

Wirtschaftsplan 2020 - differenzierte Darstellung

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2018</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Prozentuale</u> <u>Abweichung</u>
1. Erträge und Aufwendungen					
1.1 Umsatzerlöse aus					
a) der Hausbewirtschaftung					
- Mieten städt. Nutzer für Verwaltungsgebäude, Kitas, Schulen und Objekte des Grünflächenbereiches	206.470.836	203.503.500	211.170.400	7.666.900	3,77%
- Mieten von Dritten	4.822.542	5.245.500	5.297.400	51.900	0,99%
Zwischensumme	211.293.378	208.749.000	216.467.800	7.718.800	3,70%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	14.358.830	0	0	0	0,00%
Mieterlöse	225.652.209	208.749.000	216.467.800	7.718.800	3,70%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	58.256.709	79.210.200	60.970.100	-18.240.100	-23,03%
- sonstige Erträge aus der Hausbewirtschaftung	1.484.149	1.121.000	1.121.000	0	0,00%
gesamt	285.393.066	289.080.200	278.558.900	-10.521.300	-3,64%
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung ¹⁾	24.085.772	67.600.000	48.414.700	-19.185.300	-28,38%
- Energiewirtschaft ²⁾	18.027.671	17.775.000	17.225.000	-550.000	-3,09%
Zwischensumme	42.113.443	85.375.000	65.639.700	-19.735.300	-23,12%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	79.166	3.561.200	3.963.300	402.100	11,29%
gesamt	42.192.609	88.936.200	69.603.000	-19.333.200	-21,74%
¹⁾ Die Erlöse beinhalten neben den eigenen Honoraren von der GW vorfinanzierte Fremdkosten für betreute Objekte und Projekte (siehe Pos. 1.6a).					
²⁾ Basis für die Berechnung der Ansätze 2020 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2019 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- aus FM-Diensten (u.a. Umzüge, Bewachung, Winterwartung)	3.836.407	4.697.400	4.877.200	179.800	3,83%
- übrige (Kostenerstattungen, Aufwendungszuschüsse, Erbbauzinsen)	4.358.569	3.746.100	3.777.900	31.800	0,85%
gesamt	8.194.977	8.443.500	8.655.100	211.600	2,51%
Summe a) - c)	335.780.651	386.459.900	356.817.000	-29.642.900	-7,67%
1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	3.326.249	10.274.100	7.586.000	-2.688.100	-26,16%
1.3 Veränderung des Bestandes (noch abzurechnenden Nebenkosten u. unfertige Betreuungsleistungen)	-4.846.112	-17.402.800	-3.471.300	13.931.500	-80,05%
1.4 sonstige betriebliche Erträge					
a) Veräußerungserträge	3.258	860.000	0	-860.000	0,00%
Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.					
b) übrige betriebliche Erträge	6.675.508	2.660.000	2.660.300	300	0,01%
Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich planmäßig u.a. zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.					
Summe a) - b)	6.678.766	3.520.000	2.660.300	-859.700	-24,42%

