



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. Juni 2017

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 2017.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2017

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2017

Zwischenbericht per 30.06.2017

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.06.2017 vorläufig *	Erfolgsplan 2017 zeitantellig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	120.187	122.901	-2.714	1
b) aus Betreuungstätigkeit	12.398	29.810	-17.412	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	978	2.661	-1.684	
Umsatzerlöse gesamt	133.563	155.373	-21.810	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	15.692	4.862	10.830	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.371	1.849	-479	
4. sonstige betriebliche Erträge	2.483	5.712	-3.229	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	87.049	92.308	5.259	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	14.631	27.090	12.459	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.604	15.310	3.706	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.081	5.210	1.129	
Personalaufwand gesamt	15.686	20.520	4.835	6
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.151	12.100	-51	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.907	5.537	630	
Betriebsergebnis	18.686	10.242	8.444	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.833	1.026	807	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	351	-351	
11. Abschreibung aus Finanzanlagen	0	200	200	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.805	12.512	-293	
13. Steueraufwand / -erstattung	3	0	-3	
Finanzergebnis	-10.969	-11.335	546	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Halbjahr 2017	7.717	-1.094	8.990	7
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	3.324	1.521	1.803	7
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Halbjahr 2017	11.041	427	10.613	

* Sachstand August 2017

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2017

	vorläufig per 30.06.2017			31.12.2016			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	510	0,03	0	625	0,04	0	-116	-18,49
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.450.529	87,44	0	1.429.308	87,06	0	21.221	1,48
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	38.809	2,34	0	39.189	2,39	0	-379	-0,97
- Übrige Sachanlagen	27.661	1,67	0	30.349	1,85	0	-2.688	-8,86
- Finanzanlagen	41.433	2,50	0	40.610	2,47	0	823	2,03
Anlagevermögen	1.558.942	93,97	0	1.540.082	93,80	0	18.861	1,22
- Vorräte	87.212	5,26	87.212	74.077	4,51	74.077	13.134	17,73
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.204	0,92	15.204	27.242	1,66	0	-12.038	-44,19
- Liquide Mittel	-2.481	-0,15	-2.481	0	0,00	0	-2.482	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	39	0,00	0	442	0,03	442	-403	-
Umlaufvermögen/RAP	99.974	6,03	99.934	101.762	6,20	74.520	-1.789	-1,76
	1.658.916	100,00	99.934	1.641.844	100,00	74.520	17.072	1,04
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	186.104	11,22	0	178.434	10,87	0	7.670	4,30
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	
Eigenkapital i.e.S.	187.104	11,28	0	179.434	10,93	0,00	7670,10	4,30
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	335.037	20,20	0	339.629	20,69	0	-4.592	-1,35
Eigenkapital i.w.S.	522.141	31,47	0	519.063	31,61	0	3.078	0,59
- Rückstellungen	98.886	5,96	98.028	98.113	5,98	97.255	773	0,79
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	879.131	52,99	0	861.092	52,45	72.823	18.040	2,09
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	3.494	0,21	0	11.009	0,67	0	-7.515	-68,26
- Erhaltene Anzahlungen	87.093	5,25	87.093	76.801	4,68	76.801	10.292	13,40
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	68.171	4,11	67.537	75.767	4,61	75.757	-7.596	-10,03
Fremdkapital	1.136.775	68,53	252.659	1.122.781	68,39	322.636	13.994	1,25
	1.658.916	100,00	252.659	1.641.844	100,00	322.636	17.072	1,04

¹⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter / testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2017

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 / Bestandsveränderung
- Sonstige betriebliche Erträge
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Erträge aus anderen Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem (zeitanteiligen) Erfolgsplan um rund EUR 2,7 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen saisonal bedingte Mindererlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 5,3 Mio.) sowie überplanmäßige Mieterlöse (EUR 2,6 Mio.).

Die Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten beträgt zum 30.06.2017 rd. EUR 13,4 Mio. und überschreitet den zeitanteiligen Planwert um EUR 8,5 Mio. (vgl. 3).

2. Die rund EUR 17,4 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit einem Mindererlös in Höhe von EUR 15,5 Mio. den Bereich der Baubetreuung sowie EUR 1,9 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 11,0 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine überplanmäßige Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 2,3 Mio. gegenüber.

Die unter Plan liegenden Werte im Bereich der Baubetreuung sind auf interne Personalverschiebungen zu Gunsten der Abwicklung von Baumaßnahmen im Sondervermögen zurückzuführen.

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

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.06.2017	Erfolgsplan	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	13,4	4,9	8,5
Betreuung	2,3	0,0	2,3
Summe	15,7	4,9	10,8

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 30.06.2017 überwiegend noch abzurechnende Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.).

Insgesamt ergibt sich bei den Nebenkosten bei unterplanmäßigen Erlösen (EUR 5,3 Mio.; vgl. 1) und überplanmäßigen Aufwendungen (EUR 5,5 Mio.; vgl. 5), unter Berücksichtigung der dargestellten Bestandserhöhung (EUR 8,5 Mio.), ein Minderergebnis von EUR 2,3 Mio.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen zeitanteilig insgesamt rd. EUR 3,2 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist unter anderem auf geplante, aber nicht realisierte Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Für das Wirtschaftsjahr 2017 wurden Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Bürgerstraße und den Josef-Linden-Weg prognostiziert. Bis zum 30.06.2017 wurde kein Verkauf realisiert.
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 5,3 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich hauptsächlich aus Minderausgaben im Bereich Instandhaltung (EUR 11,0 Mio.) sowie aus Mehrausgaben bei den Nebenkosten (EUR 5,5 Mio.) zusammen.
- Die Minderausgaben bei den Personalkosten (EUR 4,8 Mio.) sind in erster Linie auf die verzögerte oder Nicht-Besetzung von (vakanten) Stellen zurückzuführen.
- Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Halbjahr 2017 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR + 7,7 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 Spatenergebnisse 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. Halbjahr 2017 beträgt lt. Entwurf Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 32,67 Mio. Diesen Planzahlen stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 21,63 Mio. gegenüber.
- Im 1. Halbjahr 2017 wurde kein Grundstück veräußert.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.06.2017:

	GuV	
	30.06.2017	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		7,72
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 7,72	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	11,04	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,00	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	3,32	3,32
Ergebnis nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		11,04

Im Rahmen des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spartergebnisse 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 und der planmäßige Verrechnungsbetrag mit der Kämmerei in einer Summe unter Position 15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich ausgewiesen werden.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.06.2017 beträgt EUR 1,7 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,13 %.

Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird unterschritten. Durch den skizzierten Ergebnisausgleich wird die Eigenkapitalausstattung konzeptionell weitgehend festgeschrieben.