

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

WIRTSCHAFTSPLAN 2017

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 § 13 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. Als Ergänzung zum Erfolgsplan ist zudem eine Spartenplanung aufzustellen.

Die wesentlichen Veränderungen zwischen dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 2017 und dem Wirtschaftsplan 2016 werden in der beigefügten Anlage 2 detailliert dargestellt. Die Gegenüberstellung der Erfolgsplanzahlen wird erweitert um die (Ist-) Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung des Wirtschaftsjahres 2015.

Im Zuge der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems zum 01.01.2015 ist an die Stelle der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete ein stadtinterner Flächenverrechnungspreis getreten. Zeitgleich wurde ein Ergebnisausgleich zwischen der Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft am Geschäftsjahresende eingeführt.

Der ab 2015 erhobene Flächenverrechnungspreis ist spartenspezifisch. Im Geschäftsbereich „Vermietung“ werden insgesamt vier Sparten mit unterschiedlichen Kostensätzen je Quadratmeter unterschieden: Schulen, Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten sowie Aufbauten in Grünanlagen.

Der Ergebnisausgleich am Jahresende umfasst sowohl den Vermietungsbereich als auch das Servicesegment der Gebäudewirtschaft und bedeutet in-

haltlich, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Das städtische Verrechnungspreismodell (einschließlich Ergebnisausgleich) wurde in Zusammenarbeit mit der Kämmerei und in enger Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern der Gebäudewirtschaft in 2016 in nachfolgenden Punkten überarbeitet bzw. präzisiert:

- Mit der Zielsetzung, eine Unterdeckung im Vermietungsbereich planmäßig zu vermeiden, wurde die Kalkulation der Spartenverrechnungspreise umgestellt. Ab 2017 basiert sie nicht mehr auf tatsächlichen Aufwendungen und übrigen Erträgen der Vergangenheit, sondern auf den spartenbezogenen Planaufwendungen bzw. -erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr selbst.
- Die der Kernverwaltung voraussichtlich zustehenden Spartenmehrergebnisse bzw. von ihr auszugleichenden Spartendefizite werden nicht mehr in einer eigenständigen Position „Ergebnisausgleich“ am Ende des Erfolgsplans, sondern als unmittelbare Korrektur der geplanten „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung)“ bzw. der „Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Service)“ ausgewiesen.
- Eing geplante, aber nicht aufgewandte Bauunterhaltungsmittel sollen angesichts des erheblichen Instandsetzungsstaus zur Finanzierung künftiger Instandsetzungen grundsätzlich bei der Gebäudewirtschaft verbleiben, während Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken konzeptionell dem städtischen Haushalt zugutekommen sollen. Da die abschließende Entscheidung über die Ergebnisverwendung dem Rat der Stadt Köln obliegt, wird auf eine Verwendungsprämisse im Wirtschaftsplan verzichtet. Künftig bleiben beide Komponenten beim Plan-Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung unberücksichtigt.

Insbesondere die beiden letztgenannten Änderungen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Darstellung in Wirtschaftsplan und Jahresabschluss. Der vorliegende Wirtschaftsplan 2017 trägt diesen Änderungen Rechnung. Die Vergleichszahlen der Jahre 2016 (Plan) und 2015 (Ist) wurden entsprechend angepasst.

II. Erfolgsplan 2017

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß Erfolgsplan 2017 insgesamt rd. EUR 313,8 Mio. (Planansatz 2016: EUR 305,2 Mio.).

Von den **Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung** (EUR 245,8 Mio.; 2016: 249,0 Mio.) entfallen EUR 202,2 Mio. auf Mieterlöse. EUR 43,7 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten.

Bedingt durch die Umstellung der Flächenverrechnungspreiskalkulation, die ab dem Wirtschaftsjahr 2017 auf der Grundlage von Planzahlen erfolgt, ist das Spartenergebnis im Vermietungsbereich insgesamt und in den einzelnen Untersparten bzw. Schulformen planmäßig ausgeglichen.

Die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** sind - wie in den Vorjahren - mit EUR 44,9 Mio. im Wesentlichen auf Erlöse aus der Baubetreuung zurückzuführen. Aus der energiewirtschaftlichen Betreuung von städtischen Dienststellen resultieren Umsätze von voraussichtlich EUR 14,8 Mio.

