

Stadt Kempten (Allgäu)

Amt für Gebäudewirtschaft

Budgetbericht

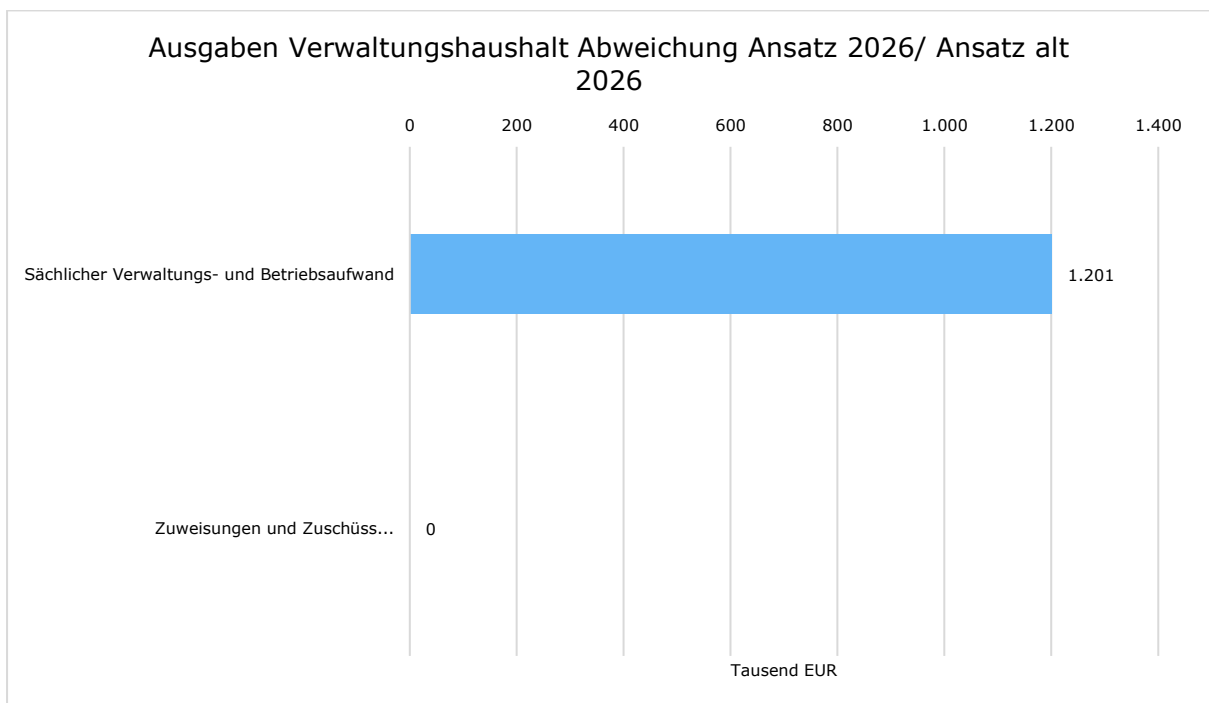
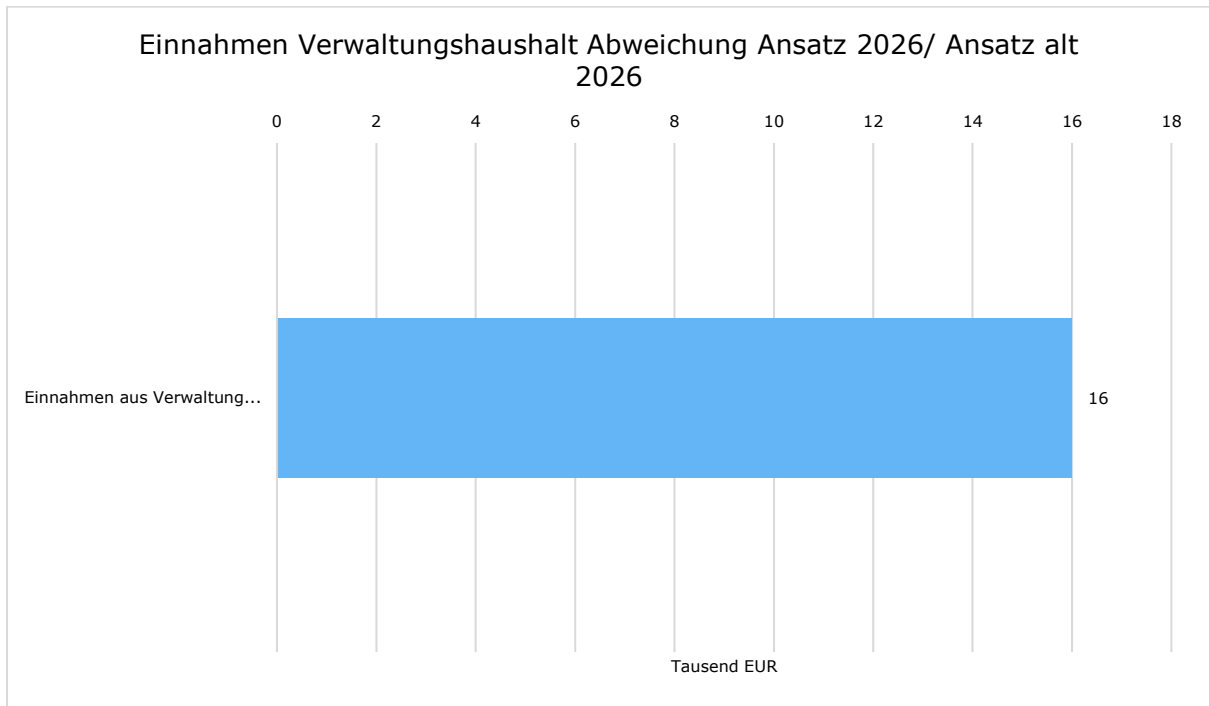
2026





