

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

I. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 13 der Satzung hat die Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) 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.

Flächenverrechnungspreis / Ergebnisausgleich

Der seit 2015 erhobene Flächenverrechnungspreis ist spartenspezifisch und basiert auf Planaufwendungen bzw. -erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr. Im Geschäftsbereich „Vermietung“ werden insgesamt vier Sparten mit unterschiedlichen Kostensätzen je Quadratmeter unterschieden

Der gleichzeitig eingeführte, am Ende eines Geschäftsjahres vorzunehmende Ergebnisausgleich umfasst sowohl den Vermietungsbereich als auch das Servicesegment. Ergebnisausgleich bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse grundsätzlich der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ausweis der Segmentergebnisse erfolgt - in Abhängigkeit vom Planresultat - als positive oder negative Korrekturgröße unmittelbar bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung)“ und/oder den „Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit (Service)“.

Zuständigkeit für Kulturbauten und Kindertagesstätten

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Bereiches *Museumsbauten* von der städtischen Kulturverwaltung auf die Gebäudewirtschaft ist zu beachten,

dass die Gebäudewirtschaft für die Museumsbauten zwar umfassend zuständig ist, die Gebäude und Grundstücke aber nicht im Sondermögen der Gebäudewirtschaft geführt werden. Aus diesem Grunde handelt die Gebäudewirtschaft - trotz ihrer eigentümerähnlichen Stellung – im Auftrag der Kulturverwaltung und erbringt die entsprechenden Baubetreuungs- und sonstigen Dienstleistungen ausschließlich im Service. Es obliegt der Kulturverwaltung - unbeschadet einer etwaigen Zwischenfinanzierung durch die Gebäudewirtschaft - für die Bereitstellung der für die Bau-, Bauunterhaltungs- und sonstigen Leistungen benötigten Finanzmittel zu sorgen.

Die Verantwortung für die im Sondervermögen geführten Kindertagesstätten ist vom Anfang 2019 erfolgten Übergang der Zuständigkeit für angemietete Kindertagesstätten auf das Amt für Kinder, Jugend und Familie unberührt und liegt unverändert bei der Gebäudewirtschaft.

Anlagen zum Wirtschaftsplan 2021 / Erläuterungen

Die Veränderungen zwischen dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 2021 und dem Wirtschaftsplan 2020 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 2019. Auf die wesentlichen Positionen des Wirtschaftsplans wird nachfolgend näher eingegangen.

II. Erfolgsplan 2021

Die Umsatzerlöse der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln betragen gemäß Erfolgsplan 2021 insgesamt rd. EUR 397,4 Mio. (Planansatz 2020: EUR 356,8 Mio.).

Von den **Umsatzerlösen aus der Flächenbewirtschaftung** (EUR 299,2 Mio.; 2020: EUR 278,6 Mio.) entfallen EUR 243,4 Mio. auf Mieterlöse. EUR 54,6 Mio. betreffen Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten und EUR 1,2 Mio. sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Bedingt durch die Flächenverrechnungspreiskalkulation auf der Grundlage von Planaufwendungen ist das Spartenergebnis im Vermietungsbereich insgesamt und in den einzelnen Sparten planmäßig ausgeglichen.

Die Entwicklung des Flächenverrechnungspreises (FVP) stellt sich für die einzelnen Sparten und im Durchschnitt wie folgt dar:

	2021 EUR/qm		2020 EUR/qm	2019 EUR/qm	2018 EUR/qm
Verwaltungsgebäude	14,52		13,90	14,43	13,68
Schulen	7,09		6,90	7,04	6,44
Kindertagesstätten ¹	9,49		8,80	7,83	12,68
Grünobjekte ²	7,20		6,64	9,21	3,10
Durchschnitt	8,71		8,32	8,55	8,22

¹ Der starke Rückgang des FVP von 2018 zu 2019 resultiert insbesondere aus dem Übergang der Zuständigkeit für an gemietete Kindertagesstätten auf das Amt für Kinder, Jugend und Familie zum 01.01.2019.

² Der signifikante Anstieg des FVP von 2018 zu 2019 war im Wesentlichen auf die Einrichtung eines eigenen, speziell für Grünobjekte zuständigen Objektcenters mit deutlich erhöhten Personalressourcen zurückzuführen. Die Personalausstattung hat allerdings nicht das angenommene Niveau erreicht, so dass im Rahmen der FVP-Kalkulation 2020 eine entsprechende Anpassung erfolgte.

Die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit**, resultieren aus Leistungen, die sich unmittelbar auf den Kernhaushalt der Stadt Köln auswirken und nicht auf das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft betreffen.

