

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

WIRTSCHAFTSPLAN 2020

I. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen

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 2020 und dem Wirtschaftsplan 2019 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 2018.

Flächenverrechnungspreis / Ergebnisausgleich

Seit der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems zum 01.01.2015 wird von der Gebäudewirtschaft ein stadtinterner Flächenverrechnungspreis erhoben. Zeitgleich wurde ein Ergebnisausgleich zwischen der Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft am Geschäftsjahresende eingeführt.

Der Flächenverrechnungspreis ist spartenspezifisch und basiert auf den spartenbezogenen Planaufwendungen bzw. -erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr. Im Geschäftsbereich „Vermietung“ werden insgesamt vier Sparten mit unterschiedlichen Kostensätzen je Quadratmeter unterschieden: Schu-

len, Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten sowie Aufbauten in Grünanlagen.

Der Ergebnisausgleich am Jahresende umfasst sowohl den Vermietungsbereich als auch das Servicesegment der Gebäudewirtschaft und bedeutet inhaltlich, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ausweis der Segmentergebnisse erfolgt - in Abhängigkeit vom Planresultat - als positive oder negative Korrekturgröße unmittelbar bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung)“ und/oder den „Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit (Service)“.

Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken sollen konzeptionell dem städtischen Haushalt zugutekommen, während eingeplante, aber nicht aufgewandte Bauunterhaltungsmittel angesichts des erheblichen Instandsetzungsstaus zur Finanzierung künftiger Instandsetzungen grundsätzlich bei der Gebäudewirtschaft verbleiben sollen. Diese beiden Erfolgskomponenten bleiben bei der Ermittlung des innerstädtischen Ergebnisausgleiches unberücksichtigt. Über ihre Verwendung entscheidet abschließend der Rat der Stadt Köln.

Zuständigkeit für Kulturbauten und angemietete Kindertagesstätten

Der Rat der Stadt Köln hat die Verlagerung des Bereiches *Museumsbauten* von der städtischen Kulturverwaltung auf die Gebäudewirtschaft zur Bündelung von Kompetenzen und zum Abbau von Schnittstellen beschlossen. Die entsprechende Organisationsverfügung ist Anfang April 2018 in Kraft getreten. Die Umsetzung erfolgte sukzessive und hat sich in 2019 erstmals in entsprechenden Wirtschaftsplanansätzen niederschlagen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Gebäudewirtschaft für diese Museumsbauten zwar umfassend zuständig ist und sie beispielsweise die mit den Objekten einhergehende Betreiberverantwortung trägt. Die Gebäude und Grundstücke werden aber nach wie vor nicht im Sondermögen der Gebäudewirtschaft geführt. Aus diesem Grunde handelt die Gebäudewirtschaft - trotz ihrer eigentümerähnlichen Stellung - im Auftrag der Kulturverwaltung und erbringt die entsprechenden Baubetreuungs- und sonstigen Dienst-

leistungen ausschließlich im Service. Es obliegt der Kulturverwaltung - unbeschadet einer etwaigen Zwischenfinanzierung durch die Gebäudewirtschaft - für die Bereitstellung der für die Bau-, Bauunterhaltungs- und sonstigen Leistungen benötigten Finanzmittel zu sorgen.

Neben den Museumsbauten gibt es eine geringe Zahl an Kulturbauten, die sich im Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung befinden und stadintern noch zum Flächenverrechnungspreis für Verwaltungsgebäude bereitgestellt werden. Für diese Objekte, beispielsweise für das Historische Archiv, ist perspektivisch angedacht, einen eigenen Spartenverrechnungspreis „Kulturbauten“ zu erheben.

Mit Wirkung zum 01.01.2019 ist die innerstädtische Zuständigkeit für *angemietete Kindertagesstätten* von der Gebäudewirtschaft auf das Amt für Kinder, Jugend und Familie übergegangen. Erbringt die Gebäudewirtschaft Serviceleistungen in bzw. für angemietete Kindertagesstätten, erfolgt dies im Auftrag des Jugendamtes. Die Verantwortung für die im Sondervermögen geführten Kindertagesstätten ist vom genannten Aufgabenübergang unberührt und liegt unverändert bei der Gebäudewirtschaft.

