

Wirtschaftsplan 2017 - differenzierte Darstellung

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2015</u>	<u>Plan 2016</u>	<u>Ansatz 2017</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
1. Erträge und Aufwendungen					
1.1 Umsatzerlöse aus					
a) der Hausbewirtschaftung					
- Mieten städt. Nutzer für Verwaltungsgebäude, Kitas, Schulen und Objekte des Grünflächenbereiches	194.858.922 €	193.033.400 €	197.908.200 €	4.874.800 €	2,53%
- Mieten von Dritten	6.230.049 €	6.002.500 €	4.239.500 €	-1.763.000 €	-29,37%
Zwischensumme	201.088.971 €	199.035.900 €	202.147.700 €	3.111.800 €	1,56%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	- 5.376.202 €	6.338.000 €	28.700 €	6.309.300 €	
Mieterlöse	195.712.769 €	205.373.900 €	202.176.400 €	-3.197.500 €	-1,56%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	41.324.097 €	43.625.900 €	43.655.000 €	29.100 €	0,07%
gesamt	237.036.866 €	248.999.800 €	245.831.400 €	-3.254.100 €	-1,31%
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau ¹⁾	33.195.618 €	39.148.500 €	44.849.500 €	5.701.000 €	14,56%
- Energiewirtschaft ²⁾	15.035.181 €	16.026.000 €	14.771.000 €	-1.255.000 €	-7,83%
Zwischensumme	48.230.799 €	55.174.500 €	59.620.500 €	4.446.000 €	8,06%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	5.068.090 €	1.125.700 €	3.012.600 €		
gesamt	53.298.889 €	54.048.800 €	62.633.100 €	4.446.000 €	8,23%
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 2017 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2016 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- Umzugsmanagement	539.579 €	765.900 €	1.110.000 €	344.100 €	44,93%
- übrige Serviceleistungen (Bewachung im Service, UGM, Winterwartung)	743.748 €	1.476.300 €	4.212.500 €	2.736.200 €	185,34%
gesamt	1.283.328 €	2.242.200 €	5.322.500 €	3.080.300 €	137,38%
Summe a) - c)	291.619.083 €	305.290.800 €	313.787.000 €	4.272.200 €	1,40%
1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	4.148.503 €	4.158.000 €	3.698.500 €	-459.500 €	-11,05%
1.3 Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten	9.976.260 €	11.398.900 €	9.724.300 €	-1.674.600 €	-14,69%
1.4 sonstige betriebliche Erträge					
a) Veräußerungserträge	592.485 €	1.700.200 €	852.800 €	-847.400 €	-49,84%
Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.					
b) übrige betriebliche Erträge	17.393.557 €	5.152.500 €	10.572.000 €	5.419.500 €	105,18%
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)	17.986.042 €	6.852.700 €	11.424.800 €	4.572.100 €	66,72%