Sie sind - wie in den Vorjahren - mit EUR 74,3 Mio. im Wesentlichen auf Erlöse aus der *Baubetreuung* zurückzuführen. Der Planansatz in 2021 liegt damit um EUR 25,9 Mio. oberhalb des Vorjahreswertes, der insbesondere im Bereich der Kulturbauten von planerischen und baulichen Verzögerungen geprägt war.

Bei der Interpretation der Umsatzerlöse (und der Aufwendungen) aus der Baubetreuung Dritter ist zu beachten, dass die geplanten Erlöse bzw. Aufwendungen nur einen Teil des Bauvolumens abbilden, das die Gebäudewirtschaft in 2021 im innerstädtischen Auftrag für Dritte betreut. Neben diversen Großprojekten der Feuerwehr gibt es eine Reihe von Kulturbaumaßnahmen (z.B. Mi-Qua), bei denen die Investitionen unmittelbar aus den Finanzmitteln der Kulturverwaltung getragen werden und daher in den Erfolgsplanung/-rechnung der Gebäudewirtschaft nicht ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung auch dieser Baubetreuungsleistungen, ergibt sich für 2021 ein von der Gebäudewirtschaft voraussichtlich betreutes Bauvolumen von insgesamt rd. EUR 118,7 Mio., das sich wie folgt zusammensetzt:

Betreutes Bauvolumen	EUR Mio.
Umsatzerlöse aus der Baubetreuung (lt. Erfolgsplan)	74,3
Großprojekte der Feuerwehr	19,0
Maßnahmen der Kulturverwaltung	25,4
Insgesamt	118,7

Aus der *energiewirtschaftlichen Betreuung* von städtischen Dienststellen resultieren Umsätze von voraussichtlich EUR 19,5 Mio.

Insgesamt, d.h. für die Bau- und energiewirtschaftliche Betreuung, wird im Geschäftsbereich „Service“ nach den Planungen der Gebäudewirtschaft für 2021 eine Überdeckung von rd. EUR 1,4 Mio. erwartet. Der in entsprechender Höhe an die Kernverwaltung planmäßig zu leistende (Ergebnis-) Ausgleich vermindert als Korrekturgröße die prognostizierten Umsatzerlöse, die sich im Betreuungsbereich damit auf insgesamt EUR 92,4 Mio. (Vorjahr: EUR 69,6 Mio.) belaufen.

Auf die differenzierte Segmentrechnung (vgl. Seite 9) wird verwiesen.

Der Rückgang der **aktivierbaren Eigenleistungen** (EUR 5,4 Mio.; Vorjahr: EUR 7,6 Mio.) einerseits und das deutlich ansteigende Investitionsvolumen andererseits haben ihre Ursache insbesondere durch die stärkere Konzentration der eigenen (beschränkten) Personalressourcen auf die nicht delegierbaren Bauherrenaufgabe. Diese Teilleistung ist nicht aktivierbar – anders als Planung, (delegierbare) Projektleitungsaufgaben und Projektsteuerung.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von voraussichtlich EUR 2,7 Mio. (2020: EUR 2,7 Mio.) beinhalten u.a. pauschalisierte Ansätze für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen auf Forderungen. Die prognostizierten Erträge aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken belaufen sich in 2021 wie im Vorjahr auf EUR 0,0.

Die unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesenen **Instandhaltungsaufwendungen** (EUR 81,5 Mio.; 2020: 73,1 EUR Mio.) umfassen neben dem zum reinen Substanzerhalt notwendigen Sockelbetrag (EUR 64,6 Mio.) einen Zuschlag zum Abbau des Sanierungsrückstandes (EUR 15,1

Mio.) sowie zwei Sonderdotierungen für die Instandsetzung von Schultoiletten (EUR 1,5 Mio.) bzw. Schulhofbegrünung (EUR 0,3 Mio.).

Der Sockelbetrag von 64,6 Mio. EUR zur Vermeidung von (weiteren) Substanzverlusten entspricht einer Empfehlung der KGSt, jährlich Mittel für die Instandhaltung in Höhe von mindestens 1,2 Prozent der Wiederbeschaffungskosten bereitzustellen.

Der Differenzbetrag zum Sockelbetrag von (EUR 16,9 Mio.) wird zur Abdeckung von Risiken benötigt, die mit der Betreiberverantwortung einhergehen und im Zuge der immer intensiveren Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand vermehrt identifiziert werden dürften. Die entsprechenden Aufwendungen sind buchhalterisch - beispielsweise über Rückstellungen für Brandschutzauflagen oder Kosten der Schadstoffbeseitigung – unabhängig vom Mittelabfluss zu erfassen.