Insgesamt wird für den Geschäftsbereich „Service“ nach den Planungen der Gebäudewirtschaft in 2017 eine Unterdeckung von rd. EUR - 3,0 Mio. erwartet. Der von der Kernverwaltung entsprechend zu leistende (Ergebnis-) Ausgleichsbetrag erhöht als Korrekturgröße die prognostizierten Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft, die sich im Betreuungsbereich damit auf EUR 62,6 Mio. (Vorjahr: EUR 54,1 Mio.) belaufen.

Ursächlich für die Unterdeckung sind unter anderem Serviceentgelte bzw. Honorarzuschläge der Gebäudewirtschaft, die sich ab einer bestimmten Größenordnung zwar am allgemeinen Preisrecht für Architekten und Ingenieure (HOAI) orientieren, allerdings den mit den kommunalen Verfahren und innerstädtischen Abstimmungen verbundenen Zusatzaufwand in der Regel nicht hinreichend abdecken.

Auf die nachfolgende Segmentrechnung (vgl. Seite 8) wird verwiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von EUR 11,4 Mio. (2016: EUR 6,9 Mio.) enthalten mit EUR 1,9 Mio. u. a. für 2017 erwartete Aufwendungszuschüsse im Rahmen der Sanierung von Abwasserkanälen. Weitere EUR 0,85 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) entfallen auf Planerträge aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Der Instandsetzungsrückstau 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 mindestens 1,2 Prozent der Objektwiederbeschaffungswerte bereitzustellen.

Das unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesene Instandhaltungsbudget (EUR 65,3 Mio.; 2016 EUR 64,8 Mio.) berücksichtigt neben dem zum reinen Substanzerhalt notwendigen Sockelbetrag einen Zuschlag zum Abbau des Sanierungsrückstandes. Das im Wirtschaftsplan ausgewiesene Instandhaltungsbudget umfasst ausschließlich die für Instandhaltung voraussichtlich anfallenden Fremdkosten. Zu diesen Fremdkosten addieren sich erfahrungsgemäß noch Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft in einem Umfang von rd. EUR 9,0 -10,0 Mio.

Neben allgemeinen Tarifsteigerungen haben insbesondere eingeplante Personalzugänge zur planmäßigen Erhöhung der **Personalkosten** auf insgesamt EUR 41,0 Mio. (2016: EUR 37,3 Mio.) beigetragen. Für das Wirtschaftsjahr wurde angesichts der anhaltenden Schwierigkeiten bei der Personalgewinnung unterstellt, dass es der Gebäudewirtschaft (im Durchschnitt) gelingt, die

beantragten und zur ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung benötigten 140 Mehrstellen ab Mitte 2017 zu besetzen.

Auch unter Berücksichtigung dieser Personalaufstockung ist der für die Bauunterhaltung bereitgestellte Betrag selbst in der mittelfristigen Perspektive ambitioniert, denn die notwendige personelle Verstärkung soll primär den durch immer mehr und gesetzliche Vorgaben und höhere Anforderungen geprägten Aufgabenkreisen „Betreiberverantwortung“ und „Verkehrssicherung“ zugutekommen und damit Bereichen innerhalb des Objektmanagements, die zwar personalintensiv sind, aber nur zu vergleichsweise geringen Mittelabflüssen führen.

Das anhaltend niedrige Kapitalmarktzinsniveaus und die Möglichkeit zur Ablösung höher verzinslicher Darlehen erlauben bei den **Zinsaufwendungen** trotz investitionsbedingter Neuverschuldung erneut einen geringfügig niedrigeren Planansatz als im Vorjahr (EUR 25,4 Mio.; 2016: EUR 27,3 Mio.).

Die Kosten der von der Gebäudewirtschaft im Stadthaus Deutz genutzten Teilflächen wurden bislang als Pachtaufwendungen bzw. Betriebskosten (Nebenkosten) innerhalb der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Mit Anmietung ausschließlich selbst genutzter Räumlichkeiten am Ottoplatz erfolgt der Ausweis der zu zahlenden Miete und der entsprechenden Nebenkosten unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich durch diese Ausweisänderung in Verbindung mit beträchtlichen Mehrflächen zur Unterbringung des zusätzlichen Personals stark erhöht haben. In den geplanten Aufwendungen für 2017 (EUR 11,0 Mio.; 2016: EUR 4,9 Mio.) sind darüber hinaus die voraussichtlichen Umzugskosten, die nicht investiven Aufwendungen für den Umbau der neuen Geschäftsräume sowie ein erhöhter Ansatz für externe Beratungskosten (insbesondere im Zusammenhang mit der Reorganisation der Gebäudewirtschaft) enthalten.