II. Erfolgsplan 2020

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß Erfolgsplan 2020 insgesamt rd. EUR 356,8 Mio. (Planansatz 2019: EUR 386,5 Mio.).

Von den **Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung** (EUR 278,6 Mio.; 2019: EUR 289,1 Mio.) entfallen EUR 216,5 Mio. auf Mieterlöse. EUR 61,0 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten und EUR 1,1 Mio. sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Bedingt durch die Flächenverrechnungspreiskalkulation auf der Grundlage von Planzahlen ist das Spartenergebnis im Vermietungsbereich insgesamt und in den einzelnen Sparten planmäßig ausgeglichen. Der durchschnittliche Flächenverrechnungspreis/qm für 2020 hat sich gegenüber 2019 von EUR 8,55

um EUR 0,23 auf EUR 8,32 vermindert. In 2018 betrug er im Durchschnitt EUR 8,22.

Für die einzelnen Sparten stellt sich die Entwicklung des Flächenverrechnungspreises (FVP) wie folgt dar:

Flächenverrechnungspreis	2020 EUR/qm	2019 EUR/qm	2018 EUR/qm
Verwaltungsgebäude ¹⁾	13,90	14,43	13,68
Schulen ¹⁾	6,90	7,04	6,44
Kindertagesstätten ²⁾	8,80	7,83	12,68
Grünobjekte ³⁾	6,64	9,21	3,10

- 1) Der Rückgang des FVP/qm bei den Verwaltungsgebäuden und Schulen ist bei gestiegenen Plankosten auf einen überproportionalen Flächenzuwachs zurückzuführen.
- 2) Der starke Rückgang des FVP von 2018 zu 2019 resultiert insbesondere aus dem Übergang der Zuständigkeit für an gemietete Kindertagesstätten auf das Amt für Kinder, Jugend und Familie zum 01.01.2019. Der Anstieg in 2020 erklärt sich durch gestiegene Kosten bei einer leicht rückläufigen Spartenplanfläche.
- 3) Der signifikante Anstieg des FVP von 2018 zu 2019 war im Wesentlichen auf die Einrichtung eines eigenen, speziell für Grünobjekte zuständigen Objektcenters mit deutlich erhöhten Plan-Personalressourcen zurückzuführen. Die Personalausstattung hat allerdings nicht das angenommene Niveau erreicht, so dass im Rahmen der FVP-Kalkulation 2020 eine entsprechende Anpassung erfolgte.

Die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** sind - wie in den Vorjahren - mit EUR 48,4 Mio. im Wesentlichen auf Erlöse aus der Baubetreuung zurückzuführen. Der Planansatz in 2020 liegt um EUR 19,2 Mio. unterhalb des Vorjahreswertes und trägt so dem Umstand Rechnung, dass sich insbesondere im Bereich der Kulturbauten der Mittelabfluss aufgrund von planerischen und baulichen Verzögerungen nicht wie erwartet realisiert. Aus der energiewirt-

schaftlichen Betreuung von städtischen Dienststellen resultieren Umsätze von voraussichtlich EUR 17,2 Mio.

Insgesamt wird für den Geschäftsbereich „Service“ nach den Planungen der Gebäudewirtschaft für 2020 eine Unterdeckung von rd. EUR 4,0 Mio. erwartet. Der von der Kernverwaltung planmäßig zu leistende (Ergebnis-) Ausgleich erhöht als Korrekturgröße die prognostizierten Umsatzerlöse, die sich im Betreuungsbereich damit auf insgesamt EUR 69,6 Mio. (Vorjahr: EUR 88,9 Mio.) belaufen.

Ursächlich für die Plan-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 Bauprozessen und -verfahren und den innerstädtischen Abstimmungen verbundenen Zusatzaufwand in der Regel nicht hinreichend abdecken.

