsprogramm wurde an den Haushaltsplanentwurf 2019 angepasst. Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

2018	2019	2020	2021	2022
22.280.000	19.999.100	26.941.400	24.547.400	13.343.500
Incl. Zuweisungen:				
32.647.500	29.013.000	32.752.600	28.025.300	13.343.500

Erläuterung zur Mittelfristigen Ergebnisplanung 2019 – 2022 (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 1,5 Mio. Euro wurde auf 3,0 Mio. Euro per anno aufgestockt.

Aus Sicht der Betriebsleitung stellt eine Anpassung des Abschreibungersatzes eine sinnvolle und werterhaltende Maßnahme dar.

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

In den Jahren ab 2020 entstehen 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 2020 reichen zumindest 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 erhöhte 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 %, 2018: 2,85 %).

In den kommenden Jahren sollen die insgesamt vorgehaltenen Flächen 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 2019 (Anlage 5)

Die vorläufige Finanzplanung 2019 basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2019. 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 2018– 2022 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2019.

Stellenübersicht 2019 (Anlage 7)

In der Stellenübersicht 2019 sind insgesamt 187 Vollzeitstellen enthalten.

Die 5,5 zusätzlichen Vollzeit-Stellen, teilweise befristet, im Vergleich zur Stellenübersicht 2018 ergeben sich wie folgt:

2 Pfortnerstellen und 1 Hausmeisterstelle im Zusammenhang mit verschiedenen Anmietungen, 2 Stellen befristet für die Bauherrenfunktion / Projektleitung von Großprojekten, 0,5 Stelle im Bereich Wartungen und Prüfungen gebäudetechnischer Anlagen.

Durch die Fachverwaltung wurden in Vorjahren Wirtschaftlichkeitsvorteile durch Eigenerledigung insbesondere in folgenden Bereichen aufgezeigt:

- Schulisches und nicht-schulisches Reparaturprogramm (Instandhaltung)
- Projektmanagement (insbesondere Projektsteuerung)
- Mitwirkung Bedarfsklärung („Leistungsphase 0“)

und eine schnellstmögliche Umstellung vorgeschlagen.

Das Projektmanagement konnte aktuell durch die Einstellung von 2 weiteren fachlich versierten Kräften maßgeblich gestärkt werden.

Die bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2018 beschlossenen zusätzlichen Stellen im Bereich der sog. Reparaturprogramme konnten zwar besetzt werden, zahlreiche Personalvakanz, Reduzierung von Stunden und krankheitsbedingte Ausfallzeiten reduzieren jedoch die vorhandenen Kapazitäten letztlich erneut erheblich. Parallel erfolgt ein deutlicher Aufgabeanstieg auch im konsumtiven Bereich im Rahmen der zahlreichen Förderprogramme.

Insbesondere im Bereich der technischen Gewerke sind auch weiterhin Fremdvergaben erforderlich, da sich die Gewinnung von Fachpersonal insbesondere aufgrund der Vergütungsstruktur im Öffentlichen Dienst seit Jahren als ausgesprochen problematisch erweist. Hier werden seit geraumer Zeit neue Wege und Konzepte zur Gewinnung und Bindung von Fachingenieuren entwickelt.

Die Personalbemessung und die Refinanzierungsüberlegungen im Bereich Mitwirkung bei der Bedarfsklärung („Leistungsphase 0“) sind noch nicht abgeschlossen und sollen zu einem späteren Zeitpunkt eingebracht werden. Fest steht jedoch, dass „Projekte am Anfang gewonnen werden“ und in keiner anderen Phase des Bauvorhabens Kosten- und Wirtschaftlichkeit so stark beeinflusst werden können (auf die Berichterstattung im Rahmen der Beantwortung des Ratsantrags 166/17 sei verwiesen).

Im Bereich von Neu- Um – und Erweiterungsbau werden aus den bereits dargelegten Gründen (derzeit u.a. die erforderliche Infrastruktur nicht vorhanden, Fachkräftemangel) nach wie vor sämtliche Planungsleistungen der HOAI extern vergeben.

Der Personaleinsatz des Gebäudemanagements ist sowohl im verwaltungsinternen als auch im interkommunalen Vergleich als den Aufgaben angemessen bzw. tendenziell eher als niedrig einzustufen.

So liegen die Kosten der umfassenden Betreuung/Bewirtschaftung eines m² BGF durch den Betrieb auch weiterhin bei rd. 5,30 Euro p.a.

Dies stellt im interkommunalen Vergleich einen ausgesprochen niedrigen Wert dar.

Dennoch können auch in qualitativer Hinsicht gute Ergebnisse durch den Betrieb erreicht werden. Beispielhaft verwiesen wird auf die Prüfungsergebnisse der GPA NRW (Bericht aus Sept. 2015: „Vorbildliche Datenlage bezüglich der städtischen Gebäude, transparente Darstellung der Flächen“) und das ausgesprochen professionelle Energiemanagement.

Die positiven Rahmenbedingungen wurden unter anderem durch politische Beschlüsse, zum Beispiel zum sog. Aachener Standard, letztlich aber auch durch die Möglichkeit eines angemessenen Personaleinsatzes geschaffen.

Das sich dieser Einsatz auch wirtschaftlich für die Stadt bezahlt macht, wurde im Energiebericht 2016, im Betriebsausschuss beraten im Mai 2017, dargestellt: so konnten seit 2002 über 25 Mio. Euro aufgrund von verbrauchssenkenden Maßnahmen im Bereich Wasser und Energie vermieden werden.

Kennzahl Personalintensität Gebäudemanagement in Prozent

2017 (Ist)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)
14,85	15,93	15,69	15,69	15,66	15,62
Haushalt					
19,15	19,98	19,64	19,85	19,77	19,77

Prognose Entwicklung der Stellenübersicht

Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich - unter der Prämisse, dass keine weiteren Aufgaben - / Flächenzuwächse erfolgen - in Folgejahren folgende Stellenkontingente:

2018	2019	2020	2021	2022
181,5	187,0	185,0	184,5	184,0

Kapitalflussrechnung (Anlage 8)

In Vorjahren wurde diese Rechnung lediglich retrospektive im jeweiligen Jahresabschluss erstellt.

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 ein positiver Finanzmittelbestand ergeben wird, da in 2018 erhebliche Zahlungen aus dem Haushalt (Forderungen aus Vorjahren) geleistet wurden.

Anlage/n:

Alle Anlagen basieren auf dem Haushaltsplanentwurf für 2019:

1. Erfolgsplan 2019
2. Vermögensplan 2019
3. Investitionsprogramm 2019
4. Mittelfristige Ergebnisplanung 2019 – 2022
5. Finanzplan 2019
6. Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2022
7. Stellenübersicht Beschäftigte 2019
- 7a Stellenübersicht Beamte 2019
8. Kapitalflussrechnung 2019