

öffentliche Sitzung

Federführend: A 60 Bauverwaltungsamt	AZ: Berichterstatter/-in: Herr Kahlen
Beratungsfolge: Datum Gremium 27.09.2022 Hauptausschuss	
Bewirtschaftung der städtischen Gebäude durch die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH; Rechnungsergebnis im Jahr 2021	

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt nimmt das Rechnungsergebnis der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH für das Haushaltsjahr 2021 zur Kenntnis.

Darstellung der Sachlage:

Seit dem 01.01.2012 ist die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH (SEA) für die Bewirtschaftung der städtischen Gebäude zuständig. Die endgültigen Jahresabrechnungsunterlagen für das Haushaltsjahr 2021 wurden der Verwaltung durch die SEA mit Schreiben vom 31.03.2022 vorgelegt. Eine zusammenfassende Übersicht der Rechnungsergebnisse aller Gebäude ist als **Anlage** beigefügt. Im Ergebnis stellt sich der Jahresabschluss der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH wie folgt dar:

1. Selbstkosten der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH

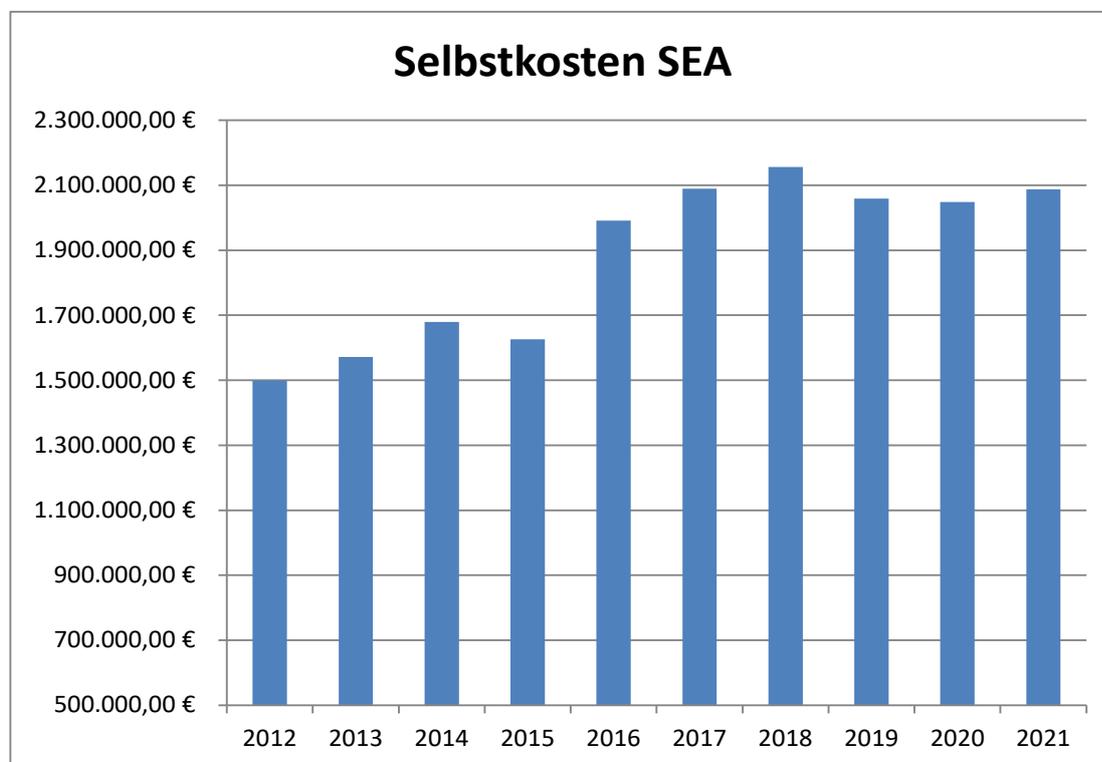
Summe Budgetzahlungen der Stadt Alsdorf	2.140.000,00 EUR
./.. Verwaltungs- und Selbstkosten SEA	2.087.887,97 EUR
Ergebnis	52.112,03 EUR

In den Selbstkosten der Gesellschaft sind 2 % Gewinnaufschlag enthalten, die früher ebenfalls enthaltenen 19 % Umsatzsteuer entfallen, da seit Juli 2020 eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH und der Stadt Alsdorf besteht. Dies bedeutet, dass die SEA finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in das Unternehmen der Stadt Alsdorf eingegliedert wurde. Die Selbstkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 39.221,84 € (ca. 2 %) gestiegen. In den Selbstkosten enthalten sind Corona-bedingte Mehrkosten in Höhe von 20.690,19 €.

