

Wirtschaftsplan 2015 - differenzierte Darstellung

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2013</u>	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>1. Erträge und Aufwendungen</b>					
<b>1.1 Umsatzerlöse aus</b>					
a) der Flächenbewirtschaftung					
- Mieten für Verwaltungs-, Kitas, Schulgebäude, Objekte des Grün- flächenbereiches	242.823.700 €	248.209.000 €	195.140.000 €	- 53.069.000 €	-21,38%
- Mieten von Dritten	7.082.400 €	8.216.200 €	6.810.600 €	- 1.405.600 €	-17,11%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	61.474.600 €	52.977.700 €	51.206.900 €	- 1.770.800 €	-3,34%
<b>gesamt</b>	<b>311.380.700 €</b>	<b>309.402.900 €</b>	<b>253.157.500 €</b>	<b>- 56.245.400 €</b>	<b>-18,18%</b>
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau <sup>1)</sup>	36.979.600 €	57.629.300 €	38.196.800 €	- 19.432.500 €	-33,72%
- Energiewirtschaft <sup>2)</sup>	15.501.300 €	12.754.000 €	15.731.000 €	2.977.000 €	23,34%
<b>gesamt</b>	<b>52.480.900 €</b>	<b>70.383.300 €</b>	<b>53.927.800 €</b>	<b>- 16.455.500 €</b>	<b>-23,38%</b>
<sup>1)</sup> Die Erlöse beinhalten neben den eigenen Honoraren von der GW vorfinanzierte Fremdkosten für betreute Objekte (siehe Pos. 1.6a). Der Umfang der Vorfinanzierung 2014 war höher als im Planjahr 2015.					
<sup>2)</sup> Basis für die Berechnung der Ansätze 2015 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2014 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- Umzugsmanagement	504.900 €	444.000 €	444.000 €	- €	0,00%
- übrige Serviceleistungen (Winterwartung, UGM)	814.800 €	1.336.500 €	1.382.800 €	46.300 €	3,46%
<b>gesamt</b>	<b>1.319.700 €</b>	<b>1.780.500 €</b>	<b>1.826.800 €</b>	<b>46.300 €</b>	<b>2,60%</b>
<b>Summe a) - c)</b>	<b>365.181.300 €</b>	<b>381.566.700 €</b>	<b>308.912.100 €</b>	<b>- 72.654.600 €</b>	<b>-19,04%</b>
<b>1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>	<b>4.102.500 €</b>	<b>5.879.100 €</b>	<b>5.616.000 €</b>	<b>- 263.100 €</b>	<b>-4,48%</b>
<b>1.3 Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten</b>	<b>- 3.796.500 €</b>	<b>3.088.600 €</b>	<b>4.207.800 €</b>	<b>1.119.200 €</b>	<b>36,24%</b>
<b>1.4 sonstige betriebliche Erträge</b>					
a) Veräußerungserträge	632.500 €	- €	11.261.200 €	11.261.200 €	
Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.					
b) übrige betriebliche Erträge	8.017.800 €	2.129.000 €	2.297.200 €	168.200 €	7,90%
Die planbaren sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich insbesondere zusammen aus Erträgen aus Erbpachtverträgen und einer pauschalen Personal- und Sachkostenerstattung der Kernverwaltung (ehemaliger Energiekostenzuschlag).					
<b>Summe a) - b)</b>	<b>8.650.300 €</b>	<b>2.129.000 €</b>	<b>13.558.400 €</b>	<b>11.429.400 €</b>	<b>536,84%</b>

