

Vorlagennummer: E 26/0242/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 15.04.2025

Erster Quartalsbericht 2025 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: E 26/00

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.05.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Erster Quartalsbericht 2025

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan 2025 wurde – mit Ausnahme des Investitionsbereichs – vom Betriebsausschuss am 21.01.2025 beraten und am 05.02.2025 vom Rat beschlossen. Auf der Basis des abschließend politisch beschlossenen Haushaltsplans für 2025 wurde der Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

1. Angepasster Plan an die nachträglichen Veränderungen im Haushalt
2. Buchungs-Stand zum 31.03.2025
3. Prognose zum 31.12.2025
4. Abweichung (Spalte 3 zu 1)

Erläuterungen zu den Ertragspositionen

Externe Erträge

Im Bereich der externen Erträge ergeben sich saldiert Mindererträge in Höhe von 51 T EUR.

Städteregion Vermietung

Es ergibt sich eine Ertragsveränderung bei der Kostenmiete in Höhe von + 5 T EUR.

Direkte Verrechnung mit dem Haushalt

Hier ergibt sich eine geringere Erstattung von 414 T€, die sich im Wesentlichen durch einen entsprechend geringeren Aufwand neutralisiert.

Periodenfremde Erträge

Hier sind zum Stichtag 31.03. rd. 34 T EUR Erträge zu verzeichnen, größtenteils aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen.

Zusammenfassung zur Ertragsentwicklung

Insgesamt reduzieren sich die Erträge im Vergleich zur Planung um rd. 426 T EUR. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf Erträge zurück zu führen, denen korrespondierende niedrigere Aufwendungen gegenüberstehen und die somit ergebnisneutral sind.

Erläuterungen zu den Aufwandspositionen

Bewirtschaftungsaufwand

Im Bereich der Energiekosten wurden die Istkosten rechnerisch ermittelt (Planwert/4), da aufgrund einer systemtechnischen Umstellung der Stawag-Abrechnungen (u. a. von Quartals- auf Jahresrechnungen) noch

keine Rechnungen erfasst wurden.

Bei den Heizkosten ergeben sich prognostiziert Mehrkosten von 1.043 T EUR. Diese sind begründet durch Preissteigerungen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans 2025 noch nicht bekannt waren.

Serviceleistungen für die Stadt

Die Serviceleistungen für die Stadt reduzieren sich um 386 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten.

Den geringeren Aufwendungen stehen in gleicher Höhe geringere Kostenerstattungen / Erträge gegenüber.

Veränderungen ergeben sich ebenfalls durch die An- bzw. Anmietung von Verwaltungsflächen, die durch die Kostenerstattung „Einmalzahlung Haushalt an den Betrieb“ neutralisiert werden.

Zusammenfassung zur Aufwandsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Aufwendungen um rd. 680 T EUR.

Resümee Erfolgsplan

Das insgesamt durch den Betrieb umzusetzende Volumen im konsumtiven Bereich – ohne Abschreibungen und Zinsen und bereinigt um den Verwaltungskostenbeitrag – ist im Laufe der Jahre kontinuierlich und teilweise erheblich gestiegen und liegt in 2025 bei rd. 89,6 Mio. EUR (Vorjahr 89,1 Mio. EUR).

Nach derzeitigem Kenntnisstand können sich zum 31.12.2025 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR ergeben. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf Kosteneigerungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten „Heizkosten“.

Somit verschlechtert sich voraussichtlich das operative Jahresergebnis auf rd. – 2,701 Mio. EUR und das Jahresergebnis insgesamt auf rd. – 14,601 Mio. EUR. Im Vergleich zur Prognose zum Vorjahreszeitraum ergibt sich eine Veränderung in Höhe von – 1,436 Mio. EUR.

Die Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung Ukraine entstehen, sind für den Wirtschaftsplan neutral, da sie in gleicher Höhe dem Betrieb erstattet werden.

Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 31.03.2025 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 81)

Zum 31.03.2025 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 136 Mio. EUR zuzüglich rd. 21 Mio. EUR Investitionszuschüsse (insgesamt 157 Mio. EUR) 31,21 % im Bereich der Investitionsmittel und 11,35 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der Umsetzungsstand in Prozent ist nur bedingt aussagekräftig, da in größerem Umfang bei Maßnahmen Mittel zur Verfügung im Haushalt und somit Wirtschaftsplan stehen, jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht verausgabt werden können:

- Teilweise fehlen die Grundlagen, um Planungen beginnen zu können (z.B. Grundstücksfrage und/oder Bedarf unklar) oder die Maßnahmen bedürfen weiterer Klärung aufgrund von neuen Erkenntnissen, u.a. Überlegungen zur Durchführung im Rahmen von Investorenmodellen, Umstellung der Umsetzungsverfahren u.ä.; diese werden in den jeweiligen Berichten mit „ruht“ gekennzeichnet
- Maßnahmen in erheblichem Umfang befinden sich noch in den Planungsphasen, der maßgebliche Mittelabfluss tritt mit zeitlicher Verzögerung während der Bauphase ein

Sanierung Spielcasino Monheimsallee (Neues Kurhaus)

Durch den Betrieb ist die Maßnahme in Dienstleistung für den Eurogress zu erbringen. Hier beträgt der Bearbeitungsstand der bislang für die Maßnahme zur Verfügung gestellten Mittel 69,22 %.

Zusätzliche energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK)

Eine Besonderheit seit dem Haushalt 2023 und Folgejahre stellen die neu hinterlegten Sondermittel für energetische Sanierungen dar. Durch den Finanzausschuss in der Sitzung vom 02.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, die dem Wirtschaftsplan in Vorjahren zweckgebunden für Maßnahmen im Zusammenhang mit Verwaltungsgebäuden zur Verfügung gestellten 9,2 Mio. Euro nunmehr auch für energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) verwenden zu können.

Unter der Annahme, dass die 9,2 Mio. EUR ausschließlich für diesen neuen Zweck verwendet werden sollen, ist vor dem Hintergrund eines realistischen Umsetzungszeitraums von einer mehrjährigen Umsetzung in verschiedenen Einzelmaßnahmen auszugehen.

Für 2025 FF steht der fortgeschriebene Ansatz aus Vorjahren in Höhe von 6,9 Mio. EUR zur Verfügung.

Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche (Anlage 2a)

Darüber hinaus sind durch den Betrieb weitere rd. 12,1 Mio. EUR zu verarbeiten, die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt der Umsetzungsstand zum 31.03.2025 rund 38,5 %.

Nach wie vor finden nicht alle Dienstleistungen des Gebäudemanagements und die dafür erforderlichen Personalkapazitäten ihren Niederschlag in den umzusetzenden Mitteln der Wirtschaftsplanung. Beispielhaft genannt seien umfangreiche Voruntersuchungen sowie Nutzerwünsche und Varianten-Untersuchungen im Auftrag von anderen Fachbereichen und Eigenbetrieben, durch die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden wurden.

Resümee

In 2025 verbleibt es bei einem als hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen und vielfältigen Zusatzaufgaben.

Entwicklung der durch den Betrieb zu betreuenden Flächen

Der Aufwand in der Gebäudewirtschaft (Sach- und Personalaufwand) hängt in hohem Maße von den zu betreuenden Flächen ab. Aus diesem Grund gehört die Betrachtung der Entwicklung der Flächen zu den strategischen Größen in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung.

Zum 31.12.2024 liegt die Summe der zu betreuenden Flächen bei 1.329.734 m² und somit annähernd im Vergleich zum Vorjahreswert.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1 - Erfolgsplan 2025 1. QB (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Vermögensplan 1. QB 2025 (öffentlich)
- 3 - Anlage 2a - Maßnahmen für andere Eigenbetriebe und Fachbereiche (öffentlich)
- 4 - Anlage 3 - Deckblatt FB 20 (öffentlich)