

## GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

# WIRTSCHAFTSPLAN 2018

### I. Vorbemerkungen

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 2018 und dem Wirtschaftsplan 2017 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 2016.

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 ab dem Wirtschaftsjahr 2017 nicht mehr auf tatsächlichen Aufwendungen und übrigen Erträgen der Vergangenheit, sondern auf den spartenbezogenen Planaufwendungen bzw. -erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr selbst. Im Geschäftsbereich „Vermietung“ werden insgesamt vier Sparten mit unterschiedlichen Kostensätzen je Quadratmeter unterschieden: Schulen, Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten sowie Aufbauten in Grünanlagen.

Der Ergebnisausgleich am Jahresende umfasst sowohl den Vermietungsbe-  
reich als auch das Servicesegment der Gebäudewirtschaft und bedeutet in-  
haltlich, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zu-  
stehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kern-  
verwaltung auszugleichen sind. Der Ausweis der Segmentergebnisse erfolgt -  
in Abhängigkeit vom Planresultat - als 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 aufge-  
wandte Bauunterhaltungsmittel angesichts des erheblichen Instandsetzungs-  
staus zur Finanzierung künftiger Instandsetzungen grundsätzlich bei der Ge-  
bäudewirtschaft verbleiben sollen. Diese beiden Erfolgskomponenten bleiben  
bei der Ermittlung des innerstädtischen Ergebnisausgleiches unberücksichtigt.  
Über ihre Verwendung entscheidet abschließend der Rat der Stadt Köln.

Infolge der Neudefinition von Umsatzerlösen durch das Bilanzrichtlinie-  
Umsetzungsgesetz (BILRUG) ergaben sich erstmals im Jahresabschluss der  
Gebäudewirtschaft für das Jahr 2016 rein ausweisbedingte Verschiebungen  
von den Sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen. Im vorlie-  
genden Wirtschaftsplan 2018 wurde der handelsrechtlichen Neuregelung  
durch Anpassung der Planzahlen für 2018 und der Vergleichszahlen des Plan-  
jahres 2017 Rechnung getragen.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 ein Maßnahmen-  
paket zur Stärkung und Optimierung der der Gebäudewirtschaft beschlossen.  
Teil dieses Beschlusses ist .u.a. die Verlagerung des Bereiches Kulturbauten  
von der städtischen Kulturverwaltung auf die Gebäudewirtschaft. Die beab-  
sichtigte Aufgabenübertragung hat sich im vorliegenden Wirtschaftsplan noch  
nicht niedergeschlagen, da die finanzwirtschaftliche Abwicklung im aktuellen  
Haushaltsjahr 2018 noch unverändert bleiben soll.

## II. Erfolgsplan 2018

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß Erfolgsplan 2018 insgesamt rd. EUR 322,3 Mio. (Planansatz 2017: EUR 318,0 Mio.).

Von den **Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung** (EUR 249,8 Mio.; 2017: EUR 246,4 Mio.) entfallen EUR 207,6 Mio. auf Mieterlöse. EUR 41,1 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten. und EUR 1,1 sonstige Umsatzerlöse.

Bedingt durch die Umstellung der Flächenverrechnungspreiskalkulation, die ab dem Wirtschaftsjahr 2017 auf der Grundlage von Planzahlen erfolgt, ist das Spartenergebnis im Vermietungsbereich insgesamt und in den einzelnen Untersparten bzw. Schulformen planmäßig ausgeglichen.

Die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** sind - wie in den Vorjahren - mit EUR 46,8 Mio. im Wesentlichen auf Erlöse aus der Baubetreuung zurückzuführen. Aus der energiewirtschaftlichen Betreuung von städtischen Dienststellen resultieren Umsätze von voraussichtlich EUR 15,5 Mio.

