



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

**Bericht**

**zum 30. September 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 30.09.2013

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2013

## Zwischenbericht per 30.09.2013

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2013 vorläufig	Erfolgsplan <sup>1)</sup> 2013 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	222.675	216.214	6.461	1
b) aus Betreuungstätigkeit	34.353	46.500	-12.147	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	947	1.283	-336	
Umsatzerlöse gesamt	257.975	263.997	-6.022	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.310	3.412	3.898	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	3.275	4.696	-1.421	
4. sonstige betriebliche Erträge / Erträge aus Finanzanlagen	5.115	11.410	-6.295	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	125.370	125.076	-294	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	36.178	42.605	6.427	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	15.951	16.652	701	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.771	5.079	308	
Personalaufwand gesamt	20.722	21.731	1.009	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	14.123	12.841	-1.282	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.689	3.838	149	
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	75	-68	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.339	23.503	1.164	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51.261	53.996	-2.735	
12. <b>Überschuss 1. - 3. Quartal 2013</b>	<b>51.261</b>	<b>53.996</b>	<b>-2.735</b>	<b>6</b>
Nachrichtlich: <u>Verwendung des Ergebnisses</u>				
13. Abführung an den städtischen Haushalt inkl. ergebnisabhängiger Gewinnausschüttung	28.649	35.811	7.162	6
14. <b>Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)</b>	<b>22.612</b>	<b>18.185</b>	<b>4.427</b>	

<sup>1)</sup> verabschiedet vom Rat am 01.10.2013

## Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2013

	vorläufig per 30.09.2013				31.12.2012 <sup>1)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%	
	T€	%	T€	T€	%	T€			
<b>Vermögen</b>									
- Immaterielle Anlagen	160	0,01	0	210	0,01	0	-50	-23,80	
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.324.845	80,21	0	1.302.459	82,19	0	22.386	1,72	
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	34.465	2,09	0	34.679	2,19	0	-214	-0,62	
- Übrige Sachanlagen	38.525	2,33	0	29.733	1,88	0	8.792	29,57	
- Finanzanlagen	38.884	2,35	0	38.641	2,44	0	243	0,63	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.436.879</b>	<b>87,00</b>	<b>0</b>	<b>1.405.722</b>	<b>88,71</b>	<b>0</b>	<b>31.157</b>	<b>2,22</b>	
- Vorräte	78.903	4,78	78.903	71.443	4,51	71.443	7.460	10,44	
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	135.594	8,21	15.773	106.874	6,74	0	28.720	26,87	
- Liquide Mittel	56	0,00	56	1	0,00	1	55	-	
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	213	0,01	0	566	0,04	566	-353	-	
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>214.766</b>	<b>13,00</b>	<b>94.732</b>	<b>178.884</b>	<b>11,29</b>	<b>72.010</b>	<b>35.882</b>	<b>20,06</b>	
	<b>1.651.645</b>	<b>100,00</b>	<b>94.732</b>	<b>1.584.606</b>	<b>100,00</b>	<b>72.010</b>	<b>67.039</b>	<b>4,23</b>	
<b>Kapital</b>									
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00	
- Übriges Eigenkapital	279.899	16,95	0	228.705	14,43	0	51.194	22,38	
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>280.899</b>	<b>17,01</b>	<b>0</b>	<b>229.705</b>	<b>14,50</b>	<b>0</b>	<b>51.194</b>	<b>22,29</b>	
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	369.568	22,38	0	375.156	23,68	0	-5.588	-1,49	
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>650.467</b>	<b>39,38</b>	<b>0</b>	<b>604.861</b>	<b>38,17</b>	<b>0</b>	<b>45.606</b>	<b>7,54</b>	
- Rückstellungen	42.271	2,56	42.271	41.538	2,62	41.538	733	1,76	
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	810.639	49,08	4	785.603	49,58	89.019	25.036	3,19	
- Erhaltene Anzahlungen	66.687	4,04	66.687	66.623	4,20	66.623	64	0,10	
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	81.581	4,94	79.714	85.981	5,43	85.095	-4.400	-5,12	
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.001.178</b>	<b>60,62</b>	<b>188.676</b>	<b>979.745</b>	<b>61,83</b>	<b>282.275</b>	<b>21.433</b>	<b>2,19</b>	
	<b>1.651.645</b>	<b>100,00</b>	<b>188.676</b>	<b>1.584.606</b>	<b>100,00</b>	<b>282.275</b>	<b>67.039</b>	<b>4,23</b>	

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

## Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2013

### **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
- Zinsaufwendungen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 6,5 Mio. höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR -0,5 Mio. sowie aus überplanmäßigen Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten von rd. EUR 7,0 Mio.
2. Die rd. EUR -12,1 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -10,3 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR -1,8 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen. Den Mindererlösen stehen insgesamt um rd. EUR 6,6 Mio. geringere Aufwendungen und eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 4,1 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein zeitanteiliges Minderergebnis von EUR -1,4 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.09.	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	3,2	3,4	<b>-0,2</b>
Betreuung	4,1	0,0	<b>4,1</b>
<b>Summe</b>	<b>7,3</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,9</b>

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.09.2013 (-3,9 EUR Mio.) im Wesentlichen auf noch abzurechnenden Betreuungsleistungen beruht.

4. Die Mindererlöse bei den sonstigen betrieblichen Erträgen (inkl. Erträge aus Finanzanlagen) i. H. v. rd. EUR -6,3 Mio. sind hauptsächlich auf noch nicht erfolgte Grundstücksveräußerungen zurückzuführen. Zeitanteilig geplanten Veräußerungsgewinnen von EUR 8,5 Mio. stehen realisierte Erträge von EUR 0,6 Mio gegenüber.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 0,3 Mio. über Plan. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Aufwendungen für Instandhaltung stark gestiegen. Dennoch liegen sie zum 30.09.2013 mit EUR -7,9 Mio. unterhalb der zeitanteilig geplanten Höhe. Den Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung stehen überplanmäßige Nebenkosten (EUR 6,9 Mio.) sowie Pachtaufwendungen (EUR 1,3 Mio.) gegenüber.
6. Bei einem vorläufigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. – 3. Quartal 2013 von EUR 51,3 Mio. wurde eine Vorauszahlung auf die Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 28,7 Mio. geleistet. Hiervon entfallen EUR 1,4 Mio. auf die ergebnisabhängige Gewinnausschüttung.

Auf die im Wirtschaftsplan angesetzte Abführung von insgesamt EUR 47,7 Mio. sind am Ende der ersten drei Quartale jeweils Raten von 20 Prozent zu leisten. Die Schlussrate am Jahresende beträgt 40 Prozent. Bezogen auf den Berichtszeitraum vom 01.01. bis zum 30.09.2013 steht somit noch eine zeitanteilig zu leistende Abführung von EUR 7,2 Mio. aus.

### **Entwicklung der Vermögenslage**

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich zum 30.09.2013 eine Eigenkapitalquote von 21,91 %. 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 119,8 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,86 %.