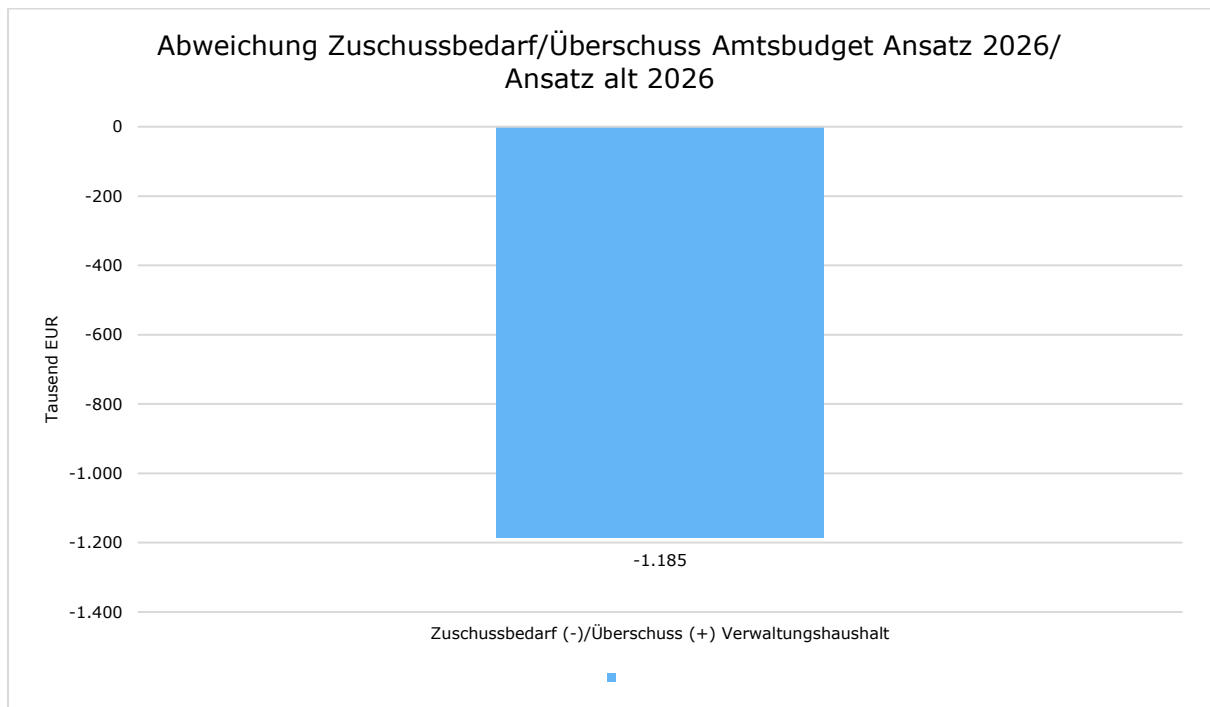
1 Allgemeine Angaben zum Amtsbudget

1.1 Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/ Ansatz alt 2026





Amt für Gebäudewirtschaft
Kempten (Allgäu)

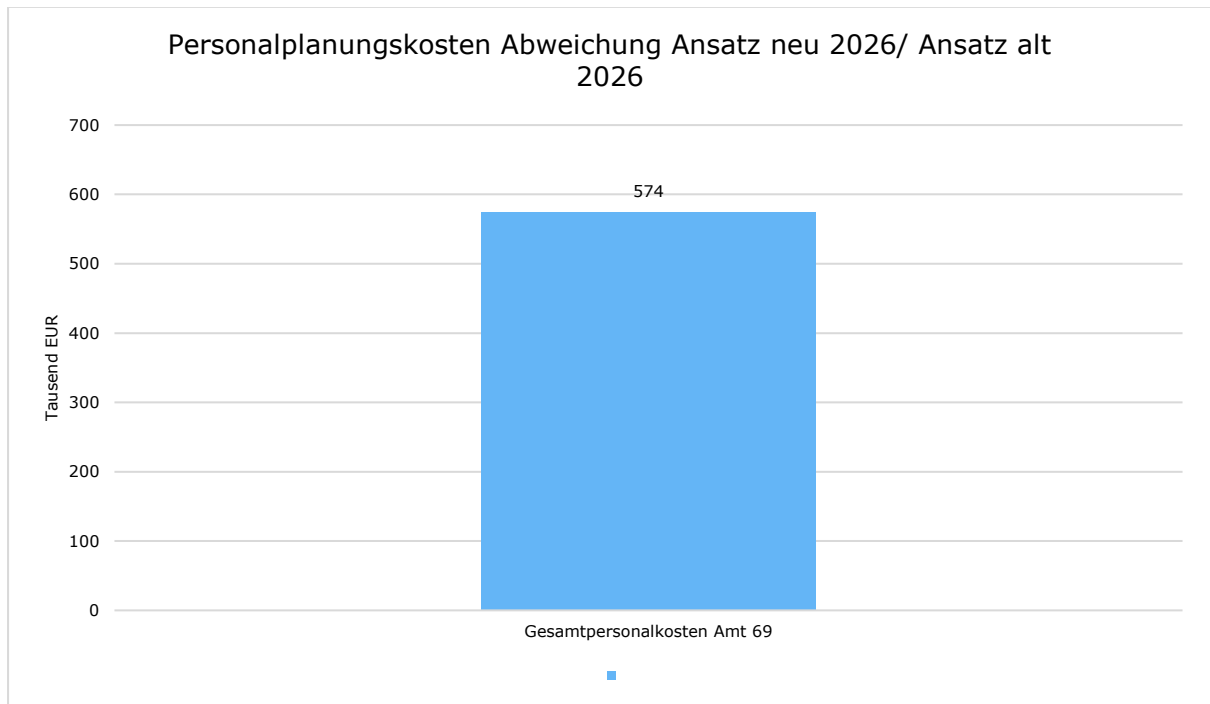


Budgetvolumen Amtsbudgets

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	1.172.600	1.156.900	15.700 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	15.450.800	14.250.300	1.200.500 ↗
Zuschussbedarf (-))/Überschuss (+)	-14.278.200	-13.093.400	-1.184.800 ↘

