



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

## **Bericht**

**zum 30. September 2012**

## **Rechtsgrundlagen**

§ 15 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

§ 20 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

## **Inhalt**

Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen laut vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung mit den zeitanteiligen Vergleichswerten des Erfolgsplans 2012.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2012

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2012

## Zwischenbericht per 30.09.2012

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2012 vorläufig	Erfolgsplan 2012 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	204.849	198.359	6.490	1
b) aus Betreuungstätigkeit	38.978	52.116	-13.138	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	826	785	41	
Umsatzerlöse gesamt	244.653	251.260	-6.607	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	13.702	2.692	11.010	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	3.888	3.973	-85	
4. sonstige betriebliche Erträge / Erträge aus Finanzanlagen	4.884	4.775	109	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	122.690	131.337	8.647	4
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	38.571	44.718	6.147	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	15.339	16.142	803	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.020	5.025	5	
Personalaufwand gesamt	20.359	21.167	808	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	12.448	11.099	-1.349	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.768	3.320	552	
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19	75	-56	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.046	24.028	982	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	47.264	27.106	20.158	
12. <b>Überschuss I.-III. Quartal</b>	<b>47.264</b>	<b>27.106</b>	<b>20.158</b>	5
Nachrichtlich: <u>Verwendung des Ergebnisses</u>				
13. Abführung an den städtischen Haushalt	27.355	34.184	6.829	5
14. <b>Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)</b>	<b>19.910</b>	<b>-7.078</b>	<b>26.988</b>	

## Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2012

	vorläufig per 30.09.2012			31.12.2011 <sup>1)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b>Vermögen</b>								
- Immaterielle Anlagen	119	0,01	0	180	0,01	0	-61	-33,92
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.277.893	81,36	0	1.229.801	81,15	0	48.092	3,91
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	34.889	2,22	0	35.517	2,34	0	-628	-1,77
- Übrige Sachanlagen	28.680	1,83	0	28.139	1,86	0	541	1,92
- Finanzanlagen	38.694	2,46	0	38.293	2,53	0	401	1,05
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.380.275</b>	<b>87,88</b>	<b>0</b>	<b>1.331.930</b>	<b>87,89</b>	<b>0</b>	<b>48.345</b>	<b>3,63</b>
- Vorräte	88.397	5,63	88.397	74.853	4,94	74.853	13.544	18,09
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	99.713	6,35	26.780	107.187	7,07	0	-7.474	-6,97
- Liquide Mittel	1.970	0,13	1.970	880	0,06	880	1.090	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	296	0,02	0	641	0,04	641	-345	-
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>190.376</b>	<b>12,12</b>	<b>117.147</b>	<b>183.561</b>	<b>12,11</b>	<b>76.374</b>	<b>6.815</b>	<b>3,71</b>
	<b>1.570.652</b>	<b>100,00</b>	<b>117.147</b>	<b>1.515.491</b>	<b>100,00</b>	<b>76.374</b>	<b>55.160</b>	<b>3,64</b>
<b>Kapital</b>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,07	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital	212.817	13,55	0	210.729	13,91	0	2.087	0,99
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>213.817</b>	<b>13,61</b>	<b>0</b>	<b>211.729</b>	<b>13,97</b>	<b>0</b>	<b>2.087</b>	<b>0,99</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	375.892	23,93	0	380.447	25,10	0	-4.555	-1,20
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>589.709</b>	<b>37,55</b>	<b>0</b>	<b>592.176</b>	<b>39,07</b>	<b>0</b>	<b>-2.468</b>	<b>-0,42</b>
- Rückstellungen	38.338	2,44	38.338	36.098	2,38	36.098	2.240	6,21
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	779.691	49,64	0	719.934	47,50	18.314	59.757	8,30
- Erhaltene Anzahlungen	79.247	5,05	79.247	68.819	4,54	68.819	10.428	15,15
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	83.667	5,33	82.443	98.464	6,50	97.102	-14.797	-15,03
<b>Fremdkapital</b>	<b>980.943</b>	<b>62,45</b>	<b>200.028</b>	<b>923.315</b>	<b>60,93</b>	<b>220.333</b>	<b>57.628</b>	<b>6,24</b>
	<b>1.570.652</b>	<b>100,00</b>	<b>200.028</b>	<b>1.515.491</b>	<b>100,00</b>	<b>220.333</b>	<b>55.160</b>	<b>3,64</b>

<sup>1)</sup> geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

## Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2012

### **Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan**

Im Interesse der Aussagefähigkeit der Berichterstattung (periodengerechter Ausweis von Aufwendungen und Erträgen) wurden in folgenden Bereichen Abgrenzungen und Umgliederungen vorgenommen:

- Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen
  - Andere aktivierte Eigenleistungen
  - Sonstige betriebliche Erträge
  - Personalaufwand
  - Erträge aus anderen Finanzanlagen
1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 6,5 Mio. höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus überplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 13,6 Mio. und Mindererlösen von rd. EUR 7,1 Mio. aus der unterplanmäßigen Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten.
  2. Die rd. EUR 13,1 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR 11,2 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR 1,9 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen.

Den Mindererlösen stehen insgesamt um rd. EUR 6,1 Mio. geringere Aufwendungen für Betreuungsleistungen sowie die unter 3. ausgewiesene Bestandserhöhung gegenüber.

Die unterplanmäßigen Aufwendungen für die Baubetreuung sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Maßnahmen, die in der ersten Jahreshälfte begonnen wurden, zeitversetzt zu Mittelabflüssen führen. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Wirtschaftsplan 2012 angemeldeten Servicebudgets zum größten Teil auch in diesem Jahr in Anspruch genommen werden.

3. Die Bestandserhöhung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung von rd. EUR 13,7 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Nebenkosten</u>	11,9
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Betreuungsleistungen</u>	<u>1,8</u>
Bestandserhöhung insgesamt	<u><u>13,7</u></u>

Die Abweichung i. H. v. rd. EUR 11 Mio. zwischen dem Ansatz laut Erfolgsplan und der in der GuV ausgewiesenen Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betrifft mit EUR 9,2 Mio. hauptsächlich noch abzurechnende Nebenkosten.

4. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 8,6 Mio. unter Plan. Dies betrifft insbesondere die Instandhaltung mit einem Minderaufwand von EUR 7,6 Mio..
  
5. Dem vorläufigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. – 3. Quartal 2012 von EUR 47,3 Mio. steht die geleistete Vorauszahlung auf die Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 27,4 Mio. gegenüber.

### **Entwicklung der Vermögenslage**

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich zum 30.09.2012 eine Eigenkapitalquote von 17,90 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird weiterhin deutlich unterschritten.

Die in 2011 und 2012 geleisteten Vorauszahlungen auf die voraussichtliche Abführung an den städtischen Haushalt haben das Eigenkapital noch nicht gemindert, da die buchhalterische Erfassung erst mit Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses erfolgen kann. Unter Berücksichtigung dieser Vorauszahlung von insgesamt rd. EUR 72,9 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,56 %.