Die **anderen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** haben sich mit EUR 66,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR 60,1 Mio.) vor allem infolge von geplanten oder in 2020 erfolgten (Vollauswirkung) Neuanmietungen sowie aufgrund von Anpassungen bei langfristig bestehenden Pachtverhältnissen erhöht.

Die **Personalkosten** werden sich mit EUR 50,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr (46,7 Mio.) um EUR 3,5 Mio. erhöhen. Ursächlich hierfür sind neben allgemeinen Tarifsteigerungen, Beförderungen, Stufenaufstiegen etc. vor allem geplante Personalzugänge: Für das Wirtschaftsjahr 2021 wird angesichts der angespannten Marktsituation und den Erfahrungen bei der Personalrekrutierung unterstellt, dass es der Gebäudewirtschaft im Durchschnitt gelingen wird, je Quartal rd. fünf (Vorjahr: sechs) vakante Vollzeitstellen / genehmigte Mehrstellen zu besetzen (Nettowachstum unter Berücksichtigung der Fluktuation z.B. infolge von Ruhestandseintritten).

Die geplanten **sonstige betriebliche Aufwendungen** (EUR 13,3 Mio.; Vorjahr: EUR 12,3 Mio.) umfassen als Sammelposition eine Vielzahl unterschiedlicher Aufwendungen, beispielsweise die Kosten für selbstgenutzte Geschäftsräume, Schulungs- und Fortbildungskosten, die Aufwendungen für die elektronische Datenverarbeitung, externe Beratungskosten (z.B. für das Interimsmanagement) sowie Aufwendungen für den Ausbau des technischen Gebäudemanagements.

Die planmäßigen **Zinsaufwendungen** sind mit EUR 29,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,5 Mio. gestiegen. Den investitionsbedingten (vgl. hierzu III. Vermögensplan; S. 10 f.) Mehraufwendungen stehen aufgrund der anhaltenden Kapitalmarktsituation Minderbelastungen aus in 2020 erfolgten (Vollauswirkung) oder in 2021 anstehenden Umschuldungen gegenüber. Zudem konnte der planmäßige Zinssatz erneut reduziert werden. Zur langfristigen Zinslastreduzierung werden eingesparte Zinsen u.a. für planmäßig erhöhte Darlehenstilgungen verwendet.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich, die Erwartung, in 2021 keine Erträge aus Grundstücksveräußerungen zu erzielen sowie die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2021 vollständig verausgabt bzw. aufgewandt (incl. Rückstellungsdotierung) werden, bewirken, dass sich das planmäßige **Jahresergebnis** wie im Vorjahr genau auf EUR 0,00 beläuft.

Über die Verwendung eines etwaigen Jahresergebnisses entscheidet der Rat der Stadt Köln.

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

	2021	2020	Abweichung *
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Mieterlöse	243,39	216,46	26,93
<i>davon</i>			
<i>Mieten für Verwaltungsgebäude, Schulen; Kindertagesstätten etc.</i>	238,09	211,17	26,92
<i>Mieten von Dritten</i>	5,30	5,29	0,01
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	0,00	0,00	0,00
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	92,39	69,60	22,79
<i>davon</i>			
<i>...Baubetreuung</i>	74,33	48,41	25,92
<i>...Energiewirtschaftliche Betreuung</i>	19,46	17,23	2,23
<i>Erlöskorrektur (gemäß Verrechnungspreismodell)</i>	-1,40	3,96	-5,36
Aktivierete eigene Architekten – und -Verwaltungsleistungen	5,38	7,59	-2,21
Sonstige betriebliche Erträge	2,65	2,66	-0,01
<i>davon</i>			
<i>Veräußerung von Grundstücken</i>	0,00	0,00	0,00
<i>Übrige</i>	2,65	2,66	-0,01
Instandhaltungskosten	81,48	73,10	-8,38
Pachtaufwendungen	66,80	60,10	-6,70
Aufwand Betreuung / and. Lieferungen und Leist.	84,16	63,67	-20,49
Personalaufwendungen	50,22	46,72	-3,50
Zinsaufwendungen	29,58	28,08	-1,50
Zwischensumme	31,57	24,64	6,93
Saldo aller übrigen Aufwendungen und Erträge	-31,57	-24,64	-6,93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresergebnis	0,00	0,00	0,00

* Vorzeichen ergebnisbezogen.

