



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

## **Bericht**

**zum 30. September 2011**

## **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 2011.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2011

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2011

**Zwischenbericht**  
**per 30.09.2011**

	<b>Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2011 vorläufig</b>	<b>Erfolgsplan 2011 zeitanteilig</b>	<b>Abweichung</b>	<b>Erläute- rungen Pos.</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	202.736	186.103	16.633	1
b) aus Betreuungstätigkeit	21.039	50.210	-29.171	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	622	1.362	-741	
Umsatzerlöse gesamt	224.396	237.675	-13.279	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	10.988	2.811	8.178	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	3.633	3.791	-158	
4. sonstige betriebliche Erträge	22.964	21.740	1.224	5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	141.897	143.365	-1.469	4
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	25.732	46.625	-20.893	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	15.758	15.993	-235	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.588	4.907	-1.320	
Personalaufwand gesamt	19.346	20.901	-1.555	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.099	9.853	1.246	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.274	3.290	984	
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34	75	-41	
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	1.486	0	1.486	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.690	22.666	-976	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.464	19.391	20.073	
<b>13. Überschuss I. - III. Quartal</b>	<b>39.464</b>	<b>19.391</b>	<b>20.073</b>	<b>6</b>
Nachrichtlich: <u>Verwendung des Ergebnisses</u>				
14. Abführung an den städtischen Haushalt	27.347	34.190	-6.843	6
<b>15. Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)</b>	<b>12.117</b>	<b>-14.799</b>	<b>26.916</b>	

## Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2011

	vorläufig per 30.09.2011			31.12.2010			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b>Vermögen</b>								
- Immaterielle Anlagen	211	0,0	0	235	0,0	0	-24	-10,3
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.213.213	82,0	0	1.168.779	81,2	0	44.434	3,8
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	35.502	2,4	0	37.137	2,6	0	-1.635	-4,4
- Übrige Sachanlagen	25.305	1,7	0	20.074	1,4	0	5.231	26,1
- Finanzanlagen	38.024	2,6	0	36.538	2,5	0	1.486	4,1
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.312.255</b>	<b>88,7</b>	<b>0</b>	<b>1.262.763</b>	<b>87,7</b>	<b>0</b>	<b>49.492</b>	<b>3,9</b>
- Vorräte	75.389	5,1	75.389	65.183	4,5	65.183	10.206	15,7
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	91.195	6,2	18.669	102.189	7,1	0	-10.994	-10,8
- Liquide Mittel	0	0,0	0	8.353	0,6	8.353	-8.353	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	321	0,0	0	631	0,0	631	-310	-
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>166.906</b>	<b>11,3</b>	<b>94.058</b>	<b>176.356</b>	<b>12,3</b>	<b>74.167</b>	<b>-9.450</b>	<b>-5,4</b>
	<b>1.479.161</b>	<b>100,0</b>	<b>94.058</b>	<b>1.439.119</b>	<b>100,0</b>	<b>74.167</b>	<b>40.041</b>	<b>2,8</b>
<b>Kapital</b>								
- Stammkapital	1.000	0,1	0	1.000	0,1	0	0	0,0
- Übriges Eigenkapital	197.988	13,4	0	198.573	13,8	0	-586	-0,3
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>198.988</b>	<b>13,5</b>	<b>0</b>	<b>199.573</b>	<b>13,9</b>	<b>0</b>	<b>-586</b>	<b>-0,3</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	376.775	25,5	0	372.833	25,9	0	3.942	1,1
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>575.763</b>	<b>38,9</b>	<b>0</b>	<b>572.406</b>	<b>39,8</b>	<b>0</b>	<b>3.356</b>	<b>0,6</b>
- Rückstellungen	37.296	2,5	37.296	34.222	2,4	34.222	3.074	9,0
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	700.032	47,3	4.461	671.974	46,7	39.263	28.058	4,2
- Erhaltene Anzahlungen	67.931	4,6	67.931	64.195	4,5	64.195	3.736	5,8
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	98.139	6,6	96.566	96.322	6,7	94.723	1.817	1,9
<b>Fremdkapital</b>	<b>903.398</b>	<b>61,1</b>	<b>206.254</b>	<b>866.713</b>	<b>60,2</b>	<b>232.403</b>	<b>36.685</b>	<b>4,2</b>
	<b>1.479.161</b>	<b>100,0</b>	<b>206.254</b>	<b>1.439.119</b>	<b>100,0</b>	<b>232.403</b>	<b>40.041</b>	<b>2,8</b>

## Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2011

### **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
  - Zinsen und ähnliche Aufwendungen
1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 16,6 Mio. höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus überplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 16,9 Mio., denen EUR -0,3 Mio. Mindererlöse aus noch ausstehenden Abrechnungen von Betriebs- und Heizkosten gegenüber stehen. Die überplanmäßigen Mieterlöse sind zum Teil auf Erträge früherer Jahre, zum Teil auf zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannte bzw. nicht hinreichend konkretisierte Neuanmietungen und Objektankäufe zurückzuführen.
  2. Die unterplanmäßigen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit von rd. EUR -29,2 Mio. betreffen mit EUR -24,9 Mio. die Baubetreuung und rd. EUR -4,3 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen.

Den Mindererlösen stehen insgesamt um rd. EUR -20,9 Mio. geringere Aufwendungen für Betreuungsleistungen sowie die unter 3. ausgewiesene Bestandserhöhung gegenüber.

Ursächlich für die Abweichung im Baubetreuungsbereich sind u. a. zeitliche Verzögerungen in der Abwicklung von Großprojekten und nicht realisierte Projekte. Nach derzeitigem Sachstand werden die angemeldeten Mittel in 2011 nicht komplett abfließen.

3. Die Bestandserhöhung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung von rd. EUR 11,0 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Nebenkosten</u>	4,9
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Betreuungsleistungen</u>	6,1
Bestandserhöhung insgesamt	<u>11,0</u>

Die Abweichung i. H. v. rd. EUR 8,2 Mio. zwischen dem Ansatz laut Erfolgsplan und der in der GuV ausgewiesenen Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betrifft mit EUR 6,1 Mio. hauptsächlich noch abzurechnende Betreuungsleistungen.

4. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung stehen überplanmäßigen Nebenkosten (EUR 1,2 Mio.) unterplanmäßige Instandhaltungsaufwendungen (EUR -2,7 Mio.) gegenüber.
5. Bei den sonstigen Erträgen stehen überplanmäßigen Zuschüssen (insgesamt EUR 19,0 Mio.; geplant: EUR 17,3 Mio.) u. a. unterplanmäßige Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (EUR 0,2 Mio.; geplant EUR 2,1 Mio.) gegenüber. Insgesamt beträgt die Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen EUR -1,2 Mio.
6. Dem vorläufigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. – 3. Quartal 2011 von EUR 39,5 Mio. steht die geleistete Vorauszahlung auf die Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 19,4 Mio. gegenüber.

### **Entwicklung der Vermögenslage**

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich zum 30.09.2011 eine Eigenkapitalquote von 18,05 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird weiterhin deutlich unterschritten.

Die in 2010 und 2011 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 dieser Vorauszahlung von insgesamt rd. EUR 72,5 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,28 %.