

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0113/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 20.03.2023
		Verfasser/in: E 26/00
Wirtschaftsplan 2023 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen – angepasst an den Haushaltsplan der Stadt Aachen 2023 –		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den an den städtischen Haushalt angepassten Wirtschaftsplan 2023 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Wirtschaftsplan 2023

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

- abschließend an den Haushalt 2023
angepasst -

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde - mit Ausnahme des Investitionsbereichs - vom Betriebsausschuss am 29.11.2022 beraten und am 14.12.2022 vom Rat der Stadt beschlossen.

Im Bereich der Investitionen basierte dieser Wirtschaftsplan auf dem Haushaltsplan 2022 bzw. der Mittelfristplanung des Haushalts 2022 und stand unter dem Vorbehalt, dass die Ergebnisse der politischen Beratungen abschließend eingearbeitet werden.

Die sich auf der Basis des abschließend politisch beschlossenen Haushaltsplans für 2023 ergebenden Auswirkungen wurden in den Wirtschaftsplan Gebäudemanagement eingearbeitet, der nachfolgend in Gänze abschließend dargestellt wird.

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)

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

Entwicklung der Eigenkapital-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2021 (Ist)	2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
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 / m²)

2021 (Ist)	2022 (Ist)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
1.274.653	1.325.733	1.310.500	1.310.500	1.310.500	1.310.500

Davon Anmietungen:

100.591	148.645				
---------	---------	--	--	--	--

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.

In 2022 ist eine erhebliche Steigerung der Anmietungsflächen für die Unterbringung von Geflüchteten zu verzeichnen. Die Entwicklung der Anmietungen ist nicht vorhersehbar.

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

2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
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

	2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
	20.908.400	26.683.200	24.761.800	14.875.000	9.383.200
Incl. Zu- weisungen	27.341.000 *	30.879.700 *	28.258.300 *	18.965.500 *	11.932.500
Incl. Kurhaus	27.791.000	40.879.700	42.508.300	22.923.500	11.932.500

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

B) Detaillierte Erläuterungen Wirtschaftsplanung 2023

Erläuterungen zum Angepassten Erfolgsplan 2023 (Anlage 1)

Der Erfolgsplan 2023 wurde am 29.11.2022 vom Betriebsausschuss beraten und am 14.12.2022 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Der Erfolgsplan 2023 wurde vollständig ohne Änderungen in den angepassten Erfolgsplan 2023 eingearbeitet.

Der im Rahmen der mittelfristigen Planung 2022 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 des Jahres 2022 zu 2023