	<u>Ergebnis 2015</u>	<u>Plan 2016</u>	<u>Ansatz 2017</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung					
a) Betriebs- und Heizkosten					
- Energiekosten (Strom-, Heiz-, Wasserkosten u. a.)	34.273.486 €	34.433.000 €	33.665.000 €	- 768.000 €	-2,23%
- sonstige Betriebskosten	19.658.583 €	21.711.500 €	20.780.700 €	- 930.800 €	-4,29%
gesamt	53.932.068 €	56.144.500 €	54.445.700 €	- 1.698.800 €	-3,03%
Die Prognose der Nebenkosten für 2017 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2016 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.					
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (werterhaltender Anteil), Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Das Instandhaltungsbudget für 2017 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung einschließlich einer Komponente für den Abbau des Instandhaltungsstaus.	71.493.339 €	64.776.600 €	65.337.400 €	560.800 €	0,87%
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - insbesondere Pacht für angemietete Objekte-	64.939.931 €	64.522.600 €	64.832.300 €	309.700 €	0,48%
Summe a) - c)	190.365.338 €	185.443.700 €	184.615.400 €	- 828.300 €	-0,45%
1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bauunterhaltung	28.010.366 €	32.979.700 €	35.022.000 €	2.042.300 €	6,19%
- Energiewirtschaft	14.657.590 €	16.026.000 €	14.771.000 €	- 1.255.000 €	-7,83%
gesamt	42.667.956 €	49.005.700 €	49.793.000 €	787.300 €	1,61%
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau betrifft mit 11,6 Mio € Objekte im Sondervermögen.					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.) siehe A. 1.1 c)	591.271 €	880.500 €	4.387.500 €	3.507.000 €	398,30%
Summe a) - b)	43.259.227 €	49.886.200 €	54.180.500 €	4.294.300 €	8,61%
1.7 Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	22.105.040 €	27.826.000 €	30.619.100 €	2.793.100 €	10,04%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	8.381.564 €	9.428.200 €	10.420.400 €	992.200 €	10,52%
gesamt	30.486.604 €	37.254.200 €	41.039.500 €	3.785.300 €	10,16%
Der Anstieg des Personalaufwandes ist auf Mehrstellen, Tarifsteigerungen sowie auf gestiegene Pensionsaufwendungen zurückzuführen.					
1.8 Abschreibungen					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	3.380.607 €	2.960.200 €	3.834.300 €	874.100 €	29,53%
- für Schulgebäude	19.564.968 €	19.079.000 €	18.318.800 €	- 760.200 €	-3,98%
- für Kindertagesstätten	1.402.089 €	1.401.900 €	1.421.900 €	20.000 €	1,43%
- für Objekte Grünflächen	197.193 €	191.900 €	200.800 €	8.900 €	4,64%
gesamt	24.544.856 €	23.633.000 €	23.775.800 €	142.800 €	0,60%
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	198.803 €	294.600 €	424.800 €	130.200 €	44,20%

	<u>Ergebnis 2015</u>	<u>Plan 2016</u>	<u>Ansatz 2017</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
Summe a) + b)	24.743.659 €	23.927.600 €	24.200.600 €	273.000 €	1,14%
1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen					
- Kostenerstattungen ¹⁾	949.035 €	876.500 €	1.054.000 €	177.500 €	20,25%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung ²⁾	1.575.314 €	2.012.200 €	2.125.700 €	113.500 €	5,64%
- übrige Aufwendungen ³⁾	4.817.464 €	2.035.600 €	7.894.800 €	5.859.200 €	287,84%
gesamt	7.341.814 €	4.924.300 €	11.074.500 €	6.150.200 €	124,89%
¹⁾ Darin enthalten sind u. a. die Kostenerstattungen an das Personalamt in Höhe von EUR 0,63 Mio.					
²⁾ Einschließlich Zahlungen an das städtische Rechenzentrum (Planung 2017 EUR 1,4 Mio).					
³⁾ Die Position umfaßt alle weiteren für den laufenden Betrieb notwendigen Sachaufwendungen wie Büromaterial, Werkzeuge, Wegstreckenentschädigungen, Beratungskosten sowie ab 2017 die Kosten für eigen genutzte					
1.10 Betriebsergebnis	27.533.247 €	26.264.400 €	23.524.100 €	- 6.964.300 €	-26,52%
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen					
2.1 Erträge aus Finanzanlagen	2.024.621 €	2.508.000 €	2.051.000 €	- 457.000 €	-18,22%
Die Erträge aus anderen Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus der periodischen Aufzinsung von kapitalisierten Ansprüchen der Gebäudewirtschaft aus der Bestellung von Erbbaurechten.					
2.2 Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen					
- sonstige Zinserträge (Stundungszinsen etc)	33.818 €	1.000 €	1.000 €	- €	0,00%
- Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	833.907 €	200.000 €	700.000 €	500.000 €	250,00%
gesamt	867.725 €	201.000 €	701.000 €	500.000 €	248,76%
2.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
- für die von der Stadt Köln übertragenen Verbindlichkeiten	612.630 €	- €	- €	- €	
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.148.144 €	23.950.300 €	21.827.700 €	2.122.600 €	-8,86%
- sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	4.799.948 €	3.323.100 €	3.195.600 €	127.500 €	-3,84%
- Abschreibung auf Finanzanlagen	296.660 €	- €	- €		
- andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Aufzinsung von Rückstellungen etc)	973.697 €	- €	400.000 €	400.000 €	
gesamt	29.831.079 €	27.273.400 €	25.423.300 €	- 2.250.100 €	-8,25%
2.4 Finanzergebnis	- 26.938.733 €	- 24.564.400 €	- 22.671.300 €	2.750.100 €	-11,20%
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	594.514 €	1.700.000 €	852.800 €	- 4.214.200 €	>-100%
4. Steuern	5.223 €	- €	- €	- €	
5. Jahresergebnis	589.291 €	1.700.000 €	852.800 €	- 847.200 €	
(entspricht den geplanten Veräußerungsgewinnen, über deren Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln)					