Entwicklung der Selbstkosten:

2012: 1.499.489,63 € / 2013: 1.571.412,00 € / 2014: 1.679.511,94 € / 2015: 1.626.476,37 € / 2016: 1.991.084,27 € / 2017: 2.089.341,62 € / 2018: 2.156.352,89 € / 2019: 2.059.112,05 € / 2020: 2.048.665,83 €

2021: 2.087.887,97 €



2. Bewirtschaftungskosten der städtischen Gebäude

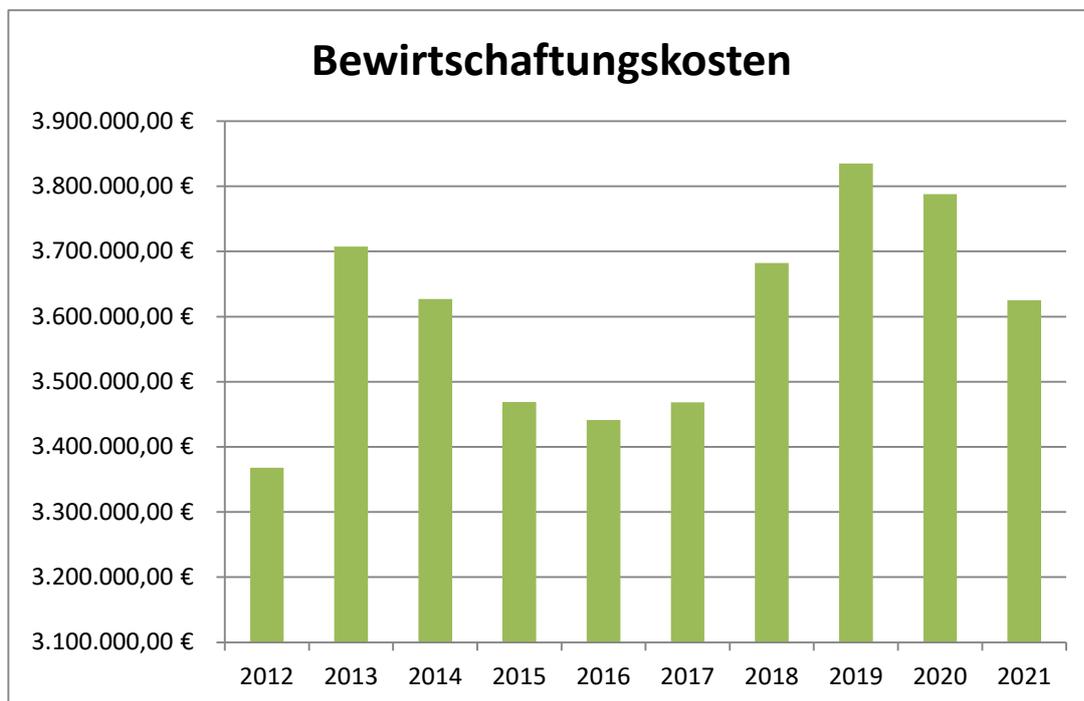
Summe Budgetzahlungen der Stadt Alsdorf	3.932.500,00 EUR
Summe sonstiger Erlöse der SEA	67.248,98 EUR
<u>./. Aufwendungen Bewirtschaftung SEA</u>	<u>3.624.925,59 EUR</u>
Ergebnis	374.823,39 EUR

Die Bewirtschaftungskosten der städtischen Gebäude sind im Vergleich zum Jahr 2020 um 162.996,80 € (ca. 4 %) gesunken. In den Bewirtschaftungskosten enthalten sind Corona-bedingte Mehrkosten in Höhe von 208.666,80 €.

