

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0156/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 15.03.2024
		Verfasser/in: E 26/00
Wirtschaftsplan 2024 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen – angepasst an den Haushaltsplan der Stadt Aachen 2024 –		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.04.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den an den städtischen Haushalt angepassten Wirtschaftsplan 2024 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen zur Kenntnis.

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 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 2024

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

- abschließend an den Haushalt 2024
angepasst -

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplan 2024 wurde – mit Ausnahme des Investitionsbereichs – vom Betriebsausschuss in der Sondersitzung am 11.01.2024 beraten und am 31.01.2024 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen.

Im Bereich der Investitionen basierte dieser Wirtschaftsplan auf dem Haushaltsplan 2023 bzw. der Mittelfristplanung des Haushalts 2023 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 2024 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)

2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
53.798.800	54.193.800	54.701.200	55.074.400	55.347.200

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 Eigenkapital-Quote in Prozent (einschließlich Sonderposten)

2022 (Ist)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
36,3	34,0	32,0	30,0	28,0	26,0

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

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt in 2022 15,6 %.

Die sog. wirtschaftliche Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen als Fremdkapital und mit hälftiger Berücksichtigung der Sonderposten) wurde erstmalig für das Jahr 2020 ermittelt. Für das Jahr 2022 beträgt der Wert 83,5 %.

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

Gemäß Vereinbarung mit der städtischen Finanzsteuerung wird die Berechnung der Eigenkapital-Quote unter Einbezug der Sonderposten festgelegt.

Entwicklung der durch den E 26 zu betreuenden Flächen (BGF / m²)

2023 (Ist)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
1.334.210	1.340.000	1.340.000	1.340.000	1.340.000

Davon Anmietungen:

158.053				
---------	--	--	--	--

In die Planung wurden lediglich die Flächen aufgenommen, die aufgrund des städtischen Investitionsprogramms und / oder absehbarer Veränderungen (z.B. politische Beschlüsse) verbindlich planbar sind. Eine darüberhinausgehende Prognose ab 2025, 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

2023 (Plan)	2024 (Plan angepasst)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
12.864.000	17.308.000	17.389.000	17.471.000	17.554.000

Die Serviceleistungen bewegen sich auch weiterhin auf hohem Niveau.

Entwicklung des umzusetzenden Investitionsvolumens in Euro

	2023 (Plan)	2024 (Plan angepasst)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
	26.683,200	53.897.800	40.295.200	21.791.600	10.883.200
Incl. Zu- weisungen	30.879.700 *	58.931.900 *	49.185.700 *	24.340.900 *	10.883.200 *
Incl. Kurhaus	40.879.700	73.481.900	61.960.700	24.340.900	10.883.200

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

B) Detaillierte Erläuterungen zur Wirtschaftsplanung 2024

Erläuterungen zum Angepassten Erfolgsplan 2024 (Anlage 1)

Der im Rahmen der mittelfristigen Planung 2023 für das Wirtschaftsjahr 2024 ausgewiesene operative Verlust in Höhe von 4,435 Mio. Euro reduzierte sich im ursprünglichen Plan 2024 auf 1,485 Mio. Euro. Im angepassten Plan ist anschließend an den Haushalt und in Abstimmung mit dem Finanzdezernat die im Bereich der Instandhaltung vorgesehene Umwandlung konsumtiver Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro in investive Mittel berücksichtigt. In Abstimmung sind im angepassten Plan die Anmietung weiterer Verwaltungsflächen berücksichtigt. Die vorgenannten Positionen wirken sich so auf das operative Ergebnis aus, dass das operative Ergebnis nunmehr mit einem Verlust von 0,824 Mio. Euro abschließt.

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 Ertragspositionen weisen keine Veränderungen vom ursprünglichen Plan zum angepassten Plan 2024 auf. Die nachfolgend aufgeführten Veränderungen beziehen sich somit auf den Vergleich Plan 2023 zu Plan 2024.

Die externen Erträge bleiben in 2024 stabil und erhöhen sich leicht um 30 T Euro.

Die Erträge Städteregion Aachen Fremdverwaltung erhöhen sich um T 590 Euro und bilden eine neutrale Position dar, da in gleichlautender Höhe den Erträgen Aufwendungen gegenüberstehen.

Die internen Erstattungen steigen um rd. 2,366 Mio. 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.

