



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. Juni 2014

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 2014 (Entwurf).

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2014

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2014

Zwischenbericht per 30.06.2014

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.06.2014 vorläufig	Erfolgsplan 2014 zeitanteilig / Ratenplan	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	138.814	154.701	-15.887	1
b) aus Betreuungstätigkeit	25.938	35.192	-9.254	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	403	890	-487	
Umsatzerlöse gesamt	165.155	190.783	-25.628	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	16.503	1.544	14.959	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.865	2.940	-1.075	
4. sonstige betriebliche Erträge	2.822	7.120	-4.298	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	84.194	85.252	1.058	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	26.148	32.795	6.647	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	10.979	11.584	605	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.833	3.482	650	
Personalaufwand gesamt	13.812	15.066	1.254	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	9.979	10.359	380	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.086	2.850	764	
Betriebsergebnis	50.126	56.065	-5.939	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.051	1.119	-68	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	600	-592	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.847	15.402	1.556	
Finanzergebnis	-12.788	-13.683	895	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im 2. Quartal 2014	37.338	42.382	-5.044	6
Nachrichtlich: Verwendung des Ergebnisses				
13. Abführung an den städtischen Haushalt inkl. ergebnisabhängiger Gewinnausschüttung (lt. Ratenplan)	19.831	19.831	0	6
14. Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)	17.507	22.551	-5.044	

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2014

	vorläufig per 30.06.2014			31.12.2013 ¹⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	296	0,02	0	351	0,02	0	-55	-15,64
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.354.181	80,61	0	1.335.557	82,32	0	18.624	1,39
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	36.954	2,20	0	34.263	2,11	0	2.691	7,85
- Übrige Sachanlagen	37.030	2,20	0	39.247	2,42	0	-2.217	-5,65
- Finanzanlagen	38.987	2,32	0	38.862	2,40	0	125	0,32
Anlagevermögen	1.467.447	87,35	0	1.448.280	89,27	0	19.167	1,32
- Vorräte	83.957	5,00	83.957	67.563	4,16	67.563	16.394	24,26
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	128.396	7,64	15.228	106.096	6,54	0	22.300	21,02
- Liquide Mittel	0	0,00	0	0	0,00	0	0	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	129	0,01	0	504	0,03	504	-375	-
Umlaufvermögen/RAP	212.482	12,65	99.185	174.163	10,73	68.067	38.319	22,00
	1.679.929	100,00	99.185	1.622.443	100,00	68.067	57.486	3,54
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital	294.165	17,51	0	256.803	15,83	0	37.363	14,55
Eigenkapital i.e.S.	295.165	17,57	0	257.803	15,89	0	37.363	14,49
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	364.525	21,70	0	368.443	22,71	0	-3.918	-1,06
Eigenkapital i.w.S.	659.690	39,27	0	626.246	38,60	0	33.444	5,34
- Rückstellungen	39.555	2,35	39.555	38.746	2,39	38.746	809	2,09
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	815.616	48,55	684	811.299	50,00	128.737	4.317	0,53
- Erhaltene Anzahlungen	77.194	4,60	77.194	62.583	3,86	62.583	14.611	23,35
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	87.874	5,23	85.956	83.569	5,15	83.569	4.305	5,15
Fremdkapital	1.020.239	60,73	203.389	996.197	61,40	313.635	24.042	2,41
	1.679.929	100,00	203.389	1.622.443	100,00	313.635	57.486	3,54

¹⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2014

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

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 15,9 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 2,9 Mio. und mit EUR 13,0 Mio. aus saisonal bedingten Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten.

2. Die rd. EUR -9,3 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -9,9 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR 0,6 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen. Den Mindererlösen stehen um rd. EUR 6,6 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 1,5 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis von EUR -1,2 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.06.2014	Erfogsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	15,0	1,5	13,5
Betreuung	1,5	0,0	1,5
Summe	16,5	1,5	15,0

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

und Verlustrechnung zum 30.06.2014 (15,0 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 -4,3 Mio. sind hauptsächlich auf noch nicht erfolgte Grundstücksveräußerungen zurückzuführen. Den geplanten Veräußerungsgewinnen von (zeitanteilig) EUR 6,1 Mio. stehen im 2. Quartal EUR 0,2 Mio. als tatsächliche Erträge gegenüber.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 1,1 Mio. unter Plan. Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung (EUR -2,7 Mio.) stehen Pachtmehraufwendungen (EUR 1,0 Mio.) sowie Mehrausgaben im Bereich der Nebenkosten (EUR 0,6 Mio.) gegenüber.
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 2. Quartal 2014 beträgt EUR 37,3 Mio. Auf die planmäßige Abführung für das 2. Quartal von EUR 19,8 Mio. wurde eine entsprechend hohe Vorauszahlung geleistet. Hiervon entfallen EUR 1,6 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 30.06.2014 eine Eigenkapitalquote von 22,44 %. 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 113,2 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,14 %.