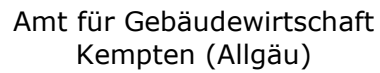


1.2 Personalplanungskosten



Personalplanungskosten Abweichung Ansatz neu 2026/ Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Gesamtpersonalkosten Amt 69	3.997.900	3.423.700	574.200 ↗



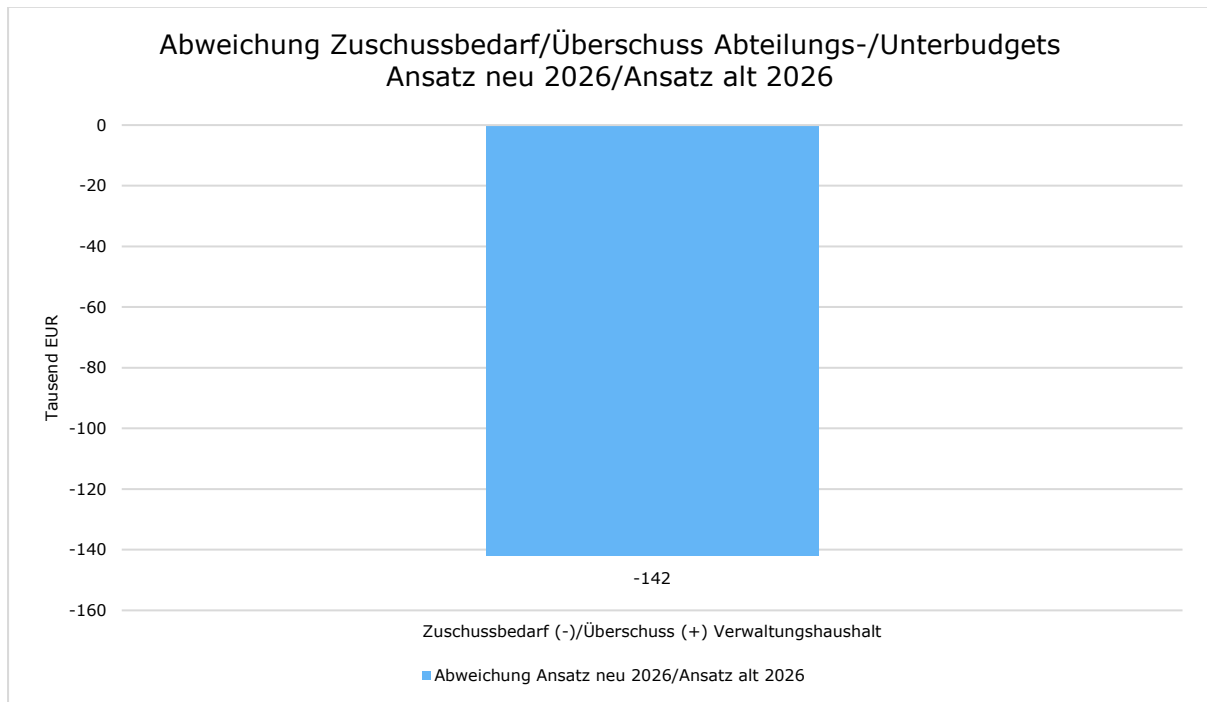
690 - Zentrale Verwaltung



	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	49.000,00	49.000,00	0,00 →
Ausgaben Verwaltungshaushalt	10.300,00	9.800,00	500,00 ↗
Zuschussbedarf (-) /Überschuss (+)	38.700,00	39.200,00	-500,00 ↘



691 - Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.