Der Erfolgsplan 2017 schließt mit einem **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** von EUR 0,85 Mio.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich und die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2017 vollumfänglich aufgewandt werden, bewirken, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit den prognostizierten Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken und dem für 2017 geplanten **Jahresergebnis** entspricht.

Über dessen Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln.

Zusammengefasst sind die **Abweichungen gegenüber den Planansätzen des Jahres 2016** auf nachfolgende Einflussgrößen zurückzuführen:

	2016	2017	Abweichung^{*)}
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Mieterlöse	205,37	202,15	-3,22
<i>davon</i>			
<i>Mieten für Verwaltungsgebäude, Schulen; Kindertagesstätten etc.</i>	193,03	197,91	4,88
<i>Mieten von Dritten</i>	6,00	4,24	-1,76
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	6,34	0,00	-6,34
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	54,05	62,62	8,57
<i>davon</i>			
<i>...Baubetreuung</i>	39,15	44,85	5,70
<i>...Energiewirtschaftliche Betreuung</i>	16,03	14,77	-1,26
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	-1,13	3,00	4,13
Sonstige betriebliche Erträge	6,85	11,42	4,57
<i>davon</i>			
<i>Veräußerung von Grundstücken</i>	1,70	0,85	-0,85
<i>Übrige</i>	5,15	10,57	5,42
Instandhaltungskosten	64,78	65,34	-0,56
Pachtaufwendungen	64,52	64,83	-0,31
Personalaufwendungen	37,25	41,04	-3,79
Zinsaufwendungen	27,27	25,42	1,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4,92	11,03	-6,11
Zwischensumme	67,53	68,53	1,00
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	-65,83	-67,68	-1,85
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresergebnis	1,70	0,85	-0,85

*) Vorzeichen ergebnisbezogen

Spartenbezogen zeichnen sich für 2016 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	139,71	75,96	28,39	1,75	245,81	64,94
Bestandsveränderung / aktivierte Eigenleistungen	6,37	5,13	1,69	0,23	13,42	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	6,01	1,97	0,69	0,70	9,37	1,20
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	89,46	68,17	25,72	1,27	184,62	0,00
Sachaufwand für die Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54,18
Personalaufwand	19,84	6,49	2,24	0,83	29,40	11,63
Abschreibungen	18,63	3,91	1,46	0,21	24,21	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5,33	1,75	0,60	0,22	7,90	3,13
Saldo Zinsaufwand / -erträge	18,83	2,74	0,75	0,15	22,47	0,20
Spartenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit <i>(vor Ergebnisausgleich)</i>					-3,00	

III. Vermögensplan 2017

Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss ist der beigefügten Anlage 4 zu entnehmen. Er summiert sich in 2017 auf insgesamt EUR 88,8 Mio. Gleichwohl sieht der Vermögensplan wie im Vorjahr lediglich **Bauinvestitionen** in einem Volumen von EUR 70,0 Mio. vor. Die Kürzung der kumulierten Einzelbudgets um einen Pauschalabzug (EUR 18,8 Mio.) erfolgt, da es der Gebäudewirtschaft erfahrungsgemäß nicht gelingen wird, alle Bauvorhaben nach Maßgabe der jeweiligen Projekteinzelnplanung zu realisieren. Zu den Ursachen dieser Planungsunsicherheit wird auf die Erläuterungen unter V. verwiesen.

Zu berücksichtigen ist, dass bei jüngeren investiven Neubauvorhaben die Auftrag gebenden Dienststellen bis einschließlich der HOAI- Leistungsphase 3 die innerstädtische Federführung der Projekte haben. Mit Abschluss dieser Leistungsphase soll konzeptionell eine Entwurfsplanung vorliegen und das von der Gebäudewirtschaft baulich umzusetzende „Soll“ abschließend definiert sein. Zudem sollen zu diesem Zeitpunkt die voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens verlässlich beziffert werden.

Eine buchhalterische Konsequenz dieser Anfang 2015 eingeführten Neuregelung (sog. Sammelbeschlussverfahren) ist, dass Leistungen der Gebäudewirtschaft für das Projekt bis einschließlich Leistungsphase 3 lediglich Servicecharakter haben. Mit Übernahme des Projektes durch die Gebäudewirtschaft (ab der Leistungsphase 4) sind die bis dahin aufgewandten, werthaltigen Planungskosten - beispielsweise dem Schulentwicklungsamt - zu erstatten und neben den weiteren Kosten im Wirtschaftsplan der GW als investive Kosten abzubilden.

