



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 30. September 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 30.09.2014

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2014

Zwischenbericht per 30.09.2014

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2014 vorläufig	Erfolgsplan 2014 zeitanteilig / Ratenplan	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	225.898	232.052	-6.154	1
b) aus Betreuungstätigkeit	39.316	52.787	-13.471	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	917	1.335	-418	
Umsatzerlöse gesamt	266.131	286.174	-20.043	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	3.027	2.316	711	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	3.192	4.409	-1.217	
4. sonstige betriebliche Erträge	3.002	1.597	1.405	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	122.810	127.878	5.068	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	38.995	49.193	10.198	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	16.279	17.376	1.097	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.134	5.223	1.089	
Personalaufwand gesamt	20.413	22.599	2.186	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.125	15.538	413	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.735	4.259	1.524	
Betriebsergebnis	75.274	75.029	245	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.576	1.678	-102	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	900	-893	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.789	23.250	2.461	
Finanzergebnis	-19.206	-20.672	1.466	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im 3. Quartal 2014	56.068	54.357	1.711	6
Nachrichtlich: Verwendung des Ergebnisses				
13. Abführung an den städtischen Haushalt inkl. ergebnisabhängiger Gewinnausschüttung (lt. Ratenplan)	29.747	29.747	0	6
14. Ergebnis zur Eigenkapitalstärkung (+) bzw. Zuschußbedarf (-)	26.321	24.610	1.711	

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2014

	vorläufig per 30.09.2014			31.12.2013 ¹⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	337	0,02	0	351	0,02	0	-14	-3,95
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.364.923	81,85	0	1.335.557	82,32	0	29.366	2,20
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	36.767	2,20	0	34.263	2,11	0	2.504	7,31
- Übrige Sachanlagen	38.717	2,32	0	39.247	2,42	0	-530	-1,35
- Finanzanlagen	39.050	2,34	0	38.862	2,40	0	188	0,48
Anlagevermögen	1.479.794	88,74	0	1.448.280	89,27	0	31.514	2,18
- Vorräte	70.415	4,22	70.415	67.563	4,16	67.563	2.852	4,22
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	140.091	8,40	17.007	106.096	6,54	0	33.995	32,04
- Liquide Mittel	-22.774	-1,37	-22.774	0	0,00	0	-22.774	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	129	0,01	0	504	0,03	504	-375	-
Umlaufvermögen/RAP	187.861	11,26	64.648	174.163	10,73	68.067	13.698	7,87
	1.667.655	100,00	64.648	1.622.443	100,00	68.067	45.212	2,79
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital	312.905	18,76	0	256.803	15,83	0	56.102	21,85
Eigenkapital i.e.S.	313.905	18,82	0	257.803	15,89	0	56.102	21,76
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	362.379	21,73	0	368.443	22,71	0	-6.064	-1,65
Eigenkapital i.w.S.	676.284	40,55	0	626.246	38,60	0	50.038	7,99
- Rückstellungen	39.991	2,40	25.769	38.746	2,39	24.524	1.245	3,21
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	800.508	48,00	0	811.299	50,00	128.737	-10.791	-1,33
- Erhaltene Anzahlungen	68.099	4,08	68.099	62.583	3,86	62.583	5.516	8,81
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	82.773	4,96	81.829	83.569	5,15	79.918	-796	-0,95
Fremdkapital	991.371	59,45	175.697	996.197	61,40	295.762	-4.826	-0,48
	1.667.655	100,00	175.697	1.622.443	100,00	295.762	45.212	2,79

¹⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2014

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
- Zinserträge / Erträge aus Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 6,2 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 4,2 Mio. und mit EUR 2,0 Mio. aus saisonal bedingten Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten.

2. Die rd. EUR -13,5 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR -14,3 Mio. die Baubetreuung und mit rd. EUR 0,8 Mio. die energiewirtschaftliche Betreuung städtischer Dienststellen. Den Mindererlösen stehen um rd. EUR 10,2 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 2,0 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis von EUR -1,3 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.09.2014	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	1,1	2,3	- 1,2
Betreuung	2,0	0,0	2,0
Summe	3,1	2,3	0,8

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.09.2014 (0,8 Mio. EUR) im Wesentlichen die noch abzurechnenden Betreuungskosten betrifft (vgl. auch 1.)

4. Der Entwurf des Wirtschaftsplanes 2014 wurde im September 2014 nachträglich bei den sonstigen betrieblichen Erlösen angepasst. Die Verkaufserlöse wurden im Wirtschaftsplan von EUR 12,1 Mio. nun auf EUR 0,0 gesetzt, da ein Verkauf für dieses Jahr absehbar nicht zu realisieren ist. Die Erlöse liegen nun insgesamt rd. EUR 1,4 Mio. über Plan.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 5,1 Mio. unter Plan. Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung (EUR -3,2 Mio.) stehen Pachtmehraufwendungen (EUR 1,7 Mio.) sowie Minderausgaben im Bereich der Nebenkosten (EUR -3,6 Mio.) gegenüber.
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 3. Quartal 2014 beträgt EUR 56,1 Mio. Auf die planmäßige Abführung für das 3. Quartal von EUR 29,7 Mio. wurde eine entsprechend hohe Vorauszahlung geleistet. Hiervon entfallen EUR 2,5 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 30.09.2014 eine Eigenkapitalquote von 24,05 %. 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 123,1 Mio. ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 16,14 %.