



Wirtschaftsplan 2018

Entwicklung des Unternehmens 2016 – 2021

	WP 2016 T€	WP 2017 T€	WP 2018 T€	WP 2019 T€	WP 2020 T€	WP 2021 T€
Umsatzerlöse	18.718	17.851	18.761	19.929	20.159	20.339
Bestandsveränderung	4.342	20.685	29.037	0	0	0
aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
sonstige Erträge	116	117	347	179	179	179
Betriebsertrag	23.176	38.653	48.145	20.108	20.338	20.518
Material	14.317	30.206	39.014	11.101	11.189	11.263
Personal	4.717	4.893	5.206	5.326	5.448	5.574
Abschreibungen	592	712	712	872	913	893
sonstiger Aufwand	3.430	2.780	2.875	2.247	2.255	2.258
Betriebsaufwand	23.056	38.591	47.807	19.546	19.805	19.987
Betriebsergebnis	120	62	338	562	533	531
Zinserträge	0	5	0	0	0	0
Zinsaufwand	42	42	40	40	40	40
Finanzergebnis	78	25	298	522	493	491
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	78	25	298	522	493	491
außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0
Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0
außerordentliches Ergebnis	78	25	298	522	493	491
Steuern	75	120	298	298	298	298
Gewinn/Verlust	3	-95	0	225	196	193

Entwicklung der maßgeblichen Kostengruppen im ZGM "Sparte LHS" (in €)

	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
Anteil zentr.Kosten	2.325.900	2.358.100	2.386.200	2.616.600	2.289.600	2.393.328	2.410.601	3.016.914	2.383.334
Bauunterhaltung	1.706.200	1.630.000	2.030.000	2.231.000	2.291.000	2.421.000	1.744.618	1.719.000	1.719.000
Mieten,Pachten	2.488.700	2.368.500	2.362.200	1.676.400	1.676.400	1.676.409	1.676.409	1.676.409	1.676.409
Nutzungsentgelt	6.520.800	6.356.600	6.778.400	6.524.000	6.257.000	6.490.737	5.831.628	6.412.323	5.778.743
Energie,Wasser, Abwasser,Heizung	4.353.900	4.453.600	4.755.900	4.991.900	4.718.200	4.418.935	4.178.986	3.647.949	4.136.518
planmäß.Wartung	311.700	375.400	355.100	412.700	442.800	436.069	373.640	408.828	348.013
sonst. Nebenkosten	854.600	822.200	884.400	931.900	1.008.100	1.028.397	1.008.739	1.054.924	1.054.924
Betriebskosten	5.520.200	5.651.200	5.995.400	6.336.500	6.169.100	5.883.401	5.561.364	5.111.701	5.539.455
Reinigung	1.750.600	1.755.100	1.834.300	1.991.000	2.059.100	2.050.924	2.258.011	2.337.040	2.387.350
Direktumlage Hausmeister	1.425.300	1.269.300	1.290.100	1.335.600	1.216.800	1.253.288	1.498.496	1.288.437	1.450.219
Dienstleistungs- entgelt	3.175.900	3.024.400	3.124.400	3.326.600	3.275.900	3.304.212	3.756.508	3.625.477	3.837.569
Gesamt:	15.216.900	15.032.200	15.898.200	16.187.100	15.702.000	15.678.350	15.149.500	15.149.500	15.155.767

Abweichungen 2017 zu 2018

	2017	2018	
• Erträge	38.658 T€	48.145 T€	9.487 T€
• Aufwendungen	38.658 T€	48.145 T€	9.487 T€

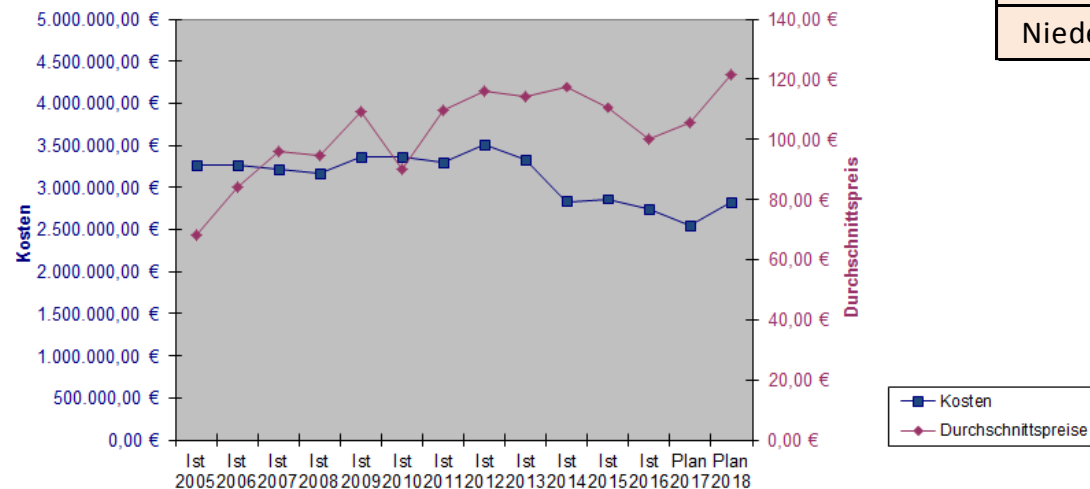
Abweichungen i. W.:

- Erhöhung der Erträge
 - Sie ist hauptsächlich bedingt durch die Erhöhung der städtischen Investitionssummen um **8.352 T€** von **20.685 T€** (2017) auf **29.037 T€** (2018).
- Erhöhung der Aufwendungen
 - Auch sie ist bedingt durch die Erhöhung der städtischen Investitionssummen, analog der Erträge.
- Weitere größere Faktoren
 - Einnahmen durch Verkauf der Pecser Str. von ca. **230 T€** (Sonstige Betriebliche Erträge)
 - Projektsteuerungsleistungen in Höhe von **500 T€** durch gesteigerte Investitionstätigkeit (gegenüber 285 T€ im Planjahr 2017)
 - Erhöhung des Personalaufwandes um **408 T€**
 - (davon **213 T€** durch Neue Stellen, **195 T€** durch Tarifierhöhungen/ Neubewertungen)
 - Erhöhung der Kosten für Grundsteuern um **178 T€** durch Flächenankäufe der LHS und Aufarbeitungen

Energieplanung 2018

Die Grafik verdeutlicht den immensen erwarteten Anstieg der Durchschnittspreise (rote Kurve) von **100,20 €/MWh** auf **121,47 €/MWh**. Dies ist der Hauptgrund für den erhöhten Energieaufwand in 2018.

Verhältnis der Kostenentwicklung zur Entwicklung der Durchschnittspreise
- Wärmeenergie -



Energieplanwerte 2018

Wärmeenergie	2.434 T€
Erdgas	342 T€
Strom	1.064 T€
Wasser	125 T€
Abwasser	106 T€
Niederschlagswasser	113 T€

Die Wärmeenergie entspricht 58% der gesamten Energie- und Wasserkosten. Erhöhungen der Durchschnittspreise bei dieser Position wirken sich folglich drastisch auf das Gesamtergebnis aus.

Investitionsplanung 2018

- ZGM-eigene Investitionsmaßnahmen -

Eigene Investitionsmaßnahmen	Gesamt-Invest	bis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau Heine-Hort Werderstr. 66-70	4.313 T€	450 T€	2.000 T€	1.863 T€			
Umbau Hort Friedensstr. 4	5.840 T€	360 T€	2.500 T€	2.980 T€			
Neubau KITA Gagarinstr.	3.150 T€		230 T€	2.000 T€	920 T€		
Neubau KITA Friesenstr.	4.240 T€			640 T€	2.500 T€	1.100 T€	
Ersatzneubau KITA Demmlerstr.	3.340 T€			640 T€	1.600 T€	1.100 T€	
Sanierung Bürogebäude Friesenstr. 29b	2.900 T€		100 T€	2.000 T€	800 T€		
Summe	23.783 T€	810 T€	4.830 T€	10.123 T€	5.820 T€	2.200 T€	0 T€

Investitionsplanung 2018

- Investitionsmaßnahmen der Landeshauptstadt -

Investitionen der Landeshauptstadt	Gesamt-Invest	bis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau BS Technik	22.301 T€		2.301 T€	5.400 T€	10.000 T€	4.600 T€	
Innere Sanierung H.-Heine-Schule	4.464 T€		1.375 T€	2.780 T€	309 T€		
Neubau Depotgebäude Volkskundemuseum	1.200 T€	150 T€	1.050 T€				
Neubau TH Lankow	2.446 T€		2.446 T€				
Neubau Hort Lankow (MBW)	2.200 T€		440 T€	1.760 T€			
Neubau FFW Mitte	2.400 T€			517 T€	1.883 T€		
Neubau J.-Brinkmann / Regionalschule	15.750 T€		1.170 T€	8.080 T€	2.000 T€	3.500 T€	1.000 T€
Sanierung E.-Weinert-Schule	11.000 T€		1.100 T€	7.700 T€	2.200 T€		
Anbau BS Gesundheit, Dr.-H.-Wolf-Str.	400 T€		150 T€	250 T€			
Neubau Klassenräume Schweitzer-Schule	500 T€			500 T€			
Summe	62.661 T€	150 T€	10.032 T€	26.987 T€	16.392 T€	8.100 T€	1.000 T€
davon Projektsteuerungskosten			285 T€	500 T€			

