



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. Juni 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 zeitanteiligen Vergleichswerten des Erfolgsplans 2015.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2015

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2015

Zwischenbericht
per 30.06.2015

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.06.2015 vorläufig	Erfolgsplan 2015 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	110.230	126.579	-16.349	1
b) aus Betreuungstätigkeit	19.913	26.964	-7.051	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	488	913	-425	
Umsatzerlöse gesamt	130.631	154.456	-23.825	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	19.273	2.104	17.169	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.867	2.808	-941	
4. sonstige betriebliche Erträge	2.685	6.779	-4.094	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	84.490	94.708	10.219	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	18.071	25.406	7.335	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.041	12.976	1.935	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.815	4.296	481	
Personalaufwand gesamt	14.856	17.272	2.416	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.513	11.266	-247	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.339	2.758	1.419	
Betriebsergebnis	24.188	14.737	9.451	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.052	1.119	-67	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-11	8	-19	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.621	14.632	1.011	
Finanzergebnis	-12.589	-13.505	916	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Halbjahr 2015	11.598	1.232	10.366	6
13. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich	609	-1.232	-10.366	6
14. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Halbjahr 2015	12.207	0	12.207	

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2015

	vorläufig per 30.06.2015			31.12.2014 ¹⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	347	0,02	0	371	0,02	0	-24	-6,51
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.385.492	84,52	0	1.370.933	83,07	0	14.559	1,06
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	36.813	2,25	0	37.273	2,26	0	-460	-1,23
- Übrige Sachanlagen	36.648	2,24	0	39.282	2,38	0	-2.634	-6,71
- Finanzanlagen	39.199	2,39	0	39.087	2,37	0	112	0,29
Anlagevermögen	1.498.499	91,41	0	1.486.946	90,10	0	11.553	0,78
- Vorräte	72.561	4,43	72.561	54.154	3,28	54.154	18.407	33,99
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	68.381	4,17	18.612	108.940	6,60	0	-40.559	-37,23
- Liquide Mittel	-218	-0,01	-218	1	0,00	1	-219	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	45	0,00	0	370	0,02	370	-325	-
Umlaufvermögen/RAP	140.769	8,59	90.955	163.465	9,90	54.525	-22.696	-13,88
	1.639.268	100,00	90.955	1.650.411	100,00	54.525	-11.143	-0,68
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	238.848	14,57	0	210.987	12,78	0	27.861	13,21
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	64.453	3,91	0	-64.453	-100,00
Eigenkapital i.e.S.	239.848	14,63	0	276.440	16,75	0,00	-36592,15	-86,79
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	354.223	21,61	0	358.795	21,74	0	-4.572	-1,27
Eigenkapital i.w.S.	594.071	36,24	0	635.235	38,49	0	-41.164	-6,48
- Rückstellungen	47.643	2,91	46.585	46.117	2,79	45.059	1.526	3,31
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	836.622	51,04	-1	826.496	50,08	88.133	10.126	1,23
- Erhaltene Anzahlungen	76.395	4,66	76.395	59.442	3,60	59.442	16.953	28,52
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	84.537	5,16	83.630	83.121	5,04	83.075	1.416	1,70
Fremdkapital	1.045.197	63,76	206.609	1.015.176	61,51	275.709	30.021	2,96
	1.639.268	100,00	206.609	1.650.411	100,00	275.709	-11.143	-0,68

¹⁾ geprüft, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2015

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
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 16,3 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 0,9 Mio. und saisonal bedingten Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten i. H. v. EUR 15,4 Mio. zusammen.
2. Die rund EUR 7,1 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR 6,3 Mio. den Bereich der Baubetreuung und mit EUR 0,8 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 7,3 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 0,4 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis von EUR -0,7 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.06.2015	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	18,9	2,1	16,8
Betreuung	0,4	0,0	0,4
Summe	19,3	2,1	17,2

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.06.2015 (17,2 Mio. EUR) im Wesentlichen noch abzurechnende Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.).

4. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen (zeitanteilig) insgesamt rd. EUR 4,1 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist insbesondere auf geplante, nicht realisierte Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2015 sind Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Lützerathstraße und Sürther Straße i. H. v. EUR 11,3 Mio. geplant. Nach derzeitigem Planungsstand verschiebt sich der Verkauf des Grundstücks Lützerathstraße. Die weitere Verwendung des Grundstücks Sürther Straße wird geprüft. In 2015 werden daher für diese beiden Objekte keine Verkaufserlöse entstehen.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR -10,2 Mio. unter Plan. Sie setzen sich aus Minderausgaben in den Bereichen Instandhaltung (EUR -12,0 Mio.) und Pacht aufwendungen (EUR -0,1 Mio.) sowie Mehrausgaben bei den Nebenkosten (EUR +1,9 Mio.) zusammen.
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Halbjahr 2015 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR 11,6 Mio.

Ergebnisausgleich

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.

Modifizierter Ergebnisausgleich

Eine besondere Behandlung bei der Ermittlung des Ergebnisausgleiches erfahren nicht verausgabte Instandhaltungsmittel sowie Erträge aus Grundstücksveräußerungen. Im Berichtsjahr nicht verausgabte Instandhaltungsmittel verbleiben bei der Gebäudewirtschaft zur Finanzierung von Instandhaltungsaufwendungen in Folgejahren. Sie sind grundsätzlich nicht an den Kernhaushalt abzuführen. Bei Veräußerungserträgen wird einzelfallbezogen in Abstimmung mit der Kämmerei festgelegt, ob diese zunächst das Eigenkapital der GW verstärken (Erhöhung des Instandhaltungsbudgets) oder abgeführt werden sollen (vgl. das Konzept zur Einführung eines Spartenverrechnungspreises; Beschluss des Stadtvorstandes vom 13.01.2015, Anlage 1).

Das Instandhaltungsbudget der GW für 2015 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 68,2 Mio., zeitanteilig EUR 34,1 Mio. Im 1. Halbjahr 2015 sind Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 22,1 Mio. entstanden.

Im Mai 2015 wurde ein Teil des Grundstücks Friedrich-Karl-Straße veräußert (Ertrag aus der Grundstücksveräußerung EUR 0,2 Mio.). Im Rahmen der Zwischenberichterstattung wird unterstellt, dass der Ertrag bei der GW verbleiben soll.

Hieraus ergibt sich folgender modifizierter Ergebnisausgleich zum 30.06.2015:

	GuV 30.06.2015	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Ergebnisausgleich		11,6
Ergebnisausgleich bereinigt um	- 11,6	
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	+ 12,0	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 0,2	
Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich		0,6
Ergebnis nach Ergebnisausgleich		12,2

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 der noch ausstehenden Feststellung des Jahresabschlusses 2014 erfolgen kann. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen von insgesamt rd. EUR 49,8 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,39 %.

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte vorläufige Bilanzsumme ergibt sich zum 30.06.2015 eine Eigenkapitalquote von 18,66 %. Der nach der

Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird somit deutlich unterschritten.