Insgesamt wird für den Geschäftsbereich „Service“ nach den Planungen der Gebäudewirtschaft in 2018 eine Unterdeckung von rd. EUR – 1,8 Mio. erwartet. Der von der Kernverwaltung entsprechend zu leistende (Ergebnis-) Ausgleichsbetrag erhöht als Korrekturgröße die prognostizierten Umsatzerlöse, die sich im Betreuungsbereich damit auf insgesamt EUR 64,1 Mio. (Vorjahr: EUR 62,6 Mio.) belaufen.

Ursächlich für die 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 Verfahren und innerstädtischen Abstimmungen verbundenen Zusatzaufwand in der Regel nicht hinreichend abdecken.

Auf die nachfolgende Segmentrechnung (vgl. Seite 7) wird verwiesen.

Bedingt durch den Anstieg des prognostizierten Bauvolumens (vgl. S.8 ; Vermögensplan) werden **aktivierbare Eigenleistungen** von rd. EUR 12,0 Mio. erwartet (2017: EUR 3,7 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von EUR 3,1 Mio. (2017: EUR 7,25 Mio.) beinhalten u.a. eingeplante Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und von Wertberichtigungen auf Forderungen. Erträge aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken werden in 2018 nicht erwartet (Vorjahr: EUR 0,85 Mio.).

Die Datenbasis zum Instandsetzungszustand 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 Instandsetzungszustand an dem im Sondervermögen geführten und angemieteten Schulen und Kindertagesstätten 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 Objektwiederbeschaffungswerte bereitzustellen. Das unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesene Instandhaltungsbudget (EUR 68,0 Mio.; 2017 65,3 EUR Mio.) berücksichtigt neben dem zum reinen Substanzerhalt notwendigen Sockelbetrag (EUR 52,0 Mio.) einen Zuschlag zum Abbau des Sanierungsrückstandes (EUR 14,6 Mio.) sowie eine Sonderdotierung zur Instandsetzung von Toiletten an Schulen (EUR 1,4 Mio.). Das im Wirtschaftsplan ausgewiesene Instandhaltungsbudget umfasst ausschließlich die für Instandhaltung voraussichtlich anfallenden Fremdkosten. Zu diesen Fremdkosten addieren sich erfahrungsgemäß noch Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft in einem Umfang von rd. EUR 9,0 -10,0 Mio.

Neben allgemeinen Tarifsteigerungen wurden zur ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung dringend benötigte Personalzugänge bei der Bemessung der **Personalkosten** (EUR 38,2 Mio.; 2017: EUR 41,0 Mio.) berücksichtigt. Auch im Wirtschaftsjahr 2018 wurde angesichts der bekannten Schwierigkeiten bei

der Personalgewinnung unterstellt, dass es der Gebäudewirtschaft (im Durchschnitt) gelingt, die vakanten Stellen und *genehmigten Mehrstellen* ab Mitte des Jahres zu besetzen. Der Rückgang der Planpersonalkosten gegenüber 2017 ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr den Planungen eine höhere Zahl an *beantragten Mehrstellen* zugrunde gelegt wurde.

Der für die Bauunterhaltung in 2018 bereitgestellte Betrag ist unverändert ambitioniert, denn die erhoffte personelle Verstärkung soll primär den durch stärkere gesetzliche Vorgaben und höhere Anforderungen geprägten Aufgabekreisen „Betreiberverantwortung“ und „Verkehrssicherung“ zugutekommen. Bereichen bzw. Tätigkeiten innerhalb des Objektmanagements, die zwar personalintensiv sind, aber nur zu vergleichsweise geringen Mittelabflüssen führen.

Das anhaltend niedrige Kapitalmarktzinsniveaus und die Möglichkeit zur Ablösung höher verzinslicher Darlehen ermöglichen bei den **Zinsaufwendungen** trotz investitionsbedingter Neuverschuldung einen nur geringfügig höheren Planansatz als im Vorjahr (EUR 25,7 Mio.; 2017: EUR 25,4 Mio.).