	<u>Ergebnis 2013</u>	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung</b>					
a)					
Betriebs- und Heizkosten					
- Heizkosten	21.142.400 €	20.208.000 €	17.935.000 €	- 2.273.000 €	-11,25%
- sonstige Betriebskosten	37.650.100 €	37.120.000 €	38.643.300 €	1.523.300 €	4,10%
<b>gesamt</b>	<b>58.792.500 €</b>	<b>57.328.000 €</b>	<b>56.578.300 €</b>	<b>749.700 €</b>	<b>-1,31%</b>
Die Prognose der Nebenkosten für 2015 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2014 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.					
b)					
Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (werterhaltender Anteil),	<b>50.688.700 €</b>	<b>53.469.700 €</b>	<b>68.198.900 €</b>	<b>14.729.200 €</b>	<b>27,55%</b>
Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Das Instandhaltungsbudget für 2015 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung einschließlich einer Komponente für den Abbau des Instandhaltungsstaus.					
c)					
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - Pacht für angemietete Objekte-	<b>60.359.500 €</b>	<b>59.705.800 €</b>	<b>64.638.700 €</b>	<b>4.932.900 €</b>	<b>8,26%</b>
Die Steigerung bei den Pachtaufwendungen resultieren aus Neuanmietungen und erhöhte Staffelmieten, insbesondere bei den Verwaltungsgebäuden (u. a. Neuanmietung Ludwigstr. 8 / Minoritenhof 0,92 Mio. EUR und Mehraufwendungen für Stadthaus-Deutz 2,08 Mio. EUR).					
<b>Summe a) - c)</b>	<b>169.840.700 €</b>	<b>170.503.500 €</b>	<b>189.415.900 €</b>	<b>18.912.400 €</b>	<b>11,09%</b>
<b>1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen</b>					
a)					
Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bauunterhaltung	31.806.300 €	52.244.400 €	34.488.600 €	- 17.755.800 €	-33,99%
- Energiewirtschaft	15.719.100 €	12.754.000 €	15.731.000 €	2.977.000 €	23,34%
<b>gesamt</b>	<b>47.525.400 €</b>	<b>64.998.400 €</b>	<b>50.219.600 €</b>	<b>14.778.800 €</b>	<b>-22,74%</b>
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau betrifft mit 13,1 Mio € Objekte im Sondervermögen.					
b)					
andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.)	<b>641.400 €</b>	<b>591.600 €</b>	<b>591.600 €</b>	<b>- €</b>	<b>0,00%</b>
siehe A. 1.1 c)					
<b>Summe a) - b)</b>	<b>48.166.800 €</b>	<b>65.590.000 €</b>	<b>50.811.200 €</b>	<b>14.778.800 €</b>	<b>-22,53%</b>
<b>1.7 Personalaufwand</b>					
Löhne und Gehälter	21.166.800 €	23.172.400 €	25.952.900 €	2.780.500 €	12,00%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.158.600 €	6.959.400 €	8.591.200 €	1.631.800 €	23,45%
<b>gesamt</b>	<b>28.325.400 €</b>	<b>30.131.800 €</b>	<b>34.544.100 €</b>	<b>4.412.300 €</b>	<b>14,64%</b>
Der Anstieg des Personalaufwandes ist auf Mehrstellen, Tarifsteigerungen sowie auf gestiegene Pensionsaufwendungen zurückzuführen.					
<b>1.8 Abschreibungen</b>					
a)					
bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	3.316.800 €	3.139.200 €	3.237.100 €	97.900 €	3,12%
- für Schulgebäude	9.995.000 €	11.580.600 €	12.617.000 €	1.036.400 €	8,95%
- für Kindertagesstätten	351.300 €	437.500 €	549.500 €	112.000 €	25,60%
- für Objekte Grünflächen	171.800 €	167.400 €	355.600 €	188.200 €	112,43%
- für Betriebs- und Geschäftsausstattung und übrige Sachanlagen	5.206.700 €	5.334.100 €	5.644.000 €	309.900 €	5,81%
<b>gesamt</b>	<b>19.041.600 €</b>	<b>20.658.800 €</b>	<b>22.403.200 €</b>	<b>1.744.400 €</b>	<b>8,44%</b>

