

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0117/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	27.02.2008
		Verfasser:	E 26/00
Änderung des Wirtschaftsplans des Gebäudemanagement für das Wirtschaftsjahr 2008			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.03.2008	BAGbM	Anhörung/Empfehlung	
09.04.2008	Rat	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

- siehe Erläuterungen -

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, den geänderten Wirtschaftsplan 2008 unter folgendem Vorbehalt zu beschließen:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2008 der Stadt erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratungen werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat weiterhin, eine Ausschüttung in Höhe von 1.360.000,- Euro zugunsten des Haushaltes 2008 aus der Gewinnrücklage des Gebäudemanagements zu beschließen.

- 2.) Der Rat der Stadt beschließt auf Vorschlag des Betriebsausschusses Gebäudemanagement den geänderten Wirtschaftsplan 2008 unter folgendem Vorbehalt:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2008 der Stadt erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratungen werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Der Rat der Stadt beschließt weiterhin, eine Ausschüttung in Höhe von 1.360.000,- Euro zugunsten des Haushaltes 2008 aus der Gewinnrücklage des Gebäudemanagements.

Erläuterungen:

Der vom Betriebsausschuss Gebäudemanagement am 27.11.2007 beratene und vom Rat der Stadt am 12.12.2007 beschlossene Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2008 muss geändert werden, da sich zum einen im Zuge der Umstellung auf den NKF-Haushalt bei der Finanzverwaltung neue Erkenntnisse ergeben haben, zum anderen zwischenzeitlich neue Erkenntnisse vorliegen, die erheblich für die Einmalzahlung / Kostenerstattung sind.

Der Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26.02.2008 mit den erforderlichen Neuregelungen beschäftigt.

Der geänderte Wirtschaftsplan für das Jahr 2008 wurde am 22.02.2008 mit der Finanzverwaltung abgestimmt.

Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass es ab dem Haushaltsjahr 2008 nicht mehr möglich ist, die jährlichen Abschreibungen an städtischen Gebäuden in ihrer tatsächlichen Höhe zu erstatten. Dies führt ab dem Wirtschaftsjahr 2008 zu einem Verlustausweis im Wirtschaftsplan von ca. 16,35 Mio. Euro, in Folgejahren tendenziell steigend.

Die sich künftig jährlich ergebenden Verluste sollen in Folgejahren mit dem Eigenkapital der Einrichtung verrechnet werden.

Ab dem Haushaltsjahr 2009 beabsichtigt die Finanzverwaltung, mit einer Erstattung von 500.000 Euro beginnend – um die ausgewiesenen Verluste zu reduzieren – diese Erstattung jährlich schrittweise zu erhöhen. Langfristiges Ziel ist die Erwirtschaftung der Abschreibungen aus dem städtischen Haushalt. Bis zur Erreichung dieses Zieles werden Investitionen über Kreditaufnahme - und nicht aus eigener Finanzkraft des Haushaltes - finanziert.

Diese Neuregelung führt auch dazu, dass der E 26 künftig nur noch in erheblich geringerem Umfang Gesellschafterdarlehen tilgen kann, da die Tilgungsleistungen in Höhe der erstatteten Abschreibungen vereinbart sind.

Die Neuregelung führt – neben dem Kapitalverzehr durch Verrechnung der Verluste mit dem Eigenkapital – zu einer zunehmend geringeren Eigenkapitalquote des Betriebes, da auch die Tilgung von Darlehen nahezu ausgesetzt wird.

Die Handhabung ist aus Sicht der Betriebsleitung aus gesamtstädtischen Erwägungen nachvollziehbar. Da die Vermögenswerte im Sondervermögen erheblich sind und die Eigenkapitalquote des Betriebes mit 50 % relativ hoch ist, wird die Handhabung – zumindest kurz- bis mittelfristig – voraussichtlich nicht zu Problemen führen.

