

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0178/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.11.2019 Verfasser: E 26/00												
Wirtschaftsplan 2020 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen													
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 674 379 701">Datum</th> <th data-bbox="387 674 954 701">Gremium</th> <th data-bbox="962 674 1374 701">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 712 379 739">26.11.2019</td> <td data-bbox="387 712 954 739">Betriebsausschuss Gebäudemanagement</td> <td data-bbox="962 712 1374 739">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 750 379 777">26.11.2019</td> <td data-bbox="387 750 954 777">Finanzausschuss</td> <td data-bbox="962 750 1374 777">Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 788 379 815">11.12.2019</td> <td data-bbox="387 788 954 815">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="962 788 1374 815">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.11.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung	26.11.2019	Finanzausschuss	Kenntnisnahme	11.12.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
26.11.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung											
26.11.2019	Finanzausschuss	Kenntnisnahme											
11.12.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

Beschlussvorschläge:

Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement

- Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2020 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt zu beschließen.
 „Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2020. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2020 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Beschlussvorschlag für den Finanzausschuss

- Der Finanzausschuss der Stadt Aachen nimmt den Wirtschaftsplan 2020 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 2020 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt.
 „Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2020. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2020 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2020

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplan 2020 ist - mit Ausnahme des Investitionsbereichs - abschließend zu beschließen.

Im Bereich der Investitionen basiert er auf dem Haushaltsplanentwurf 2020 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 2020 und der Folgejahre.

Die Planung für das anstehende Wirtschaftsjahr 2020 wurde detailliert und auf der Basis der aktuellen Erkenntnisse aufgestellt. Die mittelfristige Planung basiert wiederum auf dieser Planung und arbeitet stärker mit Annahmen und pauschalen Steigerungen. Ausgenommen hiervon sind bereits gesicherte Erkenntnisse.

Beispielhaft für die Planungsunsicherheit sei der Bereich Heizenergie benannt, der sich zum einen zweimal jährlich durch Preisadjustierungen 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)

2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
45.307.400	44.941.000	45.163.200	45.636.700	46.083.100

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 EK-Quote in Prozent (ohne Sonderposten)

2017 (Ist)	2018 (Ist)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
25,1	23,0	20,5	19,0	17,5	16,0	14,5

Laut Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 soll das Rücklagenkapital nicht unter 15 % der Bilanzsumme sinken. Die wird voraussichtlich in 2023 der Fall sein.

Entwicklung der EK-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2017 (Ist)	2018 (Ist)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
42,9	40,8	38,5	37,0	35,0	33,5	32,5

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)

2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
1.280.767	1.281.802	1.281.802	1.281.802	1.281.802

Davon Anmietungen:

98.775				
--------	--	--	--	--

In die Planung ab 2020 wurden lediglich die Flächen aufgenommen, die aufgrund des städtischen Investitionsprogramms und/oder absehbarer Veränderungen (z.B. politische Beschlüsse) verbindlich planbar sind. Eine darüber hinausgehende Prognose ab 2021, 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

2017 (Ist)	2018 (Ist)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
9.921.900	9.847.700	9.987.700	10.488.000	10.554.000	10.620.000	10.687.000

Die sprunghafte und erhebliche Erhöhung ist insbesondere auf den Bereich der Anmietungen für den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56) zurückzuführen.

Entwicklung des umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

	2017 (Ist)	2018 (Ist)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
	20.834.100	28.391.000	16.844.300	13.791.500	18.421.200	12.482.500	10.839.900
Incl. Zuweisungen	26.931.900	39.922.600	26.154.600	15.640.200*	24.369.100*	18.065.300*	12.639.900*

