

Wirtschaftsplanung 2021 / 2022

Abweichungen 2020 zu 2021

	2020	2021	
Erträge	41.399 T€	43.270 T€	+1.871 T€
Aufwendungen	41.482 T€	42.970 T€	+1.488 T€

Zwei primäre Faktoren für die Abweichung:

- Anstieg der Investitionsmaßnahmen für die Landeshauptstadt
 - Plan 2020: 18,9 Mio €, Plan 2021: 20,8 Mio €
- Höhere Einnahmen und Ausgaben in der Sparte II – KiGeb – durch Anhebung der Kita-Mieten auf einen ortsüblichen Betrag

Entwicklung des gesamten Unternehmens

	WP 2019 T€	IST 2019 T€	WP 2020 T€	WP 2021 T€	WP 2022 T€	Folgejahr 2023 T€	Folgejahr 2024 T€
Umsatzerlöse	20.985	32.319	21.616	42.997	33.578	28.518	23.411
Bestandsveränderung	34.645	17.399	19.486				
aktivierte Eigenleistungen							
sonstige Erträge	297	781	297	273	273	273	273
Betriebsertrag	55.928	50.500	41.399	43.270	33.850	28.791	23.683
Material	46.020	41.453	31.223	33.074	23.227	18.215	12.815
Personal	5.449	5.213	5.461	5.841	6.023	6.023	6.023
Abschreibungen	920	986	1.023	1.182	1.329	1.401	1.621
sonstiger Aufwand	2.843	2.459	2.825	2.440	2.443	2.443	2.443
Betriebsaufwand	55.232	50.111	40.532	42.537	33.022	28.082	22.902
Betriebsergebnis	696	389	867	733	828	709	781
Zinserträge							
Zinsaufwand	227	49	576	165	260	313	313
Finanzergebnis	469	340	291	568	568	396	468
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	469	340	291	568	568	396	468
außerordentliche Erträge							
Gewinnabführung							
Verlustübernahme							
außerordentliches Ergebnis	469	340	291	568	568	396	468
Steuern	374	274	374	268	268	268	268
Gewinn/Verlust	95	67	-83	300	300	128	200

Bedeutende Änderungen

- Anmietung von Räumen für die Rettungsdienstschule (Feuerwehr), 73 T€
- Reduzierung der Ansätze für Energie und Wasser gegenüber dem Vorjahr um 656 T€
- Erhöhung der Ansätze für Bauunterhaltung an städtischen Objekten gegenüber dem Vorjahr um 100 T€
- Erhöhung des Kassenkreditrahmens auf 2.500 T€
- Erhöhung der Einnahmen in der Sparte II – KiGeb um 600 T€, durch Anpassung der Mieten auf einen ortsüblichen Preis
- Erhöhung der Aufwendungen in der Sparte II – KiGeb, realisierbar aus den höheren Einnahmen
 - Bsp.: Aufstockung der Bauunterhaltungsmittel auf 346 T€

Entwicklung der Beziehungen zur Landeshauptstadt

	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022
Zentrale Kosten	2.383.334 €	2.603.885 €	2.890.967 €	3.282.746 €	3.436.003 €
Bauunterhaltung	1.719.000 €	1.719.000 €	1.719.000 €	1.819.000 €	1.819.000 €
Mieten und Pachten	1.676.409 €	1.756.409 €	1.756.409 €	1.829.033 €	1.829.033 €
Nutzungsentgelte	5.778.743 €	6.079.294 €	6.366.376 €	6.930.779 €	7.084.036 €
Energie/ Wasser/ Abwasser	4.136.518 €	3.857.457 €	4.180.547 €	3.525.000 €	3.525.000 €
planmäßige Wartung	348.013 €	424.508 €	424.508 €	467.782 €	466.232 €
sonstige Nebenkosten	1.054.924 €	1.309.120 €	1.309.120 €	1.387.996 €	1.401.306 €
Betriebskosten	5.539.455 €	5.591.086 €	5.914.175 €	5.380.778 €	5.392.539 €
Reinigung	2.387.350 €	2.875.560 €	3.019.338 €	3.055.290 €	3.211.855 €
Direktumlage Hausmeister	1.450.219 €	1.464.859 €	1.505.685 €	1.536.533 €	1.552.571 €
Dienstleistungs-Entgelte	3.837.569 €	4.340.419 €	4.525.023 €	4.591.823 €	4.764.426 €
Gesamt	15.155.767 €	16.010.799 €	16.805.574 €	16.903.380 €	17.241.000 €