Die Finanzverwaltung hat die Vorgehensweise mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt. Die Stellungnahmen des Wirtschaftsprüfers und der Gemeindeprüfungsanstalt im Rahmen der künftigen Jahresabschlüsse des E 26 bleiben abzuwarten.

Wichtig ist aus Sicht der Betriebsleitung, dass im Rahmen der anstehenden Wirtschaftsplan- und Haushaltsplanberatungen deutlich wird, dass es sich um Verluste handelt, die aus der Haushalts-situation resultieren und nicht durch das Gebäudemanagement zu vertreten sind.

Die erklärte Absicht der Finanzverwaltung, die Abschreibungen langfristig aus dem Haushalt zu erwirtschaften, ist aus Sicht der Betriebsleitung zu begrüßen und sollte auch erklärtes Ziel bleiben.

Die geschilderte Handhabung führt weiterhin dazu, dass Ergebnisverbesserungen, die der Betrieb realisiert, künftig nur bedingt transparent werden, da sie nicht mehr – wie in der Vergangenheit – als positives Jahresergebnis ausgewiesen und in die Gewinnrücklagen eingestellt bzw. an den Haushalt ausgeschüttet werden können. Künftig vermindern Ergebnisverbesserungen lediglich den geplanten betrieblichen Verlust unter Gesamthaushaltsaspekten.

Die Veränderungen, die sich aus den geschilderten Notwendigkeiten ergeben, wurden in den neu aufgestellten Wirtschaftsplan 2008 eingearbeitet.

Daneben wurden auch die neueren Erkenntnisse bei den betrieblichen Erträgen und Aufwendungen eingearbeitet, die sich seit Aufstellung des Wirtschaftsplans im Oktober 2007 bis heute ergeben haben, da sie erheblich sind.

1. Erläuterungen zum veränderten Erfolgsplan 2008 (Anlage 1)

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wurde der Erfolgsplan in der Darstellung zweigeteilt. Im oberen Teil wird das Ergebnis ohne Abschreibungen und Auflösung von Sonderposten ausgewiesen als „Jahresergebnis Zwischensumme“. Im unteren Teil wird die Vereinbarung mit der Finanzverwaltung dargestellt, die zu einem Verlust in Höhe der nicht erstatteten Abschreibung – und somit zu einem negativen Jahresergebnis - führt.

Veränderungen bei den betrieblichen Erträgen:

Die Erträge von Externen wurden insgesamt um 72.000 Euro nach unten korrigiert. Zum einen führt die Neuverpachtung des Gastronomieobjektes Elisenbrunnen und die damit verbundene Umbauphase zu einem Pachtausfall; zum anderen wurde ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude in die Verwaltung der GeWoGe übergeben, so dass dort künftig die Einnahmen anfallen. Bei den sonstigen Erträgen von Externen erfolgte eine Korrektur, da die Kostenerstattungen bei Ausschreibungsunterlagen künftig beim B0 3 vereinnahmt werden.

Die Verrechnungen mit dem Haushalt wurden um 100.000 Euro nach unten korrigiert, da das Objekt Freunder Weg zurzeit direkt vom E 18 bewirtschaftet wird.

Der Zinsaufwand erhöht sich durch die Neuregelung im Bereich der Abschreibungen durch Tilgungsaussetzung.

Der Verwaltungskostenbeitrag – und damit auch seine Erstattung - erhöht sich laut Mitteilung des FB 20 um 32.000 Euro.

Veränderungen beim betrieblichen Aufwand:

Im Bereich der Energiekosten ergeben sich lt. zwischenzeitlicher Mitteilung der Stadtwerke weitere Preiserhöhungen, die mit 150.000 Euro zu Buche schlagen.

Im Bereich der Gebäudeversicherungen wurden durch den Versicherer im Rahmen der vertraglich vereinbarten Anpassungen an die Baupreisentwicklung die Prämien um 40.000 Euro erhöht.