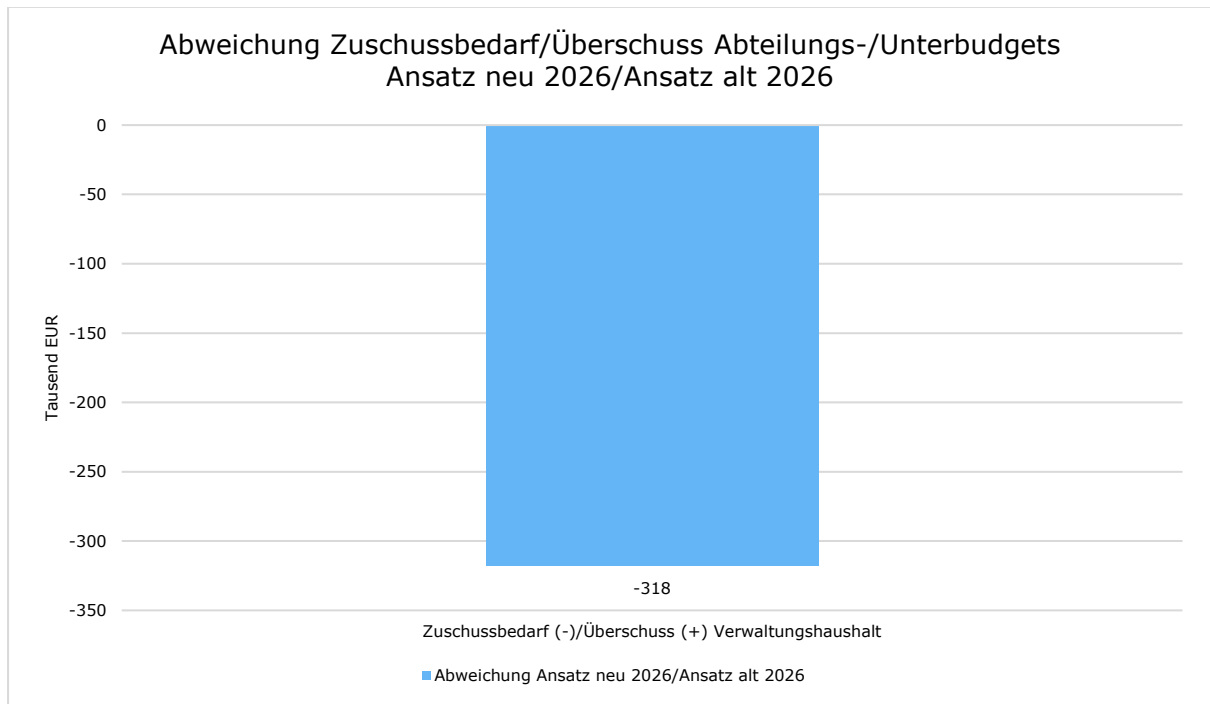


Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	158.400,00	150.800,00	7.600,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	2.754.900,00	2.605.100,00	149.800,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	-2.596.500,00	-2.454.300,00	-142.200,00 ↘



692 - Schulen, KiTa, Sport, Jugend

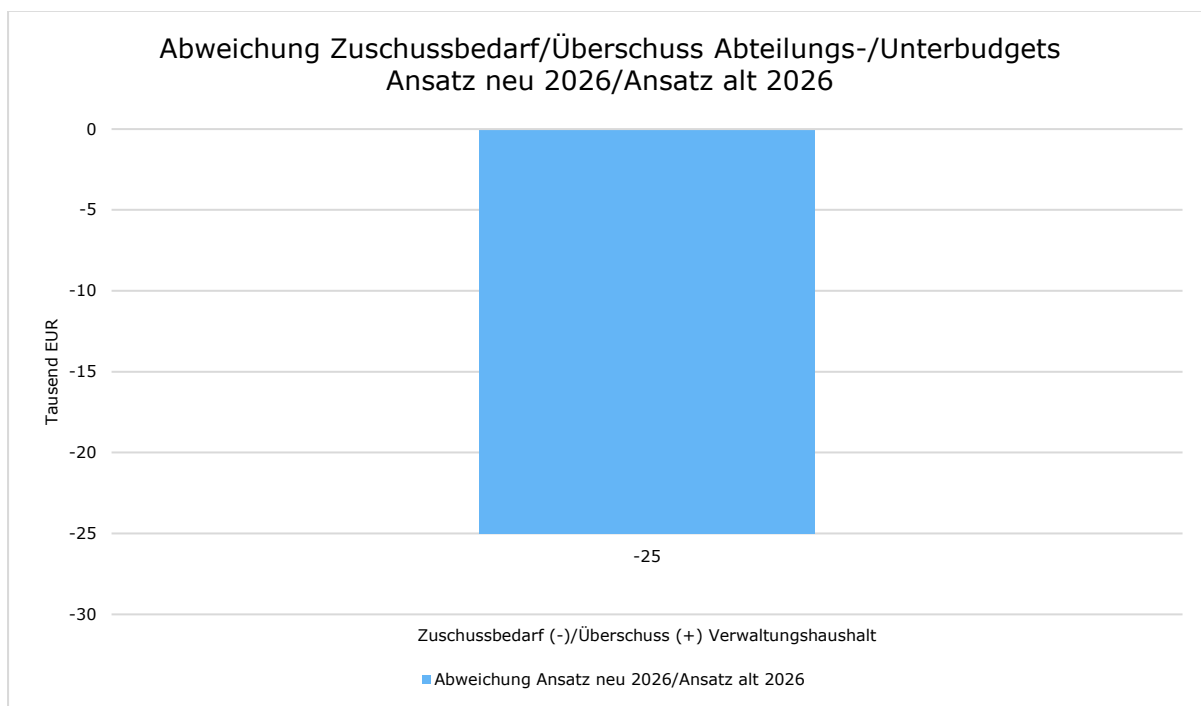


Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	283.900,00	283.500,00	400,00 →
Ausgaben Verwaltungshaushalt	5.774.900,00	5.456.500,00	318.400,00 ↗
Zuschussbedarf (-))/Überschuss (+)	-5.491.000,00	-5.173.000,00	-318.000,00 ↘



