

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> E 26/0105/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 03.11.2022
		Verfasser/in: E26/00
<b>Wirtschaftsplan 2023 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
29.11.2022	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Anhörung/Empfehlung
13.12.2022	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
14.12.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschläge:****Beschlussvorschlag für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements für 2023 unter folgendem Vorbehalt zu beschließen:  
„Die Ergebnisse der politischen Beratung im Bereich der Investitionen im städtischen Haushalt für 2023 werden nach ihrem Abschluss in den Wirtschaftsplan 2023 eingearbeitet“.

**Beschlussvorschlag für den Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss nimmt den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagement für 2023 zur Kenntnis.

**Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Aachen**

Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement den Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements für 2023 unter folgendem Vorbehalt:  
„Die Ergebnisse der politischen Beratung im Bereich der Investitionen im städtischen Haushalt für 2023 werden nach ihrem Abschluss in den Wirtschaftsplan 2023 eingearbeitet“.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	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	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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):**

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

# Wirtschaftsplan 2023

## Gebäudemanagement der Stadt Aachen

## Vorbemerkungen

Aufgrund der zeitlich versetzten Einbringung zum städtischen Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2023 basiert der Wirtschaftsplan 2023 im Bereich der Investitionen in Abstimmung mit dem Finanzdezernat im Wesentlichen auf dem Haushaltsplan 2022 bzw. der Mittelfristplanung des Haushalts 2022.

Er steht somit unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der politischen Beratungen zum Investitions-Haushalt 2023 abschließend eingearbeitet werden.

## A) Entwicklung von Transferzahlungen und maßgeblicher Kennzahlen

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

2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
48.267.600	53.798.800	49.439.900	48.622.600	49.037.000

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 bilanziellen Eigenkapital-Quote in Prozent (ohne Sonderposten)

<b>2021 (Ist)</b>	<b>2022 (Plan)</b>	<b>2023 (Plan)</b>	<b>2024 (Plan)</b>	<b>2025 (Plan)</b>	<b>2026 (Plan)</b>
17,6	16,5	15,0	13,5	12,0	11,0

### Entwicklung der Eigenkapital-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

<b>2021 (Ist)</b>	<b>2022 (Plan)</b>	<b>2023 (Plan)</b>	<b>2024 (Plan)</b>	<b>2025 (Plan)</b>	<b>2026 (Plan)</b>
37,4	34,0	32,0	30,0	27,0	26,0

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

Die sog. wirtschaftliche Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen als Fremdkapital und mit hälftiger Berücksichtigung der Sonderposten) wurde erstmalig für das Jahr 2020 mit 85,0 % ermittelt und beträgt für das Jahr 2021 84,25%.

Laut Beschluss des Finanzausschusses vom 26.02.2008 soll das Rücklagenkapital nicht unter 15 % der Bilanzsumme sinken.

### Entwicklung der durch den E 26 zu betreuenden Flächen (BGF / m<sup>2</sup>)

<b>2021 (Ist)</b>	<b>2022 (Plan)</b>	<b>2023 (Plan)</b>	<b>2024 (Plan)</b>	<b>2025 (Plan)</b>	<b>2026 (Plan)</b>
1.274.653	1.310.500	1.310.500	1.310.500	1.310.500	1.310.500

Davon Anmietungen:

100.591					
---------	--	--	--	--	--

In die Planung ab 2021 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 2023, 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 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

<b>2022 (Plan)</b>	<b>2023 (Plan)</b>	<b>2024 (Plan)</b>	<b>2025 (Plan)</b>	<b>2026 (Plan)</b>
12.068.000	12.864.000	12.939.000	13.015.000	13.091.000

Die Serviceleistungen bewegen sich auch weiterhin auf hohem Niveau.