	<u>Ergebnis 2018</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Prozentuale</u> <u>Abweichung</u>
1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung					
a) Betriebs- und Heizkosten					
- Energiekosten (Strom-, Heiz-, Wasserkosten u. a.)	18.627.067	32.542.000	27.507.000	-5.035.000	-15,47%
- sonstige Betriebskosten	35.446.597	28.136.900	29.888.500	1.751.600	6,23%
gesamt	54.073.664	60.678.900	57.395.500	-3.283.400	-5,41%
Die Prognose der Nebenkosten für 2020 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2018 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.					
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (nur werterhaltender Anteil), Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Das Instandhaltungsbudget für 2020 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung. Es beinhaltet neben den lt. der KGSt für die bauliche Unterhaltung notwendigen Mitteln (56,7 Mio. EUR) auch eine Komponente für den Abbau des Instandhaltungszustaus (14,5 Mio. EUR), Toilettensanierung bei Schulen (1,5 Mio. EUR) und Schulhofbegrünung (0,25 Mio. EUR).	78.356.073	70.396.200	73.105.800	2.709.600	3,85%
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - insbesondere Pacht für angemietete Objekte	73.141.608	59.491.300	60.109.900	618.600	1,04%
Summe a) - c)	205.571.345	190.566.400	190.611.200	44.800	0,02%
1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung	21.157.076	59.045.100	42.408.700	-16.636.400	-28,18%
- Energiewirtschaft	14.318.215	17.775.000	17.225.000	-550.000	-3,09%
gesamt	35.475.292	76.820.100	59.633.700	-17.186.400	-22,37%
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau/ Bauunterhaltung betrifft mit 11,5 Mio. EUR Objekte im Sondervermögen.					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.) siehe A. 1.1 c)	2.772.720	3.849.600	4.038.500	188.900	4,91%
Summe a) - b)	38.248.012	80.669.700	63.672.200	-16.997.500	-21,07%
1.7 Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	28.165.008	35.342.000	35.134.400	-207.600	-0,59%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	9.532.272	11.583.000	11.586.400	3.400	0,03%
gesamt	37.697.280	46.925.000	46.720.800	-204.200	-0,44%
1.8 Abschreibungen					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	5.311.638	3.402.300	4.095.200	692.900	20,37%
- für Schulgebäude	17.825.456	18.489.300	19.176.500	687.200	3,72%
- für Kindertagesstätten	587.510	1.052.000	1.067.000	15.000	1,43%
- für Objekte Grünflächen	211.688	212.800	146.700	-66.100	-31,06%
- für Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	224.200	220.200	-4.000	-1,78%
gesamt	23.936.291	23.380.600	24.705.600	1.325.000	5,67%
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	312.437	223.100	171.300	-51.800	-23,22%
Summe a) + b)	24.248.728	23.603.700	24.876.900	1.273.200	5,39%

	<u>Ergebnis 2018</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Prozentuale</u> <u>Abweichung</u>
1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen					
- Kostenerstattungen ¹⁾	1.092.165	1.319.000	1.319.000	0	0,00%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung ²⁾	2.003.277	2.174.900	1.572.700	-602.200	-27,69%
- übrige Aufwendungen ³⁾	10.164.589	9.379.000	9.410.600	31.600	0,34%
gesamt	13.260.030	12.872.900	12.302.300	-570.600	-4,43%
¹⁾ Darin enthalten sind u. a. die Kostenerstattungen an das Personalamt in Höhe von EUR 0,52 Mio. sowie Aufwendungen für einen Interimsmanager (rd. 250 TEUR brutto).					
²⁾ Einschließlich Zahlungen an das städtische Rechenzentrum (Planung 2020 EUR 1,4 Mio).					
³⁾ Die Position umfaßt alle weiteren für den laufenden Betrieb notwendigen Sachaufwendungen, wie Beratungskosten, die Kosten für selbstgenutzte Geschäftsräume sowie die Kosten für den Aufbau des Techn. Gebäudemanagements.					
1.10 Betriebsergebnis	21.914.159	28.213.500	25.408.600	-2.804.900	-9,94%
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen					
2.1 Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.251.449	2.053.000	2.061.300	8.300	0,40%
Die Erträge aus anderen Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus der periodischen Aufzinsung von kapitalisierten Ansprüchen der Gebäudewirtschaft aus der Bestellung von Erbbaurechten.					
2.2 Sonstige Zinserträge	817.926	610.900	611.400	500	0,08%
2.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.487.413	26.696.900	24.909.500	-1.787.400	-6,70%
- sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	3.026.772	2.920.500	2.771.900	-148.600	-5,09%
- andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Aufzinsung von Rückstellungen etc.)	465.808	400.000	399.900	-100	
gesamt	24.979.993	30.017.400	28.081.300	-1.936.000	-6,45%
2.4 Finanzergebnis	-21.910.617	-27.353.500	-25.408.600	1.936.500	-7,08%
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.542	860.000	0	-868.400	0,00%
4. Steuern	3.542	0	0	0	0,00%
5. Jahresergebnis	0	860.000	0	-860.000	0,00%
(entspricht den geplanten Veräußerungsgewinnen, über deren Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln)					