II. Vermögensplan

1. Ausgaben

1.1 Investitionen

a) Baumaßnahmen

	<u>Plan 2016</u>	<u>Ansatz 2017</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>	<u>Verpflichtungs- ermächtigung 2017</u>
Schulen	94.038.600 €	72.404.000 €	- 21.634.600 €	-23,01%	7.240.400,00 €
Verwaltungsgebäude	19.750.000 €	11.969.300 €	- 7.780.700 €	-39,40%	2.638.000,00 €
Kitas	1.940.000 €	2.284.100 €	344.100 €	17,74%	174.000,00 €
Grünflächen	3.075.600 €	2.150.000 €	- 925.600 €	-30,09%	163.800,00 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>118.804.200 €</i>	<i>88.807.400 €</i>	<i>- 8.362.200 €</i>	<i>-7,04%</i>	<i>2.975.800,00 €</i>
Pauschaler Abzug für Unwägbarkeiten (Insolvenzen etc.)	- 48.804.200 €	- 18.807.400 €	- 29.996.800 €		

gesamt

Zur Zusammensetzung vergl. Anlage 4

70.000.000 €	70.000.000 €	- €	0,00%	10.216.200,00 €
---------------------	---------------------	------------	--------------	------------------------

b) Grundstücksankäufe

In 2017: Auf dem Sandberg 120, Josefstr. 65 und Wasseramselweg

360.000 €	3.400.000 €	3.040.000 €	844,44%
------------------	--------------------	--------------------	----------------

c) Sachanlagen

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

636.500 €	285.600 €	- 350.900 €	-55,13%
- €	155.000 €	155.000 €	
1.300.000 €	1.250.000 €	- 50.000 €	0,00%
1.936.500 €	1.690.600 €	- 245.900 €	-12,70%

gesamt

d) Immaterielle Anlagen

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

482.300 €	393.500 €	- 88.800 €	-18,41%
234.200 €	359.800 €	125.600 €	53,63%
716.500 €	753.300 €	36.800 €	5,14%

gesamt

Summe a) - d)

73.013.000 €	75.843.900 €	2.830.900 €	3,88%
---------------------	---------------------	--------------------	--------------

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

- €	- €	- €	
2.116.400 €	2.559.400 €	443.000 €	20,93%
19.043.200 €	18.456.400 €	- 586.800 €	-3,08%
52.378.200 €	48.550.400 €	- 3.827.800 €	-7,31%
73.537.800 €	69.566.200 €	- 3.971.600 €	-5,40%

1.3 Zuschuß aus dem Erfolgsplan (Teilergebnis: eingeplante, aber nicht verausgabte Instandhaltungsmittel)

- €	- €	- €	
-----	-----	-----	--

1.4 Summe Ausgaben (1.1 - 1.3)

146.550.800 €	145.410.100 €	- 1.140.700 €	-0,78%
----------------------	----------------------	----------------------	---------------

2. Einnahmen

2.1 planmäßige Abschreibungen gem. Pkt. I 1.8

23.927.600 €	24.200.600 €	273.000 €	1,14%
---------------------	---------------------	------------------	--------------

	<u>Plan 2016</u>	<u>Ansatz 2017</u>	<u>Abweichung</u>	<u>Abweichung</u>	<u>Verpflichtungs-</u>
	- €	5.500.000 €	in EUR	in %	<u>ermächtigung 2017</u>
2.2 Fördermittel	- €	5.500.000 €	5.500.000 €		
2.3 Fremdmittel					
- Neu aufzunehmende Darlehen bei Kreditinstituten	70.245.000 €	67.159.100 €	3.085.900 €	-4,39%	
- Umschuldungen	52.378.200 €	48.550.400 €	3.827.800 €	-7,31%	
gesamt	122.623.200 €	115.709.500 €	6.913.700 €	-5,64%	
2.4 Summe Einnahmen (2.1-2.3)	146.550.800 €	145.410.100 €	1.140.700 €	-0,78%	