Der Sammelposten **sonstige betriebliche Aufwendungen** (EUR 12,5 Mio.; 2017: EUR 11,1 Mio.) umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Aufwendungen, beispielsweise die Raumkosten für selbstgenutzte Geschäftsräume, Schulungs- und Fortbildungskosten und Kosten für das Büromaterial. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte Teilansätze betreffen u.a. die Aufwendungen für die elektronische Datenverarbeitung, Erstattungen und externe Beratungskosten (Stichwort: Interimsmanagement) im Zusammenhang mit der Reorganisation der Gebäudewirtschaft sowie Aufwendungen für den Ausbau des technischen Gebäudemanagements.

Die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel vollumfänglich aufgewandt werden und der Umstand, dass in 2018 keine Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken anfallen dürften, be-

wirken, dass das **Jahresergebnis** nach innerstädtischem Ergebnisausgleich planmäßig genau Null beträgt (Vorjahr: EUR 0,85 Mio.).

Zusammengefasst sind die **Abweichungen gegenüber den Planansätzen** des Jahres 2017 auf nachfolgende Einflussgrößen zurückzuführen:

	2017		2018	Abweichung *
	EUR Mio.		EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Mieterlöse</b>	<b>202,15</b>		<b>207,60</b>	<b>-5,45</b>
<i>davon</i>				
<i>Mieten für Verwaltungsgebäude, Schulen; Kindertagesstätten etc.</i>	197,91		202,11	4,20
<i>Mieten von Dritten</i>	4,24		5,49	1,25
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	0,00		0,00	0,00
<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>62,62</b>		<b>64,16</b>	<b>1,54</b>
<i>davon</i>				
<i>...Baubetreuung</i>	44,85		46,85	2,00
<i>...Energiewirtschaftliche Betreuung</i>	14,77		15,50	0,73
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	3,00		1,81	-1,19
<b>Aktivierete eigene Architekten – und - Verwaltungsleistungen</b>	<b>3,67</b>		<b>11,96</b>	<b>8,29</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>7,25</b>		<b>3,06</b>	<b>-4,19</b>
<i>davon</i>				
<i>Veräußerung von Grundstücken</i>	0,85		0,00	-0,85
<i>Übrige</i>	6,40		3,06	-3,34
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>65,34</b>		<b>68,00</b>	<b>-2,66</b>
<b>Pachtaufwendungen</b>	<b>64,83</b>		<b>69,14</b>	<b>-4,31</b>
<b>Personalaufwendungen</b>	<b>41,04</b>		<b>38,25</b>	<b>2,79</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>25,42</b>		<b>25,72</b>	<b>-0,30</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>11,03</b>		<b>12,50</b>	<b>-1,43</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>67,99</b>		<b>73,16</b>	<b>5,17</b>
<b>Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge</b>	<b>-67,14</b>		<b>-73,16</b>	<b>-6,02</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresergebnis</b>	<b>0,85</b>		<b>0,00</b>	<b>-0,85</b>

\* Vorzeichen ergebnisbezogen.

**Spartenbezogen** zeichnen sich für 2018 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.
<b>Umsatzerlöse</b>	141,08	76,12	30,56	2,04	249,80	70,72
<b>Bestandsveränderung / aktivierte Eigenleistungen</b>	22,22	8,78	0,34	0,32	31,66	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	2,12	0,65	0,24	0,06	3,07	0,00
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	101,95	71,87	25,69	1,38	200,89	0,00
<b>Sachaufwand für die Betreuungstätigkeit</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61,05
<b>Personalaufwand</b>	20,00	6,55	2,69	0,49	29,73	8,52
<b>Abschreibungen</b>	16,91	3,15	1,03	0,21	21,30	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	6,54	2,14	0,88	0,16	9,72	2,79
<b>Saldo Zinsaufwand / -erträge</b>	20,02	1,84	0,85	0,18	22,89	0,17
<b>Spartenergebnis</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>-1,81</b>
<b>Ergebnis insgesamt</b> <i>(vor Ergebnisausgleich)</i>					<b>-1,81</b>	

### III. Vermögensplan 2018

Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss ist der beigefügten Anlage 4 zu entnehmen. Die voraussichtlichen Ausgaben für die personalisierten Baumaßnahmen summieren sich in 2018 insgesamt auf EUR 209,4 Mio. (2017: EUR 88,8 Mio.). Wie in den Vorjahren sieht der Vermögensplan eine Kürzung der kumulierten Einzelbudgets um einen Pauschalabzug (EUR 9,4 Mio.) vor, da es der Gebäudewirtschaft trotz sorgfältiger Planung nicht gelingen wird, alle Bauvorhaben nach Maßgabe der jeweiligen Projekteinzelnplanung zu realisieren. Zu den Ursachen dieser Planungsunsicherheit wird auf die Erläuterungen unter V. verwiesen.

