

Wirtschaftsplan 2016 - differenzierte Darstellung

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2014</u>	<u>Plan 2015</u>	<u>Ansatz 2016</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
1. Erträge und Aufwendungen					
1.1 Umsatzerlöse aus					
a) der Flächenbewirtschaftung					
- Mieten für Verwaltungsgebäude, Kitas, Schulen und Objekte des Grünflächenbereiches	248.134.300 €	195.140.000 €	193.033.400 €	- 2.106.600 €	-1,08%
- Mieten von Dritten	6.729.200 €	6.810.600 €	6.002.500 €	- 808.100 €	-11,87%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	60.897.300 €	51.206.900 €	43.625.900 €	- 7.581.000 €	-14,80%
gesamt	315.760.800 €	253.157.500 €	242.661.800 €	- 10.495.700 €	-4,15%
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau ¹⁾	39.606.900 €	38.196.800 €	39.148.500 €	951.700 €	2,49%
- Energiewirtschaft ²⁾	18.281.300 €	15.731.000 €	16.026.000 €	295.000 €	1,88%
gesamt	57.888.200 €	53.927.800 €	55.174.500 €	1.246.700 €	2,31%
¹⁾ Die Erlöse beinhalten neben den eigenen Honoraren von der GW vorfinanzierte Fremdkosten für betreute Objekte (siehe Pos. 1.6a).					
²⁾ Basis für die Berechnung der Ansätze 2016 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2015 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- Umzugsmanagement	743.200 €	444.000 €	765.900 €	321.900 €	72,50%
- übrige Serviceleistungen (Bewachung im Service, UGM, Winterwartung)	697.200 €	1.382.800 €	1.476.300 €	93.500 €	6,76%
gesamt	1.440.400 €	1.826.800 €	2.242.200 €	415.400 €	22,74%
Summe a) - c)	375.089.400 €	308.912.100 €	300.078.500 €	- 8.833.600 €	-2,86%
1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	4.890.900 €	5.616.000 €	4.158.000 €	- 1.458.000 €	-25,96%
1.3 Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten	- 13.397.600 €	4.207.800 €	11.398.900 €	7.191.100 €	170,90%
1.4 sonstige betriebliche Erträge					
a) Veräußerungserträge	398.300 €	11.261.200 €	1.700.200 €	9.561.000 €	
Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.					
b) übrige betriebliche Erträge	9.760.000 €	2.297.200 €	5.152.500 €	2.855.300 €	124,29%
Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich insbesondere zusammen aus Erträgen aus Erbpachtverträgen, Aufwendungszuschüssen und einer pauschalen Personal- und Sachkostenerstattung der Kernverwaltung (ehemaliger Energiekostenzuschlag).					
Summe a) - b)	10.158.300 €	13.558.400 €	6.852.700 €	- 6.705.700 €	-49,46%

1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung

	<u>Ergebnis 2014</u>	<u>Plan 2015</u>	<u>Ansatz 2016</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
a) Betriebs- und Heizkosten					
- Energiekosten (Strom-, Heiz-, Wasserkosten u. a.)	33.455.400 €	36.028.300 €	34.433.000 € -	1.595.300 €	-4,43%
- sonstige Betriebskosten	17.587.000 €	20.550.000 €	21.711.500 €	1.161.500 €	5,65%
gesamt	51.042.400 €	56.578.300 €	56.144.500 € -	433.800 €	-0,77%
Die Prognose der Nebenkosten für 2016 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2015 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.					
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (werterhaltender Anteil),	63.024.100 €	68.198.900 €	64.776.600 € -	3.422.300 €	-5,02%
Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Das Instandhaltungsbudget für 2016 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung einschließlich einer Komponente für den Abbau des Instandhaltungsstaus.					
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - insbesondere Pacht für angemietete Objekte-	62.519.700 €	64.638.700 €	64.522.600 € -	116.100 €	-0,18%
Summe a) - c)	176.586.200 €	189.415.900 €	185.443.700 € -	3.972.200 €	-2,10%
1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bauunterhaltung	34.576.000 €	34.488.600 €	32.979.700 € -	1.508.900 €	-4,38%
- Energiewirtschaft	15.298.500 €	15.731.000 €	16.026.000 €	295.000 €	1,88%
gesamt	49.874.500 €	50.219.600 €	49.005.700 € -	1.213.900 €	-2,42%
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau betrifft mit 10,1 Mio € Objekte im Sondervermögen.					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.) siehe A. 1.1 c)	766.400 €	591.600 €	880.500 €	288.900 €	48,83%
Summe a) - b)	50.640.900 €	50.811.200 €	49.886.200 € -	925.000 €	-1,82%
1.7 Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	21.994.400 €	25.952.900 €	27.826.000 €	1.873.100 €	7,22%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.712.600 €	8.591.200 €	9.428.200 €	837.000 €	9,74%
gesamt	29.707.000 €	34.544.100 €	37.254.200 €	2.710.100 €	7,85%
Der Anstieg des Personalaufwandes ist auf Mehrstellen, Tarifsteigerungen sowie auf gestiegene Pensionsaufwendungen zurückzuführen.					
1.8 Abschreibungen					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	3.217.300 €	3.237.100 €	2.865.700 € -	371.400 €	-11,47%
- für Schulgebäude	12.741.400 €	12.617.000 €	14.297.900 €	1.680.900 €	13,32%
- für Kindertagesstätten	422.400 €	549.500 €	525.200 € -	24.300 €	-4,42%
- für Objekte Grünflächen	170.200 €	355.600 €	191.900 € -	163.700 €	-46,03%
- für Betriebs- und Geschäftsausstattung und übrige Sachanlagen	6.467.200 €	5.644.000 €	5.752.300 €	108.300 €	1,92%
- für ausserplanmäßige Abschreibungen Bauvorbereitungskosten	864.400 €	- €	- €	- €	
gesamt	23.882.900 €	22.403.200 €	23.633.000 €	1.229.800 €	5,49%
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	133.000 €	129.600 €	294.600 €	165.000 €	127,31%
c) Abschreibung auf Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	
Summe a) + c)	24.015.900 €	22.532.800 €	23.927.600 €	1.394.800 €	6,19%