Entwicklung der Bewirtschaftungskosten:

2012: 3.368.060,34 € / 2013: 3.707.549,74 € / 2014: 3.627.033,48 € / 2015: 3.468.877,18 € /
 2016: 3.441.161,77 € / 2017: 3.468.561,18 € / 2018: 3.682.146,89 € / 2019: 3.834.891,50 € /
 2020: 3.787.922,39 €

2021: 3.624.925,59 €



3. Bauunterhaltskosten (Index) der städtischen Gebäude

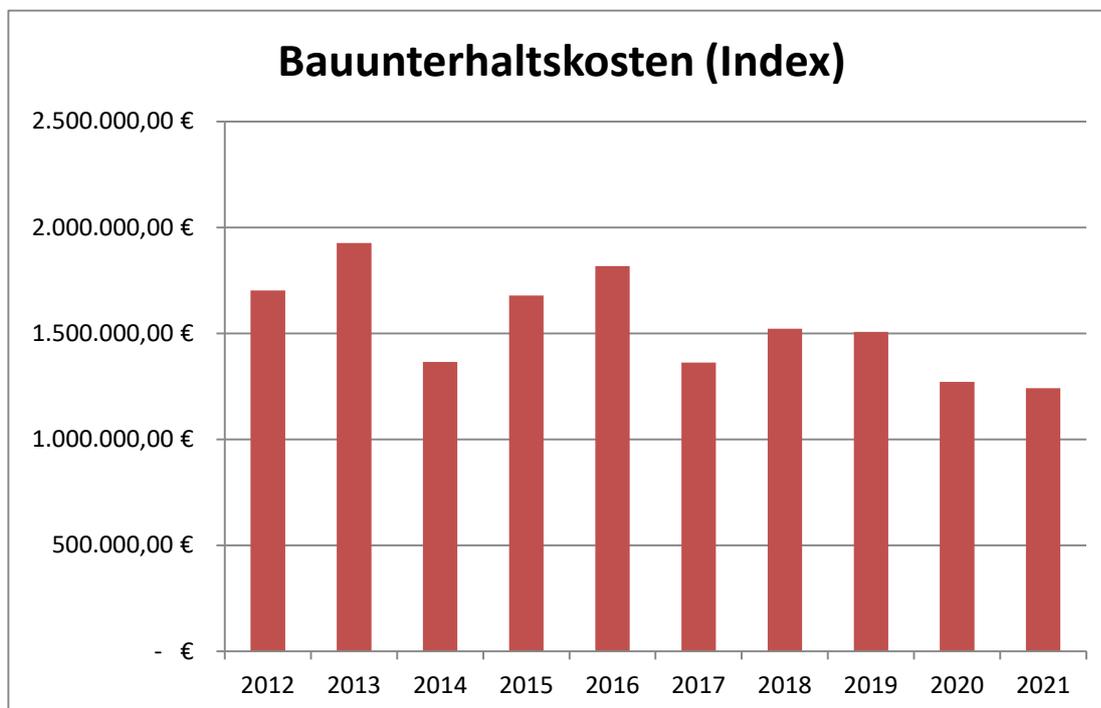
Summe Budgetzahlungen der Stadt Alsdorf	1.668.600,00 EUR
Summe sonstiger Erlöse	17.797,86 EUR
./.. Interne Übertragungen ins Jahr 2022	61.170,00 EUR
./.. Aufwendungen Bauunterhalt SEA	1.241.047,36 EUR
Ergebnis	384.180,50 EUR

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Bauunterhaltsaufwendungen im Indexbereich um 30.356,92 € (ca. 2 %) gesunken.

Entwicklung der Bauunterhaltskosten (Index):

2012: 1.701.936,63 € / 2013: 1.927.240,65 € / 2014: 1.364.666,27 € / 2015: 1.678.726,98 € /
2016: 1.817.249,58 € / 2017: 1.362.738,26 € / 2018: 1.522.132,10 € / 2019: 1.506.943,72 € /
2020: 1.271.404,28 €

2021: 1.241.047,36 €



4. Sondermaßnahmen

Die im Jahr 2021 abgeschlossenen Sondermaßnahmen wurden unterjährig mit der Gesellschaft abgerechnet und dem Hauptausschuss des Rates der Stadt zur Kenntnis gegeben. Zum Jahreswechsel bestehende Mehr- oder Minderdeckungen bei laufenden Maßnahmen wurden ins Folgejahr übertragen. Im Jahresabschluss 2021 wurden daher keine Abrechnungen vorgenommen.