693 - Kultur- und Funktionsgebäude

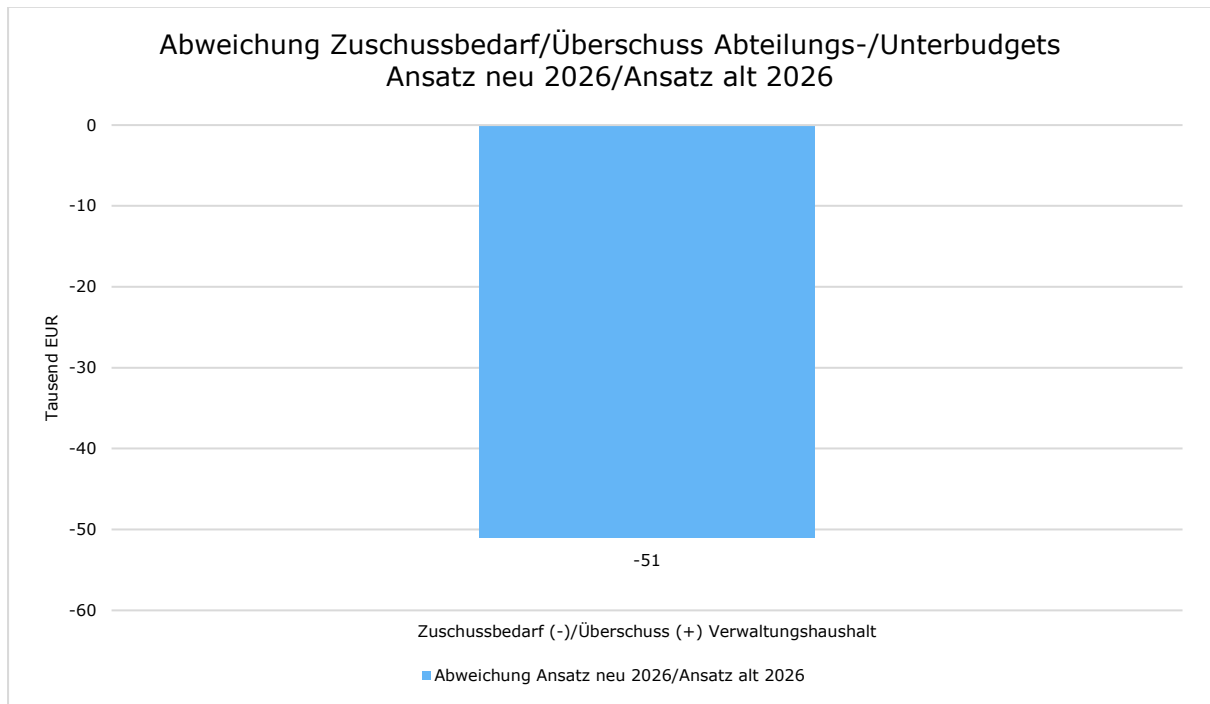


Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	404.900,00	389.900,00	15.000,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	763.200,00	723.100,00	40.100,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	-358.300,00	-333.200,00	-25.100,00 ↘



694 - BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof

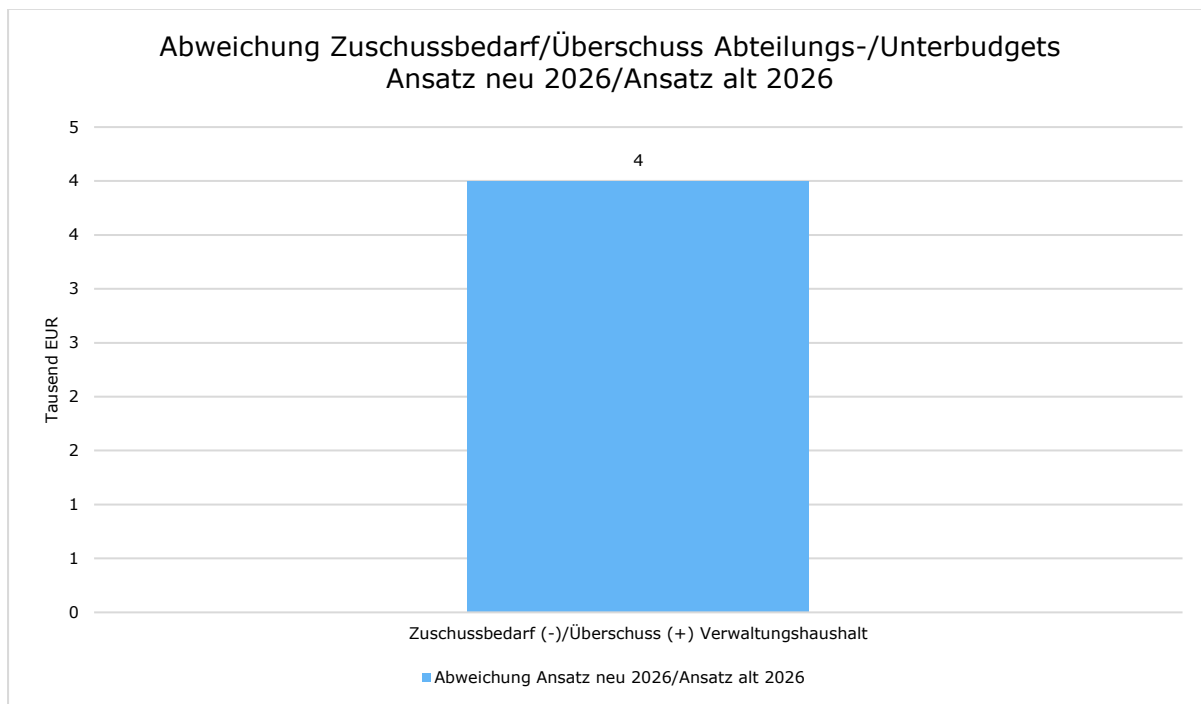


Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	276.400,00	283.700,00	-7.300,00 ↘
Ausgaben Verwaltungshaushalt	873.800,00	830.400,00	43.400,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	-597.400,00	-546.700,00	-50.700,00 ↘



