

## Wirtschaftsplan 2018 - differenzierte Darstellung

## I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2016</u>	<u>Plan 2017</u>	<u>Ansatz 2018</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>1. Erträge und Aufwendungen</b>					
<b>1.1 Umsatzerlöse aus</b>					
a) der Hausbewirtschaftung					
- Mieten städt. Nutzer für Verwaltungsgebäude, Kitas, Schulen und Objekte des Grünflächenbereiches	192.611.342 €	197.908.200 €	202.106.600 €	4.198.400 €	2,12%
- Mieten von Dritten	5.786.236 €	4.239.500 €	5.484.600 €	1.245.100 €	29,37%
<b>Zwischensumme</b>	<b>198.397.578 €</b>	<b>202.147.700 €</b>	<b>207.591.200 €</b>	<b>5.443.500 €</b>	<b>2,69%</b>
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	11.072.489 €	28.700 €	- €	28.700 €	-100,00%
<b>Mieterlöse</b>	<b>209.470.067 €</b>	<b>202.176.400 €</b>	<b>207.591.200 €</b>	<b>5.414.800 €</b>	<b>2,68%</b>
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	43.353.489 €	43.655.000 €	41.093.000 €	2.562.000 €	-5,87%
- sonstige Erträge aus der Hausbewirtschaftung	1.052.824 €	571.100 €	1.121.100 €	550.000 €	96,31%
<b>gesamt</b>	<b>253.876.380 €</b>	<b>246.402.500 €</b>	<b>249.805.300 €</b>	<b>3.402.800 €</b>	<b>1,38%</b>
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung <sup>1)</sup>	28.855.860 €	44.849.500 €	46.848.500 €	1.999.000 €	4,46%
- Energiewirtschaft <sup>2)</sup>	18.060.035 €	14.771.000 €	15.501.000 €	730.000 €	4,94%
<b>Zwischensumme</b>	<b>46.915.895 €</b>	<b>59.620.500 €</b>	<b>62.349.500 €</b>	<b>2.729.000 €</b>	<b>4,58%</b>
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	3.047.096 €	3.012.600 €	1.810.300 €	1.202.300 €	-39,91%
<b>gesamt</b>	<b>49.962.991 €</b>	<b>62.633.100 €</b>	<b>64.159.800 €</b>	<b>1.526.700 €</b>	<b>2,44%</b>
<sup>1)</sup> Die Erlöse beinhalten neben den eigenen Honoraren von der GW vorfinanzierte Fremdkosten für betreute Objekte (siehe Pos. 1.6a).					
<sup>2)</sup> Basis für die Berechnung der Ansätze 2018 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2017 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- aus FM-Diensten (u.a. Umzüge, Bewachung, Winterwartung)	1.867.555 €	5.322.500 €	4.621.600 €	700.900 €	-13,17%
- übrige (Kostenerstattungen, Aufwendungszuschüsse, Erbbauzinsen)	2.974.581 €	3.600.900 €	3.744.300 €	143.400 €	3,98%
<b>gesamt</b>	<b>4.842.137 €</b>	<b>8.923.400 €</b>	<b>8.365.900 €</b>	<b>557.500 €</b>	<b>-6,25%</b>
<b>Summe a) - c)</b>	<b>308.681.507 €</b>	<b>317.959.000 €</b>	<b>322.331.000 €</b>	<b>4.372.000 €</b>	<b>1,38%</b>
<b>1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>	<b>3.549.186 €</b>	<b>3.698.500 €</b>	<b>11.959.700 €</b>	<b>8.261.200 €</b>	<b>223,37%</b>
<b>1.3 Veränderung des Bestandes</b> (noch abzurechnenden Nebenkosten u. unfertige Betreuungsleistungen)	<b>9.964.133 €</b>	<b>9.724.300 €</b>	<b>19.699.600 €</b>	<b>9.975.300 €</b>	<b>102,58%</b>
<b>1.4 sonstige betriebliche Erträge</b>					
a) Veräußerungserträge	468.992 €	852.800 €	- €	852.800 €	-100,00%
Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.					
b) übrige betriebliche Erträge	3.815.483 €	6.400.000 €	3.059.900 €	3.340.100 €	-52,19%
Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich u. a. zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.					
<b>Summe a) - b)</b>	<b>4.284.475 €</b>	<b>7.252.800 €</b>	<b>3.059.900 €</b>	<b>4.192.900 €</b>	<b>-57,81%</b>