Auf die differenzierte Segmentrechnung (vgl. Seite 9) wird verwiesen.

Bei einem spürbar anziehenden Investitionsvolumen (u.a. aufgrund der Vergabe großer Aufgabenpakete an Generalunternehmer- / Totalunternehmer im Rahmen des Maßnahmenpakets Schulen; vgl. Seite 10 unter III. Vermögensplan) einerseits und einer tendenziell zunehmenden Fremdvergabequote (u.a. zunehmende Konzentration der Personalressourcen auf nicht delegierbare Bauherrenaufgaben) andererseits werden für 2020 **aktivierbare Eigenleistungen** in einem Umfang von rd. EUR 7,6 Mio. erwartet. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von voraussichtlich EUR 2,7 Mio. (2019: EUR 3,5 Mio.) beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und von Wertberichtigungen auf Forderungen. Die prognostizierten Erträge aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken belaufen sich in 2020 auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.).

Die Datenbasis zum Instandsetzungsstau soll im Rahmen des durch externe Dienstleister unterstützten Ausbaus des technischen Gebäudemanagements (TGM) evaluiert bzw. aktualisiert werden. Im Ergebnis einer 2007 durchgeführten Erhebung beläuft sich der Instandsetzungsrückstau an den im Sondervermögen geführten Schulen und Kindertagesstätten zu den damaligen Preisverhältnissen 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 Objektwiederbeschaffungszeitwerte zur Verfügung zu stellen.

Die unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesenen **Instandhaltungsaufwendungen** (EUR 73,1 Mio.; 2019: 70,4 EUR Mio.) umfassen neben dem zum reinen Substanzerhalt notwendigen Sockelbetrag (EUR 56,7 Mio.) einen Zuschlag zum Abbau des Sanierungsrückstandes (EUR 14,7 Mio.) sowie zwei Sonderdotierungen für die Instandsetzung von Schultoiletten (EUR 1,5 Mio.) bzw. Schulhofbegrünung (EUR 0,3 Mio.). Das Budget betrifft ausschließlich die für Instandhaltung voraussichtlich anfallenden Fremdkosten. Vom genannten Instandhaltungsbudget (EUR 73,4 Mio.) wird der zum Substanzerhalt erforderliche Betrag (EUR 56,7 Mio.) durch das der Gebäudewirtschaft zur Verfügung stehende Personal umgesetzt werden können. Der Differenzbetrag (EUR 16,7 Mio.) wird zur Abdeckung von Risiken benötigt, die mit der Betreiberverantwortung einhergehen und im Zuge der immer intensiveren Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand vermehrt identifiziert werden dürften. Die entsprechenden Aufwendungen sind buchhalterisch - beispielsweise über Rückstellungen für Brandschutzauflagen oder Kosten der Schadstoffbeseitigung – unabhängig vom Mittelabfluss zu erfassen.

Gegenüber dem Planungsjahr 2019 haben sich die **anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung**, die vor allem Pachtaufwendungen betreffen, mit EUR 60,1 Mio. (Vorjahr: 59,5 Mio.) kaum verändert. Die deutlich höheren Ist-Kosten in 2018 umfassen noch die Aufwendungen für die Anmietung von Kindertagesstätten.

Die planmäßigen **Personalkosten** stellen sich mit EUR 46,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr (46,9 Mio.) nahezu unverändert dar. Wie in 2019 wurden neben allgemeinen Tarifsteigerungen vor allem Personalzugänge berücksichtigt. Für

das Wirtschaftsjahr 2020 wird angesichts der nochmals verschärften Marktsituation und den aktuellen Erfahrungen bei der Personalrekrutierung allerdings von einer modifizierten Zugangsprämisse ausgegangen und perspektivisch unterstellt, dass es der Gebäudewirtschaft im Durchschnitt gelingen wird, je Quartal rd. sechs vakante Vollzeitstellen / genehmigte Mehrstellen zu besetzen (Nettowachstum unter Berücksichtigung der Fluktuation z.B. infolge von Ruhestandseintritten).

