

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2013

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 2013 und dem Wirtschaftsplan 2012 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 2011.

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß **Erfolgsplan 2013** rd. EUR 352,0 Mio. (Vorjahr: EUR 335,0 Mio.). Von den Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung (EUR 288,3 Mio.; 2012: 264,5 Mio.) entfallen EUR 242,6 Mio. auf Mieterlöse. EUR 45,7 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten.

Aus der Betreuung von Objekten anderer Dienststellen resultieren planmäßig Erlöse von rd. EUR 62,0 Mio. (Planansatz 2012: EUR 69,5 Mio.). Wie in den Vorjahren resultieren die prognostizierten Erlöse mit EUR 46,2 Mio. im Wesentlichen aus der Baubetreuung, die auch große und zum Teil von der Gebäudewirtschaft vorfinanzierte Einzelprojekte (u. a. Archäologische Zone; Flora) umfasst. Für die energiewirtschaftliche Betreuung von Dienststellen werden Erlöse von EUR 15,8 Mio. veranschlagt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 15,2 Mio. (Planansatz 2012 EUR 6,4 Mio.) enthalten mit EUR 11,4 Mio. Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken, u. a. aus dem geplanten Verkauf einer Teilfläche eines Grundstückes an der Sürther Straße.

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 56,6 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.

Der Erfolgsplan 2013 schließt mit einem positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 72,0 Mio. Nach der Abführung an den städtischen Haushalt (EUR 45,4 Mio.) und Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt (EUR 2,4 Mio.) verbleibt eine planmäßige Überdeckung (Eigenkapitalstärkung) von EUR 24,2 Mio.

Die Ergebnisabweichung von EUR 33,6 Mio. gegenüber den Planansätzen 2012 ist zusammengefasst insbesondere auf folgende Einflussgrößen zurückzuführen:

	2012	2013	Abweichung ¹⁾
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	264,48	288,29	23,81
davon			
<i>Mieten</i>	217,06	242,59	25,53
<i>Abrechnung von Nebenkosten</i>	47,42	45,70	-1,72
Sonstige betriebliche Erträge	6,37	15,21	8,84
davon			
Veräußerung von Grundstücken	2,58	11,37	8,79
Übrige	3,79	3,84	0,05
Instandhaltungskosten	62,00	56,60	-5,40
davon			
<i>geplante und ungeplante Instandhaltung</i>	48,38	45,78	-2,60
<i>Modernisierung</i>	8,12	8,27	0,15
<i>Toilettensanierungsprogramm</i>	5,50	2,55	-2,95
Personalaufwendungen	28,22	28,97	0,75
Zinsaufwand	32,04	31,38	-0,70
Zwischensumme	148,59	186,55	38,00
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	-112,45	-114,59	-2,18
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	36,14	71,96	35,82
Abführung Gewinnausschüttung	-45,58 0,00	-45,40 -2,35	0,18 -2,35
Jahresergebnis (- Eigenkapitalminderung / + Eigenkapitalmehrung)	-9,44	24,21	33,65

1) Vorzeichen ergebnisbezogen

Der **Vermögensplan 2013** sieht Bauinvestitionen in einem Volumen von EUR 101 Mio. (2012: EUR 84,9 Mio.) vor, die insbesondere den Schulbereich betreffen. Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss 2013 ist, im Schulbau zusätzlich nach Kategorien geordnet, der beigefügten Übersicht (Anlage 4) zu entnehmen.

Für Grundstücksankäufe werden in 2013 planmäßig Mittel in Höhe von EUR 3,7 Mio. (2012 EUR 13,6 Mio.) bereitgestellt.

Die für 2013 eingeplanten investiven Zuschüsse betragen EUR 1,1 Mio. (2012: EUR 1,0 Mio.). Die voraussichtliche Kreditaufnahme (ohne Umschuldungen) beläuft sich auf EUR 80,0 Mio. (2012: EUR 109,2).

Die **Ergebnis- und Finanzplanung 2012 bis 2016** 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 2012 - 2016.

Das im Zeitablauf stetig ansteigende Investitionsvolumen und die der GW seit der Umstellung der Schulbaufinanzierung in 2009 nicht mehr zur Verfügung stehenden Landesmittel aus der Bildungspauschale bewirken, dass sich der Fremdkapitalbedarf und in der mittelfristigen Ergebnisplanung insbesondere die Mieterlöse sowie die Zinsaufwendungen der Gebäudewirtschaft weiter erhöhen. Bei planmäßig steigenden Umsatzerlösen und ebenfalls spürbar ansteigenden Zinsaufwendungen schließen die Erfolgspläne der Jahre 2013 ff. - nach derzeitigem Planungstand – jeweils mit einem positiven Jahresergebnis, d.h. mit einer Überdeckung nach Abführung an den städtischen Haushalt.

Mit einer Verwendung der Überschüsse zur Eigenkapitalstärkung könnte dem Beschluss des Rates vom 28.06.2012, der weiteren Eigenkapitalminderung entgegenzuwirken, entsprochen werden.