Investitionsplanung 2018

- Investitionsmaßnahmen der Landeshauptstadt / Teilsanierungen -

Investitionen der Landeshauptstadt Teilsanierung	Gesamt- Invest	bis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Friedensschule <i>Fassade/ Fenster/ Dach/ Regenentwässerung/ Essenausgabe</i>	1.600 T€		300 T€	650 T€	650 T€		
N.-Holgersson-Schule Sporthalle <i>Dach/ Sportboden/ Sanitär</i>	380 T€		380 T€				
A.-Lindgren-Schule <i>Foliendach Haus A/ Fassadensanierung</i>	1.045 T€		95 T€	950 T€			
BS Wirtschaft u. Verwaltung <i>Fassade/ Sonnenschutz</i>	135 T€		135 T€				
Schule Krebsförden Sporthalle <i>Dach</i>	350 T€		350 T€				
BS Technik Sporthalle <i>Fensterfront Umkleidetrakt/ Fassadenlichtband Hallenbereich</i>	190 T€		190 T€				
Förderschule Flensburger Str. 22 <i>Dach/ Entwässerung/ Blitzschutz</i>	300 T€		300 T€				
Baulicher Brandschutz	900 T€		450 T€	450 T€			
Summe	4.900 T€	0 T€	2.200 T€	2.050 T€	650 T€	0 T€	0 T€

Chancen und Risiken

- Chancen:
 - Die nach HGB korrekte Zuordnung der Projektsteuerungskosten für städtische Investitionsmaßnahmen führt zu einer Entlastung des Verwaltungshaushaltes der LHS, da die Personalkosten maßnahmengerecht den Investitionen zugeordnet werden.
 - Im Planjahr 2018 wurden für die städtischen Bauvorhaben **500 T€** Projektsteuerungskosten von den Kosten des Verwaltungshaushaltes LHS abgesetzt (gegenüber **285 T€** aus dem Planjahr 2017).
 - Weitere Konzentration der Mittel auf ausgewählte Energiesparmaßnahmen; dies führt zu Kostenoptimierungen im Bereich des Energieverbrauchs in städtischen Gebäuden.

Chancen und Risiken

- Risiken:
 - Die eventuelle Nichtdurchführung städtischer Investitionen verringert das Bauvolumen, welches die Grundlage für die Berechnung der Projektsteuerungskosten bildet, wodurch es zu einer Finanzierungslücke der Umsatzerlöse des ZGM kommt.
 - Das Aufschieben von Maßnahmen der Bauunterhaltung an öffentlichen Gebäuden mindert städtisches Vermögen (Substanzverlust) und zementiert die Abhängigkeit von der Entwicklung der Energiekosten.
 - Die Entwicklung der Energiebezugskosten kann zu erheblichen finanziellen Belastungen führen, denen wegen fehlender Finanzmittel für Energie einsparende Baumaßnahmen nur unzureichend begegnet werden kann.
 - Die weitere Entwicklung der Lohnkosten bei eingekauften Leistungen (Mindestlohn) führt zur Verteuerung der Gebäudebewirtschaftung.
 - Im Rahmen der Fremdvermietung besteht das Risiko des Miet- und Nebenkostenausfalles.
 - Ein bestehender Instandhaltungsrückstau an den von der WGS übernommenen Gebäuden vermindert die Attraktivität der Mieteinheiten und gefährdet eine potenzielle Neu- bzw. Wiedervermietung.
 - Bsp. Sanierung Wohngebäude Küchengartenweg 8 musste im Plan 2018 wegen fehlender Mittel zurückgestellt werden
 - Tarifeinigungen vom 10. November 2017 bedingen nicht eingeplante Mehrkosten bei der Reinigung von ca. 120 T€.
 - Ob diese Mehraufwendungen in der knappen Wirtschaftsplanung 2018 an anderer Stelle eingespart werden können ist fraglich.

Chancen und Risiken

- Risiken (Fortsetzung):
 - Bei der Übernahme der städtischen Liegenschaften und der städtischen Objekte, die bisher von der WGS bewirtschaftet wurden, ist eine ausführliche Bestandsaufnahme notwendig. Kosten für die Bewirtschaftung sind nur bedingt abschätzbar.
 - Overheadkosten der Mitarbeiter Liegenschaften, die Zuarbeiten für An- und Verkauf an Dez. III leisten
 - Der Verkauf von Objekten führt nicht nur zu Entlastungen bei der Bewirtschaftung, sondern reduziert Mieteinnahmen.
 - Bsp. Verkauf Bornhövedstr. 78, Mieteinnahmen von jährlich 88 T€ brechen weg.
 - Dem gegenüber steht der städtische Ankauf von Flächen. Bevor es zu einer Weiterverwertung dieser Flächen kommt (Vermietung, Verpachtung, Veräußerung) fallen Bewirtschaftungskosten an. Diese müssen aus den Mieteinnahmen von anderen Objekten Querfinanziert werden.
 - Bsp. Ankauf Industriepark Göhrener Tannen durch die LHS (2,6 Mio m² großes Areal), es fallen unvermittelt jährlich **85 T€** Grundsteuer an (dies entspricht zusätzlich ca.62% der bisherigen Grundsteuer des Bereiches)
 - Bei Ausschreibungen für Neubauten ist eine geringe Firmenresonanz erkennbar, die Preise sind entsprechend hoch. Dadurch steigt das Risiko für Kostenüberschreitung.