695 - BGA Energiegewinnung

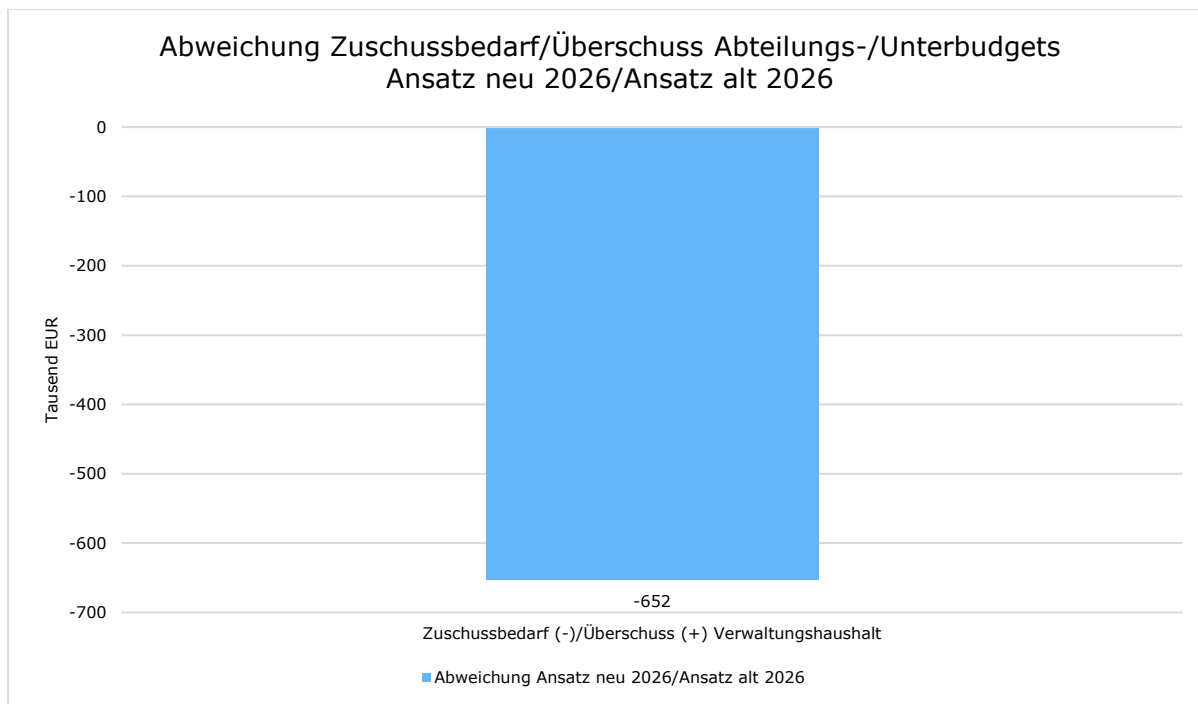


Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.400,00	5.200,00	-3.800,00 ↘
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	-1.400,00	-5.200,00	3.800,00 ↗



696 - Instandhaltung



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2026/Ansatz alt 2026

	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Differenz
Ausgaben Verwaltungshaushalt	5.272.300,00	4.620.200,00	652.100,00 ↗
Zuschussbedarf (-) /Überschuss (+)	-5.272.300,00	-4.620.200,00	-652.100,00 ↘

2 Bedeutung und Auswirkungen der strategischen Ziele

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat sich bis zum Jahr 2030 fünf strategische Ziele gesetzt, deren Umsetzung der gesamten Stadtverwaltung und damit auch dem Amt 69, Amt für Gebäudewirtschaft, obliegt.

„Wirtschaftsstandort stärken“

Um diesem Ziel zu entsprechen, werden vom Amt für Gebäudewirtschaft bei der Auftragsvergabe, sofern eine gleichwertige Leistung gegeben und zu erwarten ist, lokale und regionale Dienstleister bevorzugt ausgewählt.

„Stärkung der Finanzkraft“

Die zum Unterhalt der Gebäude notwendigen Maßnahmen werden durch das Amt für Gebäudewirtschaft u. a. nach Effizienz-Gesichtspunkten geplant und umgesetzt. Es wird auf



eine dauerhafte und nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Gebäude geachtet. Festgestellte Mängel werden im Bauunterhalt, sofern möglich, zeitnah beseitigt, um umfangreichere Maßnahmen in der Zukunft zu verhindern. Die Auswahl der beauftragten Firmen bei allen Maßnahmen wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus den vorher abgefragten Angeboten getroffen.

„Zusammenleben aktiv gestalten“

Dieses Ziel umfasst u. a. die Förderung von Kindern, Jugendlichen und Sport. An der Umsetzung dieses Zieles wirkt das Amt für Gebäudewirtschaft v. a. mit seinen umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen von Schulen, KiTas und Sportstätten der Stadt Kempten (Allgäu) mit. Dieser Bereich stellt hinsichtlich des Haushaltsvolumens und der mit der Bewirtschaftung der Gebäude und Umsetzung der Projekte verbundenen Aufgaben den bei weitem größten Schwerpunkt im Amt 69 dar.

„Kultur und Tourismus fördern“

Durch die Umsetzung zahlreicher Instandhaltungsmaßnahmen des Amtes für Gebäudewirtschaft an Kulturbauten (z. B. in den Kemptner Museen und Lagerstätten, dem Archäologischen Park Cambodunum, etc.) werden dem Kulturamt geeignete Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt.

„Klima, Umwelt, Mobilität – nachhaltig planen und handeln“

Dieses Ziel wird durch folgende Maßnahmen unterstützt:

Nach der energetischen Untersuchung der städtischen Liegenschaften und dem Auf- sowie Ausbau des kommunalen Energiemanagements zur Steuerungsoptimierung der technischen Anlagen wurde eine Prioritätenliste zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen erstellt. Die Umsetzung erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit einer anstehenden Sanierung. Bei kleineren Reparaturmaßnahmen werden energietechnische Einsparungen wo immer möglich umgehend umgesetzt. Zuletzt wird, wo immer es möglich und sinnvoll ist, eine möglichst nachhaltige Technik verbaut.