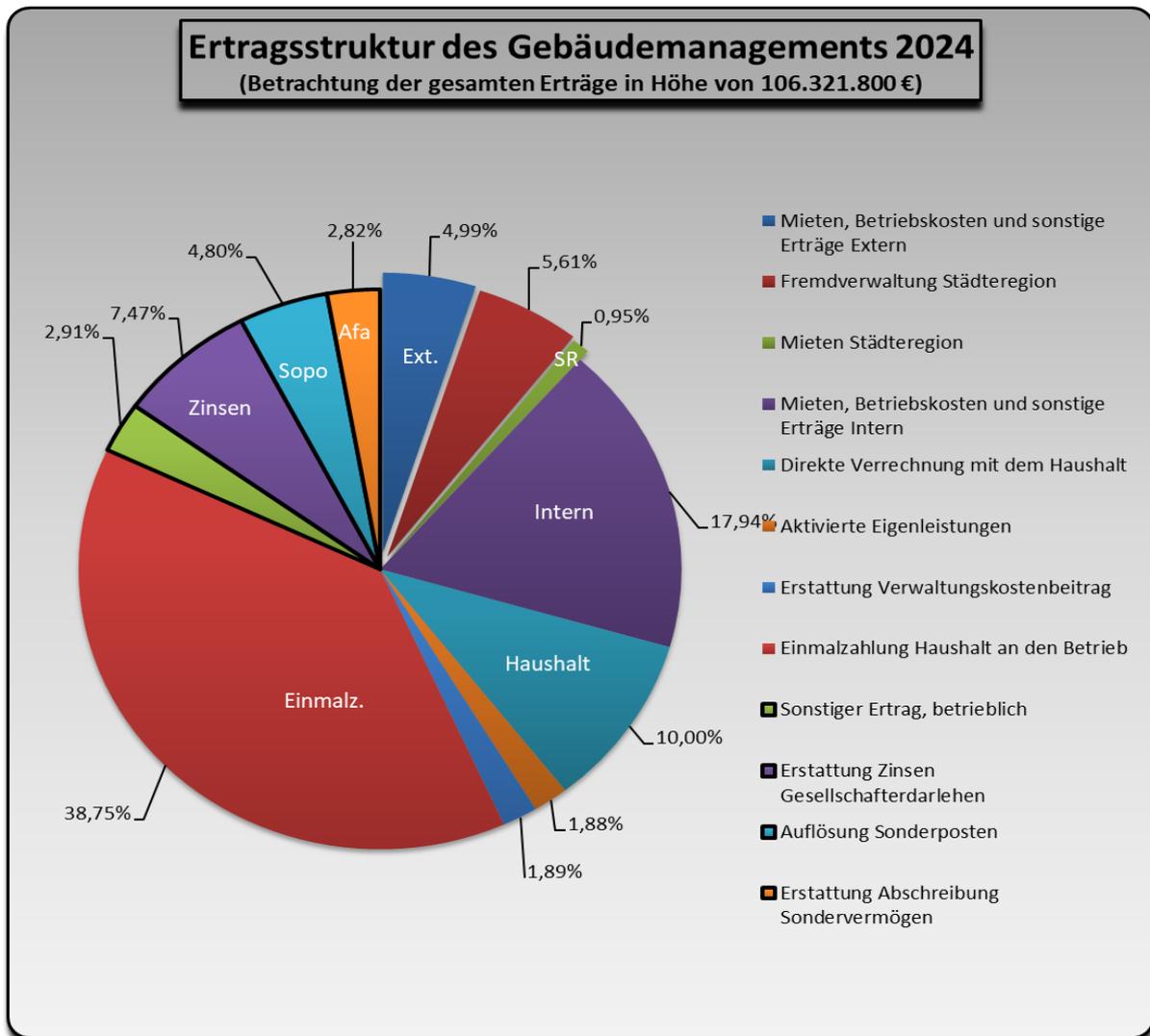
Die direkten Verrechnungen mit dem Haushalt steigen um rd. 3,887 Mio. Euro.

Die aktivierte Eigenleistung erhöht sich auf 2,0 Mo. Euro.

Die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb wurde für 2024 seitens der Finanzsteuerung um 4,5 Mio. Euro zum Ausgleich des operativen Verlustes erhöht. In den Jahren 2025 ff beträgt die Erhöhung ebenfalls 4,5 Mio. Euro.