Die geplanten **sonstige betriebliche Aufwendungen** liegen mit EUR 12,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR 12,9 Mio.) leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Die Sammelposition umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Aufwendungen, beispielsweise die Kosten für selbstgenutzte Geschäftsräume, Schulungs- und Fortbildungskosten, die Aufwendungen für die elektronische Datenverarbeitung, externe Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation der Gebäudewirtschaft (Stichwort: Interimsmanagement) sowie Aufwendungen für den Ausbau des technischen Gebäudemanagements.

Die **Zinsaufwendungen** sind mit EUR 28,1 Mio. (2019: EUR 30,0 Mio.) nahezu unverändert. Mehrbelastungen aus der investitionsbedingten Neuverschuldung stehen Minderbelastungen aus erfolgten (Vollauswirkung) oder in 2020 anstehenden Umschuldungen gegenüber. Aufgrund der Kapitalmarktsituation konnte zudem der planmäßige Zinssatz gegenüber dem Vorjahr nochmals reduziert werden.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich, die Erwartung, in 2020 keine Erträge aus Grundstücksveräußerungen zu erzielen sowie die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2020 vollständig verausgabt bzw. aufgewandt (incl. Rückstellungsdotierung) werden, bewirken, dass sich das planmäßige **Jahresergebnis** genau auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,86 Mio.) beläuft.

Über die Verwendung eines etwaigen Jahresergebnisses entscheidet der Rat der Stadt Köln.

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

	2020		2019	Abweichung *
	EUR Mio.		EUR Mio.	EUR Mio.
Mieterlöse	216,46		208,75	7,71
<i>davon</i>				
<i>Mieten für Verwaltungsgebäude, Schulen; Kindertagesstätten etc.</i>	211,17		203,50	7,67
<i>Mieten von Dritten</i>	5,29		5,25	0,04
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	0,00		0,00	0,00
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	69,60		88,91	-19,31
<i>davon</i>				
<i>...Baubetreuung</i>	48,41		67,60	-19,19
<i>...Energiewirtschaftliche Betreuung</i>	17,23		17,75	-0,52
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	3,96		3,56	-0,40
Aktivierte eigene Architekten – und - Verwaltungsleistungen	7,59		10,27	-2,70
Sonstige betriebliche Erträge	2,66		3,52	-0,61
<i>davon</i>				
<i>Veräußerung von Grundstücken</i>	0,00		0,86	-0,86
<i>Übrige</i>	2,66		2,66	0,00
Instandhaltungskosten	73,10		70,40	-2,70
Pachtaufwendungen	60,10		59,49	-0,61
Aufwand Betreuung / andere Lieferungen und Leist.	63,67		80,67	17,00
Personalaufwendungen	46,72		46,93	0,20
Zinsaufwendungen	28,08		30,02	1,94
Zwischensumme	24,64		23,95	0,69
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	-24,64		-23,09	-1,55
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresergebnis	0,00		0,86	-0,86

* Vorzeichen ergebnisbezogen.

Spartenbezogen zeichnen sich für 2020 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	170,39	91,51	12,67	3,98	278,55	74,30
Bestandsveränderung / aktivierte Eigenleistungen	5,68	2,83	-4,42	0,00	4,09	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1,98	0,56	0,07	0,01	2,62	0,00
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	103,45	81,61	4,19	1,34	190,59	0,00
Sachaufwand für die Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63,66
Personalaufwand	26,96	4,81	1,87	1,61	35,25	11,47
Abschreibungen	19,40	4,12	1,08	0,16	24,76	0,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,10	1,27	0,49	0,41	9,27	3,03
Saldo Zinsaufwand / -erträge	21,14	3,09	0,69	0,47	25,39	0,00
Spartenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,96
Ergebnis insgesamt <i>(vor Ergebnisausgleich)</i>					-3,96	

III. Vermögensplan 2020

Ausgaben

Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss ist der beigefügten Anlage 4 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung eines Pauschalabschlages für Planungsunsicherheiten (vgl. hierzu Abschnitt V.) ergibt sich für 2020 ein **Investitionsbudget für personalisierte Baumaßnahmen** von EUR 301,0 Mio. (2019: EUR 219,5 Mio.).