	<u>Ergebnis 2016</u>	<u>Plan 2017</u>	<u>Ansatz 2018</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung</b>					
a) Betriebs- und Heizkosten					
- Energiekosten (Strom-, Heiz-, Wasserkosten u. a.)	29.678.941 €	33.665.000 €	34.837.000 €	1.172.000 €	3,48%
- sonstige Betriebskosten	26.985.448 €	20.780.700 €	28.902.400 €	8.121.700 €	39,08%
<b>gesamt</b>	<b>56.664.389 €</b>	<b>54.445.700 €</b>	<b>63.739.400 €</b>	<b>9.293.700 €</b>	<b>17,07%</b>
Die Prognose der Nebenkosten für 2018 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2017 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.					
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (nur werterhaltender Anteil),					
Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten.	<b>65.843.888 €</b>	<b>65.337.400 €</b>	<b>68.006.300 €</b>	<b>2.668.900 €</b>	<b>4,08%</b>
Das Instandhaltungsbudget für 2018 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung. Es beinhaltet neben den lt. der KGST für die bauliche Unterhaltung notwendigen Mittel (EUR 52,0 Mio.) eine Komponente für den Abbau des Instandhaltungsschulden (EUR 14,6 Mio.) sowie eine Sonderdotierung (EUR 1,4 Mio.) für die Instandhaltung von Toiletten an Kölner Schulen.					
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - insbesondere Pacht für angemietete Objekte	<b>65.413.747 €</b>	<b>64.832.300 €</b>	<b>69.144.300 €</b>	<b>4.312.000 €</b>	<b>6,65%</b>
<b>Summe a) - c)</b>	<b>187.922.024 €</b>	<b>184.615.400 €</b>	<b>200.890.000 €</b>	<b>16.274.600 €</b>	<b>8,82%</b>
<b>1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung	24.471.553 €	35.022.000 €	41.802.600 €	6.780.600 €	19,36%
- Energiewirtschaft	16.649.121 €	14.771.000 €	15.501.000 €	730.000 €	4,94%
<b>gesamt</b>	<b>41.120.674 €</b>	<b>49.793.000 €</b>	<b>57.303.600 €</b>	<b>7.510.600 €</b>	<b>15,08%</b>
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau/ Bauunterhaltung betrifft mit 10,3 Mio € Objekte im Sondervermögen.					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.) siehe A. 1.1 c)	<b>88.237 €</b>	<b>4.387.500 €</b>	<b>3.743.300 €</b>	<b>- 644.200 €</b>	<b>-14,68%</b>
<b>Summe a) - b)</b>	<b>41.208.910 €</b>	<b>54.180.500 €</b>	<b>61.046.900 €</b>	<b>6.866.400 €</b>	<b>12,67%</b>
<b>1.7 Personalaufwand</b>					
Löhne und Gehälter	23.147.248 €	30.619.100 €	28.701.900 €	- 1.917.200 €	-6,26%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.958.615 €	10.420.400 €	9.544.700 €	- 875.700 €	-8,40%
<b>gesamt</b>	<b>30.105.863 €</b>	<b>41.039.500 €</b>	<b>38.246.600 €</b>	<b>- 2.792.900 €</b>	<b>-6,81%</b>
<b>1.8 Abschreibungen</b>					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	3.185.318 €	3.834.300 €	3.075.300 €	- 759.000 €	-19,80%
- für Schulgebäude <sup>1)</sup>	31.328.912 €	18.318.800 €	16.674.200 €	- 1.644.600 €	-8,98%
- für Kindertagesstätten	2.773.324 €	1.421.900 €	1.005.300 €	- 416.600 €	-29,30%
- für Objekte Grünflächen	208.465 €	200.800 €	205.300 €	4.500 €	2,24%
<b>gesamt</b>	<b>37.496.020 €</b>	<b>23.775.800 €</b>	<b>20.960.100 €</b>	<b>- 2.815.700 €</b>	<b>-11,84%</b>

