

Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln – 5278/2011

Sitzung des Betriebsausschusses vom 19.03.2012 - Stellungnahme zu TOP 5.1

I. Entwicklung der Jahresbudgets für Schulneubauten

1. Vorbemerkungen

Die in der Sitzungsniederschrift angesprochenen Investitionsbudgets der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) von EUR 73 Mio. (2011) bzw. EUR 204 Mio. (2014) umfassen nicht nur die reine Neubautätigkeit, sondern auch die Kosten der Sanierung von Schulen, sofern diese umfassend ist und investiven, d.h. Wert erhöhenden Charakter annimmt.

Das Budget 2011 ist zudem mit den Planbudgets der drei Folgejahre nicht unmittelbar vergleichbar: Der Risikoabschlag für Unwägbarkeiten von 30 Prozent ist in 2011 – wie in den Erläuterungen zum Wirtschaftsplan ausgeführt – bereits bei den Einzelbudgets für (Schulbau-) Projekte berücksichtigt worden. Das Budget von im Ergebnis EUR 73,76 Mio. ist somit bereits gekürzt. In den Jahren 2012 bis 2014 erfolgte hingegen eine pauschale Korrektur über die Gesamtheit aller Projekte in einer separaten Zeile unterhalb der Zwischensumme für Schulbaumaßnahmen.

Bereinigt um diesen Darstellungseffekt ergibt sich für 2011 ein Budget (vor Risikoabschlag) von EUR 105,37 Mio. und die folgende Budgetentwicklung:

| Jahr | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EUR Mio. | 105,37 | 104,70 | 157,91 | 203,57 |

2. Ursachen der prognostizierten Entwicklung

Die Entwicklung der von den Baufachbereichen angemeldeten Schulbaubudgets hat verschiedene Ursachen, die ineinandergreifen und für sich kaum quantifizierbar sind:

- steigende Baukosten aufgrund
 - allgemeiner und Gewerke spezifischer Preissteigerungen
 - stetig steigender Baustandards (Passivhaus / Anforderungen der Energieeinsparverordnung / Barrierefreiheit / neue pädagogische Konzepte u. a. m.),
- Bauphasen bedingt höhere Mittelabflüsse bei einer Vielzahl von GTS- Projekten (Ende der Planungsphase / Baubeginn),
- Vermehrte Bautätigkeit (steigende Anzahl und/oder Volumina von Bauvorhaben).

Die Zusammensetzung der Schulbaubudgets und die für die einzelnen Projekte veranschlagten Mittelabflüsse der Jahre 2012 ff. sind der dem Wirtschaftsplan beigefügten Anlage 4 zu entnehmen.

II. Mittelfristige Darlehensaufnahme

1. Bestimmungsgrößen / Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Aufnahme von Fremdkapital ist erforderlich, sofern zur Finanzierung von Investitionen, zur Tilgung von Krediten, zur Abführung an den städtischen Haushalt oder zur Finanzierung des Geschäftsbetriebs keine hinreichenden eigenen Mittel, Einlagen des Gesellschafters Stadt und/oder Fördergelder Dritter zur Verfügung stehen.

In der Vergangenheit reichten vorhandene liquide Mittel zusammen mit dem sogenannten Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (vereinfacht: Mietzahlungen und sonstige liquiditätswirksame Erlöse abzüglich zahlungswirksame Aufwendungen) in der Regel aus, um Kredite zu tilgen und die Ergebnis unabhängige Abführung an den städtischen Haushalt zu leisten. Die Kapitalflussrechnungen der Jahre 2006 bis 2010 ergaben folgendes Bild:

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | EUR Mio. | EUR Mio. | EUR Mio. | EUR Mio. | EUR Mio. |
| Liquide Mittel zum 01.01. | 0 | 9 | 0 | 27 | 10 |
| Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit | 56 | 68 | 50 | 37 | 64 |
| abzüglich | | | | | |
| Planmäßige Tilgung von Krediten | -8 | -8 | -9 | -10 | -12 |
| Abführung an den städtischen Haushalt | -52 | -47 | -43 | -43 | -45 |
| Fehlbetrag (-) / Überdeckung | - 4 | 22 | - 2 | 11 | 17 |

| | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Auszahlungen für Investitionen | 88 | 117 | 59 | 100 | 53 |
|---------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|

2. Künftige Entwicklung der Darlehensaufnahmen

Konsequenz der vorgegebenen Mittelverwendung bei der GW ist, dass kaum eigene Mittel und -nach Umstellung der Schulbaufinanzierung Anfang 2009 (Verwendung der Schulpauschale NRW zu konsumtiven Zwecken) - nur noch stark verminderte Fördermittel zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen und von Ersatzinvestitionen zur Verfügung stehen und weitgehend auf Fremdkapital zurückgegriffen werden muss.