Spartenbezogen zeichnen sich für 2021 planmäßig folgende **Ergebnisse** ab:

	Vermietung					Service
	Schulen	Verwaltungs- gebäude	Kinderta- gesstätten	Aufbauten in Grün- anlagen	gesamt	
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	180,85	105,44	8,84	4,05	299,18	99,62
Bestandsveränderung / aktivierte Eigenleistungen	7,29	4,10	0,07	0,08	11,55	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	2,22	0,32	0,09	0,02	2,65	0,00
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	113,10	91,01	4,48	1,46	210,05	0,00
Sachaufwand für die Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,16
Personalaufwand	26,84	8,69	2,10	1,60	39,23	11,00
Abschreibungen	21,09	4,49	1,06	0,16	26,81	0,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,12	2,30	0,56	0,42	10,39	2,91
Saldo Zinsaufwand / -erträge	22,21	3,36	0,79	0,52	26,88	0,00
Spartenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+ 1,40
Ergebnis insgesamt <i>(vor Ergebnisausgleich)</i>					1,40	

III. Vermögensplan 2021

Ausgaben

Der geplante, projektbezogene Mittelabfluss ist der beigefügten Anlage 4 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung eines pauschalen Abschlages für Planungsunsicherheiten (vgl. hierzu Abschnitt V.) ergibt sich für 2021 ein **Investitionsbudget für personalisierte Baumaßnahmen** von EUR 398,9 Mio. (2020: EUR 301,0 Mio.)¹.

Der erneute Anstieg der Bauinvestitionen um nahezu EUR 100 Mio. (Vorjahr: Anstieg um EUR 80 Mio.) ist auch in 2021 vor allem auf das erste Maßnahmenpaket Schulen (MPS) und die laufenden ÖPP-Projekte zurückzuführen. Projekte beider Programme befinden sich mittlerweile nahezu vollständig in der Bauphase, der sog. Leistungsphase 8.

Inzwischen wurde ein zweites Maßnahmenpaket mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rd. EUR 1,65 Mrd. zur Bekämpfung der angespannten Schulsituation vom Rat der Stadt beschlossen. Aufgrund der unumgänglichen Vorlaufzeiten werden in den Jahren 2021 (EUR 15 Mio.), 2022 (EUR 60 Mio.) und 2023 (EUR 240 Mio.) zunächst nur die für die weiteren Planungen notwendigen Budgets bereitgestellt.

¹ Bei Neubauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass die Auftrag gebenden Dienststellen bis einschließlich der HOAI- Leistungsphase 3 die innerstädtische Federführung der Projekte zur Erarbeitung des baulich umzusetzende „Soll“ haben. Konsequenz dieser innerstädtischen Schnittstellenregelung (sog. Sammelbeschlussverfahren) ist, dass Leistungen der Gebäudewirtschaft für das Projekt bis dahin lediglich Servicecharakter haben. Erst mit Übernahme des Projektes und Ankauf der bis dahin aufgewandten (werthaltigen) Planungskosten durch die Gebäudewirtschaft werden die Projektkosten im Wirtschaftsplan als investive Kosten abgebildet.

Für den **Ankauf bebauter und unbebauter Grundstücke** werden in 2021 planmäßig Mittel in Höhe von rd. EUR 119,5 Mio. (2020: EUR 14,7 Mio.) bereitgestellt. Hintergrund für die deutliche Budgeterhöhung ist vor allem die Absicht, den Bestand an eigenen Büroimmobilien zu erhöhen und damit die Anmietquote zu senken.

Die Ausgaben für die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** (einschließlich IT-Hardware) und für **Immaterielle Anlagen** wie SAP-Lizenzen belaufen sich in 2021 voraussichtlich auf rd. EUR 1,1 Mio. (2020: EUR 0,5 Mio.).

Einnahmen

Zur Finanzierung der betrieblichen Investitionstätigkeit und des geplanten Grunderwerbs sind in 2021 voraussichtlich **Kreditneuaufnahmen** (ohne Umschuldungen) von insgesamt EUR 528,0 Mio. (2020: EUR 298,7 Mio.) erforderlich. Auslaufende Zinsbindungsfristen ermöglichen in 2021 **Umschuldungen** in einem Volumen von rd. EUR 35,5 Mio. (Vorjahr: 61,3 EUR Mio.)

Der **Kreditrahmen** für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte beträgt wie im Vorjahr EUR 75 Mio.

Die veranschlagten **Fördermittel** (EUR 10,7 Mio.; 2020: EUR 30,0 Mio.) resultieren auch in 2021 insbesondere aus eingeplanten Zuwendungen aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (2. Kapitel).