	<u>Ergebnis 2014</u>	<u>Plan 2015</u>	<u>Ansatz 2016</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen					
- Kostenerstattungen ¹⁾	958.900 €	856.500 €	876.500 €	20.000 €	2,34%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung ²⁾	1.761.200 €	2.056.500 €	2.012.200 € -	44.300 €	-2,15%
- übrige Aufwendungen ³⁾	3.452.400 €	2.602.900 €	2.035.600 € -	567.300 €	-21,79%
gesamt	6.172.500 €	5.515.900 €	4.924.300 € -	591.600 €	-10,73%
1.10 Betriebsergebnis	89.618.500 €	29.474.400 €	21.052.100 € -	8.422.300 €	-28,57%
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen					
2.1 Zinsen und ähnliche Erträge					
- aus anderen Finanzanlagen	2.104.600 €	2.249.500 €	2.508.000 €	258.500 €	11,49%
- sonstige Erträge (Tagesgeldzinsen etc)	- €	1.000 €	1.000 €	- €	0,00%
- aus Finanzanlagen und aus Abzinsung von Rückstellungen	687.400 €	3.000 €	200.000 €	197.000 €	>100 %
Die Erträge resultieren mit EUR 2,5 Mio. im Wesentlichen aus der periodischen Aufzinsung von kapitalisierten Ansprüchen der Gebäudewirtschaft aus der Bestellung von Erbbaurechten.					
gesamt	2.792.000 €	2.253.500 €	2.709.000 €	455.500 €	20,21%
2.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
- für die von der Stadt Köln übertragenen Verbindlichkeiten	859.000 €	612.600 €	- € -	612.600 €	-100,00%
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.621.400 €	25.346.500 €	23.950.300 € -	1.396.200 €	-5,51%
- sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	3.475.200 €	3.304.300 €	3.323.100 €	18.800 €	0,57%
gesamt	27.955.600 €	29.263.400 €	27.273.400 € -	1.990.000 €	-6,80%
2.3 Finanzergebnis	- 25.163.600 € -	27.009.900 € -	24.564.400 €	2.445.500 €	-9,05%
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	64.454.900 €	2.464.500 € -	3.512.300 € -	5.976.800 €	>-100%
4.1 Abführung an den städtischen Haushalt	45.627.681 €	- €	- €	- €	
4.2 Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt	4.144.800 €	- €	- €	- €	
4.3 Abführung/Gewinnausschüttung gesamt	49.772.481 €	- €	- €	- €	
5. Modifizierter Ergebnisausgleich (Erstattung an (-) von (+) Kernverwaltung)	- € -	2.464.500 €	3.512.300 €	5.976.800 €	
6. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-)) nach Ergebnisausgleich	14.682.419 €	- €	- €	- €	