Der Anstieg der Bauinvestitionen um über EUR 80 Mio. ist vor allem auf das Maßnahmenpaket Schulen (MPS) und die laufenden ÖPP-Projekte zurückzuführen. Projekte beider Programme treten nunmehr sukzessive in die Phase der baulichen Umsetzung ein.

Ein weiteres Maßnahmenpaket zur Bekämpfung der angespannten Schulsituation wurde eingeplant. Angesichts der zur Verfügung stehenden Personalressourcen ist auch hier die Realisierung über einen privaten Partner vorgesehen. Aufgrund der unumgänglichen Vorlaufzeiten werden in 2020 f. zunächst nur die entsprechenden Planungsbudgets bereitgestellt.

Bei investiven Neubauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass 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 Konsequenz dieser innerstädtischen Schnittstellenregelung (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 Planungskosten – sofern werthaltig – der Auftrag gebenden Dienststelle zu erstatten und neben den weiteren Kosten im Wirtschaftsplan der GW als investive Kosten abzubilden.

Bei älteren, Anfang 2015 bereits laufenden Projekten greift die skizzierte Regelung nicht. Um auch für diese Projekte eine vergleichbare Datenqualität zu gewährleisten, werden solche 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 2020 lediglich mit den angemeldeten Planungskosten berücksichtigt. Um Informationsverluste zu vermeiden, enthält die Anlage 5 ergänzende Angaben zu diesen Projekten. Grundlage der Kostenprognosen sind hier lediglich Kostenschätzungen.

Für **Ankauf bebauter und unbebauter Grundstücke** werden in 2020 planmäßig Mittel in Höhe von rd. EUR 14,7 Mio. (2019: EUR 58,9 Mio.) bereitgestellt.

Die Ausgaben für die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** (einschließlich IT-Hardware) und für **Immaterielle Anlagen** wie SAP-Lizenzen belaufen sich voraussichtlich in 2020 auf rd. EUR 0,5 Mio. (2019: EUR 0,6 Mio.).

Einnahmen

Zur Finanzierung der betrieblichen Investitionstätigkeit sind in 2020 planmäßig **Kreditneuaufnahmen** (ohne Umschuldungen) von insgesamt EUR 298,7 Mio. (2019: EUR 247,1 Mio.) erforderlich. Auslaufende Zinsbindungsfristen ermöglichen in 2020 **Umschuldungen** in einem Volumen von rd. EUR 61,3 Mio. (Vorjahr: 22,0 EUR Mio.)

Der **Kreditrahmen** für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte beträgt auch in 2020 EUR 75 Mio.

Die veranschlagten **Fördermittel** (EUR 30,0 Mio.; 2019: EUR 45,0 Mio.) resultieren in 2020 insbesondere aus eingeplanten Zuwendungen aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (2. Kapitel).

IV. Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung

Die Ergebnis- und Finanzplanung für das Planungsjahr 2020 und die Jahre 2021 bis 2023 ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigefügte Anlage 3 zeigt - analog zu Anlage 2 - die differenzierte Entwicklung des Erfolgsplanes und den mehrjährigen Vermögensplan für diesen Zeitraum.

Das Spatenergebnis im **Vermietungssegment** ist aufgrund des zugrundeliegenden Flächenverrechnungspreismodells planmäßig ausgeglichen. Die Umsatzerlöse aus der Flächenbewirtschaftung, sie setzen sich - neben den Mieterlösen - aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten und sonstigen Erlösen der Hausbewirtschaftung zusammen, werden in der mittelfristigen Perspektive allerdings deutlich ansteigen. Verantwortlich hierfür sind zum einen Kostensteigerungen (Preiseffekt / Flächenverrechnungspreis je qm), vor allem aber absehbare Flächenzuwächse (Mengeneffekt / Bautätigkeit und Objektanmietungen), die einen Anstieg der Mieterlöse aus innerstädtischen Mietverhältnissen von EUR 211,2 Mio. (in 2020) auf EUR 244,0 Mio. (in 2023) erwarten lassen.

