

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2008

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2006</u>	<u>Plan 2007</u>	<u>Ansatz 2008</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>1. Erträge</b>					
<b>1.1 Umsatzerlöse aus</b>					
a) der Flächenbewirtschaftung					
- Mieten für Verwaltungs-, Kitas, Schulgebäude, Objekte des Grünflächenbereiches sowie Parkflächen von anderen Dienststellen	165.764.800 €	164.932.100 €	168.582.700 €	3.650.600 €	2,21%
- Mieten von Dritten	8.721.800 €	9.141.300 €	8.930.200 €	- 211.100 €	-2,31%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	45.955.300 €	41.335.000 €	39.345.000 €	- 1.990.000 €	-4,81%
<b>- Summe a)</b>	<b>220.441.900 €</b>	<b>215.408.400 €</b>	<b>216.857.900 €</b>	<b>1.449.500 €</b>	<b>0,67%</b>
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bauunterhaltung	21.014.200 €	33.482.000 €	35.302.300 €	1.820.300 €	5,44%
- Energiewirtschaft <sup>1)</sup>	10.935.000 €	13.916.200 €	17.032.300 €	3.116.100 €	22,39%
<b>- Summe b)</b>	<b>31.949.200 €</b>	<b>47.398.200 €</b>	<b>52.334.600 €</b>	<b>4.936.400 €</b>	<b>10,41%</b>
<sup>1)</sup> Die Erlöse enthalten im Wesentlichen Weiterbelastungen der von den Versorgungsunternehmen abgerechneten Energiekosten (Fremdkosten).					
c) anderen Lieferungen und Leistungen					
- Umzugsmanagement	315.300 €	525.000 €	555.000 €	30.000 €	5,71%
- KASA	417.800 €	400.000 €	400.000 €	- €	0,00%
- übrige Serviceleistungen	443.200 €	332.900 €	319.800 €	- 13.100 €	-3,94%
<b>- Summe c)</b>	<b>1.176.300 €</b>	<b>1.257.900 €</b>	<b>1.274.800 €</b>	<b>16.900 €</b>	<b>1,34%</b>
<b>Summe a) - c)</b>	<b>253.567.400 €</b>	<b>264.064.500 €</b>	<b>270.467.300 €</b>	<b>6.402.800 €</b>	<b>2,42%</b>
<b>1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>	<b>3.519.100 €</b>	<b>5.241.200 €</b>	<b>5.781.700 €</b>	<b>540.500 €</b>	<b>10,31%</b>
Die Steigerung resultiert aus erhöhten Investitionsausgaben (vgl. Vermögensplan Pk. 1.1).					
<b>1.3 Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten</b>	<b>183.700 €</b>	<b>6.229.000 €</b>	<b>9.040.000 €</b>	<b>2.811.000 €</b>	<b>45,13%</b>
Die Veränderung resultiert insbesondere aus steigenden Energie- und Betriebskosten.					
<b>1.4 sonstige Erträge</b>					
a) sonstige betriebliche Erträge <sup>1)</sup>	24.918.100 €	5.836.000 €	5.861.500 €	25.500 €	0,44%
(u.a. Grundstücksverkäufe rd. 3,5 Mio. € und Erbbauzinsen Johannishaus rd. 2,1 Mio. €)					
b) Zinsen und ähnliche Erträge (pauschaler Ansatz)	329.200 €	300.000 €	300.000 €	- €	0,00%
<b>Summe a) - b)</b>	<b>25.247.300 €</b>	<b>6.136.000 €</b>	<b>6.161.500 €</b>	<b>25.500 €</b>	<b>0,42%</b>
<sup>1)</sup> Der im Ergebnis für 2006 ausgewiesene Betrag ist mit rd. 14,2 Mio. € auf den Verkauf des Dischhauses zurückzuführen.					
<b>1.5 Erträge gesamt</b>	<b>282.517.500 €</b>	<b>281.670.700 €</b>	<b>291.450.500 €</b>	<b>9.779.800 €</b>	<b>3,47%</b>

