

Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 2008

Der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln obliegt als eigenbetriebsähnliche Einrichtung die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten, Objekten vom Grünflächenbereich und sonstigen Gebäuden.

Gemäß § 12 der Satzung hat die Betriebsleitung dem Rat der Stadt Köln einen Wirtschaftsplan zur Feststellung vorzulegen. Dieser besteht aus dem Vermögensplan, einem Erfolgsplan, der Stellenübersicht sowie einer mehrjährigen Finanzplanung.

Der **Vermögensplan** 2008 sieht Bauinvestitionen (einschließlich PPP-Projekte) in einem Volumen von EUR 106,1 Mio. (2007: EUR 96,2 Mio.) vor, die mit EUR 91,5 Mio. im Wesentlichen den Schulbereich betreffen. Die Baumaßnahmen sind in einer Übersicht (Anlage 4) im Einzelnen aufgeführt. Bei zu erwartenden Landeszuschüssen von EUR 24,4 Mio. beläuft sich die voraussichtliche Nettokreditaufnahme (ohne Umschuldungen) auf EUR 88,6 Mio.

Der Umsatz der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beträgt gemäß **Erfolgsplan** 2008 rd. EUR 270,5 Mio. (Vorjahr: EUR 264,1 Mio.). Hiervon entfallen rd. EUR 216,9 Mio. auf Umsatzerlöse aus der Flächenbewirtschaftung. Aus der Betreuung von Objekten anderer Dienststellen resultieren planmäßig Erlöse von rd. EUR 52,3 Mio.

Die wesentlichen Abweichungen zwischen dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 2008 und dem Wirtschaftsplan 2007 werden in der beigefügten Anlage 2 "Erläuterung zum Wirtschaftsplan 2008" begründet. Die Gegenüberstellung der Erfolgsplanzahlen wird zudem ergänzt um die (Ist-) Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung des Wirtschaftsjahres 2006.

Die **Finanzplanung** 2007 bis 2011 ist unter Punkt D. dargestellt. Die beigefügte Anlage 3 "Erläuterungen zur Finanzplanung 2007 - 2011" zeigt analog zu Punkt "A. Erfolgsplan" die Entwicklung des Erfolgsplanes 2007 - 2011 und den mehrjährigen Vermögensplan analog zur Darstellung in Anlage 2, Punkt II.

Bei der Planerstellung wird davon ausgegangen, dass die Friedhofsaufbauten und sonstigen Grünobjekte, die von der Gebäudewirtschaft nicht wertschöpfend bewirtschaftet und verwertet werden können, mit (Rück-) Wirkung zum 01.01.2008 in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen der Stadt überführt werden.

Im Rahmen der mehrjährigen Erfolgsplanung wird ferner unterstellt, dass in den Jahren 2009 bis 2011 Veräußerungsgewinne in Höhe von EUR 3,0 (2009), EUR 3,6 Mio. (2010) bzw. EUR 2,5 Mio. in 2011 erzielbar sind. In Abstimmung mit der Kämmerei beträgt der Planansatz der über eine Kürzung der Abführung zu erstatteten Mietauffälle EUR 3,0 Mio p.a.

Bedingt durch das planmäßig unverändert hohe Bauinvestitionsvolumen von durchschnittlich rd. EUR 92,7 Mio. p.a. (2007-2011) und den nach Aussage des Schulverwaltungsamtes künftig nur in einem stark verminderten Umfang zur Verfügung stehenden Landeszuschüssen werden sich die Zinsaufwendungen der Gebäudewirtschaft in der Zukunft spürbar erhöhen.