	<u>Ergebnis 2013</u>	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	111.200 €	58.500 €	129.600 €	71.100 €	121,54%
c) Abschreibung auf Finanzanlagen	29.300 €	- €	- €	- €	
<b>Summe a) + c)</b>	<b>19.182.100 €</b>	<b>20.717.300 €</b>	<b>22.532.800 €</b>	<b>1.815.500 €</b>	<b>8,76%</b>
<b>1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
- Kostenerstattungen <sup>1)</sup>	948.800 €	845.000 €	856.500 €	11.500 €	1,36%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung <sup>2)</sup>	1.641.500 €	2.167.000 €	2.056.500 €	- 110.500 €	-5,10%
- übrige Aufwendungen <sup>3)</sup>	3.966.600 €	2.666.400 €	2.602.900 €	- 63.500 €	-2,38%
<b>gesamt</b>	<b>6.556.900 €</b>	<b>5.678.400 €</b>	<b>5.515.900 €</b>	<b>- 162.500 €</b>	<b>-2,86%</b>
<sup>1)</sup> Darin enthalten sind u. a. die Kostenerstattungen an das Personalamt in Höhe von EUR 0,62 Mio. <sup>2)</sup> Einschließlich Zahlungen an das städtische Rechenzentrum (Planung 2015 EUR 1,6 Mio). <sup>3)</sup> Die Position umfaßt alle weiteren für den laufenden Betrieb notwendigen Sachaufwendungen wie Büromaterial, Werkzeuge, Wegstreckenentschädigungen etc.					
<b>1.10 Betriebsergebnis</b>	<b>102.065.700 €</b>	<b>100.042.400 €</b>	<b>29.474.400 €</b>	<b>- 70.568.000 €</b>	<b>-70,54%</b>
<b>2. Zinserträge und Zinsaufwendungen</b>					
<b>2.1 Zinsen und ähnliche Erträge</b> Die Erträge resultieren mit EUR 2,3 Mio. im Wesentlichen aus der periodischen Aufzinsung von kapitalisierten Ansprüchen der Gebäudewirtschaft aus der Bestellung von Erbbaurechten.	<b>2.136.000 €</b>	<b>3.437.600 €</b>	<b>2.253.500 €</b>	<b>- 1.184.100 €</b>	<b>-34,45%</b>
<b>2.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> - für die von der Stadt Köln übertragenen Verbindlichkeiten - für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	915.400 € 26.003.200 € 3.513.400 €	871.300 € 26.709.200 € 3.419.300 €	612.600 € - 25.346.500 € - 3.304.300 € -	258.700 € 1.362.700 € 115.000 €	-29,69% -5,10% -3,36%
<b>gesamt</b>	<b>30.432.000 €</b>	<b>30.999.800 €</b>	<b>29.263.400 €</b>	<b>- 1.736.400 €</b>	<b>-5,60%</b>
<b>2.3 Finanzergebnis</b>	<b>- 28.296.000 €</b>	<b>- 27.562.200 €</b>	<b>- 27.009.900 €</b>	<b>552.300 €</b>	<b>-2,00%</b>
<b>3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>73.769.700 €</b>	<b>72.480.200 €</b>	<b>2.464.500 €</b>	<b>- 70.015.700 €</b>	<b>-96,60%</b>
4.1 Abführung an den städtischen Haushalt	45.394.600 €	45.432.820 €	- €	45.432.820 €	-100,00%
4.2 Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt	2.349.600 €	4.144.800 €	- €	4.144.800 €	-100,00%
<b>4.3 Abführung/Gewinnausschüttung gesamt</b>	<b>47.744.200 €</b>	<b>49.577.620 €</b>	<b>- €</b>	<b>49.577.620 €</b>	<b>-100,00%</b>
<b>5. Ergebnisausgleich</b> (Erstattung an (-) von (+) Kernverwaltung)	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 2.464.500 €</b>	<b>2.464.500 €</b>	
<b>6. Jahresergebnis</b> (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))	<b>26.025.500 €</b>	<b>22.902.580 €</b>	<b>- €</b>	<b>22.902.580 €</b>	<b>100,00%</b>

## II. Vermögensplan

## 1. Ausgaben

## 1.1 Investitionen

## a) Baumaßnahmen

	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>	<u>Verpflichtungs- ermächtigung 2015</u>
Schulen	126.398.300 €	106.176.100 €	- 20.222.200 €	-16,00%	5.584.900,00 €
Verwaltungsgebäude	14.975.700 €	16.085.800 €	1.110.100 €	7,41%	9.603.200,00 €
Kitas	14.206.300 €	1.918.700 €	- 12.287.600 €	-86,49%	168.800,00 €
Grünflächen	1.446.100 €	970.000 €	- 476.100 €	-32,92%	85.400,00 €
Pauschaler Abzug für Unwägbarkeiten (Insolvenzen etc.)	- 62.810.600 €	- 35.150.600 €	27.660.000 €		
<b>gesamt</b>	<b>94.215.800 €</b>	<b>90.000.000 €</b>	<b>- 4.215.800 €</b>	<b>-4,47%</b>	<b>15.442.300,00 €</b>

Zur Zusammensetzung vergl. Anlage 4

## b) Grundstücksankäufe

	<b>950.000 €</b>	<b>13.578.000 €</b>	<b>12.628.000 €</b>	<b>1329,26%</b>	
--	------------------	---------------------	---------------------	-----------------	--

Helios-Gelände, Im Kamp, Loreleystr. 3-5 und Statthalterhofallee/Alfons-Nowak-Str.