Die Beauftragung des E 18 für den Winterdienst an bebauten Liegenschaften wurde auf Wunsch des FB 23 zum E 26 verlagert, daraus resultieren Mehraufwendungen im Wirtschaftsplan von 33.000 Euro.

Im Bereich der sonstigen Versicherungskosten erhöht sich die Prämie für die Inhaltsversicherung um 10.000 Euro.

Für Pförtnerdienste wird eine Erhöhung erforderlich durch die Betreuung eines zusätzlichen Verwaltungsgebäudes, Mehraufwand per anno 25.000 Euro.

Im Bereich der Personalkosten wurden 4 % für Tarifierhöhungen bei Arbeitnehmern und 2,9 % bei den Beamten ab Juli 2008 eingeplant, Mehraufwand insgesamt 330.000 Euro.

Die Zinsen erhöhen sich aufgrund der Tilgungsaussetzung und Zuweisung von neuen Gesellschafterdarlehen.

Der VKB erhöht sich laut Mitteilung durch FB 20.

Auswirkungen auf den Erfolgsplan 2008:

Durch die somit verringerten Erträge und die erhöhten Aufwendungen erhöht sich die erforderliche Einmalzahlung an den E 26 um insgesamt 760.000 Euro.

2. Erläuterungen zum geänderten mehrjährigen Erfolgsplan (Anlage 2)

Veränderungen bei den mehrjährigen betrieblichen Erträgen:

Bei den Betriebskostenerstattungen durch externe und interne Mieter wurden höhere Erstattungen aufgrund der erwarteten Preissteigerungen berücksichtigt.

Die Berechnung der Zinsen für Gesellschafterdarlehen und somit ihrer Erstattungen wurde an die neue Vereinbarung mit der Finanzverwaltung angepasst.

Veränderungen beim mehrjährigen betrieblichen Aufwand:

Bei den Bewirtschaftungskosten wurden die neueren Erkenntnisse, insbesondere weitere Preiserhöhungen im Bereich Energie, eingearbeitet. Die Verbrauchswerte wurden – trotz steigender Flächen und Nutzungsintensivierung – konstant angenommen als Beitrag des E 26 zur Konsolidierung im Zusammenhang mit dem im Aufbau befindlichen Energiemonitoring.

Bei den übrigen Bewirtschaftungskosten wurden – analog zum Haushalt – i.d.R. Preissteigerungen von 1,5 % angenommen, mit Ausnahme der Reinigungsaufwendungen. Dort wurde eine jährliche Steigerung von 2 % eingeplant aufgrund der vorliegenden aktuellen Erkenntnisse.

In Abstimmung mit der Finanzverwaltung wurde im Bereich der Bauunterhaltung auf die im aktuellen Wirtschaftsplan vorgesehene jährliche Aufstockung der Mittel für bauliche Unterhaltung um 500.000 Euro bis zur Erreichung des Richtwertes von 15,5 Mio. Euro verzichtet.

Ebenfalls in Abstimmung mit der Finanzverwaltung und nach entsprechender Beschlussfassung durch den Verwaltungsvorstand wurden ab 2010 jährlich 2 Mio. Euro im investiven Bereich für die Aufarbeitung des Reparaturstaus an nicht-schulischen Gebäuden vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse durch die Politik sollen im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2008 herbeigeführt werden. Ein Antrag von Rot-Grün vom 31.01.2008 zur Erstellung eines Renovierungs- und Sanierungsplans für die nicht-schulischen Gebäude liegt der Verwaltung vor.

Die Betriebsleitung plädiert in diesem Zusammenhang für eine Mittelbereitstellung für nicht-schulische Gebäude nach Möglichkeit bereits ab dem Haushaltsjahr 2009.

Im Bereich der Bauunterhaltung wurde ansonsten mit einer jährlichen Preissteigerung von 1,5 % gerechnet, was nach derzeitigen Erkenntnissen einer Reduzierung der zur Verfügung stehenden Mittel entspricht.