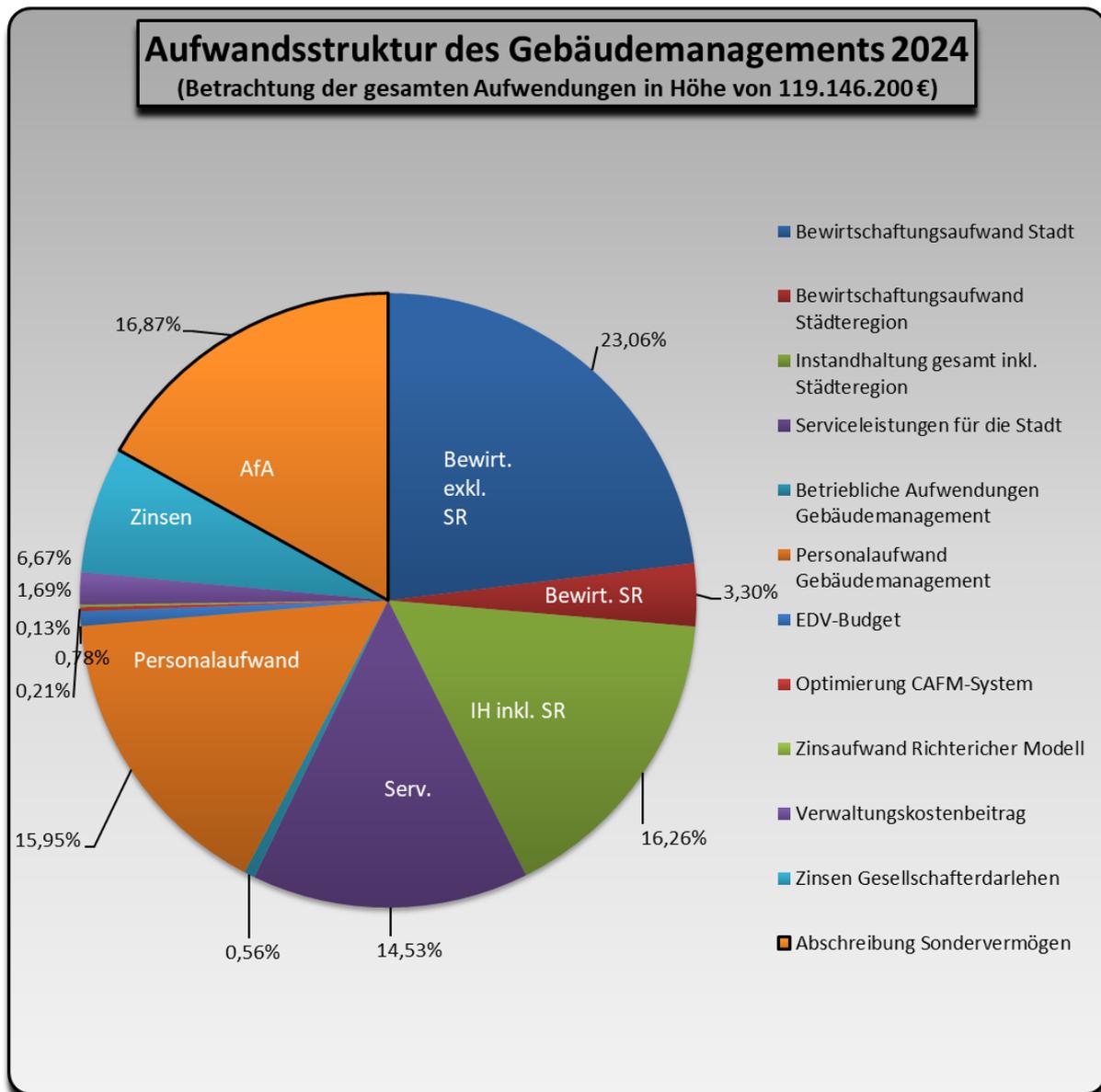
Zum Ausgleich der Tarifsteigerungen wurde die Einmalzahlung des Haushalts an den Betrieb für 2024 zusätzlich um 1,8 Mio. Euro erhöht. Weiterhin erfolgten neutrale Anpassungen im Bereich der Zinsen und des Verwaltungskostenbeitrags.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Ertragsstruktur in 2024:



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 2024:



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 Städteregion Aachen sind höhere Aufwendungen in Höhe von 482 T Euro berücksichtigt. Den Mehrausgaben stehen im Ertragsbereich gleichlautende Mehrerträge gegenüber.

Im Energiebereich sind rd. 1,5 Mio. Mehraufwendungen im Strombezug zu erwarten. Die Steigerung auf die Ergebnisse der in 2023 durchgeführten Stromausschreibung zurückzuführen.

Im angepassten Erfolgsplan reduzieren sich in Abstimmung mit dem Finanzdezernat die Instandhaltungsaufwendungen um 1 Mio. €. Hierzu wurden konsumtive Mittel in investive Mittel umgewandelt.

Weitere Mehrausgaben sind bei der Weiterberechnungen von Dienstleistungen für andere Fachbereich und Eigenbetriebe zu erwarten. Demgegenüber stehen höhere Erträge.

Der Aufgabenbereich Versicherungen als Serviceleistungen für die Stadt wird ab 2024 finanzwirksam an den Fachbereich Recht und Versicherung verlagert. Dies betrifft sowohl die Sachaufwendungen als auch Personal.