<sup>1)</sup> inkl. einer außerplanmäßigen Abschreibung für 2016 von 13,5 Mio. EUR

b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen

**Summe a) + b)**

	<u>Ergebnis 2016</u>	<u>Plan 2017</u>	<u>Ansatz 2018</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
	<b>320.945 €</b>	<b>424.800 €</b>	<b>339.700 €</b>	<b>- 85.100 €</b>	<b>-20,03%</b>
<b>Summe a) + b)</b>	<b>37.816.965 €</b>	<b>24.200.600 €</b>	<b>21.299.800 €</b>	<b>- 2.900.800 €</b>	<b>-11,99%</b>
<b>1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
- Kostenerstattungen <sup>1)</sup>	958.634 €	1.054.000 €	1.319.000 €	265.000 €	25,14%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung <sup>2)</sup>	1.566.865 €	2.125.700 €	2.253.400 €	127.700 €	6,01%
- übrige Aufwendungen <sup>3)</sup>	3.824.148 €	7.894.800 €	8.934.300 €	1.039.500 €	13,17%
<b>gesamt</b>	<b>6.349.648 €</b>	<b>11.074.500 €</b>	<b>12.506.700 €</b>	<b>1.432.200 €</b>	<b>12,93%</b>
<b>1.10 Betriebsergebnis</b>	<b>23.075.892 €</b>	<b>23.524.100 €</b>	<b>23.060.200 €</b>	<b>- 463.900 €</b>	<b>-1,97%</b>
<b>2. Zinserträge und Zinsaufwendungen</b>					
<b>2.1 Erträge aus Finanzanlagen</b>	3.666.203 €	2.051.000 €	2.051.000 €	- €	0,00%
Die Erträge aus anderen Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus der periodischen Aufzinsung von kapitalisierten Ansprüchen der Gebäudewirtschaft aus der Bestellung von Erbbaurechten.					
<b>2.2 Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>					
- sonstige Zinserträge (Stundungszinsen etc.)	13.231 €	1.000 €	22.800 €	21.800 €	2.180,00%
- Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	271.671 €	700.000 €	589.500 €	110.500 €	-15,79%
<b>gesamt</b>	<b>284.902 €</b>	<b>701.000 €</b>	<b>612.300 €</b>	<b>- 88.700 €</b>	<b>-12,65%</b>
<b>2.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.081.675 €	21.827.700 €	22.262.000 €	434.300 €	1,99%
- sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	3.165.777 €	3.195.600 €	3.061.500 €	134.100 €	-4,20%
- andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Aufzinsung von Rückstellungen etc.)	303.805 €	400.000 €	400.000 €	- €	
<b>gesamt</b>	<b>26.551.256 €</b>	<b>25.423.300 €</b>	<b>25.723.500 €</b>	<b>300.200 €</b>	<b>1,18%</b>
<b>2.4 Finanzergebnis</b>	<b>- 22.600.152 €</b>	<b>- 22.671.300 €</b>	<b>- 23.060.200 €</b>	<b>388.900 €</b>	<b>1,72%</b>
<b>3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>475.740 €</b>	<b>852.800 €</b>	<b>- €</b>	<b>852.800 €</b>	<b>-100,00%</b>
<b>4. Steuern</b>	7.987 €	- €	- €	- €	0,00%
<b>5. Jahresergebnis</b>	<b>467.753 €</b>	<b>852.800 €</b>	<b>- €</b>	<b>852.800 €</b>	<b>-100,00%</b>

(entspricht den geplanten Veräußerungsgewinnen, über deren Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln)

II. Vermögensplan

1. Ausgaben

1.1 Investitionen

a) Baumaßnahmen

	<u>Plan 2017</u>	<u>Ansatz 2018</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>	<u>Verpflichtungs- ermächtigung 2018</u>
Schulen	72.404.000 €	174.582.200 €	102.178.200 €	141,12%	21.299.000,00 €
Verwaltungsgebäude	11.969.300 €	29.841.300 €	17.872.000 €	149,32%	8.770.400,00 €
Kitas	2.284.100 €	3.026.000 €	741.900 €	32,48%	214.200,00 €
Grünflächen	2.150.000 €	1.993.900 €	- 156.100 €	-7,26%	184.400,00 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>88.807.400 €</i>	<i>209.443.400 €</i>	<i>120.636.000 €</i>	<i>135,84%</i>	<i>30.468.000,00 €</i>
Pauschaler Abzug für Unwägbarkeiten (Insolvenzen etc.)	- 18.807.400 €	- 9.443.400 €	9.364.000 €		