Zu berücksichtigen ist, dass bei jüngeren investiven Neubauvorhaben 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 dieses 2015 eingeführten sog. Sammelbeschlussverfahrens 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, 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 2018 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 2018 planmäßig Mittel in Höhe von rd. EUR 22,9 Mio. (2017: EUR 3,4 Mio.) bereitgestellt.

Die Ausgaben für die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** einschließlich IT-Hardware belaufen sich in 2018 auf rd. EUR 0,2 Mio. (2017: EUR 1,7 Mio.)

Die veranschlagten **Fördermittel** (EUR 21,3 Mio.; 2017: EUR 5,5 Mio.) betreffen mit EUR 14 Mio. das Förderprogramm „Gute Schule 2020“. Zuwendungen aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (2.Kapitel) wurden planmäßig noch nicht berücksichtigt.

Zur Finanzierung der Investitionen sind in 2018 zudem **Kreditneuaufnahmen** (ohne Umschuldungen) von insgesamt EUR 207,8 Mio. (2017: EUR 67,2 Mio.) vorgesehen. Auslaufende Zinsbindungsfristen ermöglichen in 2018 **Umschuldungen** in einem Volumen von rd. EUR 62,8 Mio.

#### **IV. Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung**

Die Ergebnis- und Finanzplanung für das Planungsjahr 2018 und den Zeitraum 2019 bis 2021 ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigefügte Anlage 3 zeigt - analog zu Anlage 2 - die differenzierte Entwicklung des Erfolgsplanes und den mehrjährigen Vermögensplan für die Jahre 2018 - 2021.

Im Rahmen der mittelfristigen **Ergebnisplanung** wurde vereinfachend unterstellt, dass die Flächenverrechnungspreise/qm von Jahr zu Jahr um durchschnittlich rd. 3% steigen. Der Anstieg der Mieterlöse ist darüber hinaus auf die prognostizierte Bautätigkeit und den damit einhergehenden Flächenmehrungen zurückzuführen.

*Nach derzeitigem Planungstand* erhält die Gebäudewirtschaft im Rahmen des innerstädtischen Ergebnisausgleiches in den Jahren 2018 -2020 Zahlungen der Kernverwaltung zum Ausgleich von Spartendefiziten, die - wie bereits erläutert - als Korrektur der Umsatzerlöse auszuweisen sind. Demgegenüber profitiert der städtische Haushalt im Jahr 2021 voraussichtlich von einer Ausgleichszahlung der Gebäudewirtschaft.

Die Erfolgspläne der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2018 ff. schließen aufgrund von (planmäßig) fehlenden Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken in den Jahren 2018 bis 2020 jeweils mit einem Null- Ergebnis. Für das Jahr 2021 wird ein Veräußerungsgewinn (ein Jahresergebnis) von EUR 12,1 Mio. erwartet, der auf der Grundlage eines entsprechenden Ratsbeschlusses an den Kernhaushalt abzuführen wäre.

## **V. Wesentliche Planungsunsicherheiten**

### *Langfristiger Bauprozess*

In der Vermögensplanung für 2018 ff. wurde bei den investiven Baumaßnahmen (lt. Anlage 4) zur Bestimmung eines realistischen und belastbaren Budgets ein (separat ausgewiesener) Abschlag vorgenommen, der u.a. den langfristigen Bauprojekten ohnehin innewohnenden Prognoseunsicherheiten (z.B. Unternehmensinsolvenzen, Verzögerungen im städtischen Vergabeverfahren) Rechnung tragen soll.