Das Instandhaltungsbudget im Wirtschaftsplan umfasst ausschließlich die für Instandhaltung voraussichtlich anfallenden Fremdkosten. Zu den ausgewiesenen Fremdkosten addieren sich noch Eigenleistungen in einem Umfang von jährlich rd. EUR 7,3 Mio. (Durchschnittswert der Jahre 2002-2006). Zur Vermeidung von Substanzverlusten sind gemäß der KGSt für die Instandhaltung jährlich Mittel in Höhe von 1,2 Prozent der Objektwiederbeschaffungswerte bereitzustellen. Die Gebäudewirtschaft hat unter Berücksichtigung der mit eigenem Personal erbrachten Leistungen im Durchschnitt rd. 1,3 Prozent der Wiederbeschaffungswerte für Instandhaltungen aufgewandt (Durchschnittswert der Jahre 2002-2006). Der Instandhaltungsrückstau an den im Sondervermögen geführten und angemieteten Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäuden beläuft sich nach einer im November 2007 abgeschlossenen Detailerhebung auf knap EUR 593,2 Mio. Zur Abschmelzung des Instandhaltungsrückstaus werden im Wirtschaftsplan und der mittelfristigen Finanzplanung der GW ab 2008 über die zur Vermeidung von Substanzverlusten erforderlichen Mittel (1,2%) hinaus jeweils zusätzlich EUR 5 Mio. bereitgestellt, die durch eine Herabsetzung der Abführung an den städtischen Haushalt finanziert werden.

Es ist zentrales Anliegen der Gebäudewirtschaft, den Mitteleinsatz im Interesse eines zügigeren Abbaus des Instandhaltungsstaus weiter zu erhöhen. Das letztendliche Ergebnis der aktuellen Diskussion um die Eigenkapitalausstattung bzw. Abführung der Gebäudewirtschaft ist aus Sicht der Betriebsleitung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar. Unabhängig hiervon werden nach wie vor sämtliche durch Prozeßoptimierungen, Leerstandsabbau und Objektveräußerungen etc. gewonnenen zusätzlichen Ressourcen der Bauunterhaltung zugute kommen.

Nach derzeitigem Planungsstand schließen die Erfolgspläne der Jahre 2008 bis 2011 jeweils mit einer Unterdeckung nach Abführung. Die Unterdeckungen sind in Höhe von EUR 4,4 Mio. (2008), EUR 2,5 Mio. (2009) bzw. EUR 2,0 Mio. (2010 und 2011) auf Modernisierungen zurückzuführen und werden künftig über zusätzliche Mieterlöse (Mieterhöhungen / Investitionskosten-zuschläge) refinanziert. Zum Ausgleich der planmäßigen Unterdeckung in 2008 steht zudem das positive Jahresergebnis aus 2006 von EUR 5,5 Mio. zur Verfügung.

A. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt sich zusammengefaßt wie folgt dar:

	<u>Ergebnis 2006</u> in T EUR	<u>Plan 2007</u> in T EUR	<u>Ansatz 2008</u> in T EUR
1.1. Umsatzerlöse aus			
a) der Flächenbewirtschaftung von Verwaltungs-, Kitas und Schulgebäude, Objekte des Grünflächenbereiches sowie Parkflächen	220.442	215.408	216.858
b) Serviceleistungen Neubauten, Ingenieurleistungen und Energiewirtschaft	31.949	47.398	52.335
c) anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.176</u>	<u>1.258</u>	<u>1.275</u>
Umsatzerlöse gesamt	253.567	264.065	270.467
1.2. aktivierte Eigenleistungen	3.519	5.241	5.782
1.3. Bestandsveränderungen	184	6.229	9.040
1.4 sonstige Erträge aus			
a) sonstige betriebliche Erträge	24.918	5.836	5.862
b) Zinsen und ähnliche Erträge	<u>329</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
sonstige Erträge gesamt	25.247	6.136	6.162
1.5 Erlöse gesamt	<u>282.518</u>	<u>281.671</u>	<u>291.451</u>
2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
a) Betriebskosten	43.051	45.610	46.529
b) Instandhaltungskosten	39.008	46.171	51.766
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>47.135</u>	<u>45.757</u>	<u>47.243</u>
gesamt a) - c)	129.194	137.538	145.538
2.2 Sachaufwand für städt. Dienststellen aus			
a) Betreuungstätigkeit	30.948	40.415	46.127
b) andere Lieferungen und Leistungen	<u>433</u>	<u>500</u>	<u>500</u>
gesamt a) - b)	31.381	40.915	46.627
2.3 Personalaufwand	22.932	21.943	21.490
2.4 Abschreibungen	10.575	9.435	10.718
2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.623	5.301	4.375
2.6 Zinsen und ähnlicher Aufwand	22.748	23.282	27.438
2.7 Aufwendungen gesamt	<u>225.453</u>	<u>238.413</u>	<u>256.187</u>
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	57.064	43.258	35.264
4. Abführung an den städtischen Haushalt	51.517	46.730	43.947
5. Jahresergebnis (Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Eigenkapitalminderung (-))	<u>5.548</u>	<u>-3.472</u>	<u>-8.683</u>