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

B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2020

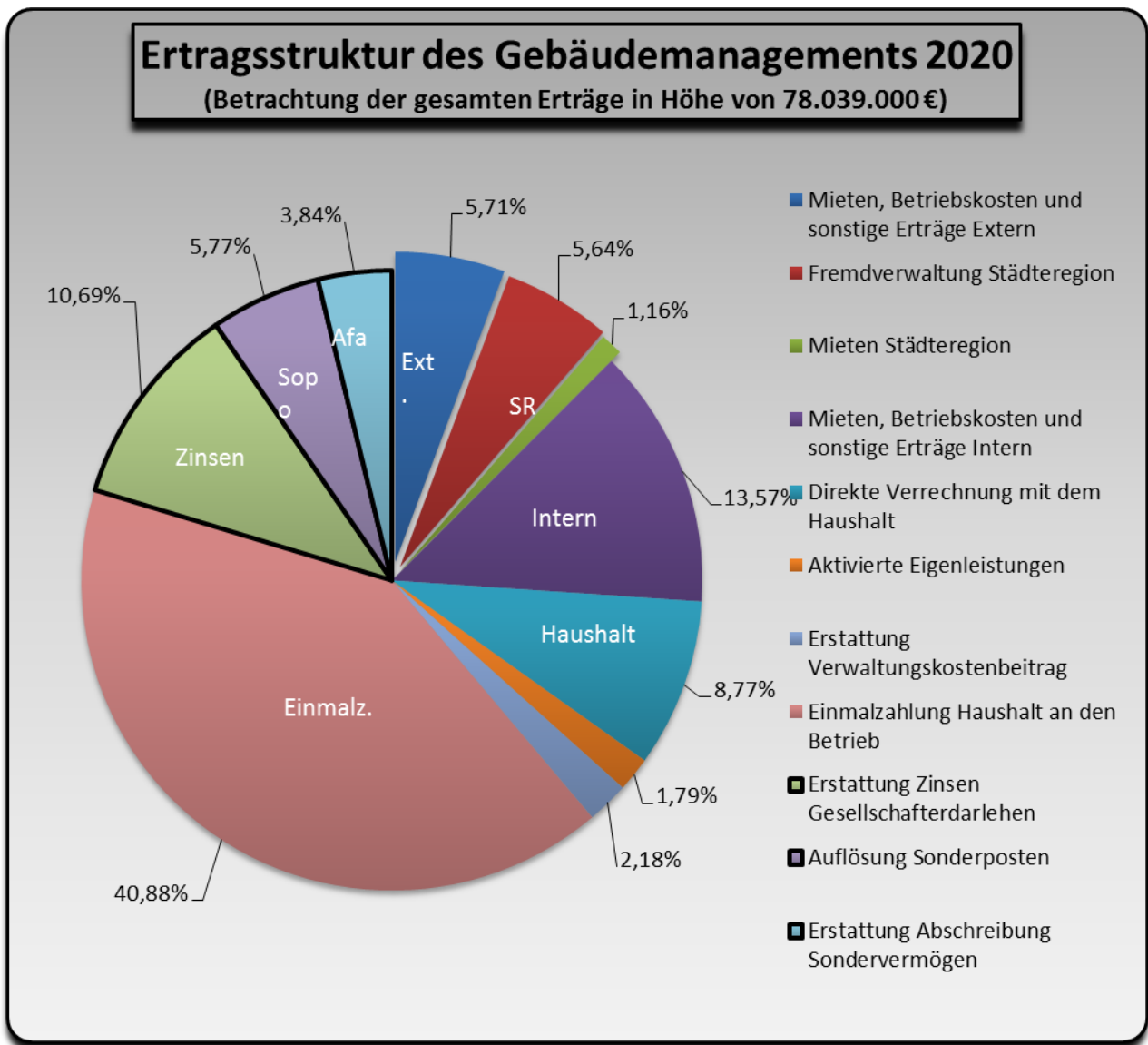
Erläuterungen zum Erfolgsplan 2020 (Anlage 1)

Der im Rahmen der mittelfristigen Planung 2019 für das Wirtschaftsjahr 2020 ausgewiesene operative Verlust in Höhe von - 559.500 Euro verringert sich auf - 346.900 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.