### *Einfluss der Neuorganisation / Innerstädtische Zuständigkeiten*

Die nach wie vor nicht abgeschlossene bzw. 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 und von der künftigen Ausgestaltung der innerstädtischen Zuständigkeiten geprägt.

Zum Planungszeitpunkt sind beispielsweise die konkreten Effekte, die sich aus der Übertragung von zusätzlichen Aufgaben und Ressourcen auf die Gebäudewirtschaft ergeben, u.a. im Bereich der Kulturbauten, noch nicht abschließend abzuschätzen.

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

#### *Tatsächlich zur Verfügung stehende Personalressourcen*

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

Trotz erzielter Erfolge bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter werden erfahrungsgemäß auch die im Wirtschaftsplan 2018 ausgewiesenen Mehrstellen nicht und/oder nur verzögert besetzt werden, bestehen sowohl in der kurz- und mittelfristigen Perspektive nicht zu vernachlässigende Unsicherheiten bei der Prognose eines realistischen Instandhaltungs- und Investitionsvolumens.

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

#### *Steuerung der Planungsunsicherheiten*

Zur Eindämmung und Steuerung der Planungsunsicherheiten sind sowohl betriebsinterne als auch vorgelagerte Prozesse (z.B. mittelfristige Flächen- und Bedarfsplanung) betreffende Analysen und Maßnahmen vorgesehen bzw. eingeleitet (u.a. regelmäßige Maßnahmenpriorisierung durch die Nutzerverwaltung).

## GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

### Wirtschaftsplan 2018

#### A. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich zusammengefaßt wie folgt dar:

	<u>Ergebnis 2016</u> in T EUR	<u>Plan 2017</u> in T EUR	<u>Ansatz 2018</u> in T EUR
1.1. Umsatzerlöse aus			
a) der Flächenbewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Kitas, Schulen und Objekte des Grünflächenbereiches Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell Zwischensumme	242.804 <u>11.072</u> 253.876	246.374 <u>29</u> 246.403	249.805 <u>0</u> 249.805
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen) Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell Zwischensumme	46.916 <u>3.047</u> 49.963	59.621 <u>3.013</u> 62.633	62.350 <u>1.810</u> 64.160
c) anderen Lieferungen und Leistungen gesamt	<u>4.842</u> 308.682	<u>8.923</u> 317.959	<u>8.366</u> 322.331
1.2. aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	3.549	3.699	11.960
1.3. Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten	9.964	9.724	19.700
1.4 sonstige betriebliche Erträge			
a) Veräußerungserträge	469	853	0
b) übrige betriebliche Erträge gesamt	<u>3.815</u> 4.284	<u>6.400</u> 7.253	<u>3.060</u> 3.060
1.5 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
a) Betriebskosten	56.664	54.446	63.739
b) Instandhaltungskosten	65.844	65.337	68.006
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	<u>65.414</u> 187.922	<u>64.832</u> 184.615	<u>69.144</u> 200.890
1.6 Sachaufwand für städt. Dienststellen aus			
a) Betreuungstätigkeit	41.121	49.793	57.304
b) andere Lieferungen und Leistungen gesamt	<u>88</u> 41.209	<u>4.388</u> 54.181	<u>3.743</u> 61.047
1.7 Personalaufwand	30.106	41.040	38.247
1.8 Abschreibungen	37.817	24.201	21.300
1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.350	11.075	12.507
<b>1.10 Betriebsergebnis</b>	<b>23.076</b>	<b>23.524</b>	<b>23.060</b>
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen			
2.1 Erträge aus Finanzanlagen	3.666	2.051	2.051
2.2 Zinsen und ähnliche Erträge	285	701	612
2.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>26.551</u>	<u>25.423</u>	<u>25.724</u>
<b>2.4 Finanzergebnis</b>	<b>-22.600</b>	<b>-22.671</b>	<b>-23.060</b>
<b>3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>476</b>	<b>853</b>	<b>0</b>
4. Steuern	8	0	0
<b>5. Jahresergebnis nach Steuern</b> (entspricht den geplanten Veräußerungsgewinnen, über deren Verwendung der Rat der Stadt Köln entscheidet)	<b><u>468</u></b>	<b><u>853</u></b>	<b><u>0</u></b>

Aus der beigelegten Anlage 2 sind in der Pos. I. differenzierte Informationen zu den vorstehenden Planansätzen ersichtlich.