Die Unterdeckung 2008 von rd. 8,7 Mio. € ist mit 4,4 Mio. € auf Instandhaltungsaufwendungen für werterhaltende Modernisierungen und Umbauten zurückzuführen. Diese Aufwendungen werden über künftige, zusätzliche Mieterlöse (Mieterhöhung bzw. Investitionskostenzuschläge) refinanziert.

B. Vermögensplan

Der Vermögensplan 2008 schließt mit Ausgaben und Einnahmen von jeweils rd. 166,5 Mio.€ ab. Zusammengefasst sind folgende Positionen zu verzeichnen:

	<u>Ergebnis 2006</u> in T EUR	<u>Ansatz 2007</u> in T EUR	<u>Ansatz 2008</u> in T EUR
1. Ausgaben			
- Investitionen für Baumaßnahmen, Sachanlagen und immaterielle Anlagen	125.670	101.168	106.015
- Kreditwirtschaft (Tilgung)	53.784	30.733	51.751
- Zuschußbedarf	<u>0</u>	<u>3.472</u>	<u>8.683</u>
- Gesamt	<u>179.454</u>	<u>135.373</u>	<u>166.448</u>
2. Einnahmen			
- Eigenmittel aus planmäßigen Abschreibungen	10.575	9.435	10.718
- Landeszuschüsse	47.189	47.531	24.405
- Fremdmittel	<u>51.439</u>	<u>78.408</u>	<u>131.325</u>
- Gesamt	<u>109.203</u>	<u>135.373</u>	<u>166.448</u>

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

Für das Geschäftsjahr 2008 ist eine Verpflichtungsermächtigung von 25,7 Mio. EUR erforderlich. Für die Abwicklung der laufenden Kassengeschäfte wird der bereits eingerichtete Kreditrahmen von 25 Mio. EUR beibehalten.

C. Stellenübersicht

Die Stellenübersicht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt mit 433 Stellen ab und gliedert sich wie folgt:

Beamte		82
Beschäftigte		345
- davon Angestellte	297	
- davon Arbeiter	48	
Auszubildende		6
Gesamt		433

Zuzüglich zur o.g. Stellenübersicht wird bei der Gebäudewirtschaft 1 Personalkredit geführt.

D. Finanzplanung 2007 - 2011

I. Entwicklung des Erfolgsplanes 2007 - 2011

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

Kalenderjahr	Planergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Mio EUR	geplantes Jahresergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. -minderung (-) Mio EUR
2007	43,26	-3,47
2008	35,26	-8,68
2009	32,09	-11,85
2010	31,44	-12,50
2011	28,10	-15,86
Gesamt	<u>142,06</u>	<u>-36,50</u>

II. Entwicklung des Finanzplanes 2007 - 2011

Der mehrjährige Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

Kalenderjahr	Summe der Ausgaben Mio EUR	davon finanziert aus:	
		Abschreibungen, Landes- zuschüsse Mio EUR	Fremdmittel Mio EUR
2007	134,64	56,97	77,67
2008	166,45	35,12	131,33
2009	173,68	24,98	148,70
2010	138,02	24,91	113,11
2011	108,26	24,91	83,35
Gesamt	<u>612,79</u>	<u>141,98</u>	<u>470,81</u>

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