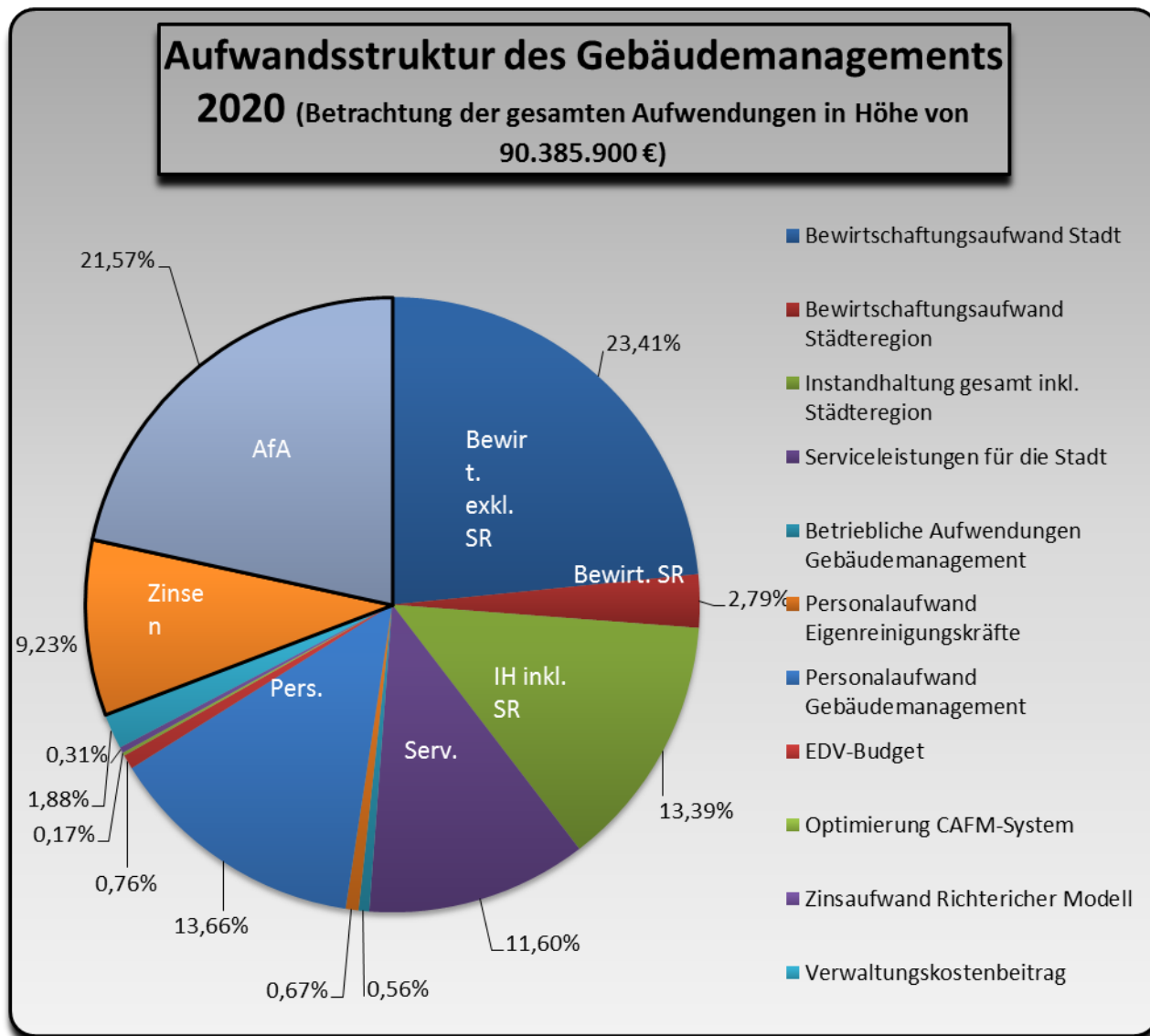
In 2020 ergibt sich ein operativer Verlust, da die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb von 2019 auf 2020 nicht erhöht wird, sich jedoch Preissteigerungen und höhere Aufwendungen unweigerlich ergeben. Dieser Verlust verringert sich leicht im Vergleich zur Prognose aus der mittelfristigen Planung, da sich auch Ertragserhöhungen und Preissenkungen für 2020 ergeben.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2020:



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 2020:



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

- Serviceleistungen
- Personalausgaben aufgrund von Tarifsteigerungen
- Strom
- Instandhaltung

Den größten Kostenblock stellen die Kapitalkosten (Zinsen und Afa) mit insgesamt 30,80% dar, gefolgt von den Bewirtschaftungsausgaben (Energie, Grundbesitzabgaben, Reinigung etc.) mit 26,20%.

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 ergibt sich für 2020 in Höhe von rd. 12,35 Mio. Euro.

Erläuterungen zum Vermögensplan 2020 (Anlage 2)

Der Vermögensplan wurde an den Haushaltsplanentwurf für 2020 angepasst.

Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

Laut Haushaltsplanentwurf sind insgesamt rd. 15,6 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen/ Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten.

In Dienstleistung für den Eurogress sind darüber hinaus weitere 9 Mio. Euro für das Neue Kurhaus umzusetzen.

Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist somit auch in 2020 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

Erläuterungen zum Investitionsprogramm 2020 (Anlage 3)

Das Investitionsprogramm wurde an den Haushaltsplanentwurf 2020 angepasst. Veränderungen werden sich noch im Rahmen der Veränderungsnachweise ergeben.

2019	2020	2021	2022	2023
16.844.300	13.791.500	18.421.200	12.482.500	10.839.600

Incl. Zuweisungen:

26.154.600	15.640.200*	24.369.100*	18.065.300*	12.639.900*
------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

Erläuterung zur Mittelfristigen Ergebnisplanung 2020 – 2023 (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 Abschreibungsersatzes eine sinnvolle und werterhaltende Maßnahme dar.