Beim Personalaufwand wurde ab dem Jahr 2009 lediglich eine Kostensteigerung von einem Prozent angenommen, diese Annahme ist in Folgejahren zu überprüfen. Der gemäß Rahmenvereinbarung noch zu realisierende Stellenabbau von weiteren 6,5 Vollzeitstellen wurde eingearbeitet, diese können bis Ende 2013 sozialverträglich abgebaut werden.

Auch der planmäßige sozialverträgliche Abbau von Stellen im Reinigungsbereich wurde eingearbeitet, in diesem Bereich ergeben sich jedoch aufgrund der Altersstruktur mittelfristig kaum Veränderungen.

Die Zinsberechnung basiert auf der neuen Vereinbarung, der Verwaltungskostenbeitrag auf der Mitteilung des FB 20.

3. Veränderungen im Finanzplan 2007 bis 2011 (Anlage 3)

Die neue Vereinbarung mit der Finanzverwaltung wurde eingearbeitet, ebenso die mit der Finanzverwaltung abgestimmten Zahlen im Investitionsbereich.

Die politischen Beschlüsse im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2008 werden – wie in Vorjahren - in den Wirtschaftsplan automatisch übernommen.

4. Veränderungen im Vermögensplan 2008 (Anlage 4)

Auch hier wurde die neue Vereinbarung eingearbeitet.

5. Auflösung von betrieblichen Gewinnrücklagen

Im Bereich des Erfolgsplans für das Jahr 2008 ergibt sich saldiert eine höhere Einmalzahlung aus dem städtischen Haushalt gegenüber der Ursprungsplanung in Höhe von rd. 760.000 Euro aufgrund nicht zu beeinflussender Faktoren.

Die Verluste aus Abschreibung - vermindert um die Auflösung von Sonderposten - werden künftig vereinbarungsgemäß mit den Rücklagen verrechnet.

In den Jahren 2004 bis 2007 konnten durch Einsparungen und Optimierungen die Einmalzahlungen für die Stadt nicht nur konstant gehalten werden, sondern darüber hinaus erhebliche Beträge in die Gewinnrücklage eingestellt werden, allein in den ersten drei Betriebsjahren insgesamt 8,15 Mio. Euro.

Das Jahresergebnis für 2007 ist noch in der Ermittlung, aber auch hier ist nach jetzigem Kenntnisstand von einem positiven Ergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro auszugehen, so das der Betrieb insgesamt 9,55 Mio. Euro Ergebnisverbesserungen in den ersten 4 Jahren erzielt hat.

Daneben wurden in den ersten 3 Betriebsjahren jeweils 300.000 Euro pauschal von der errechneten Einmalzahlung abgezogen und alle absehbaren Einsparungen durch Ansatzreduzierung in die Wirtschaftspläne eingearbeitet.

Von den Gewinnrücklagen wurden in 2006 und 2007 insgesamt 4,53 Mio. Euro zur allgemeinen Haushaltskonsolidierung aufgelöst, so das voraussichtlich noch ca. 5,02 Mio. Euro in der Rücklage zur Verfügung stehen.

Durch die neuen Vereinbarungen mit der Finanzverwaltung wird ab 2008 kein positives Ergebnis im Betrieb erreicht werden können und somit auch keine weitere Aufstockung der Gewinnrücklagen möglich sein.

Die Auflösung von Gewinnrücklagen zur Haushaltskonsolidierung wird somit nur noch für einige wenige Jahre möglich sein.

Die Finanzverwaltung sieht vor, die Gewinnrücklagen in den kommenden Jahren vollständig zugunsten des Haushaltes aufzulösen, für 2008 in Höhe der ursprünglich eingeplanten 1,36 Mio. Euro.