Die Serviceleistungen für die Stadt erhöhen sich im angepassten Plan um die Kosten für die Anmietung weiterer Verwaltungsflächen.

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. 23,5 % dar, gefolgt von den Bewirtschaftungsausgaben (Energie, Grundbesitzabgaben, Reinigung etc., exkl. Städteregion Aachen) mit rd. 23,1 %.

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 824.400 Euro ergibt für 2024 einen Verlust von insgesamt rd. 12,824 Mio. Euro.

Erläuterungen zum Angepassten Vermögensplan 2024 (Anlage 2)

Der angepasste Vermögensplan basiert auf dem Haushaltsplan 2024.

Laut Haushaltsplan 2024 sind insgesamt rd. 58,9 Mio. Euro (einschließlich Zuweisungen / Investitionszuschüsse) neue Haushaltsmittel durch den Betrieb zu verarbeiten.

In Dienstleistung für den Eurogress sind darüber hinaus weitere 14,55 Mio. Euro für das Neue Kurhaus umzusetzen.

Zusammen mit den Mitteln aus bereits laufenden Vorhaben aus Vorjahren ist somit auch in 2024 ein erheblicher Investitionsumfang gegeben.

Erläuterungen zum Angepassten Investitionsprogramm 2024 (Anlage 3)

Das Investitionsprogramm basiert i.W. auf dem Haushaltsplan 2024:

2023	2024	2025	2026	2027
26.683.20	53.897.800	40.295.200	21.791.600	10.883.200

Incl. Zuweisungen:

30.879.700	58.931.900*	49.185.700*	24.340.900*	10.883.200
------------	-------------	-------------	-------------	------------

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

Incl. Neues Kurhaus

40.879.700	73.481.900	61.960.700	24.340.900	10.883.200
------------	------------	------------	------------	------------

Erläuterung zur Angepassten Mittelfristigen Ergebnisplanung 2023 – 2027 (Anlage 4)

Folgende Annahmen / Steigerungen/ Veränderungen wurden der Planung vorgegeben:

- 1,5 % im Bereich der Sachausgaben
- im Bereich der Personalausgaben zuzüglich Personalkosten für neue Stellen analog der städtischen Kostenerstattung
- 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 2024 und Folgejahre basieren auf der Haushaltsplanung 2024. In 2024 wurden die Transferleistungen um 4,5 Mio. Euro erhöht, die jeweils in den Folgejahren fortgeschrieben werden.

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

Erläuterungen zur Angepassten Finanzplanung 2024 (Anlage 5)

Die Finanzplanung 2024 basiert auf dem Haushaltsplan 2024. Die Drittmittel bzw. Zuweisungen basieren auf qualifizierten Schätzungen. Änderungen können sich – auch in Abhängigkeit von der Disposition im städtischen Haushalt – in erheblichem Umfang ergeben.

Angepasste Mittelfristige Finanzplanung 2024 - 2027 (Anlage 6)

Die Mittelfristige Finanzplanung basiert auf der Haushaltsplanung 2024.

Stellenübersicht 2024 (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 Unterbringung von Geflüchteten und der Bewältigung der anhaltenden 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:

2023	2024	2025	2026	2027
220,5*	222**	222**	222**	222**

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

Planmäßiges Ausscheiden von MitarbeiterInnen:

2023	2024	2025
2	5	4

2026	2027	2028
11	5	2

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 (Ist)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025 (Plan)	2026 (Plan)	2027 (Plan)
	15,28	16,79	17,09	17,16	17,36	17,71
Haushalt*						
	21,53	21,65	22,63	22,38	22,57	22,48

*Haushalt = Werte 2024

Angepasste 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 2024 - 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.

Angepasste Deckblatt zum Wirtschaftsplan (Anlage 9)

Das Deckblatt basiert auf den Angaben des Wirtschaftsplans 2023 und den Abstimmungen mit dem Finanzdezernat zum Haushaltsplanentwurf 2023.

Produktblatt zum Wirtschaftsplan (Anlage 10)

In Abstimmung mit dem Finanzdezernat und auf Wunsch der Politik fügen wir das Produktblatt (bislange Anlage zum Haushaltsplan) den künftigen Wirtschaftsplänen als Anlage bei.

Anlage/n:

1. Angepasster Erfolgsplan 2024
2. Angepasster Vermögensplan 2024
3. Angepasstes Investitionsprogramm 2024
4. Angepasste Mittelfristige Ergebnisplanung 2023 – 2027
5. Angepasster Finanzplan 2024
6. Angepasste Mittelfristige Finanzplanung 2023 – 2027
7. Stellenübersicht 2024
8. Angepasste Kapitalflussrechnung 2024
9. Angepasstes Deckblatt zum Wirtschaftsplan 2024
10. Produktblatt zum Wirtschaftsplan 2024