



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. Juni 2013

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 2013 (Entwurf).

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2013

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2013

Zwischenbericht per 30.06.2013

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.06.2013 vorläufig	Erfolgsplan ¹⁾ 2013 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	137.274	144.143	-6.869	1
b) aus Betreuungstätigkeit	21.125	31.000	-9.875	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	534	856	-322	
Umsatzerlöse gesamt	158.933	175.999	-17.066	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	21.152	2.275	18.877	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.213	3.131	-918	
4. sonstige betriebliche Erträge / Erträge aus Finanzanlagen	3.648	7.607	-3.959	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	85.592	83.384	-2.208	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	21.859	28.404	6.545	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	10.721	11.101	380	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.225	3.386	161	
Personalaufwand gesamt	13.946	14.487	541	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	9.184	8.561	-623	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.772	2.559	787	
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	50	-44	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.145	15.669	2.524	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	40.454	35.998	4.456	
12. Überschuss 1. Halbjahr 2013	40.454	35.998	4.455	6
Nachrichtlich: <u>Verwendung des Ergebnisses</u>				
13. Abführung an den städtischen Haushalt inkl. ergebnisabhängiger Gewinnausschüttung	19.099	23.874	4.775	6
14. Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)	21.354	12.124	9.230	

¹⁾ Entwurf (Stand 29.05.2013), noch nicht verabschiedet

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2013

	vorläufig per 30.06.2013			31.12.2012 ¹⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	169	0,01	0	210	0,01	0	-41	-19,51
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.319.821	79,42	0	1.302.459	82,12	0	17.362	1,33
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	34.252	2,06	0	34.679	2,19	0	-427	-1,23
- Übrige Sachanlagen	34.480	2,07	0	29.733	1,87	0	4.747	15,97
- Finanzanlagen	38.803	2,33	0	38.641	2,44	0	162	0,42
Anlagevermögen	1.427.525	85,90	0	1.405.722	88,63	0	21.803	1,55
- Vorräte	92.572	5,57	92.572	71.443	4,50	71.443	21.129	29,57
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	139.133	8,37	28.862	108.257	6,83	0	30.876	28,52
- Liquide Mittel	2.476	0,15	2.476	1	0,00	1	2.475	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	213	0,01	0	566	0,04	566	-353	-
Umlaufvermögen/RAP	234.394	14,10	123.910	180.267	11,37	72.010	54.127	30,03
	1.661.920	100,00	123.910	1.585.989	100,00	72.010	75.931	4,79
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital	270.416	16,27	0	229.719	14,48	0	40.697	17,72
Eigenkapital i.e.S.	271.416	16,33	0	230.719	14,55	0	40.697	17,64
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	371.528	22,36	0	375.156	23,65	0	-3.628	-0,97
Eigenkapital i.w.S.	642.944	38,69	0	605.875	38,20	0	37.069	6,12
- Rückstellungen	42.347	2,55	42.347	41.907	2,64	41.907	440	1,05
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	807.873	48,61	0	785.603	49,53	89.019	22.270	2,83
- Erhaltene Anzahlungen	77.677	4,67	77.677	66.623	4,20	66.623	11.054	16,59
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	91.079	5,48	89.543	85.981	5,42	85.095	5.098	5,93
Fremdkapital	1.018.976	61,31	209.567	980.114	61,80	282.644	38.862	3,97
	1.661.920	100,00	209.567	1.585.989	100,00	282.644	75.931	4,79

¹⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2013

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan (Entwurf)

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 -6,9 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR -1,4 Mio. sowie aus unterplanmäßigen Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten von rd. EUR -5,5 Mio.
2. Die rd. EUR -9,9 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -9,0 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR -0,9 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen.
- Den Mindererlösen stehen insgesamt um rd. EUR 6,5 Mio. geringere Aufwendungen für Betreuungsleistungen gegenüber.
3. Die Bestandserhöhung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung von rd. EUR 21,2 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Nebenkosten</u>	14,3
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Betreuungsleistungen</u>	<u>6,9</u>
Bestandserhöhung insgesamt	<u><u>21,2</u></u>

Die Abweichung i. H. v. rd. EUR 18,9 Mio. zwischen dem Ansatz laut Erfolgsplan (geplante Bestandserhöhung) und der in der GuV ausgewiesenen Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen betrifft mit EUR 12,0 Mio. hauptsächlich noch abzurechnende Nebenkosten.

4. Die Mindererlöse bei den sonstigen betrieblichen Erträgen (inkl. Erträge aus Finanzanlagen) i. H. v. rd. EUR -4,0 Mio. sind hauptsächlich auf geplante, noch nicht durchgeführte Grundstücksveräußerungen zurückzuführen (EUR -5,0 Mio.).
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 2,2 Mio. über Plan. Dem Minderaufwand im Bereich der Instandhaltung (EUR -8,2 Mio.) stehen insbesondere überplanmäßige Nebenkosten (EUR 7,0 Mio.) gegenüber.
6. Bei einem vorläufigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Halbjahr 2013 von EUR 40,5 Mio. wurde eine Vorauszahlung auf die Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 19,1 Mio. geleistet. Hiervon entfallen EUR 0,9 Mio. auf die ergebnisabhängige Gewinnausschüttung.

Entwicklung der Vermögenslage

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich zum 30.06.2013 eine Eigenkapitalquote von 21,03 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird weiterhin deutlich unterschritten.

Die in 2011, 2012 und 2013 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 der Vorauszahlungen von insgesamt rd. EUR 110,3 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,65 %.