

## **Protokollauszug**

### **Sitzung des Betriebsausschusses für das Gebäudemanagement vom 23.09.2025**

---

#### **Zu Ö 4      Zweiter Quartalsbericht 2025 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen zur Kenntnis genommen E 26/0250/WP18**

Herr Dipl. Betriebswirt (FH) Hauschild, Kaufmännischer Betriebsleiter des Gebäudemanagements, ergänzt die Vorlage mittels Präsentation.

Er teilt mit, dass dieser 2. Quartalsbericht dem Fachbereich Finanzsteuerung (FB 20) sowie dem Dezernat Finanzen und Recht (Dezernat II) zur Kenntnis vorgelegt worden ist.

Er weist darauf hin, dass die Aufbereitung in der bekannten Form beibehalten wurde und sich zum Stichtag 30.06.2025 nur wenig Änderungen abzeichnen.

Er teilt mit, dass sich Änderungen im Wesentlichen wie folgt ergeben:

- Die Prognose der Erträge zum 31.12.2025 erhöht sich im Vergleich zur Planung um rd. 190 T€.
- Bei den externen Erträgen ergeben sich saldiert Mehrerträge von 15 T€ und bei den Kostenmieten der Städteregion von 5 T€.
- Die internen Erträge verringern sich um rd. 100 T€ durch den Wegfall der Abendschule.
- Die Erhöhung bei den direkten Verrechnungen mit dem Haushalt i. H. v. rd. 109 T€ wird im Wesentlichen durch entsprechend geringere Aufwendungen neutralisiert.
- Periodenfremde Erträge sind zum Stichtag 30.06. von ca. 161 T€ zu verzeichnen. Diese ergeben sich größtenteils aus Erträgen, denen korrespondierend höhere Aufwendungen gegenüberstehen und die somit ergebnisneutral sind.

Die Aufwendungen erhöhen sich saldiert um rd. 2.645 T€.

Beim Bewirtschaftungsaufwand beziehen sich die Mehrausgaben i.H.v. 1.043 T€ auf die Heizkosten, da die Preiserhöhungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans 2025 noch nicht bekannt waren.

Bei den Stromkosten ergeben sich Mehrkosten i. H. v. rd. 1.100 T€, da zum Zeitpunkt der Budgetkalkulation noch keine Energiedaten und abschließenden Rechnungen für 2024 vorlagen und die Kalkulation daher mittels zu niedriger Istkosten erfolgte.

Bei den Grundbesitzabgaben ist mit Mehraufwendungen von rd. 80 T€ zu rechnen.

Im Bereich der Energiekosten wurden die Ist-Kosten anhand der Planwerte rechnerisch ermittelt, da aufgrund einer systemtechnischen Umstellung der Stawag-Abrechnungen noch keine Rechnungen vorlagen und erfasst werden konnten

Die Serviceleistungen für die Stadt erhöhen sich um rd. 102 T€.

Dies resultiert im Wesentlichen aus den höheren Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten. Im Gegensatz zum 1. QB, bei dem noch von einer Verringerung der Kosten ausgegangen wurde, konnten nunmehr durch polit. Beschluss Mietverträge für die Unterbringung von Geflüchteten verlängert werden (Campus Boulevard). Den geringeren Aufwendungen stehen in gleicher Höhe geringere Kostenerstattungen / Erträge gegenüber.

Im Bereich betrieblicher Aufwendungen ergeben sich Erhöhungen von rd. 44 T€, i. W. bedingt durch die Ausstattung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Der Personalaufwand erhöht sich aufgrund der beschlossenen Tarifierhöhungen um 130 T€ (Planung 2%, Beschluss 3%).  
Periodenfremde Aufwendungen sind zum 30.06. i. H. v. 157 T€ zu verzeichnen, ähnlich zu den periodenfremden Erträgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können sich zum 31.12.2025 Veränderungen ergeben, die das operative Ergebnis in Höhe von 2,46 Mio. € verschlechtern. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf die Kostensteigerungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten „Strom“ und „Heizkosten“.  
Somit verschlechtert sich voraussichtlich das operative Jahresergebnis auf rd. -4,05 Mio. € und das Jahresergebnis insgesamt auf rd. -15,95 Mio. €

Herr Hauschild stellt die Umsetzung des Investitionsvolumens wie folgt dar:

|                            | <b>Ist-Auszahlungen<br/>per 30.06.2025</b> | <b>Obligo<br/>per 30.06.2025</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Summe Investitionen</b> | <b>10.793.552 €</b>                        | <b>40.196.780 €</b>              |
| <b>Inkl. Zuweisungen</b>   | <b>11.499.870 €</b>                        | <b>42.949.870 €</b>              |
| <b>Inkl. Neues Kurhaus</b> | <b>17.474.954 €</b>                        | <b>56.950.791 €</b>              |

Herr Hauschild konkretisiert den Umsetzungsstand von Maßnahmen zum Stichtag 30.06.2025 dar:  
Zum 30.06.2025 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden investiven Mitteln i. H. v. rd. 154 Mio € ca. 38 % im Bereich der Investitionsmittel und ca. 16 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der Bearbeitungsstand für die Sanierung des Neuen Kurhaus liegt bei 90 % der für 2025 zur Verfügung stehenden Mittel von rd. 22 Mio. €.  
Von dem aus Vorjahren fortgeschriebenen Ansatz von ca. 7 Mio. € für energet. Sanierungsmaßnahmen sind zum 30.06.25 ca. 19 % verfügt.

Bei den Maßnahmen, die das Gebäudemanagement für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche als Dienstleistung umsetzt und weiterbelastet, beträgt der Umsetzungsstand zum 30.06.25 rd. 39,5 % bei einem zu verarbeitenden Volumen von 13,7 Mio. €.

Es liegen verschiedene Wortmeldungen vor.

Ratsfrau Brinner erachtet es positiv, dass die energetische Sanierung weiterhin verfolgt und im Bericht benannt wird. Sie bittet um Konkretisierung bezüglich der Mittel im Wirtschaftsjahr 2025 und zu geplanten Umsetzungsstand und möglichen Optionen, die Umsetzung zu beschleunigen.

Herr Hauschild antwortet erläuternd, dass sich bei der Umsetzung aufgrund Personalabgängen und der erforderlichen Nachbesetzungen aufgrund der schwierigen Personalgewinnung entsprechender Fachkräfte und dann nachfolgend durch erforderliche Einarbeitungszeiten Verzögerungen in der Umsetzung ergeben haben. Zudem lagen Beginn der Maßnahmenumsetzung wenig Angebote bei entsprechenden Ausschreibungen vor.

Ratsfrau Brinner fragt nach, ob die Mittel für PV-Anlagen einerseits und die Mittel für energetische Sanierung andererseits aus einem Budgetansatz geschöpft werden.

Herr Hauschild legt dar, dass die Maßnahmen in einer Kombination abgebildet werden – z.B. zunächst energetische Sanierung eines Daches mit dann folgender Ausstattung mit einer PV-Anlage; es sich jedoch um getrennte Budgetansätze handelt.

Herr Lehmann fragt nach, woraus die Kostensteigerung bei den Wärmeenergiekosten resultiert.

Der Beigeordnete Herr Thomas weist darauf hin, dass insbesondere neue Preisfestsetzungen nach der durchgeführten Gas-Ausschreibung zu der Erhöhung geführt haben.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.