

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2015

I. 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 2015 und dem Wirtschaftsplan 2014 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 2013.

II. Erfolgsplan 2015

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß Erfolgsplan 2015 rd. EUR 308,9 Mio. (Vorjahr: EUR 381,6 Mio.).

Von den **Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung** (EUR 253,2 Mio.; Vorjahr: 309,4 Mio.) entfallen EUR 202,0 Mio. auf Mieterlöse. EUR 51,2 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten.

Der Rückgang der Mieterlöse ist ausschließlich auf die Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems zurückzuführen. An die Stelle der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete tritt ab dem 01.01.2015 ein Flächenverrechnungspreis, der sich im Wesentlichen aus tatsächlichen Aufwendungen der Gebäudewirtschaft in der Vergangenheit ab-

leitet. Der Flächenverrechnungspreis ist zudem spartenspezifisch. Im Geschäftsbereich „Vermietung“ werden insgesamt vier Sparten mit unterschiedlichen Kostensätzen je Quadratmeter unterschieden: Schulen, Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten sowie Aufbauten in Grünanlagen.

Aufgrund der Neuordnung die Mieten für Hausmeisterwohnungen zu den stadtinternen Erlösen (vorher: Mieten von Dritten) kommt es im Vergleich mit den Planansätzen 2014 zudem zu einer primär ausweisbedingten Verschiebung innerhalb der Mieterlöse.

Aus der **Betreuung von Objekten bzw. Projekten anderer Dienststellen** resultieren im Geschäftsbereich „Service“ planmäßig Erlöse von rd. EUR 53,9 Mio. (Planansatz 2014: EUR 70,4 Mio.).

Wie in den Vorjahren entfallen die prognostizierten Erlöse mit EUR 38,2 Mio. im Wesentlichen auf die Baubetreuung. Die Erlöse aus der Baubetreuung sind unabhängig vom Niveau der Betreuung rückläufig, weil der Umfang der von der GW für Auftraggeber-Dienststellen vorfinanzierten Kosten tendenziell abnimmt. Die Planaufwendungen 2014 umfassten beispielsweise noch zu einem bedeutenden Teil das von der Gebäudewirtschaft vorfinanzierte Einzelprojekt „Generalsanierung Flora“.

Für die energiewirtschaftliche Betreuung von städtischen Dienststellen werden Erlöse von EUR 15,7 Mio. veranschlagt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von EUR 13,6 Mio. (Planansatz 2014: EUR 2,1 Mio.) enthalten mit EUR 11,3 Mio. Erträge aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Ein wesentlicher Teil dieser Erträge entfällt auf den geplanten Verkauf einer Grundstücksteilfläche 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 **Instandhal-**

tung jährlich Mittel in Höhe von 1,2 Prozent der Objektwiederbeschaffungswerte bereitzustellen.

Das unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesene Instandhaltungsbudget (EUR 68,2 Mio.) berücksichtigt neben dem zum reinen Substanzerhalt notwendigen Sockelbetrag einen Zuschlag zum Abbau des Sanierungsrückrückstandes. Das im Wirtschaftsplan ausgewiesene Instandhaltungsbudget umfasst ausschließlich die voraussichtlich für Instandhaltung anfallenden Fremdkosten. Zu diesen Fremdkosten addieren sich noch Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft in einem Umfang von rd. EUR 8,0 Mio. Angesichts der vorhandenen Personalressourcen ist der eingeplante Betrag ambitioniert, denn die notwendige und eingeplante Verstärkung im Bereich des Objektmanagements soll insbesondere dem Aufgabenkreis „Betreiberverantwortung“ zugute kommen.

Der Erfolgsplan 2015 schließt mit einem geringfügig positiven **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** von EUR 2,5 Mio.

Mit der skizzierten Neuordnung des Finanzsystems und dem Rückgang des innerstädtischen Mietniveaus geht konzeptionell der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft am Geschäftsjahresende einher.

Ergebnisausgleich bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Verrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogenen und mit Wirkung noch für das Wirtschaftsplanjahr aufzufangen.