5. Gesamtdarstellung

Ergebnis Selbstkosten	52.112,03 EUR
Ergebnis Bewirtschaftung	374.823,39 EUR
Ergebnis Bauunterhalt (Index)	384.180,50 EUR
Ergebnis Sondermaßnahmen	0,00 EUR
Gesamtergebnis	811.115,92 EUR

Darstellung der Rechtslage:

Aus § 2 Abs. 1 der Rahmenvereinbarung über die Verwaltung von Immobilien der Stadt Alsdorf vom 26.09.2011 sowie aus den §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 des Handlungsrahmens zur Verwaltung der Immobilien der Stadt Alsdorf vom 07.11.2011 ergibt sich die Verpflichtung zur Vorlage einer objektbezogenen Jahresrechnung durch die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Jahr 2021 ergab die Wahrnehmung der Gebäudewirtschaft durch die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH Gesamtkosten in Höhe von 6.953.860,92 € (ohne Sondermaßnahmen). Nach Verrechnung der Budgetzahlungen, sonstigen Erlöse und Übertragungen mit den tatsächlichen Aufwendungen entsteht ein Erstattungsanspruch der Stadt Alsdorf gegenüber der Gesellschaft in Höhe von 811.115,92 €. Dieser wird durch die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH beglichen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

- entfällt -

Anlagen:

Anlage Gesamtübersicht SEA Gebäudekosten

_____	gez. Kahlen	_____
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
_____	Referat Jugend, Schulen und Sport	_____
Kämmerer		Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
_____	_____	
Technischer Betriebsleiter ETD	Rechnungsprüfungsamt	