## **B. Vermögensplan**

Der Vermögensplan 2018 schließt mit Ausgaben und Einnahmen von jeweils rd. 313,2 Mio. EUR ab. Zusammengefasst sind folgende Positionen zu verzeichnen:

	<u>Plan 2017</u> in T EUR	<u>Ansatz 2018</u> in T EUR
1. Ausgaben		
- Investitionen für Baumaßnahmen, Sachanlagen und immaterielle Anlagen	75.844	223.443
- Kreditwirtschaft (Tilgung)	69.566	89.758
<b>gesamt</b>	<b><u>145.410</u></b>	<b><u>313.201</u></b>
2. Einnahmen		
- Eigenmittel aus planmäßigen Abschreibungen	24.201	21.300
- Zuschüsse	5.500	21.300
- Fremdmittel	<u>115.710</u>	<u>270.602</u>
<b>gesamt</b>	<b><u>145.410</u></b>	<b><u>313.201</u></b>

Aus der beigelegten **Anlage 2** sind in der **Pos. II.** differenzierte Informationen zu den vorstehenden Planansätzen ersichtlich.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist eine Verpflichtungsermächtigung von 30,5 Mio. EUR erforderlich.

Für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte wird der bestehende Kreditrahmen von 50,0 Mio. EUR beibehalten.

## **C. Stellenübersicht**

Die Stellenübersicht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt mit 585 Stellen ab und gliedert sich wie folgt:

	<u>31.12.2015</u>	<u>Plan 2016/17</u>	<u>Plan 2018</u>
Beamte	97	128	107
Beschäftigte	409	508	472
- davon Angestellte	367	466	430
- davon Arbeiter	42	42	42
Auszubildende	6	6	6
<b>Gesamt</b>	<b><u>512</u></b>	<b><u>642</u></b>	<b><u>585</u></b>

Zusätzlich werden bei der GW 12,5 Personalkredite bzw. befristete Stellen geführt.

Zusätzlich wird ein Beamter auf einer Übersollstelle geführt, dieser ist daher nicht im o. a. Ansatz enthalten.

### Hinweise:

Gem. Ratsbeschluss vom 28.09.2017 wurden der GW 15 Stellen für Ingenieure im hD zugewiesen, diese sind noch nicht im o. a. Ansatz (Beschäftigte) enthalten.

**D. Ergebnis- und Finanzplanung 2017 - 2021**

**I. Entwicklung des Erfolgsplanes 2017 - 2021**

In der mehrjährigen Planung wird unter den zuvor erläuterten Prämissen mit mit folgenden Ergebnissen gerechnet.

Kalenderjahr	geplantes Jahresergebnis Mio EUR
2017	0,85
2018	0,00
2019	0,00
2020	0,00
2021	12,13
<b>Gesamt</b>	<b><u>12,98</u></b>

**II. Entwicklung des Finanzplanes 2017 - 2021**

Der mehrjährige Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

Kalenderjahr	Summe der Ausgaben Mio EUR	davon finanziert aus:	
		Abschreibungen, Zuschüsse Mio EUR	Fremdmittel Mio EUR
2017	145,57	29,70	115,86
2018	313,20	42,60	270,60
2019	231,15	35,70	195,45
2020	254,48	36,73	217,75
2021	180,70	24,07	156,62
<b>Gesamt</b>	<b><u>1.125,10</u></b>	<b><u>168,81</u></b>	<b><u>956,29</u></b>

Aus der beigefügten **Anlage 3** sind die Finanzplanansätze differenziert ersichtlich.