#### Entwicklung des umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

	<b>2022 (Plan)</b>	<b>2023 (Plan)</b>	<b>2024 (Plan)</b>	<b>2025 (Plan)</b>	<b>2026 (Plan)</b>
	20.908.400	20.283.100	17.257.700	16.255.300	10.479.900
Incl. Zuweisungen	27.341.000 *	24.361.800 *	20.902.700 *	19.900.300 *	11.979.900
Incl. Kurhaus	27.791.000	34.361.800	35.152.700	23.858.300	11.979.300

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

Die Werte sind - wie eingangs erläutert - dem Haushaltsplan 2022 entnommen und basieren nicht auf dem Haushaltsplanentwurf für 2023.

## **B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2023**

### **Erläuterungen zum Erfolgsplan 2023 (Anlage 1)**

Der im Rahmen der mittelfristigen Planung 2022 für das Wirtschaftsjahr 2023 ausgewiesene operative Verlust in Höhe von 1,995 Mio. Euro erhöht sich nunmehr auf 2,186 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 sinken um rd. 1,5 Mio. Euro. Für die Behebung von Flutschäden wurden in 2022 einmalig 1,6 Mio. Euro eingeplant. Die Reduzierung der externen Erträge resultiert im Wesentlichen aus dieser Ertragsposition.

Die internen Erstattungen steigen um rd. 700 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.

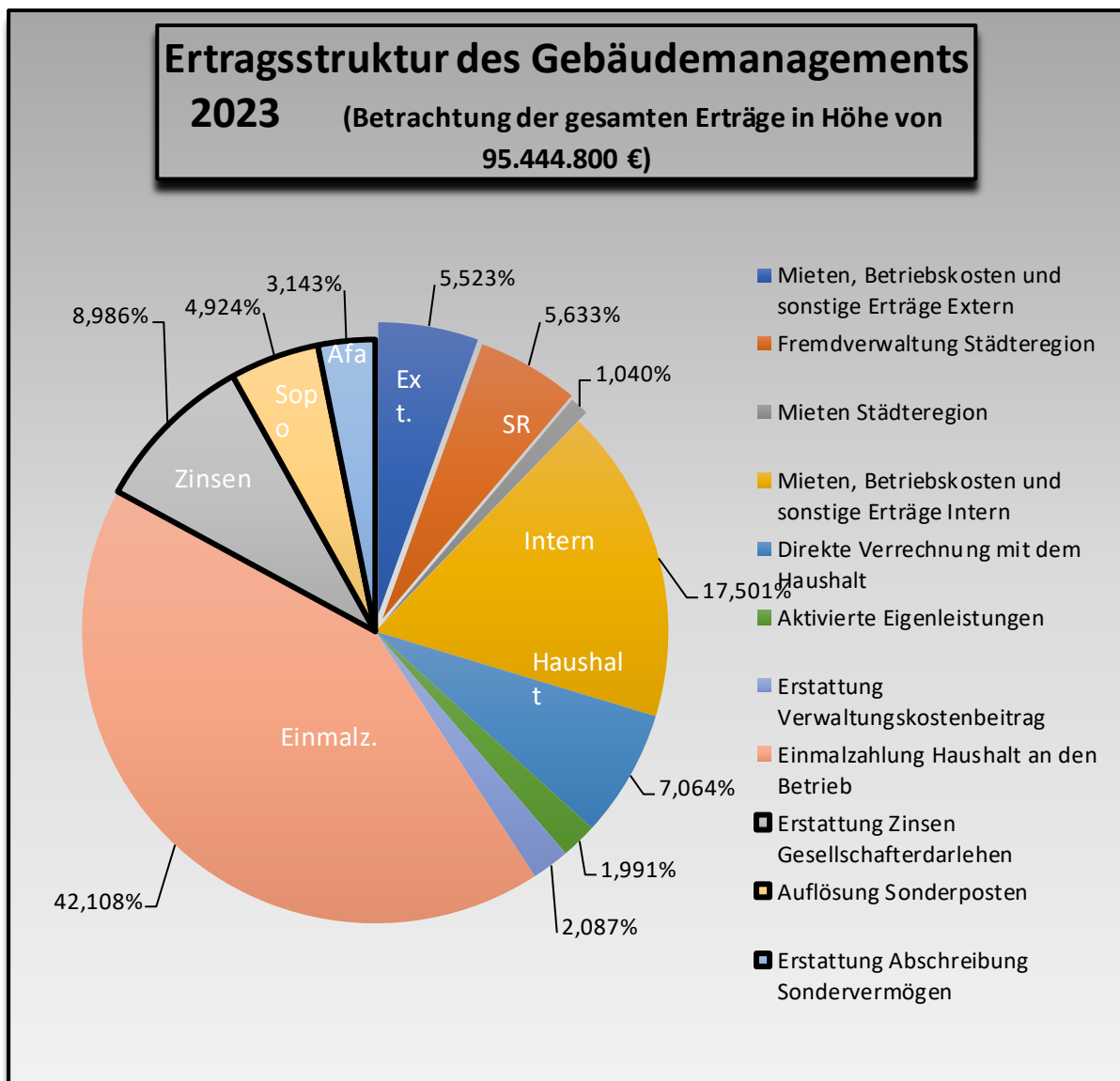
Die direkten Verrechnungen mit dem Haushalt steigen um rd. 113 T Euro.