Investitionen für die Landeshauptstadt

Investitionsmaßnahmen für Landeshauptstadt

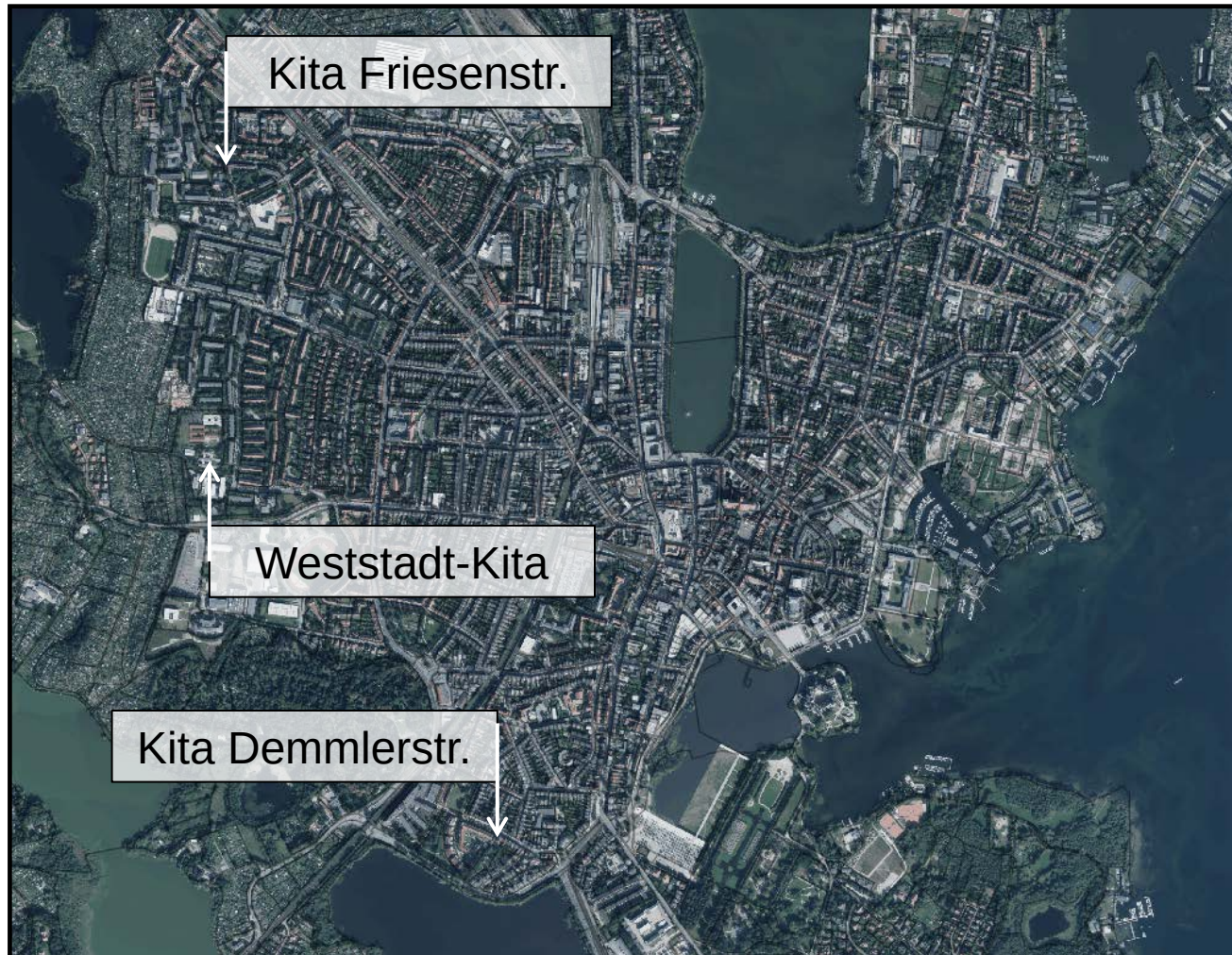
Neubau BS Technik	Sanierung Astrid-Lindgren-Schule
Neubau Klinikschule	Sanierung Mensa Goethe-Gymnasium
Neubau Feuerwehr Mitte	Sanierung Aula Goethe-Gymnasium
Neubau Depot Volkskundemuseum	Umbau Albert-Schweitzer-Schule
Sanierung Erich-Weinert-Schule	Umbau BS Gesundheit und Soziales
Brandschutztechnische Sanierung Fridericianum	Umbau Molkereistraße
Sanierung Friedensschule	Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Schlossgarten
Aufstockung Hort Astrid-Lindgren-Schule	Sanierung und Teilsanierung diverser Sporthallen
Umsetzung Medienentwicklungsplan / IT-Ausbau Schulen	Baulicher Brandschutz Schulen