Die Entscheidung für ein Projekt bzw. ein Bauprogramm im Bereich der Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude, der Beschluss, ein Grundstück anzukaufen und die Genehmigung sonstiger Investitionen, bestimmen unter diesen Rahmenbedingungen sowohl das Niveau als auch die Entwicklung der Fremdkapitalaufnahme bei der Gebäudewirtschaft.

3. Bewertung

3.1 Beurteilung aus Sicht der Gebäudewirtschaft

Die Aufnahme von Krediten für Investitionsprojekte ist aus der spezifischen Sicht der Gebäudewirtschaft grundsätzlich unproblematisch, weil die mit einem Bauvorhaben verbundenen Kosten der Erstellung und Finanzierung sowie der übrige Eigentümeraufwand (Verwaltungsaufwand, Instandhaltungskosten; Mietausfallwagnis) der Kernverwaltung über die Objektnutzungsdauer als Kostenmiete in Rechnung gestellt werden. Die Refinanzierung ist gewährleistet, sofern die der Kalkulation zugrundeliegenden Parameter, wie zum Beispiel der Ansatz für kalkulatorische Zinsen aufgrund der derzeitigen Kapitalmarktsituation, auskömmlich sind und die zugeflossenen Mittel bei der GW verbleiben.

Eine abweichende Beurteilung ergibt sich dann, wenn auf Fremdkapital zur Finanzierung einer finanziellen Unterdeckung aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Abführung) zurückgegriffen werden muss. Eine solche Kreditfinanzierung der Abführung war in der jüngeren Vergangenheit aufgrund der Höhe des betrieblichen Mittelzuflusses tatsächlich (vgl. die Tabelle unter I.1) nur ausnahmsweise und in geringem Umfang erforderlich.

Die Betriebsleitung hat sich wegen der fehlenden Selbstfinanzierung von Investitionen und vor dem Hintergrund einer im Zeitablauf stetig sinkenden Eigenkapitalquote dennoch für eine ergebnisabhängige Ausgestaltung der Abführung ausgesprochen.

3.2 Notwendigkeit einer gesamtstädtischen Betrachtung

Die Darlehensaufnahme der Gebäudewirtschaft ist - wie dargestellt - ein Spiegelbild der städtischen Bau- bzw. Investitionstätigkeit. Die Gründe, die zu einer städtischen Baumaßnahme führen, sind zugleich die Ursachen einer Darlehensaufnahme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Gebäudewirtschaft“ und damit in aller Regel Ergebnis eines politischen Entscheidungs- und Priorisierungsprozesses.

Nicht nur bezogen auf die Darlehenszinsen gilt, dass die Belastungen, die der Kernverwaltung aus vergangenen, aktuellen und künftigen Bauvorhaben der Gebäudewirtschaft in Form von Mieten erwachsen, bei der mittel- und langfristigen Haushaltsplanung zu berücksichtigen und antizipieren sind. Eine isolierte Bewertung der Darlehensaufnahme und der hieraus resultierenden Zinsbelastungen auf der Ebene der Gebäudewirtschaft ist in diesem gesamtstädtischen Kontext nur bedingt sinnvoll.

Notwendig erscheint nach Einschätzung der Betriebsleitung vielmehr eine zusammenfassende Betrachtung sämtlicher Auswirkungen von Projektentscheidungen auf die verschiedenen Teilbereiche der Stadt. Eine solch umfassende Analyse unterstützt der NKF- Gesamtabchluss. Er gibt u. a. die Verschuldungssituation des Konzerns Stadt Köln unabhängig von der jeweils gewählten Rechtsform wieder.