	<u>Ergebnis 2006</u>	<u>Plan 2007</u>	<u>Ansatz 2008</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>2. Aufwendungen</b>					
<b>2.1 Aufwand für die Hausbewirtschaftung</b>					
a) Betriebs- und Heizkosten <sup>1)</sup>					
- Heizkosten	16.926.700 €	19.730.000 €	17.665.000 €	- 2.065.000 €	-10,47%
- sonstige Betriebskosten	26.123.800 €	25.880.000 €	28.864.000 €	2.984.000 €	11,53%
- <b>Summe a)</b>	<b>43.050.500 €</b>	<b>45.610.000 €</b>	<b>46.529.000 €</b>	<b>919.000 €</b>	<b>2,01%</b>
<sup>1)</sup> Die Prognose der sonstigen Betriebskosten basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2007 unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses im Bereich der Stromversorgung.					
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (werterhaltender Anteil), Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. <sup>1)</sup>					
- <b>Summe b)</b>	<b>39.008.200 €</b>	<b>46.170.800 €</b>	<b>51.765.700 €</b>	<b>5.594.900 €</b>	<b>12,12%</b>
<sup>1)</sup> Die Höhe des Instandhaltungsbudgets für 2008 entspricht dem in den Mieten enthaltenen Instandhaltungsbetrag (1,2% vom Wiederbeschaffungswert) zzgl. der voraussichtlichen Kosten von Modernisierungsmaßnahmen (4,4 Mio. €) und eines Zuschlages für den Abbau des Instandhaltungstaus in Höhe von 5 Mio. €. Zusätzlich enthalten sind rd. 50 T€ für das Aktionsprogramm "unsere Schule soll schöner werden".					
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung					
- Pacht für angemietete Objekte	46.891.600 €	45.118.100 €	46.819.800 €	1.701.700 €	3,77%
- Energiedienst <sup>1)</sup>	243.800 €	619.000 €	403.000 €	- 216.000 €	-34,89%
- Miet- und Räumungsverfahren (pauschaler Ansatz)	- €	20.000 €	20.000 €	- €	0,00%
- <b>Summe c)</b>	<b>47.135.400 €</b>	<b>45.757.100 €</b>	<b>47.242.800 €</b>	<b>1.485.700 €</b>	<b>3,25%</b>
<sup>1)</sup> Der ggü. 2007 reduzierte Ansatz für 2008 basiert auf vermehrter Bearbeitung durch eigenes Personal.					
<b>Summe a) - c)</b>	<b>129.194.100 €</b>	<b>137.537.900 €</b>	<b>145.537.500 €</b>	<b>7.999.600 €</b>	<b>5,82%</b>
<b>2.2 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bauunterhaltung	20.246.200 €	26.785.000 €	29.445.100 €	2.660.100 €	9,93%
- Energiewirtschaft	10.701.800 €	13.630.000 €	16.682.000 €	3.052.000 €	22,39%
- <b>Summe a)</b>	<b>30.948.000 €</b>	<b>40.415.000 €</b>	<b>46.127.100 €</b>	<b>5.712.100 €</b>	<b>14,13%</b>
siehe auch Punkt 1.1 b)					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten, KASA, Winterwartung etc)					
- <b>Summe b)</b>	<b>433.300 €</b>	<b>500.000 €</b>	<b>500.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>0,00%</b>
<b>Summe a) - b)</b>	<b>31.381.300 €</b>	<b>40.915.000 €</b>	<b>46.627.100 €</b>	<b>5.712.100 €</b>	<b>13,96%</b>
<b>2.3 Personalaufwand</b>					
incl. soziale Abgaben, Aufwendungen für Unterstützungen und Altersversorgung	<b>22.932.300 €</b>	<b>21.942.700 €</b>	<b>21.490.400 €</b>	<b>- 452.300 €</b>	<b>-2,06%</b>
Von den Personalkosten 2006 (Ist) resultierten 1,6 Mio. € aus der Anpassung des Rechnungszinsfusses zur Bemessung der Pensionsrückstellungen an die Marktverzinsungsverhältnisse (Einmaleffekt).					