## c) Sachanlagen

- DV-Ausstattung (PC's, Drucker, Monitore etc.)	102.900 €	69.600 €	- 33.300 €	-32,36%	
- Betriebs- und Geschäftsausstattung (überwiegend Möbel)	100.000 €	280.000 €	180.000 €	0,00%	
<b>gesamt</b>	<b>202.900 €</b>	<b>349.600 €</b>	<b>146.700 €</b>	<b>72,30%</b>	

## d) Immaterielle Anlagen

- DV-Programme (SAP-Lizenzen, Betriebssysteme/Software)	282.400 €	116.200 €	- 166.200 €	-58,85%	
- Customizing im Rahmen der Softwareimplementierung	377.900 €	197.600 €	- 180.300 €	-47,71%	
<b>gesamt</b>	<b>660.300 €</b>	<b>313.800 €</b>	<b>- 346.500 €</b>	<b>-52,48%</b>	

## Summe a) - d)

	<b>96.029.000 €</b>	<b>104.241.400 €</b>	<b>8.212.400 €</b>	<b>8,55%</b>	
--	---------------------	----------------------	--------------------	--------------	--

	<u>Plan 2014</u>	<u>Ansatz 2015</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in %</u>	<u>Verpflichtungs-</u> <u>ermächtigung 2015</u>
<b>1.2 Kreditwirtschaft</b>					
- Planmäßige Tilgung von übernommenen Verpflichtungen der Stadt Köln (bei der Gründung und der Erweiterung des Geschäftsbetriebes im Rahmen der Übernahme von Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Objekten)	731.600 €	577.300 €	- 154.300 €	-21,09%	
- Planmäßige Tilgung von langfristigen Darlehen privater Partner (PPP)	2.195.700 €	2.310.800 €	115.100 €	5,24%	
- Planmäßige Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten	15.965.100 €	16.210.300 €	245.200 €	1,54%	
- Außerordentliche Tilgung (Umschuldung) nach Ablauf der Zinsbindungsfrist; siehe Punkt 2.3	49.255.500 €	50.179.200 €	923.700 €	1,88%	
	<b>68.147.900 €</b>	<b>69.277.600 €</b>	<b>1.129.700 €</b>	<b>1,66%</b>	
<b>1.3 Zuschuß (-) bzw. Unterdeckung (+) aus Erfolgsplan</b>	<b>- 22.902.580 €</b>	<b>- €</b>	<b>22.902.580 €</b>	<b>-100,00%</b>	
<b>1.4 Summe Ausgaben (1.1 - 1.3)</b>	<b>141.274.320 €</b>	<b>173.519.000 €</b>	<b>32.244.680 €</b>	<b>22,82%</b>	
<b>2. Einnahmen</b>					
<b>2.1 planmäßige Abschreibungen gem. Pkt. I 1.8</b>	<b>20.717.300 €</b>	<b>22.532.800 €</b>	<b>1.815.500 €</b>	<b>8,76%</b>	
<b>2.2 Zuschüsse für Schulbauten und Kindertagesstätten</b> (z. B. LED-Beleuchtung, Kanalsanierung und Kita U3)	<b>2.043.300 €</b>	<b>1.492.800 €</b>	<b>- 550.500 €</b>	<b>-26,94%</b>	
<b>2.3 Fremdmittel</b>					
- Neu aufzunehmende Darlehen bei Kreditinstituten	69.258.200 €	99.314.200 €	30.056.000 €	43,40%	
- Umschuldungen	49.255.500 €	50.179.200 €	923.700 €	1,88%	
<b>gesamt</b>	<b>118.513.700 €</b>	<b>149.493.400 €</b>	<b>30.979.700 €</b>	<b>26,14%</b>	
<b>2.4 Summe Einnahmen (2.1-2.3)</b>	<b>141.274.300 €</b>	<b>173.519.000 €</b>	<b>32.244.700 €</b>	<b>22,82%</b>	