Der Bezug von 100 % Strom aus erneuerbaren Energien und damit Verbesserung der CO₂-Bilanz wird fortgesetzt. Weiterhin wird in den kommenden Jahren die eigene Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen ausgebaut. Die entsprechende Analyse wurde im Stadtrat 2020 vorgestellt und wird in den kommenden Jahren umgesetzt. Aktuell hat die Stadt Kempten 35 Dachflächen an fremde Dritte zur PV-Anlagen Nutzung verpachtet (35 Anlagen). Diese Anlagenverträge wurden in 2023 gekündigt mit dem Ziel, diese nach Möglichkeit in den städt. Gebrauch zu überführen. Die Installation weiterer neuer PV-Anlagen ist in Planung. Das Amt 69 übernimmt die Verwaltung der rein städtisch genutzten PV-Anlagen. Um den steuerlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde der Betrieb gewerblicher Art „Stadt Kempten (Allgäu) BgA Energiegewinnung“ gegründet.

Mittels einer mittelfristigen Implementierung einer nachhaltigen Planung der Gebäudeinstandhaltung soll eine kosteneffiziente Bewirtschaftung der Bestandsgebäude mit möglichst wirtschaftlichen Betriebskosten sichergestellt werden.



3 Erläuterung der wesentlichen Einnahmen- /Ausgabenziele bzw. der wesentlichen Aufgaben des Amtes

Wesentliche Aufgabe des Amtes für Gebäudewirtschaft ist die Bereitstellung der vom jeweiligen Nutzer benötigten Infrastruktur und die Sicherstellung eines sicheren, vorschriftskonformen und nachhaltigen Gebäudebetriebes. Zur vollumfänglichen Bewirtschaftung gehört auch Einnahmen aus Mieten zu erheben, verrechnete Kostenbeteiligungen einzufordern sowie Förderungen den aktuellen Entwicklungen entsprechend anzupassen und deren Eingang zu überwachen.

Im Zuge der Instandhaltungsplanung werden die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer, wo immer möglich, berücksichtigt. Im Rahmen des Energiemanagements werden Maßnahmen zur Umsetzung der städtischen Ziele vorgenommen und von kaufmännischer Seite eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung sichergestellt. Dies wird erreicht durch:

- Abschluss von Rahmenverträgen z. B. zum Energiebezug, zur Wartung technischer Anlagen und zur Gebäudebewirtschaftung (z. B. Beschaffung von Hygiene-Materialien)
- Gebäudeverwaltung und Wahrnehmung der Eigentümereigenschaft (insbesondere die Betreiberverantwortung) für alle städtischen Immobilien
- Erhalt der Bausubstanz und der Gebäudeinfrastruktur (Bauunterhalt) von eigenen und angemieteten Gebäuden durch rechtzeitige Überprüfungen und Instandsetzung von Schäden. Abschluss und Vollzug der Mietverträge für eigene und angemietete Räume
- Beauftragung und Kontrolle der Ausführung von Hausmeisterservice, Winterdienst sowie Gebäudebewirtschaftung (inkl. Reinigung) in den verwalteten Liegenschaften
- Bereitstellung des erforderlichen Raumbedarfes für die gesamte Verwaltungsorganisation in städtischen Verwaltungsgebäuden einschließlich Anmietung neuer Immobilien und Büro- sowie Umzugsplanung
- Vollzug des Immobilienverwaltungsvertrages mit der BSG.

4 Größte Abweichungen innerhalb der einzelnen Abteilungs- bzw. Unterbudgets Ansatz neu 2026/ Ansatz alt 2026

690 - Zentrale Verwaltung

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
-------------	-----------------	-----------------	------------

691 - Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	2.754.900	2.605.100	149.800 ↗
0681.5440 - Strom, Gas u.ä. -soweit nicht UGr. 5420-	193.900	124.500	69.400 ↗



692 - Schulen, KiTa, Sport, Jugend

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	5.774.900	5.456.500	318.400 ↗
2110.5310 - Mieten für Gebäude, Grundstücke	12.700	105.000	-92.300 ↘
2110.5430 - Reinigungskosten	1.030.000	883.600	146.400 ↗
2110.5440 - Strom, Gas u.ä. -soweit nicht UGr. 5420-	255.000	187.000	68.000 ↗
2130.5420 - Heizungskosten	191.100	250.900	-59.800 ↘
2352.5420 - Heizungskosten	206.700	118.100	88.600 ↗
4642.5311 - Vorauszahlung Jahresbetriebskostenabrechnung BSG	152.600	34.700	117.900 ↗

693 - Kultur- und Funktionsgebäude

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
-------------	-----------------	-----------------	------------

694 - BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
-------------	-----------------	-----------------	------------

695 - BGA Energiegewinnung

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
-------------	-----------------	-----------------	------------

696 - Instandhaltung

Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	5.272.300	4.620.200	652.100 ↗
0681.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	155.900	270.000	-114.100 ↘
2110.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	345.500	490.000	-144.500 ↘
2110.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	390.800	274.500	116.300 ↗



Bezeichnung	Ansatz neu 2026	Ansatz alt 2026	Abweichung
2130.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	182.400	100.000	82.400 ↗
2130.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	185.100	86.200	98.900 ↗
2351.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	104.100	53.200	50.900 ↗
2352.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	175.500	250.000	-74.500 ↘
2352.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	191.500	38.000	153.500 ↗
2353.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	90.400	23.100	67.300 ↗
3213.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	1.400	190.000	-188.600 ↘
4605.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	158.000	70.000	88.000 ↗
4641.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	137.500	50.000	87.500 ↗
5600.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	4.700	130.000	-125.300 ↘
7500.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	168.900	70.000	98.900 ↗
7711.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	68.400	120.000	-51.600 ↘
8801.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	156.000	100.000	56.000 ↗
8801.5011 - Unterhalt eigener Gebäude durch BSG	714.500	440.000	274.500 ↗

5 Erläuterungen und Besonderheiten

Das Amt für Gebäudewirtschaft steht seit einigen Jahren unter einem stetig wachsenden finanziellen Druck. Bedingt durch die Krisen der vergangenen Jahre und deren politischen und gesellschaftlichen Auswirkungen steht das Amt erheblichen Kostensteigerungen in vielen Bereichen der Bewirtschaftung der städtischen Gebäude gegenüber. Während das Gesamtbudget im Verwaltungshaushalt inflationsbereinigt seit 2020 weitgehend unverändert bleibt, steigen die Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung der städtischen Gebäude Jahr für Jahr deutlich an. Dieser strukturelle Widerspruch führt dazu, dass der Handlungsspielraum für Instandhaltung und Mängelbeseitigung immer kleiner wird.

