

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2012

Vorbemerkungen

Der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) obliegt als eigenbetriebsähnliche Einrichtung die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten, Objekten vom Grünflächenbereich und sonstigen Gebäuden.

Gemäß § 12 der Satzung hat die Betriebsleitung dem Rat der Stadt Köln einen Wirtschaftsplan zur Feststellung vorzulegen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, einem Vermögensplan, der Stellenübersicht sowie einer mehrjährigen Finanzplanung.

Die wesentlichen Veränderungen zwischen dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 2012 und dem Wirtschaftsplan 2011 werden in der beigefügten Anlage 2 detailliert dargestellt. Die Gegenüberstellung der Erfolgsplanzahlen wird zudem ergänzt um die (Ist-) Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung des Wirtschaftsjahres 2010.

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß **Erfolgsplan 2012** rd. EUR 335,0 Mio. (Vorjahr: EUR 316,9 Mio.). Von den Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung (EUR 264,5 Mio.; 2011: 248,1 Mio.) entfallen EUR 217,0 auf Mieterlöse, von denen rd. EUR 10 Mio. früheren Geschäftsjahren zuzuordnen sind. EUR 47,5 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten.

Aus der Betreuung von Objekten anderer Dienststellen resultieren planmäßig Erlöse von rd. EUR 69,5 Mio. (Planansatz 2011: EUR 66,9 Mio.) Wie im Vorjahr sind die prognostizierten Erlöse mit EUR 53,7 Mio. insbesondere auf die Baubetreuung großer Einzelprojekte (u. a. Archäologische Zone; Flora) zurückzuführen, die zum Teil von der GW vorfinanziert werden. Für die energie-wirtschaftliche Betreuung von Dienststellen werden Erlöse von EUR 15,8 Mio. veranschlagt.

Der Instandhaltungsrückstau an den im Sondervermögen geführten und angemieteten Schulen und Kindertagesstätten beläuft sich nach einer Ende 2007 abgeschlossenen Erhebung auf knapp EUR 600 Mio. Zur Vermeidung von (weiteren) Substanzverlusten sind gemäß der KGSt für die Instandhaltung jährlich Mittel in Höhe von 1,2 Prozent der Objektwiederbeschaffungswerte bereitzustellen.

Das unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesene Instandhaltungsbudget (EUR 62,0 Mio.) trägt dem Rechnung. Es umfasst ausschließlich die voraussichtlich für Instandhaltung anfallenden Fremdkosten. Zu diesen Fremdkosten addieren sich noch Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft in einem Umfang von durchschnittlich rd. EUR 5,0 Mio.

Bedingt durch die Förderung durch das Konjunkturpaket II konnte im Wirtschaftsjahr 2011 ein rd. EUR 20 Mio. höheres Budget für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt belief sich der Vorjahresansatz auf EUR 82,6 Mio.

Bei den planmäßig um EUR 2,7 Mio. erhöhten anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wurden zusätzliche Pachten für Neuanmietungen im Vorjahr (Vollauswirkung) und Wirtschaftsplanjahr sowie Pachterhöhungen bei Altanmietungen berücksichtigt.

Der Personalkostenansatz berücksichtigt die in der Stellenübersicht bzw. im Stellenplan der Gebäudewirtschaft für 2012 ausgewiesenen Mehrstellen für die bauliche Realisierung der Bildungslandschaft- Altstadt Nord. Sollte der Rat der Stadt Köln die Alternative zum Stellenplan beschließen, die diese Mehrstellen nicht vorsieht, verringern sich die Personalkosten entsprechend.

Der Erfolgsplan 2012 schließt mit einem positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 36,1 Mio. Nach der Abführung an den städtischen Haushalt (EUR 45,5 Mio.) verbleibt eine planmäßige Unterdeckung (Eigenkapitalminderung) von EUR -9,4 Mio.

Die Ergebnisabweichung von EUR 10,3 Mio. gegenüber den Planansätzen 2011 ist zusammengefasst insbesondere auf folgende Einflussgrößen zurückzuführen:

	2011	2012	Abweichung ¹⁾
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	248,11	264,45	16,34
davon			
<i>Mieten</i>	<i>202,40</i>	<i>217,05</i>	<i>14,65</i>
<i>Abrechnung von -Nebenkosten</i>	<i>45,71</i>	<i>47,40</i>	<i>1,69</i>
Instandhaltungskosten	82,56	62,00	20,56
davon			
<i>geplante und ungeplante Instandhaltung</i>	<i>42,67</i>	<i>48,38</i>	<i>-5,71</i>
<i>Modernisierung</i>	<i>7,31</i>	<i>8,12</i>	<i>-0,81</i>
<i>Toilettensanierungsprogramm</i>	<i>9,57</i>	<i>5,50</i>	<i>4,07</i>
<i>(nicht investive) KP-II- Maßnahmen</i>	<i>23,01</i>	<i>0,00</i>	<i>23,01</i>
Pachtaufwendungen	57,55	60,22	-2,67
Sonstige Erträge aus Aufwandszuschüssen (KP II)	23,01	0,00	-23,01
Zinsaufwand	30,22	32,04	-1,87
<hr/>			
Zwischensumme	100,79	110,19	9,40
<hr/>			
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	74,93	-74,05	0,88
<hr/>			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25,86	36,14	10,28
<hr/>			
Abführung	-45,58	-45,58	0,00
<hr/>			
Jahresergebnis (Eigenkapitalminderung)	-19,72	-9,44	10,28
<hr/>			

1) Vorzeichen ergebnisbezogen

Der **Vermögensplan 2012** sieht Bauinvestitionen in einem Volumen von EUR 84,9 Mio. (2010: EUR 81,0 Mio.) vor, die insbesondere den Schulbereich betreffen. Die voraussichtlichen Mittelabflüsse für 2012 sind, im Schulbau zusätzlich nach Stadtbezirken geordnet, der beigefügten Übersicht (Anlage 4) zu entnehmen.

Für Grundstücksankäufe werden in 2012 planmäßig Mittel in Höhe von EUR 13,6 Mio. bereitgestellt. Die für 2012 eingeplanten investiven Zuschüsse betragen EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.; insb. EUR 4,5 Mio. Mittel aus dem Konjunkturpaket II). Die voraussichtliche Kreditaufnahme (ohne Umschuldungen) beläuft sich auf EUR 109,2 Mio.

Die **Ergebnis- und Finanzplanung 2011 bis 2015** ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigefügte Anlage 3 zeigt - analog zu Anlage 2 - die differenzierte Entwicklung des Erfolgsplanes und den mehrjährigen Vermögensplan für die Jahre 2011 - 2015.

Das im Zeitablauf stetig ansteigende Bauinvestitionsvolumen und die nach der Umstellung der Schulbaufinanzierung in 2009 nicht mehr zur Finanzierung von Investitionen zur Verfügung stehenden Landesmittel aus der Bildungspauschale bewirken, dass sich in der mittelfristigen Ergebnisplanung die Mieterlöse, aber auch die Zinsaufwendungen der Gebäudewirtschaft in der Zukunft weiter erhöhen. Bei planmäßig steigenden Umsatzerlösen und spürbar ansteigenden Zinsaufwendungen schließen auch die Erfolgspläne der Jahre 2013 ff. - nach derzeitigem Planungsstand - mit einem negativen Jahresergebnis, d.h. mit einer Unterdeckung nach Abführung an den städtischen Haushalt.

In der Vermögensplanung für 2012 und Folgejahre wurde aufgrund der langfristigen Bauvorhaben innewohnenden Prognoseunsicherheit (z.B. Verzögerungen aufgrund von Unternehmensinsolvenzen oder bei der Nachbesetzung vakanter Stellen) bei den investiven Baumaßnahmen (lt. Anlage 4) zur Budgetbestimmung ein pauschaler Risikoabschlag von 30 Prozent vorgenommen.

Für das Jahr 2015 wird von einem Ausgabenvolumen in Höhe des Durchschnitts der Planjahre 2012 bis 2014 ausgegangen.

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2012

A. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich zusammengefaßt wie folgt dar:

	<u>Ergebnis 2010</u> in T EUR	<u>Plan 2011</u> in T EUR	<u>Ansatz 2012</u> in T EUR
1.1. Umsatzerlöse aus			
a) der Flächenbewirtschaftung von Verwaltungs-, Kitas und Schulgebäude, Objekte des Grünflächenbereiches sowie Parkflächen	244.978	248.138	264.478
b) Baubetreuungs- und energiewirtschaftliche Serviceleistungen	37.316	66.946	69.488
c) anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.109</u>	<u>1.816</u>	<u>1.046</u>
Umsatzerlöse gesamt	283.403	316.900	335.013
1.2. aktivierte Eigenleistungen	4.628	5.054	5.297
1.3. Bestandsveränderungen	10.431	3.747	3.589
1.4 sonstige Erträge aus			
a) sonstige betriebliche Erträge	11.063	5.888	6.367
b) Zinsen und ähnliche Erträge	78	100	100
c) Aufwendungszuschuss aus dem KP II	<u>11.837</u>	<u>23.099</u>	<u>0</u>
sonstige Erträge gesamt	22.979	29.087	6.467
1.5 Erlöse gesamt	<u>321.441</u>	<u>354.789</u>	<u>350.365</u>
2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
a) Betriebskosten	48.016	51.028	52.893
b) Instandhaltungskosten	63.263	82.563	62.001
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>55.450</u>	<u>57.563</u>	<u>60.222</u>
gesamt a) - c)	166.728	191.154	175.116
2.2 Sachaufwand für städt. Dienststellen aus			
a) Betreuungstätigkeit	33.207	60.884	59.044
b) andere Lieferungen und Leistungen	599	1.283	580
gesamt a) - b)	33.805	62.167	59.624
2.3 Personalaufwand	26.946	27.868	28.222
2.4 Abschreibungen	13.920	13.138	14.799
2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.393	4.387	4.427
2.6 Zinsen und ähnlicher Aufwand	28.027	30.221	32.038
2.7 Aufwendungen gesamt	<u>274.820</u>	<u>328.934</u>	<u>314.226</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	46.621	25.855	36.140
4. Abführung an den städtischen Haushalt	45.180	45.579	45.579
5. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))	<u>1.441</u>	<u>-19.724</u>	<u>-9.439</u>

Aus der beigefügten **Anlage 2** sind in der **Pos. I.** differenzierte Informationen zu den vorstehenden Planansätzen ersichtlich.

B. Vermögensplan

Der Vermögensplan 2012 schließt mit Ausgaben und Einnahmen von jeweils rd. 166,5 Mio. EUR ab. Zusammengefasst sind folgende Positionen zu verzeichnen:

	<u>Ansatz 2011</u> in T EUR	<u>Ansatz 2012</u> in T EUR
1. Ausgaben		
- Investitionen für Baumaßnahmen, Sachanlagen und immaterielle Anlagen	95.509	99.629
- Kreditwirtschaft (Tilgung)	23.855	68.051
- Zuschußbedarf (Unterdeckung Erfolgsplan)	<u>18.304</u>	<u>9.439</u>
- Gesamt	<u>137.668</u>	<u>177.118</u>
2. Einnahmen		
- Eigenmittel aus planmäßigen Abschreibungen	13.138	14.799
- Landeszuschüsse	2.750	995
- Investitionskostenzuschuss aus dem KP II	4.474	0
- Fremdmittel	<u>117.307</u>	<u>161.325</u>
- Gesamt	<u>137.668</u>	<u>177.119</u>

Aus der beigefügten **Anlage 2** sind in der **Pos. II.** differenzierte Informationen zu den vorstehenden Planansätzen ersichtlich.

Für das Geschäftsjahr 2013 ist eine Verpflichtungsermächtigung von 10,06 Mio. EUR erforderlich. Für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte wird der bereits eingerichtete Kreditrahmen von 25,0 Mio. EUR beibehalten.

C. Stellenübersicht

Die Stellenübersicht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt mit 451 Stellen ab und gliedert sich wie folgt:

	<u>30.06.2010</u>	<u>Plan 2011</u>	<u>Ansatz 2012</u>
Beamte	78	78	79
Beschäftigte	367	367	371
- davon Angestellte	323	323	328
- davon Arbeiter	44	44	43
Auszubildende	6	6	6
Gesamt	<u>451</u>	<u>451</u>	<u>456</u>

D. Ergebnis- und Finanzplanung 2011 - 2015

I. Entwicklung des Erfolgsplanes 2011 - 2015

In der mehrjährigen Planung wird unter den zuvor erläuterten Prämissen mit mit folgenden Ergebnissen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gerechnet.

Kalenderjahr	Planergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Mio EUR	geplantes Jahresergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. -minderung (-) Mio EUR
2011	25,85	-19,72
2012	36,14	-9,44
2013	34,99	-10,59
2014	38,31	-7,27
2015	34,43	-11,15
Gesamt	<u>169,72</u>	<u>-58,17</u>

II. Entwicklung des Finanzplanes 2011 - 2015

Der mehrjährige Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

Kalenderjahr	Summe der Ausgaben Mio EUR	davon finanziert aus:	
		Abschreibungen, Landes- zuschüsse Mio EUR	Fremdmittel Mio EUR
2011	137,67	20,36	117,31
2012	177,12	15,79	161,33
2013	226,01	15,00	211,01
2014	264,84	14,91	249,93
2015	221,33	14,53	206,81
Gesamt	<u>1026,97</u>	<u>80,59</u>	<u>946,38</u>

Aus der beigefügten **Anlage 3** sind die Finanzplanansätze differenziert ersichtlich.