Anlage 1

Monatsbereich: 01/2021 bis 12/2021

BAB-Version: 604
Währung: EUR
Kostenrechnung classic V.10.3

Chefübersicht/Bez.: 6: Gesamt Gebäude

BAB-Zeilen \ Kst./Kons.Elem.	10 Grundschulen	15 Hauptschulen	20 Realschulen	30 Käthe Kollwitz Schule	35 Gesamtschule	40 Feuerwachen	45 Geb. Ostring	50 Kitas	105 KuBiZ	60 Burg	70 ehem. Rathaus	75 Rathaus	110 Trauerhallen	25 Bebaute Grundstücke	30 Sanierungsmaßnahmen	1000 Gebäude ohne SpPI	900500 Gemeinkosten GSG
Nr.	Bezeichnung lang																
	Ist-Wert 01/2021-12/2021																
1010 Bauunterhalt:																	
1015 Erlöse Bauunterhalt:	454.700,00	80.000,00	115.700,00	57.000,00	295.700,00	56.500,00	29.900,00	132.600,00	40.000,00	40.000,00	65.000,00	221.000,00	41.600,00	38.900,00			1.668.600,00
1021 interne Umbuchung	11.500,00					20.000,00					-31.500,00		0,00				0,00
1025 Verischerungsentschädigungen	17.366,55		1.476,22	312,42	5.179,96			1.616,00		282,12		3.188,52	-11.623,93				17.797,86
1026 Vortrag ins Folgejahr	-46.800,00					-8.000,00		-6.370,00									-61.170,00
1030 Summe Erlöse Bauunterhalt	436.766,55	80.000,00	117.176,22	57.312,42	300.879,96	68.500,00	29.900,00	127.846,00	40.000,00	40.282,12	33.500,00	224.188,52	29.976,07	38.900,00			1.625.227,86
1035																	
1040 Bauunterhaltungskosten:																	
1045 Instandhaltungskosten Gebäude	348.912,13	34.257,85	117.145,26	42.285,56	229.796,44	40.802,87	719,34	116.606,15	34.547,16	22.132,01	8.387,55	194.928,24	37.746,12	12.780,68			1.241.047,36
1070 Gesamtkosten Bauunterhalt	348.912,13	34.257,85	117.145,26	42.285,56	229.796,44	40.802,87	719,34	116.606,15	34.547,16	22.132,01	8.387,55	194.928,24	37.746,12	12.780,68			1.241.047,36
1071																	
1072 Ergebnis Bauunterhalt	87.854,42	45.742,15	30,96	15.026,86	71.083,52	27.697,13	29.180,66	11.239,85	5.452,84	18.150,11	25.112,45	29.260,28	-7.770,05	26.119,32			384.180,50
1073																	
1074 Bewirtschaftung:																	
1075 Erlöse Bewirtschaftung:																	
1076 Erlöse Gebäude	1.029.500,00	168.000,00	195.000,00	114.000,00	570.000,00	121.000,00		139.500,00	990.000,00	125.000,00	58.000,00	321.000,00	40.500,00	61.000,00			3.932.500,00
1079 sonst. Mieterlöse	1.800,00						120,00		1.285,60	721,44	4.633,52			2.642,88			11.203,44
1080 sonst. Mieterlöse Nebenkosten	45.438,88								3.983,00	3.983,00							49.421,88
1081 Skonti/Boni Erträge	2.249,25	102,52	183,49	562,64	766,06	216,45	1,00	262,21	291,76	343,22	30,97	1.129,22	115,51	30,71	0,00		6.285,01
1082 Erlöse PV Anlagen	178,15							160,50									338,65
1090 Gesamt Bewirtschaftungserlöse	1.079.166,28	168.102,52	195.183,49	114.562,64	570.766,06	121.216,45	121,00	139.922,71	991.577,36	130.047,66	62.664,49	322.129,22	40.615,51	63.673,59	0,00		3.999.748,98
1104																	
1105 Bewirtschaftungskosten																	
1110 Wasserversorgung	7.149,64	1.378,80	957,47	426,61	5.995,68	768,28	93,75	1.853,88	708,53	-241,24	468,41	1.161,70	924,34	753,30			22.399,15
1142 Heizung/Gas	129.502,04	4.027,16	38.632,42	21.193,17	88.673,02	29.508,23	8.945,22	7.354,33	53.547,83	21.376,37	11.177,91	58.257,29	3.481,55	10.940,54			486.617,08
1150 Wartungskosten allg.	59.619,77	3.232,30	8.674,14	3.591,74	28.610,09	18.156,62	513,41	2.172,53	132.274,76	4.601,75	1.327,81	59.534,28	1.995,09	2.995,83			327.300,12
1151 Versicherungen	46.489,37	15.683,86	12.213,04	5.485,47	29.655,68	5.696,80	1.525,16	16.438,30	57.411,94	4.187,50	5.431,18	17.167,67	2.098,41	3.167,71			222.652,09
1152 Alarmanlage/Einsätze	10.568,73	1.368,87	953,62	1.829,56	14.394,23	1.481,55		3.079,11	5.556,62	3.953,66		9.582,20	1.034,12	508,64			54.310,91
1153 Stromkosten	101.755,35	10.046,94	15.627,47	8.371,08	70.584,68	23.710,42	297,79	15.869,15	93.971,01	6.705,75	5.111,24	51.387,68	10.376,88	5.218,78			419.034,22