Betrachtet man zunächst die Entwicklung des ausgabenseitigen Amtsbudgets im Verwaltungshaushalt im Zeitraum von 2020 bis 2025, in welchem sich das Budget von 12,1



Mio. € auf 15,1 Mio. € erhöht hat, so entspricht die Steigerung von 25,7 % zwar in etwa der Steigerung des Verbraucherpreisindex von 22,5 % im gleichen Zeitraum und erweckt somit den Eindruck, dass sich die Ausgaben seit 2020 auf gleichbleibendem Niveau bewegen. Unberücksichtigt bleibt hierbei jedoch, dass sich durch Neubau und Erweiterung verschiedener Einrichtungen wie beispielsweise der 10. Grundschule oder der Erweiterung der Grundschule am Haubenschloss die bewirtschaftete Fläche um fast 9 % auf 353.996 qm erhöht hat.

Besonders sichtbar wird dies bei den laufenden Betriebskosten. Strom- und Heizkosten haben sich in den letzten Jahren auf einem deutlich höheren Niveau eingependelt als noch vor der Energiekrise. So lagen die Gaspreise 2019 noch im Bereich von 3 bis 4 Cent je Kilowattstunde, inzwischen bewegen sie sich auf einem Niveau, das mehr als doppelt so hoch ist. Ähnlich hat sich der Strompreis entwickelt: Statt rund 25 Cent je Kilowattstunde vor wenigen Jahren zahlen wir heute um die 35 Cent. So liegen die Kostensteigerungen in den Bereichen Energie, Reinigung und Strom wesentlich über der Inflationsrate, so dass die Ausgaben dieser Kostengruppe inzwischen ca. 40% des Gesamtbudgets in Anspruch nehmen. Lagen die Ausgaben für Heizung, Reinigung und Strom 2020 noch bei 3,9 Mio. €, so liegen diese inzwischen bei 6,1 Mio. € pro Jahr.

Auch im Bereich der Reinigung sind die Kosten massiv gestiegen. Der Mindestlohn in der Gebäudereinigung lag 2019 noch bei 10,56 € pro Stunde. Heute beträgt er 14,25 €, ab 2026 wird er auf 15,00 € steigen. Das entspricht einer Steigerung von fast 40% in nur sieben Jahren. Diese Entwicklung ist sozialpolitisch wünschenswert, weil sie die Einkommen einer großen Beschäftigtengruppe verbessert. Für den städtischen Haushalt bedeutet sie jedoch, dass bei gleichbleibendem Budget die erbrachten Reinigungsleistungen immer weiter eingeschränkt werden müssen.

Ebenso deutlich ist die Situation bei den Handwerkerleistungen und Baukosten. Seit 2019 sind die Preise für Bau- und Instandhaltungsarbeiten um rund 30 bis 40 % gestiegen. Für das Amt heißt das: Mit demselben Geld können wir heute deutlich weniger Aufträge vergeben. Schäden, die früher zeitnah behoben werden konnten, bleiben länger bestehen. Damit steigt die Gefahr, dass kleine Mängel zu großen Bauschäden anwachsen, die später erheblich teurer saniert werden müssen.

Zur Orientierung: Der Gebäudebestand der Stadt hat einen Verkehrswert von rund 1 Milliarde €. Fachlich wird empfohlen, jährlich mindestens ein bis anderthalb Prozent dieses Wertes für den Werterhalt zu investieren. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von etwa 10 bis 15 Mio. € – deutlich mehr, als derzeit tatsächlich im Verwaltungshaushalt für den Bereich Instandhaltung zur Verfügung steht. Damit klafft zwischen dem objektiven Erhaltungsbedarf und den realen Handlungsmöglichkeiten eine gefährliche Lücke.

Besonders kritisch ist zudem, dass der Haushalt 2026 als Konsolidierungshaushalt aufgestellt wird. Hierdurch mussten von den ohnehin bereits priorisierten Maßnahmen des Bauunterhaltes und des technischen Objektmanagements Mittel gekürzt werden, vor allem für ungeplante Maßnahmen. Erfahrungsgemäß nehmen jedoch gerade diese einen großen Teil der Ausgaben ein, so dass hierfür im Haushaltsjahr 2026 letztendlich beim Eintreten von ungeplanten Maßnahmen Mittel aus geplanten Maßnahmen herangezogen werden müssen, was letztendlich zu einem immer größer werdenden Maßnahmenstau führt. Das bedeutet, dass wir zukünftig mit weniger Geld immer höhere Kosten



bewältigen müssen. In dieser Konstellation geraten wir in einen Teufelskreis: Je weniger wir in den Werterhalt investieren können, desto schneller steigen langfristig die Folgekosten – und desto höher wird der spätere Investitionsbedarf.

Das Amt für Gebäudewirtschaft sieht sich somit in einer schwierigen Lage: Die unvermeidlichen Kosten für Energie, Reinigung und Betrieb wachsen, während für den Substanzerhalt und die nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude immer weniger Mittel übrig bleiben. Ohne eine Anpassung der Haushaltsansätze oder eine klare politische Priorisierung droht der Stadt in den kommenden Jahren ein massiver Substanzverlust ihrer Gebäude – mit allen sozialen, wirtschaftlichen und finanziellen Folgen.