

Wirtschaftsplan 2021 - differenzierte Darstellung

I. Erfolgsplan

	<u>Ergebnis 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2021</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	209.646.070	211.170.400	238.087.570	26.917.170	12,75%
- Mieten von Dritten	5.421.215	5.297.400	5.299.700	2.300	0,04%
Zwischensumme	215.067.285	216.467.800	243.387.270	26.919.470	12,44%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	-9.640.907	0	0	0	0,00%
Mieterlöse	205.426.378	216.467.800	243.387.270	26.919.470	12,44%
- Erträge aus Nebenkostenabrechnungen	52.125.639	60.970.100	54.618.265	-6.351.835	-10,42%
- sonstige Erträge aus der Hausbewirtschaftung	1.106.003	1.121.000	1.175.000	54.000	4,82%
gesamt	258.658.020	278.558.900	299.180.535	20.621.635	7,40%
b) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung ¹⁾	33.613.165	48.414.700	74.339.200	25.924.500	53,55%
- Energiewirtschaft ²⁾	19.554.097	17.225.000	19.455.000	2.230.000	12,95%
Zwischensumme	53.167.262	65.639.700	93.794.200	28.154.500	66,49%
- Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell	1.930.639	3.963.300	-1.407.584	-5.370.884	-135,52%
gesamt	55.097.901	69.603.000	92.386.616	22.783.616	32,73%
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 2021 bilden die hochgerechneten Ist-Kosten 2020 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Kostenänderungen.					
c) andere Lieferungen und Leistungen					
- aus FM-Diensten (u.a. Umzüge, Bewachung, Winterwartung)	4.439.532	4.877.200	3.878.151	-999.049	-20,48%
- übrige (Kostenerstattungen, Aufwendungszuschüsse, Erbbauzinsen)	2.042.046	3.777.900	1.945.883	-1.832.017	-48,49%
gesamt	6.481.578	8.655.100	5.824.034	-2.831.066	-32,71%
Summe a) - c)	320.237.499	356.817.000	397.391.185	40.574.185	11,37%

	<u>Ergebnis 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2021</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Prozentuale</u> <u>Abweichung</u>
1.2 aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen	4.144.510	7.586.000	5.384.990	-2.201.010	-29,01%
1.3 Veränderung des Bestandes (noch abzurechnenden Nebenkosten u. unfertige Betreuungsleistungen)	8.440.143	-3.471.300	6.173.797	9.645.097	-277,85%
1.4 sonstige betriebliche Erträge					
a) Veräußerungserträge Die Veräußerungserträge resultieren aus dem geplanten Verkauf von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken.	70.009	0	0	0	0,00%
b) übrige betriebliche Erträge Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.	12.854.872	2.660.300	2.650.200	-10.100	-0,38%
Summe a) - b)	12.924.881	2.660.300	2.650.200	-10.100	-0,38%
1.5 Aufwand für die Hausbewirtschaftung					
a) Betriebs- und Heizkosten - Energiekosten (Strom-, Heiz-, Wasserkosten u. a.) - sonstige Betriebskosten gesamt Die Prognose der Nebenkosten für 2021 basiert auf den hochgerechneten Ist-Kosten 2018 unter Berücksichtigung insbesondere der Veränderungen auf dem Energiemarkt.	15.916.604 45.937.445 61.854.049	27.507.000 29.888.500 57.395.500	33.598.000 28.171.862 61.769.862	6.091.000 -1.716.638 4.374.362	22,14% -5,74% 7,62%
b) Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (nur werterhaltender Anteil), Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Instandhaltungsaufwand, Generalsanierungsmassnahmen (werterhaltender Anteil), Schadstoffsanierungsmassnahmen, Rückbaukosten u. Abstandszahlungen sowie Abrisskosten. Das Instandhaltungsbudget für 2021 entspricht den bei der Spartenpreisbildung angesetzten Kosten der Substanzerhaltung. Es beinhaltet neben den lt. der KGSt für die bauliche Unterhaltung notwendigen Mitteln (rd. 64,6 Mio. EUR) auch eine Komponente für den Abbau des Instandhaltungsstaus (15,1 Mio. EUR), Toilettensanierung bei Schulen (1,5 Mio. EUR) und Schulhofbegrünung (0,25 Mio. EUR).	67.823.578	73.105.800	81.486.300	8.380.500	11,46%
c) Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung - insbesondere Pacht für angemietete Objekte	59.752.619	60.109.900	66.806.700	6.696.800	11,14%
Summe a) - c)	189.430.245	190.611.200	210.062.862	19.451.662	10,20%