1155 Verbrauchsmaterial	62.976,45	8.506,27	19.324,24	7.110,13	26.168,99	4.822,89		13.007,47	42.493,30	1.521,03	2.052,57	11.135,02	484,01	124,34			199.726,71
1160 Müll/Entsorgung	4.623,46		981,75	17,39	3.723,81	48,56		630,93	501,46	8.601,41		2.296,42		15,00			21.440,19
1161 Gebäudereinigung/Schädlingsbekämpfung	296.153,86	41.638,78	74.190,74	36.325,40	184.530,84	34.776,52		43.025,01	215.630,71	11.184,57	10.656,95	77.702,40	10.967,04	6.340,71			1.043.123,53
1162 Sonstige Betriebskosten	20.573,32	1.764,28	3.631,88	4.482,89	13.250,35	3.565,57	146,41	5.712,81	42.847,68	14.086,88	72,48	15.325,66	605,32	850,85			126.916,38
1165 Schornsteinreinigung	460,98	119,25	102,20	135,61	204,80	60,32	123,81	110,24	348,19	184,43		90,68	81,66	220,13			2.242,30
1180 Hausmeisterkosten/Objektverwaltung	46.399,35	3.210,59	2.009,34	2.821,31	7.727,84	1.130,70		1.390,20	271.328,49	1.586,81		3.932,68	215,67	26,64			341.779,62
1200 Reinigungsmittel u.a	1.571,61	910,16	525,05	424,83	2.783,99			1.138,42	611,92			2.068,03					10.034,01
1220 Grundbesitzabgabenbescheid	113.523,48	10.662,57	17.984,21	17.141,93	66.822,43	12.280,16	4.256,92	13.927,66	46.261,02	4.884,20	3.890,54	29.979,80		5.734,36			347.349,28
1260 Gesamt Bewirtschaftungskosten	901.367,41	102.549,83	195.807,57	109.357,12	543.126,43	136.006,62	15.902,47	124.571,62	964.019,96	83.245,04	40.189,09	339.621,51	32.264,09	36.896,83			3.624.925,59
1262																	
1263 Ergebnis Bewirtschaftung	177.798,87	65.552,69	-624,08	5.205,52	27.639,63	-14.790,17	-15.781,47	15.351,09	27.557,40	46.802,62	22.475,40	-17.492,29	8.351,42	26.776,76	0,00		374.823,39
1270																	
1288 Gesamtergebnis	265.653,29	111.294,84	-593,12	20.232,38	98.723,15	12.906,96	13.399,19	26.590,94	33.010,24	64.952,73	47.587,85	11.767,99	581,37	52.896,08	0,00		759.003,89
1300																	
1302 Verwaltungskosten/Selbstkosten:																	
1303 Gesamt Erlöse Verwaltung / Selbstkosten	549.858,82	60.166,48	137.633,12	66.690,74	339.922,76	77.758,80	7.310,11	106.067,26	439.158,51	46.343,64	21.363,48	235.088,94	30.789,69	21.847,65			2.140.000,00
1304 Nebenkosten des Geldverkehrs																	14.632,81
1350 Team Technik I+II / Grünteam/Trauerhallen	304.946,78	902,20	68.974,54	67.269,66	1.973,65	2.591,53	868,15	54.391,40	4.433,27	79.566,25	1.469,31	10.544,05	382,93	16.355,19			614.688,91
1367 Umlage 6 Gemeinkosten Team Technik I/II	78.207,63		26.064,00	26.079,63				26.095,27									156.446,53
1369 Team Verwaltung	220.769,02	24.156,94	55.259,89	26.776,45	136.479,43	31.220,25	2.935,02	42.586,15	176.322,76	18.607,07	8.577,46	94.388,52	12.362,08	8.771,79			859.212,83
1370 Team Architekten	157.115,82	3.766,17	22.160,51	7.407,91	36.185,93	22.564,10	1.737,06	8.166,31	15.754,99	11.102,33	636,11	51.196,46	4.180,10	13.910,07	28.281,63		384.165,50
1380 Umlage 3 Gemeinkosten Architekten	22.716,80	3.996,79	5.780,37	2.847,70	14.773,15	2.822,77	1.493,81	6.624,65	1.998,38	3.247,41	11.041,15		2.078,36	1.943,49			83.363,21
1381 Verrechnung Entsorgungskosten GSG (GPA)										-9.989,01							-9.989,01
1390 Gesamt Verwaltungs-/Selbstkosten	783.756,05	32.822,10	178.239,31	130.381,35	189.412,16	59.198,65	7.034,04	111.768,51	224.604,67	101.285,02	13.950,29	167.170,18	19.003,47	40.980,54	28.281,63		2.087.887,97
1400																	
1410 Ergebnis Verwaltungs-/Selbstkostenbereich	-233.897,23	27.344,38	-40.606,19	-63.690,61	150.510,60	18.560,15	276,07	-5.701,25	214.553,84	-54.941,38	7.413,19	67.918,76	11.786,22	-19.132,89	-28.281,63		52.112,03
1420																	
1425 Ergebnis vor Sanierungsmaßnahmen	31.756,06	138.639,22	-41.199,31	-43.458,23	249.233,75	31.467,11	13.675,26	20.889,69	247.564,08	10.011,35	55.001,04	79.686,75	12.367,59	33.763,19	-28.281,63		811.115,92
1430																	