



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

**Bericht**

**zum 31. März 2014**

## **Rechtsgrundlagen**

§ 15 (bzw. § 16 neue Fassung) 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 2014 (Entwurf).

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2014

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2014

## Zwischenbericht per 31.03.2014

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 31.03.2014 vorläufig	Erfolgsplan 2014 zeitanteilig / Ratenplan	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	66.518	77.351	-10.833	1
b) aus Betreuungstätigkeit	12.648	17.596	-4.948	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	170	445	-275	
Umsatzerlöse gesamt	79.336	95.392	-16.056	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.187	772	6.415	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	921	1.470	-549	
4. sonstige betriebliche Erträge	1.883	3.560	-1.677	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.665	42.626	4.961	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	13.111	16.398	3.287	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.592	5.792	200	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.674	1.741	67	
Personalaufwand gesamt	7.266	7.533	267	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	4.928	5.179	251	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.129	1.425	296	
Betriebsergebnis	25.228	28.033	-2.805	
9. Erträge aus Finanzanlagen	525	559	-34	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121	300	-179	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.734	7.701	967	
Finanzergebnis	-6.088	-6.842	754	
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im 1. Quartal 2014</b>	<b>19.140</b>	<b>21.191</b>	<b>-2.051</b>	<b>6</b>
Nachrichtlich: Verwendung des Ergebnisses				
13. Abführung an den städtischen Haushalt inkl. ergebnisabhängiger Gewinnausschüttung (lt. Rate)	9.916	9.916	0	6
<b>14. Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)</b>	<b>9.224</b>	<b>11.275</b>	<b>-2.051</b>	

## Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2014

	vorläufig per 31.03.2014				31.12.2013 <sup>1)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%	
	T€	%	T€	T€	%	T€			
<b>Vermögen</b>									
- Immaterielle Anlagen	326	0,02	0	351	0,02	0	-25	-7,09	
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.343.320	81,30	0	1.335.557	82,36	0	7.763	0,58	
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	36.966	2,24	0	34.263	2,11	0	2.703	7,89	
- Übrige Sachanlagen	38.077	2,30	0	39.247	2,42	0	-1.170	-2,98	
- Finanzanlagen	39.387	2,38	0	38.862	2,40	0	525	1,35	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.458.076</b>	<b>88,25</b>	<b>0</b>	<b>1.448.280</b>	<b>89,31</b>	<b>0</b>	<b>9.796</b>	<b>0,68</b>	
- Vorräte	73.957	4,48	73.957	67.208	4,14	67.208	6.749	10,04	
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	120.117	7,27	16.864	105.568	6,51	0	14.549	13,78	
- Liquide Mittel	0	0,00	0	0	0,00	0	0	-	
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	129	0,01	0	504	0,03	504	-375	-	
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>194.203</b>	<b>11,75</b>	<b>90.821</b>	<b>173.280</b>	<b>10,69</b>	<b>67.712</b>	<b>20.923</b>	<b>12,07</b>	
	<b>1.652.279</b>	<b>100,00</b>	<b>90.821</b>	<b>1.621.560</b>	<b>100,00</b>	<b>67.712</b>	<b>30.719</b>	<b>1,89</b>	
<b>Kapital</b>									
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00	
- Übriges Eigenkapital	274.897	16,64	0	255.753	15,77	0	19.144	7,49	
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>275.897</b>	<b>16,70</b>	<b>0</b>	<b>256.753</b>	<b>15,83</b>	<b>0</b>	<b>19.144</b>	<b>7,46</b>	
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	366.554	22,18	0	368.443	22,72	0	-1.889	-0,51	
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>642.451</b>	<b>38,88</b>	<b>0</b>	<b>625.196</b>	<b>38,56</b>	<b>0</b>	<b>17.255</b>	<b>2,76</b>	
- Rückstellungen	38.212	2,31	38.212	38.913	2,40	38.913	-701	-1,80	
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	813.787	49,25	204.525	811.299	50,03	128.737	2.488	0,31	
- Erhaltene Anzahlungen	71.084	4,30	71.084	62.583	3,86	62.583	8.501	13,58	
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	86.745	5,25	84.664	83.569	5,15	82.185	3.176	3,80	
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.009.828</b>	<b>61,12</b>	<b>398.485</b>	<b>996.364</b>	<b>61,44</b>	<b>312.418</b>	<b>13.464</b>	<b>1,35</b>	
	<b>1.652.279</b>	<b>100,00</b>	<b>398.485</b>	<b>1.621.560</b>	<b>100,00</b>	<b>312.418</b>	<b>30.719</b>	<b>1,89</b>	

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

## Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2014

### **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
- Zinsaufwendungen
- Sonstige betriebliche Erträge
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Zinserträge / Erträge aus Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 10,8 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 2,5 Mio. und mit EUR 8,3 Mio. aus saisonal bedingten Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten.
2. Die rd. EUR -4,9 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -4,4 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR -0,5 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen. Den Mindererlösen stehen um rd. EUR 3,2 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 1,4 Mio. gegenüber.

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

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 31.03.2014	Erfogsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	5,8	0,8	5,0
Betreuung	1,4	0,0	1,4
<b>Summe</b>	<b>7,2</b>	<b>0,8</b>	<b>6,4</b>

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn-

und Verlustrechnung zum 31.03.2014 (6,4 Mio. EUR) im Wesentlichen die noch abzurechnenden Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.)

4. Die Mindererlöse bei den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. rd. EUR -1,7 Mio. sind hauptsächlich auf noch nicht erfolgte Grundstücksveräußerungen zurückzuführen. Den geplanten Veräußerungsgewinnen von (zeitanteilig) EUR 3,0 Mio. stehen im 1. Quartal keine tatsächlichen Erträge gegenüber.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 5,0 Mio. unter Plan. Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung (EUR -1,8 Mio.) und der Nebenkosten (EUR -3,7 Mio.) stehen Pachtmehraufwendungen (EUR 0,5 Mio.) gegenüber.
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Quartal 2014 beträgt EUR 19,1 Mio. Auf die planmäßige Abführung für das 1. Quartal von EUR 9,9 Mio. wurde eine entsprechend hohe Vorauszahlung geleistet. Hiervon entfallen EUR 0,8 Mio. auf die ergebnisabhängige Gewinnausschüttung.

Die im Wirtschaftsplan für 2014 angesetzte Abführung an den städtischen Haushalt von insgesamt EUR 49,6 Mio. wird in vier Teilbeträgen geleistet. Am Ende der ersten drei Quartale sind jeweils Raten von 20 Prozent fällig. Die Schlussrate am Jahresende beträgt 40 Prozent.

### **Entwicklung der Vermögenslage**

Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte vorläufige Bilanzsumme ergibt sich zum 31.03.2014 eine Eigenkapitalquote von 21,46 %. Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird weiterhin deutlich unterschritten.

Die in 2012, 2013 und 2014 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 103,3 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,60 %.