



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. September 2016

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 2016 (Entwurf).

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2016

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2016

Zwischenbericht per 30.09.2016

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2016 vorläufig *	Erfolgsplan 2016 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	175.055	181.996	-6.941	1
b) aus Betreuungstätigkeit	29.544	41.381	-11.837	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	595	1.682	-1.087	
Umsatzerlöse gesamt	205.194	225.059	-19.865	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	18.040	8.549	9.491	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.615	3.119	-504	
4. sonstige betriebliche Erträge	3.152	5.140	-1.989	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	127.266	139.083	11.817	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	28.895	37.415	8.520	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	17.401	20.870	3.469	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.029	7.071	1.042	
Personalaufwand gesamt	23.430	27.941	4.511	6
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	18.207	17.946	-261	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.736	3.693	957	
Betriebsergebnis	28.466	15.789	12.677	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.550	1.881	-331	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15	151	-136	
11. Abschreibung aus Finanzanlagen	0	0	0	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.623	20.455	832	
13. Steueraufwand / -erstattung	-1	0	1	
Finanzergebnis	-18.059	-18.423	-1.298	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. - 3. Quartal 2016	10.408	-2.634	11.379	7
15. Vorläufiger Ergebnisausgleich	4.073	2.634	1.439	7
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. - 3. Quartal 2016	14.481	0	14.481	

* Sachstand Oktober 2016

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2016

	vorläufig per 30.09.2016			31.12.2015			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	537	0,03	0	535	0,03	0	2	0,43
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.418.789	87,87	0	1.408.996	88,01	0	9.793	0,70
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	39.380	2,44	0	39.959	2,50	0	-580	-1,45
- Übrige Sachanlagen	31.416	1,95	0	35.418	2,21	0	-4.002	-11,30
- Finanzanlagen	39.105	2,42	0	38.965	2,43	0	140	0,36
Anlagevermögen	1.529.226	94,71	0	1.523.872	95,18	0	5.353	0,35
- Vorräte	81.600	5,05	81.600	64.166	4,01	64.166	17.435	27,17
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.987	1,05	16.987	12.573	0,79	0	4.414	35,11
- Liquide Mittel	-13.166	-0,82	-13.166	0	0,00	0	-13.166	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	42	0,00	0	386	0,02	386	-343	-
Umlaufvermögen/RAP	85.464	5,29	85.422	77.124	4,82	64.552	8.340	10,81
	1.614.690	100,00	85.422	1.600.996	100,00	64.552	13.693	0,86
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	179.272	11,10	0	177.959	11,12	0	1.313	0,74
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	589	0,04	0	-589	-100,00
Eigenkapital i.e.S.	180.272	11,16	0	179.548	11,21	0,00	723,71	-99,26
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	341.964	21,18	0	349.009	21,80	0	-7.045	-2,02
Eigenkapital i.w.S.	522.236	32,34	0	528.557	33,01	0	-6.321	-1,20
- Rückstellungen	71.703	4,44	70.765	68.866	4,30	67.928	2.837	4,12
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	855.462	52,98	0	853.781	53,33	72.826	1.682	0,20
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	8.006	0,50	0	0	0,00	0	8.006	#DIV/0!
- Erhaltene Anzahlungen	82.240	5,09	82.240	69.032	4,31	69.032	13.208	19,13
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	75.043	4,65	74.308	80.761	5,04	80.753	-5.719	-7,08
Fremdkapital	1.092.454	67,66	227.313	1.072.439	66,99	290.539	20.014	1,87
	1.614.690	100,00	227.313	1.600.996	100,00	290.539	13.693	0,86

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2016

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:

- Unfertige Leistungen
- Andere aktivierte Eigenleistungen
- Sonstige betriebliche Erträge
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen

1. Die gegenüber dem (zeitanteiligen) Erfolgsplan um rund EUR 6,9 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Mindererlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 6,8 Mio.) sowie geringfügig unterplanmäßige Mieterlöse (EUR 0,1 Mio.).

Der Bestand an noch abzurechnenden Nebenkosten beträgt zum 30.09.2016 rd. 17,1 Mio. EUR und übersteigt den zeitanteiligen Planwert um EUR 8,6 Mio. (vgl. 3).