**gesamt**

Zur Zusammensetzung vergl. Anlage 4

<b>70.000.000 €</b>	<b>200.000.000 €</b>	<b>130.000.000 €</b>	<b>185,71%</b>	<b>30.468.000,00 €</b>
---------------------	----------------------	----------------------	----------------	------------------------

b) Grundstücksankäufe

Kölnstr. 20-22, Deutz-Mülheimer-Str. 133a und 202, Fritz-Maurice-Str. (Butzweiler Hof),  
Martinstr. 32, Sürther Hauptstr. 149, Wasseramselweg, Jakordenhaus

<b>3.400.000 €</b>	<b>22.850.000 €</b>	<b>19.450.000 €</b>	<b>572,06%</b>
--------------------	---------------------	---------------------	----------------

c) Sachanlagen

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

285.600 €	173.100 €	- 112.500 €	-39,39%
155.000 €	- €	- 155.000 €	-100,00%
1.250.000 €	- €	- 1.250.000 €	-100,00%

**gesamt**

<b>1.690.600 €</b>	<b>173.100 €</b>	<b>- 1.517.500 €</b>	<b>-89,76%</b>
--------------------	------------------	----------------------	----------------

d) Immaterielle Anlagen

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

393.500 €	288.200 €	- 105.300 €	-26,76%
359.800 €	131.700 €	- 228.100 €	-63,40%

**gesamt**

<b>753.300 €</b>	<b>419.900 €</b>	<b>- 333.400 €</b>	<b>-44,26%</b>
------------------	------------------	--------------------	----------------

**Summe a) - d)**

<b>75.843.900 €</b>	<b>223.443.000 €</b>	<b>147.599.100 €</b>	<b>194,61%</b>
---------------------	----------------------	----------------------	----------------

1.2 Kreditwirtschaft

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

2.559.400 €	2.693.500 €	134.100 €	5,24%
18.456.400 €	24.238.600 €	5.782.200 €	31,33%
48.550.400 €	62.826.200 €	14.275.800 €	29,40%
<b>69.566.200 €</b>	<b>89.758.300 €</b>	<b>20.192.100 €</b>	<b>29,03%</b>

**1.3 Summe Ausgaben (1.1 - 1.2)**

<b>145.410.100 €</b>	<b>313.201.300 €</b>	<b>167.791.200 €</b>	<b>115,39%</b>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------

2. Einnahmen

2.1 planmäßige Abschreibungen gem. Pkt. I 1.8

<b>24.200.600 €</b>	<b>21.299.800 €</b>	<b>- 2.900.800 €</b>	<b>-11,99%</b>
---------------------	---------------------	----------------------	----------------

2.2 Fördermittel

<b>5.500.000 €</b>	<b>21.300.000 €</b>	<b>15.800.000 €</b>	<b>287,27%</b>
--------------------	---------------------	---------------------	----------------

2.3 Fremdmittel

	<u>Plan 2017</u>	<u>Ansatz 2018</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in %</u>	<u>Verpflichtungs-</u> <u>ermächtigung 2018</u>
- Neu aufzunehmende Darlehen bei Kreditinstituten	67.159.100 €	207.775.300 €	140.616.200 €	209,38%	
- Umschuldungen	48.550.400 €	62.826.200 €	14.275.800 €	29,40%	
<b>gesamt</b>	<b>115.709.500 €</b>	<b>270.601.500 €</b>	<b>154.892.000 €</b>	<b>133,86%</b>	
<b>2.4 Summe Einnahmen (2.1-2.3)</b>	<b>145.410.100 €</b>	<b>313.201.300 €</b>	<b>167.791.200 €</b>	<b>115,39%</b>	