



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 31. März 2015

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 Vergleichswerten des Erfolgsplans 2015.

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2015

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2015

Zwischenbericht per 31.03.2015

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 31.03.2015 vorläufig	Erfolgsplan 2015 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.277	63.289	-11.013	1
b) aus Betreuungstätigkeit	6.176	13.482	-7.306	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	198	457	-259	
Umsatzerlöse gesamt	58.650	77.228	-18.578	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	10.640	1.052	9.588	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	935	1.404	-469	
4. sonstige betriebliche Erträge	1.400	3.390	-1.990	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.588	47.354	9.766	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	8.837	12.703	3.866	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.828	6.488	660	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.939	2.148	209	
Personalaufwand gesamt	7.767	8.636	869	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.750	5.633	-117	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	853	1.379	526	
Betriebsergebnis	10.830	7.369	3.461	
9. Erträge aus Finanzanlagen	526	559	-33	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	4	-2	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.791	7.316	525	
Finanzergebnis	-6.263	-6.753	490	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Ergebnisausgleich zum 31.03.2015	4.567	616	3.951	6
13. Ergebnisausgleich	-4.567	-616	-3.951	6
14. Ergebnis nach Ergebnisausgleich	0	0	0	

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2015

	vorläufig per 31.03.2015			31.12.2014 ¹⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	356	0,02	0	371	0,02	0	-15	-4,08
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.378.418	85,04	0	1.371.798	83,07	0	6.620	0,48
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	37.043	2,29	0	37.273	2,26	0	-230	-0,62
- Übrige Sachanlagen	37.951	2,34	0	39.282	2,38	0	-1.331	-3,39
- Finanzanlagen	39.143	2,41	0	39.087	2,37	0	56	0,14
Anlagevermögen	1.492.911	92,11	0	1.487.811	90,10	0	5.100	0,34
- Vorräte	63.791	3,94	63.791	54.154	3,28	54.154	9.637	17,80
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64.025	3,95	14.451	108.984	6,60	0	-44.959	-41,25
- Liquide Mittel	86	0,01	86	1	0,00	1	85	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	45	0,00	0	370	0,02	370	-325	-
Umlaufvermögen/RAP	127.947	7,89	78.328	163.509	9,90	54.525	-35.562	-21,75
	1.620.858	100,00	78.328	1.651.320	100,00	54.525	-30.462	-1,84
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	231.920	14,31	0	210.793	12,77	0	21.127	10,02
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	64.302	3,89	0	-64.302	-100,00
Eigenkapital i.e.S.	232.920	14,37	0	276.095	16,72	0,00	-43175,15	-89,98
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	356.504	21,99	0	358.795	21,73	0	-2.291	-0,64
Eigenkapital i.w.S.	589.424	36,36	0	634.890	38,45	0	-45.466	-7,16
- Rückstellungen	48.339	2,98	47.281	47.371	2,87	46.313	968	2,04
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	831.822	51,32	0	826.496	50,05	88.133	5.326	0,64
- Erhaltene Anzahlungen	71.225	4,39	71.225	59.442	3,60	59.442	11.783	19,82
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	80.048	4,94	79.117	83.121	5,03	83.075	-3.073	-3,70
Fremdkapital	1.031.434	63,64	197.623	1.016.430	61,55	276.963	15.004	1,48
	1.620.858	100,00	197.623	1.651.320	100,00	276.963	-30.462	-1,84

¹⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter / testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2015

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
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Erträge aus anderen Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 11,01 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 0,51 Mio. und saisonal bedingten Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten i. H. v. EUR 10,5 Mio. zusammen.
2. Die rd. EUR 7,3 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR 4,6 Mio. den Bereich der Baubetreuung und mit EUR 2,7 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 3,9 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 3,2 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis von EUR -0,3 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 31.03.2015	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	7,4	1,0	6,4
Betreuung	3,2	0,0	3,2
Summe	10,6	1,0	9,6

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.03.2015 (9,6 Mio. EUR) im Wesentlichen die Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.).

4. Die sonstigen betrieblichen Erlöse liegen (zeitanteilig) insgesamt rd. EUR 2,0 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist insbesondere auf geplante, noch nicht realisierte Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2015 werden Erträge aus Grundstücksverkäufen i. H. v. EUR 11,3 Mio. geplant.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 9,8 Mio. unter Plan. Die Minderausgaben verteilen sich auf die Bereiche der Nebenkosten (EUR 4,0 Mio.), Instandhaltung (EUR 5,7 Mio.) sowie Pacht aufwendungen (EUR 0,1 Mio.).
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Quartal 2015 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR 4,6 Mio.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die in 2014 geleisteten Vorauszahlungen auf die voraussichtliche Abführung an den städtischen Haushalt haben das Eigenkapital noch nicht gemindert, da die buchhalterische Erfassung erst mit Feststellung des Jahresabschlusses 2014 erfolgen kann. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen von insgesamt rd. EUR 49,6 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,09 %.

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte vorläufige Bilanzsumme ergibt sich zum 31.03.2015 eine Eigenkapitalquote von 18,42 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird somit deutlich unterschritten.

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet und die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Flächenverrechnungspreis ersetzt. Dieser leitet sich aus den Aufwendungen der GW in der Vergangenheit ab und ist spartenspezifisch (Verwaltungsgebäude, Schulen usw.).

Mit der Neuordnung des Finanzsystems gehen konzeptionell der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft am Geschäftsjahresende einher.

Ergebnisausgleich bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Verrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Geschäftsjahr aufzufangen.