2. Die rund EUR 11,8 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR 11,1 Mio. den Bereich der Baubetreuung und mit EUR 0,7 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 7,9 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 0,9 Mio. gegenüber.

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

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.09.2016	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	17,1	8,5	8,6
Betreuung	0,9	0,0	0,9
Summe	18,0	8,5	9,5

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 30.09.2016 überwiegend noch abzurechnende Nebenkosten betrifft.

Insgesamt ergibt sich bei unterplanmäßigen Erlösen (EUR 6,8 Mio.; vgl. 1) und überplanmäßigen Aufwendungen (EUR 2,4 Mio.), unter Berücksichtigung der dargestellten Bestandserhöhung (EUR 8,6 Mio.), ein Minderergebnis bei den Nebenkosten von EUR 0,6 Mio.

4. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen zeitanteilig insgesamt rd. EUR 2,0 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist unter anderem auf geplante, aber nicht realisierte Grundstücksverkäufe (EUR 0,8 Mio.) sowie auf geplante, aber bisher nicht realisierte sonstige Erlöse (EUR 1,2 Mio.) zurückzuführen.

Für das Wirtschaftsjahr 2016 wurden Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Lützerathstraße, Europaring und Bürgerstraße prognostiziert. Bis zum 30.09.2016 wurde lediglich der Verkauf Europaring realisiert.

5. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 11,8 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Minderausgaben im Bereich Instandhaltung (EUR 14,0 Mio.) und bei den Pachtaufwendungen (EUR 0,2 Mio.) sowie aus Mehrausgaben bei den Nebenkosten (EUR 2,4 Mio.) zusammen.
6. Die Minderausgaben bei den Personalkosten sind auf eine verzögerte Stellenbesetzung zurückzuführen.
7. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. bis 3. Quartal 2016 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR +10,4 Mio.

Ergebnisausgleich

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Spartenverrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht zudem der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Der Ergebnisausgleich umfasst die beiden Segmente „Vermietung“ und „Service“ der Gebäudewirtschaft und bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – noch mit Wirkung für das Geschäftsjahr durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Modifikation

Konzeptionell bedingt erfahren Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträge aus Grundstücksveräußerungen bei der Ermittlung des Ergebnisausgleiches eine besondere Behandlung: Eingeplante, aber tatsächlich nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel sollen der Finanzierung von künftigen Instandhaltungsaufwendungen dienen und bleiben aus diesem Grund bei der Ermittlung der Spartenergebnisse unberücksichtigt. Gleiches gilt für erzielte Buchgewinne der Gebäudewirtschaft aus der Veräußerung von Grundstücken.

Daher setzt sich das Jahresergebnis (nach Ergebnisausgleich) aus diesen beiden Komponenten zusammen. Es obliegt dem Rat der Stadt Köln im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss zu entscheiden, ob und inwieweit das Jahresergebnis zur Stärkung des Eigenkapitals der Gebäudewirtschaft verwandt oder an den städtischen Haushalt abgeführt werden soll.

- Das (zeitanteilige) Instandhaltungsbudget der GW für das 1. bis 3. Halbjahr 2016 beträgt lt. Entwurf Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 48,58 Mio. Diesen Planzahlen stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 34,57 Mio. gegenüber.
- Im 1. Halbjahr 2016 wurde das Grundstück Europaring veräußert. Der Ertrag (Buchgewinn) beläuft sich auf EUR 0,47 Mio.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.09.2016:

	GuV	
	30.09.2016	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		10,41
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 10,41	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	+ 14,01	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 0,47	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	4,07	4,07
Ergebnis nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		14,48

Im Rahmen des Jahresabschlusses sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spatenergebnisse als Korrektur der Umsatzerlöse (aus Vermietung bzw. Betreuung) darzustellen. Im Rahmen der unterjährigen Zwischenberichterstattung liegen die hierfür notwendigen Sparteninformationen allerdings nicht vor, so dass der voraussichtliche Verrechnungsbetrag mit der Kämmerei in einer Summe unter Position 15. Vorläufiger Ergebnisausgleich ausgewiesen wird.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.09.2016 beträgt EUR 1,6 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,16 %.

Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird zwar unterschritten, durch den skizzierten Ergebnisausgleich ist das Niveau der Eigenkapitalausstattung allerdings konzeptionell weitgehend festgeschrieben.