



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

## **Bericht**

**zum 31. März 2013**

## **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 2013 (Entwurf).

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2013

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2013

## Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2013

### **Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan (Entwurf)**

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
  - Zinsaufwand
1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR -6,0 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR -2,0 Mio. sowie aus unterplanmäßigen Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten von rd. EUR -4,0 Mio.
  2. Die rd. EUR -7,3 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -5,6 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR -1,7 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen.  
  
Den Mindererlösen stehen insgesamt um rd. EUR 3,5 Mio. geringere Aufwendungen für Betreuungsleistungen gegenüber.
  3. Die Bestandserhöhung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung von rd. EUR 9,8 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Nebenkosten</u>	6,6
Erhöhung des Bestandes an noch abzurechnenden <u>Betreuungsleistungen</u>	<u>3,2</u>
Bestandserhöhung insgesamt	<u><u>9,8</u></u>

Die Abweichung i. H. v. rd. EUR 8,7 Mio. zwischen dem Ansatz laut Erfolgsplan (geplante Bestandserhöhung) und der in der GuV ausgewiesenen Bestandsminderung an unfertigen Leistungen betrifft mit EUR 5,5 Mio. hauptsächlich noch abzurechnende Nebenkosten.

4. Die Mindererlöse bei den sonstigen betrieblichen Erträgen (inkl. Erträge aus Finanzanlagen) i. H. v. rd. EUR -2,2 Mio. sind hauptsächlich auf geplante, noch nicht durchgeführte Grundstücksveräußerungen zurückzuführen (EUR -2,8 Mio.).
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 2,5 Mio. unter Plan. Dem Minderaufwand im Bereich der Instandhaltung (EUR 5,1 Mio.) stehen insbesondere überplanmäßige Nebenkosten (EUR 1,5 Mio.) gegenüber.
6. Bei einem vorläufigen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Quartal 2013 von EUR 18,3 Mio. wurde eine Vorauszahlung auf die Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 9,1 Mio. geleistet.

### **Entwicklung der Vermögenslage**

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich zum 31.03.2013 eine Eigenkapitalquote von 20,02 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird weiterhin deutlich unterschritten.

Die in 2011, 2012 und 2013 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 der Vorauszahlungen von insgesamt rd. EUR 100,3 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,07 %.

## Zwischenbericht per 31.03.2013

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 31.03.2013 vorläufig	Erfolgsplan <sup>1)</sup> 2013 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	66.072	72.071	-5.999	1
b) aus Betreuungstätigkeit	8.195	15.500	-7.305	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	269	428	-159	
Umsatzerlöse gesamt	74.536	87.999	-13.463	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	9.787	1.137	8.650	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.145	1.565	-420	
4. sonstige betriebliche Erträge / Erträge aus Finanzanlagen	1.650	3.803	-2.153	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.200	41.692	2.492	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	10.686	14.202	3.516	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.459	5.550	91	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.673	1.693	20	
Personalaufwand gesamt	7.132	7.243	111	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	4.374	4.280	-94	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	749	1.279	530	
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	25	-24	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.700	7.834	1.135	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18.278	17.999	279	
12. <b>Überschuss I. Quartal 2013</b>	<b>18.278</b>	<b>17.999</b>	<b>279</b>	<b>6</b>
Nachrichtlich: <u>Verwendung des Ergebnisses</u>				
13. Abführung an den städtischen Haushalt	9.080	11.350	2.270	6
14. <b>Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)</b>	<b>9.198</b>	<b>6.649</b>	<b>2.549</b>	

<sup>1)</sup> Entwurf (Stand 22.04.2013), noch nicht verabschiedet

## Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2013

	vorläufig per 31.03.2013			31.12.2012 <sup>1)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b>Vermögen</b>								
- Immaterielle Anlagen	185	0,01	0	210	0,01	0	-25	-11,89
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.311.193	80,57	0	1.302.459	82,06	0	8.734	0,67
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	34.470	2,12	0	34.679	2,19	0	-209	-0,60
- Übrige Sachanlagen	34.111	2,10	0	29.733	1,87	0	4.378	14,72
- Finanzanlagen	38.722	2,38	0	38.641	2,43	0	81	0,21
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.418.681</b>	<b>87,18</b>	<b>0</b>	<b>1.405.722</b>	<b>88,57</b>	<b>0</b>	<b>12.959</b>	<b>0,92</b>
- Vorräte	80.290	4,93	80.290	71.443	4,50	71.443	8.847	12,38
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	123.627	7,60	23.375	109.403	6,89	0	14.224	13,00
- Liquide Mittel	4.516	0,28	4.516	1	0,00	1	4.515	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	213	0,01	0	566	0,04	566	-353	-
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>208.646</b>	<b>12,82</b>	<b>108.181</b>	<b>181.413</b>	<b>11,43</b>	<b>72.010</b>	<b>27.233</b>	<b>15,01</b>
	<b>1.627.327</b>	<b>100,00</b>	<b>108.181</b>	<b>1.587.135</b>	<b>100,00</b>	<b>72.010</b>	<b>40.192</b>	<b>2,53</b>
<b>Kapital</b>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital	250.067	15,37	0	231.798	14,60	0	18.269	7,88
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>251.067</b>	<b>15,43</b>	<b>0</b>	<b>232.798</b>	<b>14,67</b>	<b>0</b>	<b>18.269</b>	<b>7,85</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	373.169	22,93	0	375.156	23,64	0	-1.987	-0,53
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>624.236</b>	<b>38,36</b>	<b>0</b>	<b>607.954</b>	<b>38,31</b>	<b>0</b>	<b>16.282</b>	<b>2,68</b>
- Rückstellungen	41.122	2,53	41.122	40.974	2,58	40.974	148	0,36
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	806.864	49,58	398	785.603	49,50	89.019	21.261	2,71
- Erhaltene Anzahlungen	71.859	4,42	71.859	66.623	4,20	66.623	5.236	7,86
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	83.246	5,12	82.041	85.981	5,42	85.095	-2.735	-3,18
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.003.091</b>	<b>61,64</b>	<b>195.420</b>	<b>979.181</b>	<b>61,69</b>	<b>281.711</b>	<b>23.910</b>	<b>2,44</b>
	<b>1.627.327</b>	<b>100,00</b>	<b>195.420</b>	<b>1.587.135</b>	<b>100,00</b>	<b>281.711</b>	<b>40.192</b>	<b>2,53</b>

<sup>1)</sup> aufgestellter, noch nicht geprüfter Jahresabschluss