Bei älteren, bereits laufenden Projekten greift die skizzierte Regelung nicht. Um auch für diese Projekte eine vergleichbare Datenqualität zu gewährleisten, werden Altmaßnahmen im Vermögensplan nur noch dann mit den gesamten Projektkosten ausgewiesen (Anlage 4), wenn belastbare Kostenberechnungen vorliegen.

Sofern diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, werden die entsprechenden Maßnahmen in 2016 lediglich mit den angemeldeten Planungskosten berücksich-

tigt. Um Informationsverluste zu vermeiden, enthält die Anlage 5 ergänzende Angaben zu diesen Projekten. Grundlage der Kostenprognosen sind hier lediglich Kostenschätzungen.

Für **Grundstücksankäufe** werden in 2017 planmäßig Mittel in Höhe von knapp EUR 3,4 Mio. (2016: EUR 0,4 Mio.) bereitgestellt.

Die Ausgaben für die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** einschließlich IT-Hardware belaufen sich vor allem infolge des in 2016 nur zu einem Teil umgesetzten Umzugs in andere Geschäftsräume auf rd. EUR 1,7 Mio. (2016: EUR 2,0 Mio.)

Die zur Finanzierung der Investitionen geplante **Kreditneuaufnahme** (ohne Umschuldungen) beträgt in 2017 insgesamt EUR 67,2 Mio. (2016: EUR 70,2 Mio.). Durch Ablauf von Zinsbindungsfristen werden in 2017 **Umschuldungen** in einen Umfang von rd. EUR 48,6 Mio. erforderlich.

IV. Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung

Die Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2016 bis 2020 ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigegefügte Anlage 3 zeigt - analog zu Anlage 2 - die differenzierte Entwicklung des Erfolgsplanes und den mehrjährigen Vermögensplan für die Jahre 2016 - 2020.

Im Rahmen der mittelfristigen **Ergebnisplanung** wurde vereinfachend unterstellt, dass die Flächenverrechnungspreise/qm von Jahr zu Jahr um durchschnittlich rd. 4% steigen. Aber auch aufgrund der prognostizierten Bautätigkeit und den damit einhergehenden Flächenmehrungen steigen die Mieterlöse tendenziell an.

Nach derzeitigem Planungstand erhält die Gebäudewirtschaft im Rahmen des innerstädtischen Ergebnisausgleiches in den Jahren 2017 und 2018 Zahlungen der Kernverwaltung zum Ausgleich von Spartendefiziten, die - wie bereits erwähnt - als Korrektur der Umsatzerlöse auszuweisen sind. Demgegenüber

profitiert der städtische Haushalt in den Jahren 2019 und 2020 voraussichtlich von Ausgleichszahlungen der Gebäudewirtschaft.

Die Erfolgspläne der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2017 ff. schließen aufgrund von prognostizierten Veräußerungsgewinnen in den Jahren 2017 und 2020 jeweils mit einem positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresergebnis.

V. Wesentliche Planungsunsicherheiten

Langfristiger Bauprozess

In der Vermögensplanung für 2017 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 nach wie vor nicht abgeschlossene bzw. umgesetzte Neuorganisation der Gebäudewirtschaft 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.

Die konzeptionell vorgesehene gesamtstädtische Investitionssteuerung ist allerdings erst noch zu etablieren, so dass insbesondere mittel- und langfristig 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 gebotenen Bau- und Instandhaltungstätigkeit wird allerdings sein, inwieweit die aus Sicht der Gebäudewirtschaft für eine ordnungsgemäße Aufgabenerledigung notwendigen Zusatzstellen bewilligt und tatsächlich besetzt werden können.

Weil erfahrungsgemäß auch die im Wirtschaftsplan 2017 ausgewiesenen Mehrstellen nicht und/oder nur verzögert besetzt werden, bestehen sowohl in der kurz- als auch in der mittelfristigen Perspektive erhebliche Unsicherheiten bei der Prognose eines realistischen Instandhaltungs- und Investitionsvolumens.

Erschwerend kommt hinzu, dass die der Gebäudewirtschaft für Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sondervermögen (insbesondere Schulen und Kindertagesstätten) zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten durch den Umfang großer, in der Regel auch politisch dringlicher Servicemaßnahmen (z.B. Feuerwachen, Archäologische Zone, etc.) mitbestimmt bzw. beansprucht werden.