	<u>Ergebnis 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2021</u> <u>in EUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>in EUR</u>	<u>Prozentuale</u> <u>Abweichung</u>
1.6 Sachaufwand für Betreuungstätigkeit für städt. Dienststellen und andere Lieferungen und Leistungen					
a) Betreuungstätigkeit (Serviceleistungen)					
- Bau/ Bauunterhaltung	26.473.038	42.408.700	61.159.300	18.750.600	44,21%
- Energiewirtschaft	17.817.845	17.225.000	19.455.000	2.230.000	12,95%
gesamt	44.290.883	59.633.700	80.614.300	20.980.600	35,18%
Die Betreuungstätigkeit im Bereich Bau/ Bauunterhaltung betrifft mit 12,8 Mio. EUR Objekte im Sondervermögen.					
b) andere Lieferungen und Leistungen, (Umzugskosten etc.) siehe A. 1.1 c)	3.493.881	4.038.500	3.550.000	-488.500	-12,10%
Summe a) - b)	47.784.764	63.672.200	84.164.300	20.492.100	32,18%
1.7 Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	31.661.153	35.134.400	37.569.530	2.435.130	6,93%
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.685.607	11.586.400	12.653.630	1.067.230	9,21%
gesamt	44.346.761	46.720.800	50.223.160	3.502.360	7,50%
1.8 Abschreibungen					
a) bilanzielle Abschreibungen auf Sachanlagen					
- für Verwaltungsgebäude	3.323.190	4.095.200	4.445.700	350.500	8,56%
- für Schulgebäude	18.239.615	19.176.500	20.786.600	1.610.100	8,40%
- für Kindertagesstätten	585.492	1.067.000	1.041.000	-26.000	-2,44%
- für Objekte Grünflächen	208.125	146.700	144.600	-2.100	-1,43%
- für Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	220.200	241.400	21.200	9,63%
gesamt	22.356.421	24.705.600	26.659.300	1.953.700	7,91%
b) bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Anlagen	218.709	171.300	290.600	119.300	69,64%
Summe a) + b)	22.575.130	24.876.900	26.949.900	2.073.000	8,33%

	<u>Ergebnis 2019</u> <u>in EUR</u>	<u>Plan 2020</u> <u>in EUR</u>	<u>Ansatz 2021</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⁾	1.288.738	1.319.000	1.777.100	458.100	34,73%
- Aufwendungen für die Datenverarbeitung ²⁾	2.204.663	1.572.700	2.282.300	709.600	45,12%
- übrige Aufwendungen ³⁾	9.683.908	9.410.600	9.259.100	-151.500	-1,61%
gesamt	13.177.308	12.302.300	13.318.500	1.016.200	8,26%
¹⁾ Darin enthalten sind u. a. die Kostenerstattungen an das Personalamt in Höhe von EUR 0,55 Mio. sowie Aufwendungen für einen Interimsmanager (rd. 250 TEUR brutto).					
²⁾ Einschließlich Zahlungen an das städtische Rechenzentrum.					
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 technischen Gebäudemanagements.					
1.10 Betriebsergebnis	28.432.826	25.408.600	26.881.450	1.472.850	5,80%
2. Zinserträge und Zinsaufwendungen					
2.1 Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.186.828	2.061.300	2.090.550	29.250	1,42%
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					
- sonstige Zinserträge (Stundungszinsen etc.)	137.876	21.900	10.000	-11.900	-54,34%
- Zinserträge aus Tages- und Festgelddisposition	6.769				
- Erträge aus Kontokorrentzinsen	0	589.000	600.100	11.100	1,88%
2.2 Sonstige Zinserträge	144.645	611.400	610.100	-1.300	-0,21%
2.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
- für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.187.843	24.909.500	25.466.500	557.000	2,24%
- sonstige Zinsen aus der Finanzierung von PPP-Projekten durch den privaten Partner	2.896.416	2.771.900	2.615.600	-156.300	-5,64%
- andere Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Aufzinsung von Rückstellungen etc.)	3.106.480	399.900	1.500.000	1.100.100	
gesamt	28.190.739	28.081.300	29.582.100	1.500.800	5,34%
2.4 Finanzergebnis	-25.859.267	-25.408.600	-26.881.450	-1.472.850	5,80%
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.573.559	0	0	0	0,00%
4. Steuern	937	0	0	0	0,00%
5. Jahresergebnis	2.572.622	0	0	0	0,00%