In der Vermögensplanung für 2013 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 neben einer projektbezogenen Einzelkorrektur ein pauschaler Risikoabschlag von 10 Prozent vorgenommen.

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2013

A. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich zusammengefaßt wie folgt dar:

	<u>Ergebnis 2011</u> in T EUR	<u>Plan 2012</u> in T EUR	<u>Ansatz 2013</u> in T EUR
1.1. Umsatzerlöse aus			
a) der Flächenbewirtschaftung von Verwaltungs-, Kitas und Schulgebäude, Objekte des Grünflächenbereiches sowie Parkflächen	279.278	264.478	288.285
b) Baubetreuungs- und energiewirtschaftliche Serviceleistungen	35.631	69.488	62.000
c) anderen Lieferungen und Leistungen	932	1.046	1.711
Umsatzerlöse gesamt	315.842	335.013	351.996
1.2. aktivierte Eigenleistungen	4.714	5.297	6.261
1.3. Bestandsveränderungen	9.585	3.589	4.550
1.4 sonstige Erträge aus			
a) sonstige betriebliche Erträge	9.737	6.367	15.213
b) Zinsen und ähnliche Erträge	670	100	100
c) Aufwendungszuschuss aus dem KP II	24.373	0	0
sonstige Erträge gesamt	34.781	6.467	15.313
1.5 Erlöse gesamt	364.921	350.365	378.120
2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
a) Betriebskosten	51.136	52.893	51.831
b) Instandhaltungskosten	88.213	62.001	56.596
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	58.096	60.222	58.341
gesamt a) - c)	197.445	175.116	166.768
2.2 Sachaufwand für städt. Dienststellen aus			
a) Betreuungstätigkeit	37.091	59.044	56.286
b) andere Lieferungen und Leistungen	574	580	521
gesamt a) - b)	37.665	59.624	56.807
2.3 Personalaufwand	26.149	28.222	28.974
2.4 Abschreibungen	15.255	14.799	17.121
2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.736	4.427	5.118
2.6 Zinsen und ähnlicher Aufwand	29.621	32.038	31.378
2.7 Aufwendungen gesamt	311.870	314.226	306.166
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	53.051	36.140	71.954
4.1 Abführung an den städtischen Haushalt	45.579	45.579	45.399
4.2 Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt	0	0	2.350
4.3 Abführung / Gewinnausschüttung insgesamt	45.579	45.579	47.749
5. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))	7.472	-9.439	24.205

Aus der beigegeführten **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 2012</u> in T EUR	<u>Ansatz 2013</u> in T EUR
1. Ausgaben		
- Investitionen für Baumaßnahmen, Sachanlagen und immaterielle Anlagen	99.629	106.144
- Kreditwirtschaft (Tilgung)	68.051	67.404
- Zuschuß (-) bzw. Unterdeckung (+) aus Erfolgsplan	9.439	-24.205
- Gesamt	<u>177.119</u>	<u>149.343</u>
2. Einnahmen		
- Eigenmittel aus planmäßigen Abschreibungen	14.799	17.121
- Landeszuschüsse	995	1.122
- Fremdmittel	<u>161.325</u>	<u>131.099</u>
- Gesamt	<u>177.119</u>	<u>149.343</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 7,36 Mio. EUR erforderlich. Für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte wird der eingerichtete Kreditrahmen von 25,0 Mio. EUR auf 100,0 Mio. EUR erhöht.

C. Stellenübersicht

Die Stellenübersicht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt mit 452 Stellen ab und gliedert sich wie folgt:

	<u>30.06.2011</u>	<u>Plan 2012</u>	<u>Ansatz 2013</u>
Beamte	78	79	93
Beschäftigte	367	371	352
- davon Angestellte	323	328	309
- davon Arbeiter	44	43	43
Auszubildende	6	6	6
Gesamt	<u>451</u>	<u>456</u>	<u>451</u>

Zusätzlich werden bei der GW 23 Personalkredite bzw. befristete Stellen geführt.

Die Planzahlen für 2012 entsprechen dem Wirtschaftsplan 2012 und enthalten die damals beantragten Mehrstellen. Im Rahmen der Erstellung des gesamtstädtischen Stellenplans wurden die meisten Mehrstellen nicht genehmigt. Die Verschiebung von Beschäftigten-Stellen zu Beamten-Stellen ist auf Stellenumwandlungen aufgrund der tatsächlichen Stellenbesetzungen zurückzuführen.

D. Ergebnis- und Finanzplanung 2012 - 2016

I. Entwicklung des Erfolgsplanes 2012 - 2016

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
2012	36,14	-9,44
2013	71,95	24,21
2014	81,22	31,64
2015	88,77	35,92
2016	87,89	32,30
Gesamt	<u>365,98</u>	<u>114,63</u>

II. Entwicklung des Finanzplanes 2012 - 2016

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
2012	177,12	15,79	161,33
2013	149,34	18,24	131,10
2014	179,38	19,10	160,28
2015	210,63	20,91	189,73
2016	182,73	21,06	161,67
Gesamt	<u>899,21</u>	<u>95,11</u>	<u>804,10</u>

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