6. Erläuterungen zur Stellenübersicht 2008 (Anlage 5)

Bei der Stellenübersicht ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem bereits beschlossenen Wirtschaftsplan für 2008, sie wird aus Gründen der Vollständigkeit als Anlage beigefügt.

6. Absehbare Veränderungen auf den mehrjährigen Erfolgsplan

Die Bildung der Städteregion und die Übertragung von Teilen der Gebäude des Sondervermögens auf die Städteregion werden in 2010 zu Veränderungen im Wirtschaftsplan führen, die in der mittelfristigen Darstellung noch nicht berücksichtigt wurden. Die Auswirkungen auf die Höhe der Abschreibungen, der Zinsen für Gesellschafterdarlehen und die Auflösung von Sonderposten können bereits hinreichend genau abgeschätzt werden. Die sonstigen Auswirkungen können – da in Teilen noch nicht endverhandelt - noch nicht hinreichend genau quantifiziert werden.

Die Einführung des Vermieter-Mieter-Modells, die parallel zu Einführung von SAP in der Gesamtverwaltung für das Jahr 2010 vorgesehen ist, wurde ebenfalls in der mittelfristigen Darstellung noch nicht berücksichtigt. Etwaige Einsparungen, die sich in Folgejahren aus der Umsetzung des Modells ergeben werden, wurden noch nicht berücksichtigt, da sie zum einen derzeit schwer abschätzbar sind und sich zum anderen im städtischen Haushalt bzw. innerhalb der Produktbudgets ergeben werden.

7. Einsparmöglichkeiten in Folgejahren aus Sicht der Betriebsleitung

Aus der mehrjährigen Erfolgsplanung wird deutlich, dass die Kosten der Gebäudebewirtschaftung und somit die Kostenerstattungen an den Betrieb von Jahr zu Jahr deutlich steigen werden; die Auswirkungen des Vermieter-Mieter-Modells und der Städteregion bleiben abzuwarten.

Die betrieblichen Einsparmöglichkeiten sind aus Sicht der Betriebsleitung weitestgehend ausgeschöpft. Die Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister und dem Rat der Stadt wurde erfüllt bzw. darüber hinaus eine erhebliche Konsolidierung erreicht.

Die steigenden Kosten sind in erster Linie auf die steigenden Bewirtschaftungskosten zurückzuführen, hierbei insbesondere auf die steigenden Energiekosten.

Da die Preisentwicklung kaum beeinflussbar ist, kann nur über weitere Verbrauchsreduzierung oder Aufgabe von Flächen gegen gesteuert werden.

Die wirtschaftlich sinnvollen baulichen und technischen Maßnahmen zur Energieeinsparung sind jedoch weitestgehend umgesetzt worden, so dass künftig Optimierungen z.B. noch über Energiemonitoring möglich sind, aber diese werden die Preiserhöhungen, Flächensteigerungen und Nutzungsintensivierungen bei Weitem nicht kompensieren können.

Weitergehendes Einsparpotential bei den Bewirtschaftungskosten wäre nur über eine konsequente Flächenreduzierung möglich. Mit Ausnahme des Jahres 2008, in dem sich im Saldo ein geringfügiger Flächenabbau ergeben hat, ist der Trend jedoch eine Flächenzunahme durch Neu- und Erweiterungsbau und eine Verbrauchssteigerung durch Nutzungsintensivierung, z.B. durch den Ausbau von OGS.

Sofern diese Entwicklung gewollt ist und den strategischen Entwicklungszielen der Stadt Aachen entspricht, muss den Realitäten Rechnung getragen und eine entsprechende jährliche Belastung im städtischen Haushalt eingeplant werden.

Anlage/n:

Anlage 1 – Erfolgsplan 2008

Anlage 2 – mehrjähriger Erfolgsplan

Anlage 3 – Finanzplan 2007 bis 2011

Anlage 4 – Vermögensplan 2008

Anlage 5 – Stellenübersicht