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.“

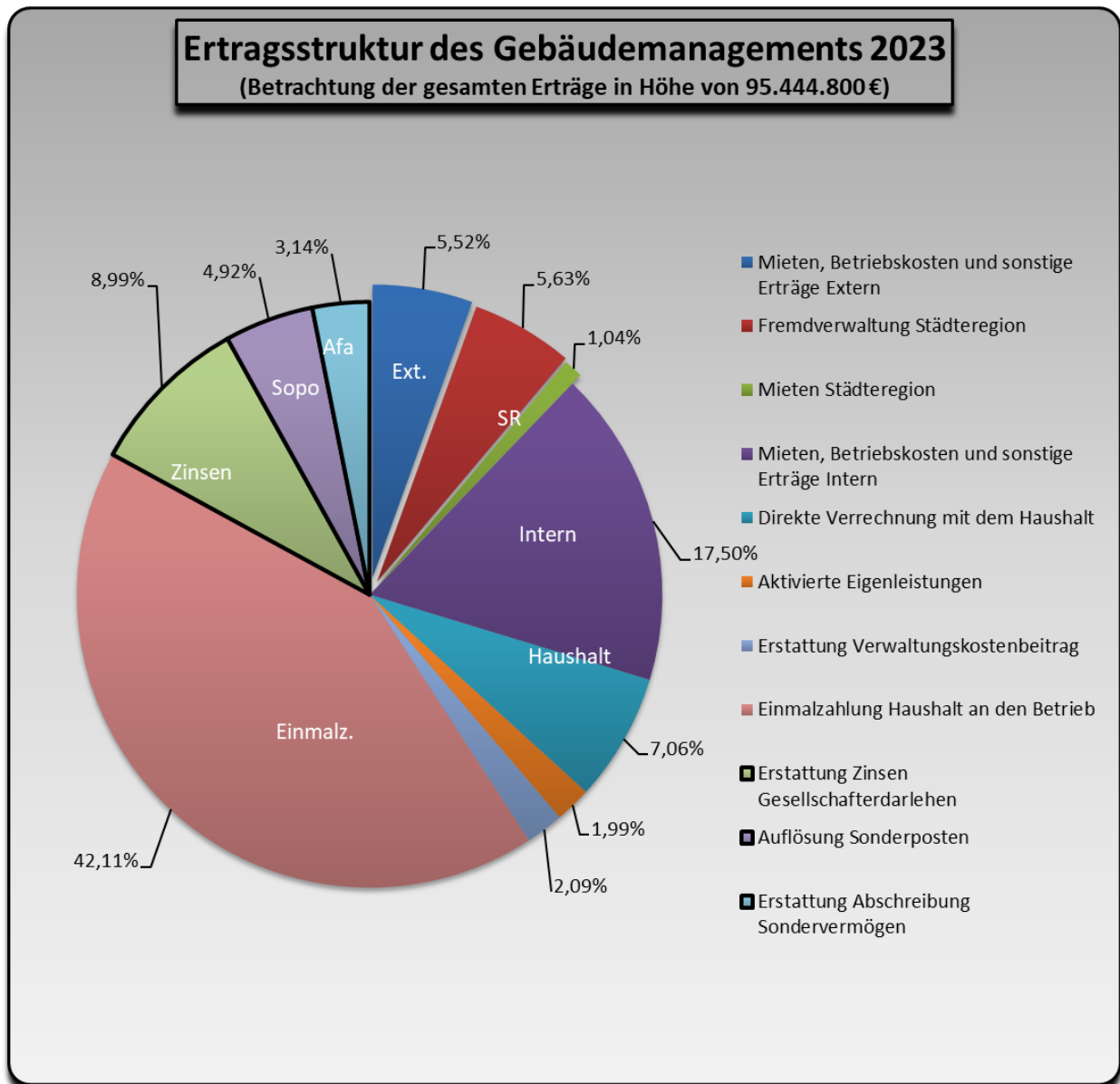
Seit 2020 werden – zur Vorbereitung auf die elektronische Rechnung, aber auch um die durch den E 26 umzusetzenden Volumina vollständig darzustellen – Aufgaben für andere Bereiche der Verwaltung nicht mehr nach der Beauftragung und Prüfung der Rechnungen zur Anweisung weitergeleitet, sondern auch die 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.

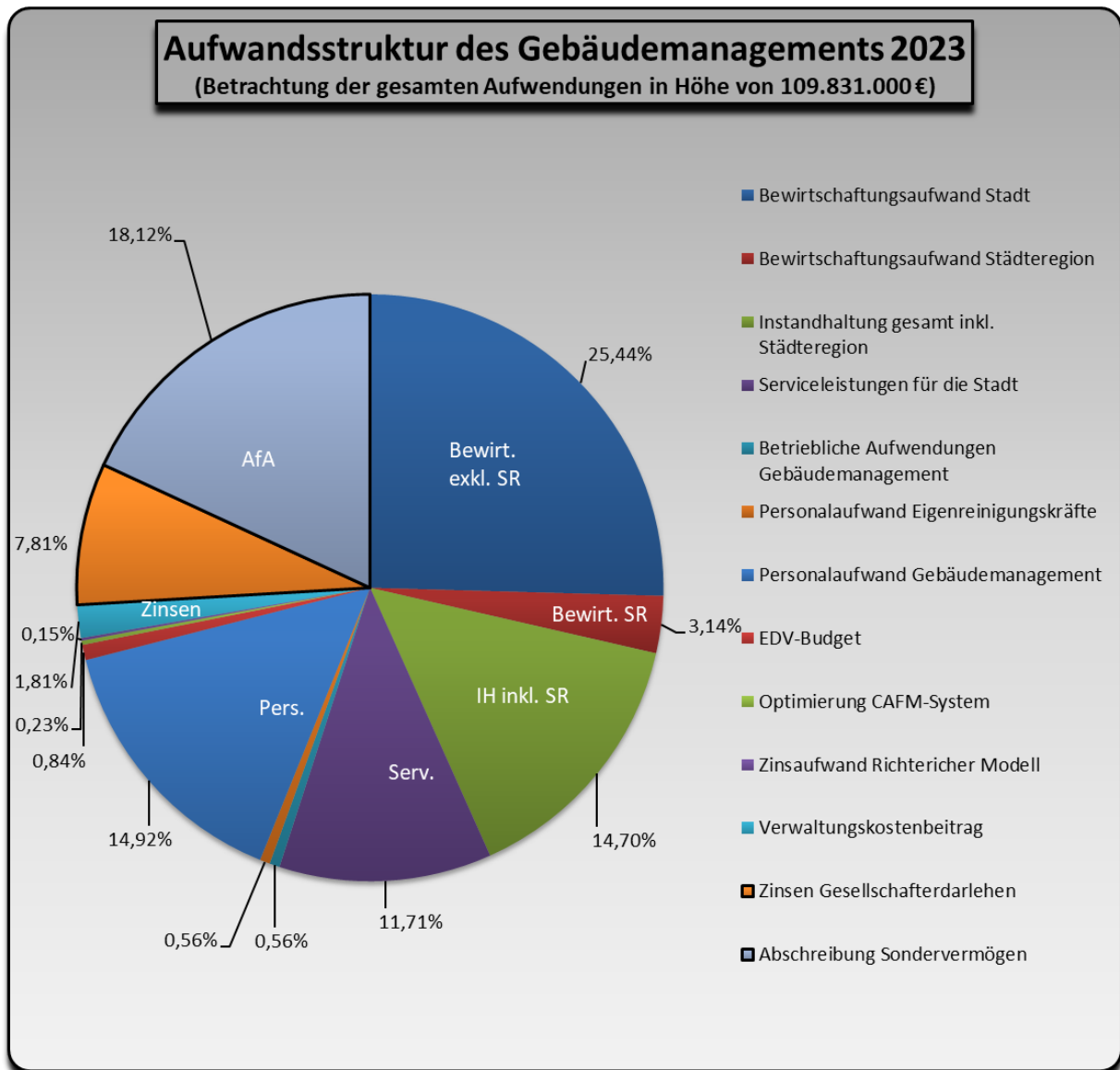
Die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb wurde für 2023 seitens der Finanzsteuerung um 6 Mio. Euro zum Ausgleich des operativen Verlustes erhöht. In den Jahren 2024 ff beträgt die Erhöhung 2 Mio. Euro.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2023:



Die Ertragsstruktur ist im Wesentlichen von der sog. Einmalzahlung geprägt. Wird diese nicht an steigenden 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 für:

- Bewirtschaftung Stadt (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 der städtischen Gebäude 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 angepasste Vermögensplan basiert auf dem Haushaltsplan 2023.

Laut Haushaltsplan 2023 sind in 2023 insgesamt 30,88 Mio. Euro (26,68 Mio. Euro zuzüglich Zuweisungen/Investitionszuschüsse 4,20 Mio. Euro) 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 2023:

2022	2023	2024	2025	2026
20.908.400	26.683.200	24.761.800	14.875.000	9.383.200

Incl. Zuweisungen:

27.341.000	30.879.700*	28.258.300*	18.965.500*	11.932.500
------------	-------------	-------------	-------------	------------

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

Incl. Neues Kurhaus

27.791.000	40.879.700	42.508.300	22.923.500	11.932.500
------------	------------	------------	------------	------------

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 2023 und Folgejahre basieren auf der mittelfristigen Planung des Haushalts 2022 und mit der Finanzsteuerung abgestimmten Veränderungen. Für 2023 wurden die Transferleistungen um 6 Mio. Euro und für die Folgejahre 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 2023 basiert auf dem Haushaltsplan 2023. 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 2023.

Stellenübersicht 2023 (Anlage 7)

Das umzusetzende Finanzvolumen 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 MitarbeiterInnen 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:

2021	2022	2023	2024	2025	2026
199,5*	222**	222**	222**	222**	222**

***mit Berücksichtigung Auswirkungen IKS von insgesamt 3,0 zusätzlichen Stellen; **3,5 Stellen**

Planmäßiges Ausscheiden von MitarbeiterInnen:

2022	2023	2024	2025	2026
4	6	7	6	9

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
Haushalt*					
	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 angepassten Wirtschaftsplans 2023 und den Abstimmungen mit dem Finanzdezernat zum Haushaltsplan 2023.

Anlage/n:

1. Angepasster Erfolgsplan 2023
2. Angepasster Vermögensplan 2023
3. Angepasstes Investitionsprogramm 2023
4. Angepasste Mittelfristige Ergebnisplanung 2022 – 2026
5. Angepasster Finanzplan 2023
6. Angepasste Mittelfristige Finanzplanung 2022 – 2026
7. Angepasste Stellenübersicht 2023
8. Angepasste Kapitalflussrechnung 2023
9. Deckblatt zum angepassten Wirtschaftsplan 2023