Entwicklung Sparte II - KiGeb

	WP 2020 T€	WP 2021 T€	WP 2022 T€	Folgejahr 2023 T€	Folgejahr 2024 T€
Umsatzerlöse	1.497	2.094	2.318	2.318	2.660
sonstige Erträge	297	273	273	273	273
Betriebsertrag	1.794	2.367	2.591	2.591	2.933
Material	321	778	758	806	856
Abschreibungen	986	1.087	1.235	1.307	1.527
sonstiger Aufwand	43	51	51	51	51
Betriebsaufwand	1.351	1.916	2.044	2.164	2.434
Betriebsergebnis	443	451	547	427	499
Zinserträge					
Zinsaufwand	526	150	246	299	299
Finanzergebnis	-83	300	300	128	200
Gewinn/Verlust	-83	300	300	128	200

- Anstieg der Umsatzerlöse und des Materialaufwandes in 2021 durch Anpassung der Kita-Mieten auf ortsüblichen Wert
- Erhöhung der Umsatzerlöse und Abschreibungen in den Planjahren durch Fertigstellung neuer Kitas
- Verringerung der sonstigen Umsatzerlöse durch geringere Auflösung von Sonderposten (Fördermittel)
- Steigender Verlauf der Zinsaufwendungen durch Aufnahme der Kredite zur Finanzierung der Kita-Neubauten
- Verwendung der Jahresüberschüsse zum Auffangen von möglichen Kostensteigerungen bei Investitionsmaßnahmen – Absicherung der Kita-Neubauten

Neubauten im Bereich KiGeb



ZGM-eigene Investitionen

Sparte II - KiGeb	Gesamt-Invest	Erwartg. 2020	Planjahr 2021	Planjahr 2022	Folgejahr 2023
Weststadt-Kita	4.937 T€	1.500 T€	3.437 T€	0 T€	0 T€
Kita Demmlerstraße	4.694 T€	200 T€	2.704 T€	1.290 T€	500 T€
Kita Friesenstraße	4.937 T€	300 T€	200 T€	1.400 T€	3.037 T€
Summe KiGeb	14.568 T€	2.000 T€	6.341 T€	2.690 T€	3.537 T€

Kreditaufnahmen					
aus bestehenden Ermächtigungen	9.131 T€	0 T€	9.131 T€	0 T€	0 T€
aus neu zu erteilenden Ermächtigungen	5.437 T€	0 T€	0 T€	4.937 T€	500 T€

Cash Flow

Finanzplan	2021	2022
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.380 T€	1.621 T€
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-6.341 T€	-2.690 T€
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	8.304 T€	3.830 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.
 - In beiden Planjahren wurden jeweils **350 T€** Projektsteuerungskosten für die städtischen Bauvorhaben bereitgestellt.
- 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 weitere Entwicklung der Lohnkosten bei eingekauften Leistungen (insbesondere Reinigungsleistungen) 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.
- Bei Ausschreibungen für Neubauten ist eine geringe Firmenresonanz erkennbar, die Preise sind entsprechend hoch. Dadurch steigt das Risiko für Kostenüberschreitung.

***„Es kommt nicht darauf an, Zukunft vorherzusagen,
sondern auf die Zukunft vorbereitet zu sein.“***
Perikles, 490-429 v. Chr.