Die **Abweichungen gegenüber den Planansätzen des Jahres 2014** sind zusammengefasst im Wesentlichen auf nachfolgende Einflussgrößen zurückzuführen:

	2014	2015	Abweichung^{*)}
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Mieterlöse	256,42	201,95	-54,47
davon			
<i>Mieten für Verwaltungsgebäude, Schulen; Kindertagesstätten etc.</i>	248,21	195,14	-53,07
<i>Mieten von Dritten</i>	8,21	6,81	-1,40
Sonstige betriebliche Erträge	2,13	13,56	11,43
davon			
Veräußerung von Grundstücken	0,00	11,26	11,26
Übrige	2,13	2,30	0,17
Instandhaltungskosten	53,47	68,20	-14,73
davon			
<i>ungeplante Instandhaltung</i>	16,28	18,00	-1,72
<i>geplante Instandhaltung</i>	37,19	50,20	-13,01
Pachtaufwendungen	59,71	64,64	-4,93
Personalaufwendungen	30,13	34,54	-4,41
Abschreibungen	20,66	22,53	-1,87
Zwischensumme	94,58	25,60	-68,98
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	-22,10	-23,14	-1,04
Ergebnis der gewöhnlichen Ge- schäftstätigkeit	72,48	2,46	-70,02
Abführung / Gewinnausschüttung	-49,58	0,00	49,58
Ergebnisausgleich	0,00	-2,46	-2,46
Jahresergebnis (nach Abführung bzw. Ergebnisausgleich)	22,90	0,00	-22,90

*) Vorzeichen ergebnisbezogen

Spartenbezogen zeichnen sich für 2015 sich planmäßig folgende **Ergebnisse** ab:

	Vermietung					Service
	Schulen	Verwaltungsgebäude	Kindertagesstätten	Aufbauten in Grünanlagen	gesamt	
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	142,16	77,83	31,87	1,29	253,15	55,75
Bestandsveränderung / aktivierte Eigenleistungen	8,04	1,60	0,08	0,11	9,83	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	11,22	0,62	0,04	0,48	12,36	1,20
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	96,60	65,71	25,69	1,42	189,42	0,0
Sachaufwand für die Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,81
Personalaufwand	23,31	3,30	1,24	0,32	28,17	6,37
Abschreibungen	18,24	3,38	0,56	0,36	22,54	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3,21	0,97	0,35	0,07	4,60	0,92
Saldo Zinsaufwand / -erträge	23,06	2,55	0,88	0,22	26,71	0,29
Spartenergebnis	-3,00	4,14	3,27	-0,51	3,90	-1,44
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit <i>(vor Ergebnisausgleich)</i>					2,46	

III. Vermögensplan 2015

Der Vermögensplan 2015 sieht **Bauinvestitionen** in einem Volumen von EUR 90,0 Mio. (2014: EUR 94,4 Mio.) vor, die insbesondere Maßnahmen im Bereich der Schulen betreffen. Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss (vor dem Pauschalabschlag wegen Planungsunsicherheiten; vgl. unter V.) ist der beigefügten Anlage 4 zu entnehmen.

Für **Grundstücksankäufe** werden in 2015 planmäßig Mittel in Höhe von knapp EUR 13,6 Mio. (2014: EUR 1,0 Mio.) bereitgestellt. Ein Großteil entfällt auf den Ankauf des ehemaligen HELIOS-Geländes in Köln-Ehrenfeld.

Die für 2015 eingeplanten investiven **Zuschüsse** betragen EUR 1,5 Mio. (2014: EUR 2,0 Mio.). Die voraussichtliche **Kreditneuaufnahme** (ohne Umschuldungen) beläuft sich auf EUR 99,3 Mio. (2014: EUR 69,3 Mio.).

IV. Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung

Die Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2014 bis 2018 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 2014 - 2018.

Das unverändert hohe (geplante) Investitionsvolumen und die seit der Umstellung der Schulbaufinanzierung in 2009 der GW nicht mehr zur Verfügung stehenden Landesmittel aus der Bildungspauschale bewirken, dass sich der Fremdkapitalbedarf der Gebäudewirtschaft lt. mehrjähriger **Vermögensplanung** kontinuierlich erhöht.