Wichtig aus Sicht der Betriebsleitung ist zudem, dass alle laufenden und zahlungswirksamen betrieblichen Aufwendungen dem Betrieb regelmäßig erstattet werden. Dies ist für den Wirtschaftsplan 2020 nicht der Fall, da die Einmalzahlung nicht erhöht wird.

Auch in den Jahren ab 2021 entstehen laut derzeitigem Kenntnisstand im operativen Bereich weitere Verluste. Diese resultieren ebenfalls aus der Differenz von prognostizierten Aufwendungen einerseits und der nicht vorgesehenen Zahlungen/Erhöhungen der Einmalzahlung an den Betrieb aus dem städtischen Haushalt andererseits.

Die steigenden Aufwendungen ergeben sich jedoch durch Preis- und Tarifsteigerungen, Flächenveränderungen und erhöhten 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 %). Ein Stellenabbau bei unverändertem bzw. tendenziell steigendem Aufgabenspektrum ist aus Sicht der Betriebsleitung nicht realistisch.

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. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Aufgabe von nicht benötigten Flächen durch zusätzlichen Bedarf in den Bereichen Kindertagesbetreuung, Schulen und Unterbringung von Flüchtlingen kompensiert bzw. übertroffen werden wird.

Erläuterungen zur Finanzplanung 2020 (Anlage 5)

Die vorläufige Finanzplanung 2020 basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2020. 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 2020 – 2023 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf dem Haushaltsplanentwurf 2020.

Stellenübersicht 2020 (Anlage 7)

In der Stellenübersicht 2020 sind insgesamt 188 Vollzeitstellen enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit eine zusätzliche Stelle enthalten, die im Rahmen der Digitalisierung der städtischen Eingangspost erforderlich wird.

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 bereits in Vorjahren maßgeblich verstärkt werden, allerdings kommen auch immer wieder neue und nicht geplante Aufgaben (aktuell z.B. Niederlegung Parkhaus Büchel) hinzu.

Die bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2018 und 2019 beschlossenen zusätzlichen Stellen, u.a. im Bereich der sog. Reparaturprogramme, konnten in einem ersten Schritt besetzt werden, zahlreiche Personalvakanzen, Reduzierung von Stunden und krankheitsbedingte Ausfallzeiten reduzierten jedoch die vorhandenen Kapazitäten erheblich. Dazu kam ein deutlicher Aufgabeanstieg auch im konsumtiven Bereich im Rahmen der zahlreichen Förderungen, beispielsweise aus „Guter Schule 2020“.

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.

Die aktualisierte Personalbemessung für 2020 konnte bis zum Zeitpunkt der Einbringung der Wirtschaftsplanung noch nicht abgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die

Betriebsleitung davon aus, dass sich kein Mehrbedarf ergibt. Sofern sich andere Erkenntnisse ergeben, erfolgt eine unterjährige Information.

Der Stand der nicht besetzten Stellen kann voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2019 erheblich reduziert werden, so dass sich für das Wirtschaftsjahr 2020 nach derzeitigem Kenntnisstand eine solide Kapazitätsgrundlage ergibt.

Kennzahl Personalintensität Gebäudemanagement in Prozent

	2017	2018	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)	2022 (Plan)	2023 (Plan)
	14,85	14,29	15,69	15,79	15,74	15,70	15,67
Haushalt							
	18,58	19,98	20,19	21,10	21,23	21,16	21,10

Prognose Entwicklung Stellenübersicht

Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich - unter der Prämisse, dass sich keine weiteren Aufgaben-/Flächenzuwächse und keine anderen Erkenntnisse aus der Aktualisierung der Personalbemessung ergeben - in Folgejahren folgende Stellenkontingente:

2019	2020	2021	2022	2023
187	188	188	188	187

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 2019 gegenüber dem Vorjahr ein höherer positiver Finanzmittelbestand ergeben wird, da in 2019 die Forderungen aus dem Haushalt (Darlehen 2018) geleistet werden.

Anlage/n:

Alle Anlagen basieren auf dem Haushaltsplanentwurf für 2020:

1. Erfolgsplan 2020
2. Vermögensplan 2020
3. Investitionsprogramm 2020
4. Mittelfristige Ergebnisplanung 2020 – 2023
5. Finanzplan 2020
6. Mittelfristige Finanzplanung 2020 – 2023
7. Stellenübersicht 2020
8. Kapitalflussrechnung 2020
9. Produktblatt E 26 – Darstellung im Haushaltsplan der Stadt Aachen