IV. Mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung

Die Ergebnis- und Finanzplanung für das Planungsjahr 2021 und die Jahre 2022 bis 2024 ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigefügte Anlage 3 zeigt - analog zu Anlage 2 - die differenzierte Entwicklung des Erfolgsplanes und den mehrjährigen Vermögensplan für diesen Zeitraum.

Das Spartenergebnis im **Vermietungssegment** ist aufgrund des zugrundeliegenden Flächenverrechnungspreismodells planmäßig ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse aus der Flächenbewirtschaftung werden in der mittelfristigen Perspektive allerdings deutlich ansteigen. Verantwortlich hierfür sind die Mieterlöse aus innerstädtischen Mietverhältnissen, die vor allem infolge von Flächenzuwächsen (Bautätigkeit und Objektanmietungen) spürbar anziehen werden.

Beim neu aufgelegten 2. GU/TU Maßnahmenpaket kommt zum Flächenwachstum ein Sondereffekt hinzu, denn dort ist im Einzelfall noch zu klären, ob ein Neubau oder die umfassende Sanierung der Bestandsgebäude die zu bevorzugende Realisierungsvariante darstellt. Bei einer Entscheidung zugunsten eines Neubaus ist der Buchwert der vorhandenen Altsubstanz abzuschreiben. Für die Jahre 2022 bis 2024 wurde vor diesem Hintergrund unterstellt, dass außerplanmäßige Abschreibungen von rd. EUR 9,5 Mio. p.a. anfallen.

Im Ergebnis der Planung wird ein Anstieg der innerstädtischen Mieten von EUR 238,1 Mio. (in 2021) auf EUR 294,6 Mio. (in 2024) erwartet.

Im **Servicesegment** rechnet die Gebäudewirtschaft - nach derzeitigem Planungsstand - in 2021 mit einer Überdeckung und in den Jahren 2022-2024 jeweils mit einer Unterdeckung und entsprechenden Ausgleichszahlungen der Kernverwaltung. Diese Ausgleichszahlungen im Rahmen des innerstädtischen Ergebnisausgleiches werden - wie bereits erläutert - als (positive) Korrektur der Umsatzerlöse ausgewiesen.

Insgesamt wird für 2021 ein ausgeglichenes **Jahresergebnis** von EUR 0,00 erwartet. Auch die Erfolgspläne der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2022 bis 2024 schließen bedingt durch den Ergebnisausgleich und (planmäßig) fehlenden Veräußerungsgewinnen jeweils mit einem Null- Ergebnis.

V. Wesentliche Planungsunsicherheiten

Langfristiger Bauprozess

Dieses Risiko betrifft Prognoseunsicherheiten aus klassischen nicht steuerbaren Projektrisiken wie Witterungseinflüsse, Unternehmensinsolvenzen, Baugrundproblemen u.a.m.

Zur Verfügung stehende Personalressourcen

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

Trotz der Erfolge bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter werden auch die im Wirtschaftsplan 2021 ausgewiesenen Mehrstellen erfahrungsgemäß nicht vollständig und/oder nur verzögert besetzt. Damit bestehen selbst in der kurz- und mittelfristigen Perspektive nicht zu vernachlässigende Unsicherheiten bei der Prognose eines realistischen Instandhaltungs- und Investitionsvolumens.

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

Überhitzter Bausektor / Innerstädtische Schnittstellen

Die angespannte Situation auf dem Bausektor führt nicht nur zu erheblichen Preissteigerungen, sondern auch zu einem spürbaren Angebotsrückgang. In Konkurrenz zur privaten Investitionstätigkeit kann dies im Einzelfall dazu führen, dass überhaupt kein Angebot unterbreitet wird. Verzögerungen und Terminrisiken ergeben sich darüber hinaus aus Kapazitätsengpässen anderer innerstädtischer Schnittstellenämter.

Einfluss der Neuorganisation / Innerstädtische Zuständigkeiten

Die in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung skizzierte Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird beispielsweise beim Investitionsvolumen, und den Instandhaltungs- und Personalaufwendungen in hohem Maße von der Qualität der zumindest in Teilen neudefinierten Prozesse sowie von der künftigen Ausgestaltung der innerstädtischen Zuständigkeiten geprägt.

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

Grundstücksknappheit

Kennzeichnend für eine wachsende Metropole wie Köln sind schließlich eine innerstädtische Konkurrenzsituation und in der Folge sich verschärfende politisch-öffentliche Diskussionen um die Verwendung der knappen Ressource „Grundstücksfläche“.