Im **Servicesegment** rechnet die Gebäudewirtschaft nach derzeitigem Planungstand auch in den Jahren 2021 -2023 jeweils mit einer Unterdeckung und entsprechenden Ausgleichszahlungen der Kernverwaltung. Diese Ausgleichszahlungen im Rahmen des innerstädtischen Ergebnisausgleiches werden - wie bereits erläutert - als (positive) Korrektur der Umsatzerlöse ausgewiesen.

Für das Jahr 2021 wird ein **Jahresergebnis** EUR 12,0 Mio. erwartet, das aus prognostizierten Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken resultiert und – einen entsprechenden Ratsbeschluss unterstellt- an den Kernhaushalt abzuführen ist. Die Erfolgspläne der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2020 und 2022 schließen aufgrund von (planmäßig) fehlenden Veräußerungsgewinnen jeweils mit einem Null- Ergebnis.

V. Wesentliche Planungsunsicherheiten

Langfristiger Bauprozess

Die langfristigen Bauvorhaben generell innewohnenden Prognoseunsicherheiten resultieren zum einen aus klassischen Projektrisiken wie Witterungseinflüsse, Unternehmensinsolvenzen, Baugrundproblemen u.a.m.

Zur Verfügung stehende Personalressourcen

Ganz entscheidend für die praktische Umsetzung der Bau- und Instandhaltungstätigkeit wird allerdings sein, inwieweit die aus Sicht der Gebäudewirtschaft für eine ordnungsgemäße Aufgabenerledigung notwendigen Zusatzstellen tatsächlich besetzt werden können.

Trotz der Erfolge bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter werden auch die im Wirtschaftsplan 2020 ausgewiesenen Mehrstellen erfahrungsgemäß nicht vollständig und/oder nur verzögert besetzt werden. Damit bestehen selbst in der kurz- und mittelfristigen Perspektive nicht zu vernachlässigende Unsicherheiten bei der Prognose eines realistischen Instandhaltungs- und Investitionsvolumens.

Hinzu kommt, dass die knappen, für Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sondervermögen (insbesondere Schulen und Kindertagesstätten) zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten durch umfangreiche innerstädtische Servicemaßnahmen beansprucht werden.

Überhitzter Bausektor / Innerstädtische Schnittstellen

Die angespannte Situation auf dem Bausektor führt nicht nur zu erheblichen Preissteigerungen, auch zu einem spürbaren Angebotsrückgang. In Konkurrenz zur privaten Investitionstätigkeit kann dies im Einzelfall dazu führen, dass überhaupt kein Angebot unterbreitet wird. Verzögerungen und Terminrisiken ergeben sich darüber hinaus aus Kapazitätsengpässen anderer innerstädtischer Schnittstellenämter (z.B. beim Bauaufsichtsamt).

Einfluss der Neuorganisation / Innerstädtische Zuständigkeiten

Die noch nicht abgeschlossene bzw. abschließend 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 von der Qualität der zumindest in Teilen neudefinierten Prozesse sowie von der künftigen Ausgestaltung der innerstädtischen Zuständigkeiten geprägt.

Die konzeptionell vorgesehene gesamtstädtische Investitionssteuerung ist noch zu etablieren, so dass auch insoweit der Umfang und die Zusammensetzung der *gesamtstädtisch finanzierbaren* Investitionstätigkeit in der *langfristigen Perspektive* insgesamt ein Stück weit unbestimmt sind.

Grundstücksknappheit

Kennzeichnend für eine wachsende Metropole wie Köln sind schließlich eine innerstädtische Konkurrenzsituation und in der Folge sich verschärfende politisch-öffentliche Diskussionen um die Verwendung der knappen Ressource „Grundstücksfläche“.