In der mittelfristigen **Ergebnisplanung** steigen aufgrund der prognostizierten Bautätigkeit und den damit einhergehenden Flächenmehrungen vor allem die Mieterlöse der Gebäudewirtschaft, die Abschreibungen auf Sachanlagen sowie die Zinsaufwendungen weiter an. Im Rahmen der Planung wurde unterstellt, dass die Flächenverrechnungspreise/qm, die systematisch vor allem von

der tatsächlichen Kostenentwicklung in Vorperioden abhängig sind, von Jahr zu Jahr um durchschnittlich rd. 4% steigen.

Die Erfolgspläne der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2015 ff. schließen unter diesen Annahmen nach derzeitigem Planungstand in den Jahren 2015, 2017 und 2018 jeweils mit einem positiven, in 2016 mit einem negativen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Im Rahmen des Ergebnisausgleiches müsste die Kernverwaltung Ende 2016 für einen entsprechenden Ausgleich sorgen, in den übrigen Jahren würde der städtische Haushalt (planmäßig) von Überdeckungen der Gebäudewirtschaft „profitieren“.

V. Wesentliche Planungsunsicherheiten

Langfristiger Bauprozess

In der Vermögensplanung für 2015 ff. wurde bei den investiven Baumaßnahmen (lt. Anlage 4) zur Bestimmung eines realistischen und belastbaren Budgets ein (separat ausgewiesener) Abschlag vorgenommen, der u.a. den langfristigen Bauprojekten ohnehin innewohnenden Prognoseunsicherheiten (z.B. Unternehmensinsolvenzen, Verzögerungen im städtischen Vergabeverfahren) Rechnung tragen soll.

Einfluss der Neuorganisation

Die noch nicht abgeschlossene Neuorganisation der innerstädtischen Immobilienbewirtschaftung führt zu einer zusätzlichen Planungsunschärfe.

Die in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung skizzierte Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird beispielsweise beim Investitionsvolumen, den Instandhaltungs- und Personalaufwendungen und den aktivierten Eigenleistungen in hohem Maße vom (künftig) zentral bestimmten bzw. vorgegebenen Investitionsbudget, der konkreten Ausgestaltung der innerstädtischen Zuständigkeiten und der Qualität der zumindest in Teilen neudefinierten Prozesse geprägt.

Im Bereich der Schulen wurden die für 2015 ff. geplanten Instandhaltungs- und Investitionsvorhaben wurden zwar im Vorfeld mit der Schulverwaltung abgestimmt, die konzeptionell vorgesehene gesamtstädtische Investitionssteuerung ist allerdings erst noch zu etablieren, so dass der Umfang und die Zusammensetzung der künftig *gesamtstädtisch finanzierbaren* Investitionstätigkeit insgesamt ein Stück weit unbestimmt sind.

Tatsächlich zur Verfügung stehende Personalressourcen

Ganz entscheidend für die praktische Umsetzung der politisch gewünschten Bau- und Instandhaltungstätigkeit wird allerdings sein, inwieweit die aus Sicht der Gebäudewirtschaft für eine ordnungsgemäße Aufgabenerledigung notwendigen Zusatzstellen bewilligt und tatsächlich besetzt werden können. Da selbst die im Wirtschaftsplan 2015 bereits ausgewiesenen Mehrstellen erfahrungsgemäß nicht und/oder nur verzögert besetzt werden, bestehen insbesondere in der mittelfristigen Perspektive erhebliche Unsicherheiten bei der Prognose eines realistischen Instandhaltungs- und Investitionsvolumens.

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Wirtschaftsplan 2015

A. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich zusammengefaßt wie folgt dar:

	<u>Ergebnis 2013</u> in T EUR	<u>Plan 2014</u> in T EUR	<u>Ansatz 2015</u> in T EUR
1.1. Umsatzerlöse aus			
a) der Flächenbewirtschaftung von Verwaltungs-, Kitas und Schulgebäude, Objekte des Grünflächenbereiches	311.381	309.403	253.158
b) Baubetreuungs- und energiewirtschaftliche Serviceleistungen	52.481	70.383	53.928
c) anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.320</u>	<u>1.781</u>	<u>1.827</u>
gesamt	365.181	381.567	308.912
1.2. aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	4.103	5.879	5.616
1.3. Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten	-3.797	3.089	4.208
1.4 sonstige betriebliche Erträge			
a) Veräußerungserträge	633	0	11.261
b) übrige betriebliche Erträge	<u>8.018</u>	<u>2.129</u>	<u>2.297</u>
gesamt	8.650	2.129	13.558
1.5 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
a) Betriebskosten	58.793	57.328	56.578
b) Instandhaltungskosten	50.689	53.470	68.199
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>60.360</u>	<u>59.706</u>	<u>64.639</u>
gesamt	169.841	170.504	189.416
1.6 Sachaufwand für städt. Dienststellen aus			
a) Betreuungstätigkeit	47.525	64.998	50.220
b) andere Lieferungen und Leistungen	<u>641</u>	<u>592</u>	<u>592</u>
gesamt	48.167	65.590	50.811
1.7 Personalaufwand	28.325	30.132	34.544
1.8 Abschreibungen	19.182	20.717	22.533
1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.557	5.678	5.516
1.10 Betriebsergebnis	102.066	100.042	29.474
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen			
2.1 Zinsen und ähnliche Erträge	2.136	3.438	2.254
2.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.432	31.000	29.263
2.3 Finanzergebnis	<u>-28.296</u>	<u>-27.562</u>	<u>-27.010</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	73.770	72.480	2.465
4.1 Abführung an den städtischen Haushalt	45.395	45.433	0
4.2 Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt	2.350	4.145	0
4.3 Abführung / Gewinnausschüttung gesamt	47.744	49.578	0
5. Ergebnisausgleich (Erstattung an (-) von (+) Kernverwaltung)	0	0	-2.465
6. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))	<u>26.026</u>	<u>22.903</u>	<u>0</u>

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

B. Vermögensplan

Der Vermögensplan 2015 schließt mit Ausgaben und Einnahmen von jeweils rd. 173,5 Mio. EUR ab. Zusammengefasst sind folgende Positionen zu verzeichnen:

	<u>Plan 2014</u> in T EUR	<u>Ansatz 2015</u> in T EUR
1. Ausgaben		
- Investitionen für Baumaßnahmen, Sachanlagen und immaterielle Anlagen	96.029	104.241
- Kreditwirtschaft (Tilgung)	68.148	69.278
- Zuschuß (-) bzw. Unterdeckung (+) aus Erfolgsplan	<u>-22.903</u>	<u>0</u>
gesamt	<u>141.274</u>	<u>173.519</u>
2. Einnahmen		
- Eigenmittel aus planmäßigen Abschreibungen	20.717	22.533
- Landeszuschüsse	2.043	1.493
- Fremdmittel	<u>118.514</u>	<u>149.493</u>
gesamt	<u>141.274</u>	<u>173.519</u>

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

Für das Geschäftsjahr 2015 ist eine Verpflichtungsermächtigung von 14,96 Mio. EUR erforderlich. Für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte wird der bestehende Kreditrahmen von 100 Mio. EUR auf 50,0 Mio. EUR reduziert.

C. Stellenübersicht

Die Stellenübersicht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt mit 488 Stellen ab und gliedert sich wie folgt:

	<u>30.06.2013</u>	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>
Beamte	91	93	97
Beschäftigte	354	352	385
- davon Angestellte	311	309	342
- davon Arbeiter	43	43	43
Auszubildende	6	6	6
Gesamt	<u>451</u>	<u>451</u>	<u>488</u>

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

D. Ergebnis- und Finanzplanung 2014 - 2018

I. Entwicklung des Erfolgsplanes 2014 - 2018

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
2014	72,48	22,90
2015	2,46	0,00
2016	-2,94	0,00
2017	3,84	0,00
2018	4,96	0,00
Gesamt	<u>80,82</u>	<u>22,90</u>

II. Entwicklung des Finanzplanes 2014 - 2018

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
2014	141,27	22,76	118,51
2015	173,52	24,03	149,49
2016	163,24	22,83	140,41
2017	199,46	24,22	175,24
2018	174,59	27,13	147,47
Gesamt	<u>852,08</u>	<u>120,96</u>	<u>731,12</u>

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