Die aktivierte Eigenleistung verbleibt auf Vorjahresniveau und beträgt 1,9 Mio. Euro.

Die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb wurde für 2023 seitens der Finanzsteuerung um 6 Mio. Euro zum Ausgleich des operativen Verlustes erhöht. In den Jahren 2024 ff beträgt die Erhöhung 2 Mio.

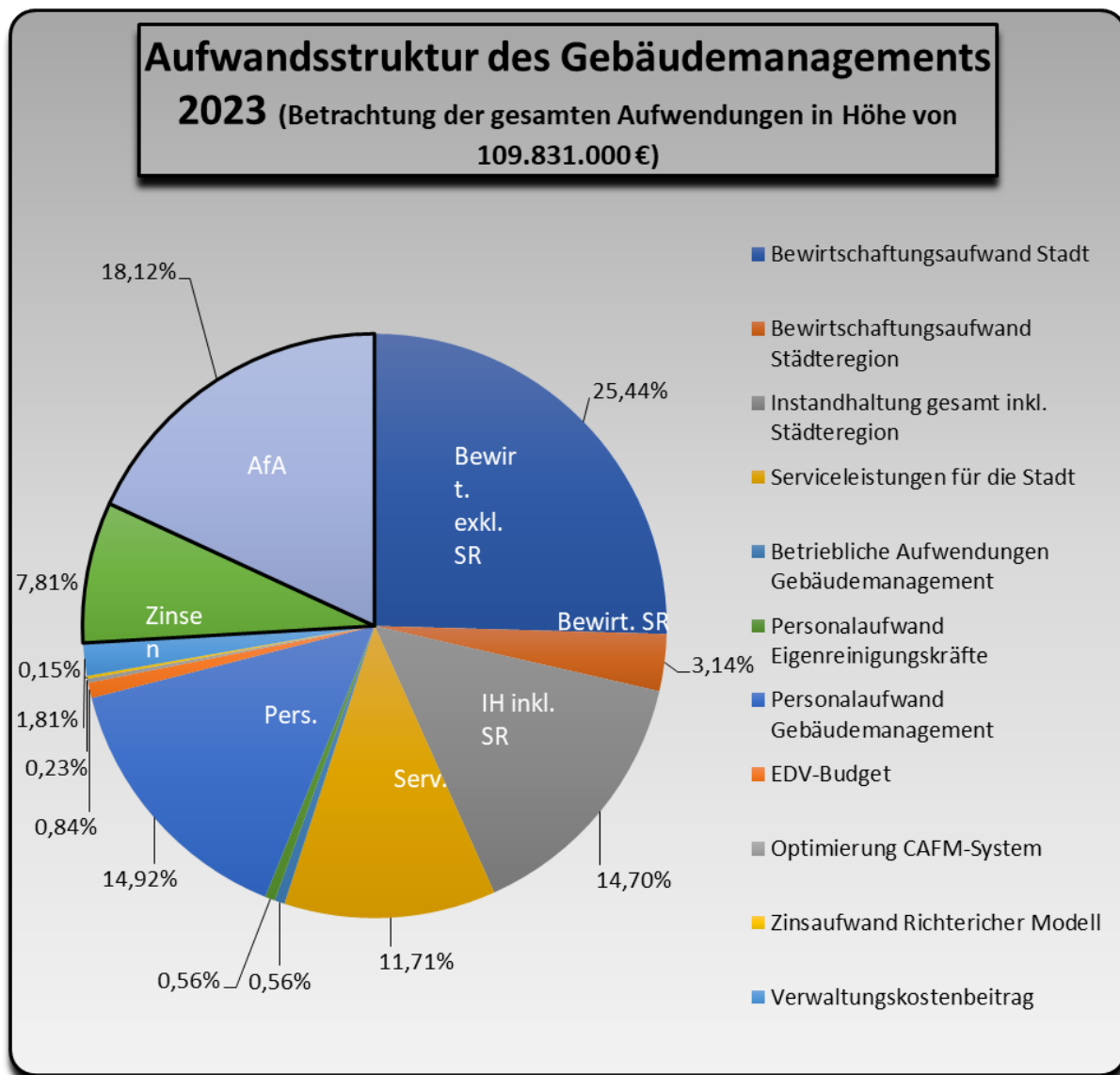


Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2023:



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 2023:



Im Bereich der betrieblichen Aufwendungen ergeben sich Veränderungen

(Erhöhungen/Absenkungen) zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für:

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

Im Bereich des Bewirtschaftungsaufwandes sind höhere Aufwendungen in Höhe von rd. 4 Mio. berücksichtigt. Die Mehrausgaben sind im Wesentlichen begründet durch die multiple Krisen - vor allem im Bereich der Energiekosten. Bei den Heizkostenaufwendungen ergibt sich eine Steigerung von rd. 2,5 Mio. Euro, die auf den deutlich gestiegenen Gaspreis zurückzuführen ist. Sowohl im Fremdreinigungsbereich als auch im sonstigen Bewirtschaftungsaufwand sind die Erhöhungen im Wesentlichen auf Preissteigerungen bzw. Mindestlohnanpassungen zurückzuführen.

Im Instandhaltungsbereich ist die Erhöhung von rd. 630 T Euro auf Preissteigerungen und Durchführung von zusätzlichen Wartungen zurückzuführen.

Der Zinsaufwand für das sog. Richterlicher Modell sinkt aufgrund von auslaufenden Verträgen und vereinzelt Anpassungen der Zins- und Tilgungspläne.

Den größten Kostenblock stellen nach wie vor die Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibung) mit insgesamt rd. 25,9 % dar, gefolgt von den Bewirtschaftungsausgaben (Energie, Grundbesitzabgaben, Reinigung etc., exkl. Städteregion) mit rd. 25,4 %.

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 2,186 Mio. Euro ergibt für 2023 einen Verlust von insgesamt rd. 14,386 Mio. Euro.

### **Erläuterungen zum Vermögensplan 2023 (Anlage 2)**

Der Vermögensplan basiert i. W. auf dem Haushaltsplan bzw. der Mittelfristplanung 2022.

Laut Haushaltsplan 2022 sind in 2023 insgesamt rd. 24,4 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen / Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten.

In Dienstleistung für den Eurogress sind darüber hinaus weitere 10,0 Mio. Euro für das Neue Kurhaus umzusetzen.

Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist somit auch in 2023 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

### Erläuterungen zum Investitionsprogramm 2023 (Anlage 3)

Das Investitionsprogramm basiert i.W. auf dem Haushaltsplan / Mittelfristplanung für 2022:

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
20.908.400	20.283.100	17.257.700	16.255,300	10.479.900

Incl. Zuweisungen:

27.341.000	24.361.800*	20.902.700*	19.900.300*	11.979.000
------------	-------------	-------------	-------------	------------

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

Incl. Neues Kurhaus

27.791.000	34.361.800	35.152.700	23.858.300	11.979.900
------------	------------	------------	------------	------------

### Erläuterung zur Mittelfristigen Ergebnisplanung 2023 – 2026 (Anlage 4)

Folgende Annahmen / Steigerungen/ Veränderungen wurden der Planung vorgegeben:

- 1,5 % im Bereich der Sachausgaben
- 1,0 % im Bereich der Personalausgaben zuzüglich Personalkosten für neue Stellen
- 3,0 % im Bereich der Heizkosten
- Rückführung von Corona-bedingtem zusätzlichem Aufwand ab Mitte 2023 (i.W. Reinigungshäufigkeit und Reinigungs-Material)

Die Transferzahlungen aus dem Haushalt an den Wirtschaftsplan für 2022 und Folgejahre basieren auf der mittelfristigen Planung des Haushalts 2021 und mit der Finanzsteuerung abgestimmten Veränderungen. In 2023 wurden die Transferleistungen um 6 Mio. Euro und in den Folgejahren um 2 Mio. Euro erhöht.

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

## Erläuterungen zur Finanzplanung 2023 (Anlage 5)

Die Finanzplanung 2022 basiert auf der Mittelfristplanung im Haushaltsplan 2021. 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 2023 - 2026 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf der Mittelfristplanung im Haushaltsplan 2022.

## Stellenübersicht 2022 (Anlage 7)

Das umzusetzende Volumen und die zu betreuende Fläche und zahlreiche Zusatzaufgaben haben sich weiter erhöht.

Die Aktualisierung der Personalbemessung bleibt - auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Arbeits-Belastung im Rahmen der Pandemie-Prävention, der Unterbringung von Geflüchteten und der Bewältigung multipler Krisen am Bau - Daueraufgabe.

Eine besondere Herausforderung der nächsten Jahre stellt die Zahl der in den kommenden Jahren ausscheidenden langjährigen Mitarbeiter\*innen dar, teilweise auch in Führungsfunktionen.

Auch der Paradigmen-Wechsel der Bauwirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit, Ressourcen-schonendem 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:

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
199,5*	222**	222**	222**	222**

**\*mit Berücksichtigung Auswirkungen IKSK von insgesamt 3,0 zusätzlichen Stellen: \*\*3,5 Stellen**

## Planmäßiges Ausscheiden von MitarbeiterInnen:

2022	2023	2024
4	6	7

2025	2026	2027
6	9	6

Sofern sich in Folgejahren eine erhebliche Reduzierung von Aufgabenumfang und/ oder umzusetzendem Volumen ergeben sollte, könnte darauf flexibel reagiert werden.

Bleibt es bei der derzeitigen Aufgabenwahrnehmung, stellt die Wiederbesetzung mit qualifiziertem Personal - wie schon in Vorjahren - auch weiterhin eine 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.

## Kennzahl Personalintensität Gebäudemanagement in Prozent

	2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
	16,84	16,79	17,31	17,36	17,33
<b>Haushalt*</b>					
	21,53	21,59	21,47	21,24	21,24

\*Haushalt = Werte 2022

## 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 2023 - 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 2023 und den Abstimmungen mit dem Finanzdezernat zum Haushaltsplanentwurf 2023.

### **Anlage/n:**

1. Erfolgsplan 2023
2. Vermögensplan 2023 – Basis Haushaltsplan 2022
3. Investitionsprogramm 2023 – Basis Haushaltsplan 2022
4. Mittelfristige Ergebnisplanung 2022 – 2026
5. Finanzplan 2023 – Basis Haushaltsplan 2022
6. Mittelfristige Finanzplanung 2022 – 2026 – Basis Haushaltsplan 2022
7. Stellenübersicht Beschäftigte 2023
8. Kapitalflussrechnung 2023
9. Deckblatt zum Wirtschaftsplan 2023