	<u>Ergebnis 2006</u>	<u>Plan 2007</u>	<u>Ansatz 2008</u>	<u>Abweichung in EUR</u>	<u>Abweichung in %</u>
<b>2.4 Abschreibungen</b>					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	2.894.600 €	3.284.200 €	2.854.800 €	- 429.400 €	-13,07%
- für Schulgebäude	6.241.500 €	5.083.500 €	6.719.700 €	1.636.200 €	32,19%
- für Kindertagesstätten	313.200 €	309.400 €	311.100 €	1.700 €	0,55%
- für Objekte Grünflächen (bei der Gebäudewirtschaft verbleibende Objekte)	196.500 €	202.400 €	29.600 €	- 172.800 €	-85,38%
- für Betriebs- und Geschäftsausstattung und übrige Sachanlagen	724.700 €	427.600 €	706.200 €	278.600 €	65,15%
- <b>Summe a)</b>	<b>10.370.500 €</b>	<b>9.307.100 €</b>	<b>10.621.400 €</b>	<b>1.314.300 €</b>	<b>14,12%</b>
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	204.600 €	127.400 €	96.800 €	- 30.600 €	-24,02%
<b>Summe a) + b)</b>	<b>10.575.100 €</b>	<b>9.434.500 €</b>	<b>10.718.200 €</b>	<b>1.283.700 €</b>	<b>13,61%</b>
<b>2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
- Kostenerstattungen <sup>1)</sup>	1.039.700 €	782.200 €	854.700 €	72.500 €	9,27%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung <sup>2)</sup>	951.500 €	1.236.500 €	1.373.700 €	137.200 €	11,10%
- übrige Aufwendungen <sup>3)</sup>	6.631.700 €	3.281.800 €	2.146.800 €	- 1.135.000 €	-34,58%
- <b>Summe</b>	<b>8.622.900 €</b>	<b>5.300.500 €</b>	<b>4.375.200 €</b>	<b>925.300 €</b>	<b>-17,46%</b>
<sup>1)</sup> Darin enthalten sind u. a. die Kostenerstattungen an das Personalamt (475 T€).					
<sup>2)</sup> Einschließlich Zahlungen an das städtische Rechenzentrum (1,1 Mio. €).					
<sup>3)</sup> Im Ergebnis 2006 sind mit rd. 1,8 Mio. € Zuführungen zu den Rückstellungen für Prozeßrisiken enthalten. Der Ansatz 2008 beinhaltet mit rd. 500T€ die Kosten für die CAD gestützte Flächendokumentation (Gebäudeinformationssystem).					
<b>2.6 Zinsen und ähnlicher Aufwand</b>					
Zinsen und ähnlicher Aufwand					
- für die von der Stadt Köln übertragenen Verbindlichkeiten	2.796.600 €	2.318.000 €	1.809.800 €	- 508.200 €	-21,92%
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.889.800 €	20.904.000 €	23.969.100 €	3.065.100 €	14,66%
- sonstige Zinsen <sup>1)</sup>	61.100 €	60.100 €	1.659.500 €	1.599.400 €	2661,23%
- <b>Summe</b>	<b>22.747.500 €</b>	<b>23.282.100 €</b>	<b>27.438.400 €</b>	<b>4.156.300 €</b>	<b>17,85%</b>
<sup>1)</sup> Darin enthalten sind rd. 1,6 Mio. € Zinsen aus der Finanzierung von investiven PPP-Projektkosten durch den privaten Partner.					
<b>2.8 Aufwendungen gesamt</b>	<b>225.453.200 €</b>	<b>238.412.700 €</b>	<b>256.186.800 €</b>	<b>17.774.100 €</b>	<b>7,46%</b>
<b>3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>57.064.300 €</b>	<b>43.258.000 €</b>	<b>35.263.700 €</b>	<b>- 7.994.300 €</b>	<b>-18,48%</b>
<b>4. Abführung an den städtischen Haushalt</b>	<b>51.516.500 €</b>	<b>46.729.600 €</b>	<b>43.946.700 €</b>	<b>- 2.782.900 €</b>	<b>-5,96%</b>
<b>5. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))</b>	<b>5.547.800 € -</b>	<b>3.471.600 € -</b>	<b>8.683.000 € -</b>	<b>5.211.400 €</b>	<b>150,12%</b>

Die Unterdeckung resultiert mit rd. 4,4 Mio.€ aus Modernisierungsmaßnahmen, deren Refinanzierung über Mieterhöhungen analog § 559 BGB erfolgt.