II. Vermögensplan

1. Ausgaben

1.1 Investitionen

a) Baumaßnahmen

	<u>Plan 2015</u>	<u>Ansatz 2016</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>	<u>Verpflichtungs- ermächtigung 2016</u>
Schulen	106.176.100 €	94.038.600 €	- 12.137.500 €	-11,43%	6.319.400,00 €
Verwaltungsgebäude	16.085.800 €	19.750.000 €	3.664.200 €	22,78%	5.060.000,00 €
Kitas	1.918.700 €	1.940.000 €	21.300 €	1,11%	182.700,00 €
Grünflächen	970.000 €	3.075.600 €	2.105.600 €	217,07%	289.700,00 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>125.150.600 €</i>	<i>118.804.200 €</i>	<i>5.791.100 €</i>	<i>4,63%</i>	<i>5.532.400,00 €</i>
Pauschaler Abzug für Unwägbarkeiten (Insolvenzen etc.)	- 35.150.600 €	- 48.804.200 €	- 13.653.600 €		

gesamt

Zur Zusammensetzung vergl. Anlage 4

gesamt	90.000.000 €	70.000.000 €	- 20.000.000 €	-22,22%	11.851.800,00 €
---------------	---------------------	---------------------	-----------------------	----------------	------------------------

b) Grundstücksankäufe

Loreleyst. 3-5 und Restzahlung Helios-Gelände

gesamt	13.578.000 €	360.000 €	- 13.218.000 €	-97,35%	
---------------	---------------------	------------------	-----------------------	----------------	--

c) Sachanlagen

- DV-Ausstattung (PC's, Drucker, Monitore etc.)
- Betriebs- und Geschäftsausstattung (überw. Möbel u. IT-Hardware)

gesamt

- DV-Ausstattung (PC's, Drucker, Monitore etc.)	69.600 €	636.500 €	566.900 €	814,51%	
- Betriebs- und Geschäftsausstattung (überw. Möbel u. IT-Hardware)	280.000 €	1.300.000 €	1.020.000 €	0,00%	
gesamt	349.600 €	1.936.500 €	1.586.900 €	453,92%	

d) Immaterielle Anlagen

- DV-Programme (SAP-Lizenzen, Betriebssysteme/Software)
- Customizing im Rahmen der Softwareimplementierung

gesamt

- DV-Programme (SAP-Lizenzen, Betriebssysteme/Software)	116.200 €	482.300 €	366.100 €	315,06%	
- Customizing im Rahmen der Softwareimplementierung	197.600 €	234.200 €	36.600 €	18,52%	
gesamt	313.800 €	716.500 €	402.700 €	128,33%	

Summe a) - d)

Summe a) - d)	104.241.400 €	73.013.000 €	- 31.228.400 €	-29,96%	
----------------------	----------------------	---------------------	-----------------------	----------------	--

1.2 Kreditwirtschaft

- 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)
- Planmäßige Tilgung von langfristigen Darlehen privater Partner (PPP)
- Planmäßige Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten
- Außerordentliche Tilgung (Umschuldung) nach Ablauf der Zinsbindungsfrist; siehe Punkt 2.3

- 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)	577.300 €	- €	577.300 €	-100,00%	
- Planmäßige Tilgung von langfristigen Darlehen privater Partner (PPP)	2.310.800 €	2.116.400 €	194.400 €	-8,41%	
- Planmäßige Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten	16.210.300 €	19.043.200 €	2.832.900 €	17,48%	
- Außerordentliche Tilgung (Umschuldung) nach Ablauf der Zinsbindungsfrist; siehe Punkt 2.3	50.179.200 €	52.378.200 €	2.199.000 €	4,38%	
gesamt	69.277.600 €	73.537.800 €	4.260.200 €	6,15%	

1.3 Zuschuß (-) bzw. Unterdeckung (+) aus Erfolgsplan

gesamt	- €	- €	- €		
---------------	------------	------------	------------	--	--

1.4 Summe Ausgaben (1.1 - 1.3)

Summe Ausgaben (1.1 - 1.3)	173.519.000 €	146.550.800 €	- 26.968.200 €	-15,54%	
-----------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------	--

2. Einnahmen

2.1 planmäßige Abschreibungen gem. Pkt. I 1.8

gesamt	22.532.800 €	23.927.600 €	1.394.800 €	6,19%	
---------------	---------------------	---------------------	--------------------	--------------	--

2.2 Zuschüsse für Schulbauten

gesamt	1.492.800 €	- €	1.492.800 €	-100,00%	
---------------	--------------------	------------	--------------------	-----------------	--

	<u>Plan 2015</u>	<u>Ansatz 2016</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>	<u>Verpflichtungs- ermächtigung 2016</u>
2.3 Fremdmittel					
- Neu aufzunehmende Darlehen bei Kreditinstituten	99.314.200 €	70.245.000 €	- 29.069.200 €	-29,27%	
- Umschuldungen	50.179.200 €	52.378.200 €	2.199.000 €	4,38%	
gesamt	149.493.400 €	122.623.200 €	- 26.870.200 €	-17,97%	
2.4 Summe Einnahmen (2.1-2.3)	173.519.000 €	146.550.800 €	- 26.968.200 €	-15,54%	