



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

**Bericht**

**zum 30. September 2015**

## **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 2015.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2015

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2015

## Zwischenbericht per 30.09.2015

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 30.09.2015 vorläufig	Erfolgsplan 2015 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	173.355	189.868	-16.513	1
b) aus Betreuungstätigkeit	27.659	40.446	-12.787	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	872	1.370	-498	
Umsatzerlöse gesamt	201.887	231.684	-29.797	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	20.707	3.156	17.551	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.548	4.212	-1.664	
4. sonstige betriebliche Erträge	4.000	10.169	-6.169	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	123.870	142.062	18.192	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	29.398	38.108	8.710	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	16.643	19.465	2.822	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.651	6.443	792	
Personalaufwand gesamt	22.294	25.908	3.614	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	15.386	16.900	1.514	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.287	4.137	850	
Betriebsergebnis	34.907	22.106	12.801	
9. Erträge aus Finanzanlagen	1.558	1.678	-120	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12	12	0	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.474	21.948	1.474	
Finanzergebnis	-18.908	-20.258	1.351	
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. - 3. Quartal 2015</b>	<b>16.000</b>	<b>1.848</b>	<b>14.152</b>	<b>6</b>
13. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich	676	-1.848	2.524	6
<b>14. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. - 3. Quartal 2015</b>	<b>16.676</b>	<b>0</b>	<b>16.676</b>	

**Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2015**

	vorläufig per 30.09.2015			31.12.2014 <sup>1)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b>Vermögen</b>								
- Immaterielle Anlagen	372	0,02	0	371	0,02	0	1	0,23
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.404.035	84,64	0	1.370.933	83,07	0	33.102	2,41
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	36.660	2,21	0	37.273	2,26	0	-613	-1,64
- Übrige Sachanlagen	35.826	2,16	0	39.282	2,38	0	-3.456	-8,80
- Finanzanlagen	39.256	2,37	0	39.087	2,37	0	169	0,43
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.516.149</b>	<b>91,39</b>	<b>0</b>	<b>1.486.946</b>	<b>90,10</b>	<b>0</b>	<b>29.203</b>	<b>1,96</b>
- Vorräte	74.247	4,48	74.247	54.154	3,28	54.154	20.093	37,10
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	66.560	4,01	16.791	108.940	6,60	0	-42.380	-38,90
- Liquide Mittel	1.926	0,12	1.926	1	0,00	1	1.925	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	45	0,00	0	370	0,02	370	-325	-
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>142.778</b>	<b>8,61</b>	<b>92.964</b>	<b>163.465</b>	<b>9,90</b>	<b>54.525</b>	<b>-20.687</b>	<b>-12,66</b>
	<b>1.658.927</b>	<b>100,00</b>	<b>92.964</b>	<b>1.650.411</b>	<b>100,00</b>	<b>54.525</b>	<b>8.516</b>	<b>0,52</b>
<b>Kapital</b>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	243.650	14,69	0	210.987	12,78	0	32.663	15,48
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	64.453	3,91	0	-64.453	-100,00
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>244.650</b>	<b>14,75</b>	<b>0</b>	<b>276.440</b>	<b>16,75</b>	<b>0,00</b>	<b>-31790,15</b>	<b>-84,52</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	352.268	21,23	0	358.795	21,74	0	-6.527	-1,82
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>596.918</b>	<b>35,98</b>	<b>0</b>	<b>635.235</b>	<b>38,49</b>	<b>0</b>	<b>-38.317</b>	<b>-6,03</b>
- Rückstellungen	48.640	2,93	47.582	46.117	2,79	45.059	2.523	5,47
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	857.497	51,69	0	826.496	50,08	88.133	31.001	3,75
- Erhaltene Anzahlungen	76.520	4,61	76.520	59.442	3,60	59.442	17.078	28,73
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	79.352	4,78	78.469	83.121	5,04	83.075	-3.769	-4,53
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.062.009</b>	<b>64,02</b>	<b>202.571</b>	<b>1.015.176</b>	<b>61,51</b>	<b>275.709</b>	<b>46.833</b>	<b>4,61</b>
	<b>1.658.927</b>	<b>100,00</b>	<b>202.571</b>	<b>1.650.411</b>	<b>100,00</b>	<b>275.709</b>	<b>8.516</b>	<b>0,52</b>

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

## Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2015

### **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
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Erträge aus anderen Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 16,5 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus unterplanmäßigen Mieten i. H. v. EUR 0,7 Mio. und Mindererlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten i. H. v. EUR 15,8 Mio. zusammen.
2. Die rund EUR 12,8 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit EUR 9,5 Mio. den Bereich der Baubetreuung und mit EUR 3,3 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 8,7 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 4,2 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis von EUR -0,2 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 30.09.2015	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	16,5	3,1	13,4
Betreuung	4,2	0,0	4,2
<b>Summe</b>	<b>20,7</b>	<b>3,1</b>	<b>17,6</b>

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.09.2015 (20,7 Mio. EUR) im Wesentlichen noch abzurechnende Nebenkosten betrifft.

Insgesamt ergibt sich bei unterplanmäßigen Erlösen (EUR 15,8 Mio.) und unterplanmäßigen Aufwendungen (EUR 1,6 Mio.), unter Berücksichtigung der dargestellten Bestandserhöhung (EUR 13,4 Mio.), ein Minderergebnis bei den Nebenkosten von EUR -0,8 Mio.

4. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen (zeitanteilig) insgesamt rd. EUR 6,2 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist insbesondere auf geplante, aber nicht realisierte Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2015 wurden Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Lützerathstraße und Sürther Straße i. H. v. EUR 11,3 Mio. prognostiziert. Nach derzeitigem Planungsstand verschiebt sich der Verkauf des Grundstücks Lützerathstraße ins Folgejahr. Die weitere Verwendung des Grundstücks Sürther Straße wird geprüft. In 2015 werden daher für diese beiden Objekte keine Verkaufserlöse entstehen.
5. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 18,2 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Minderausgaben in den Bereichen Instandhaltung (EUR 16,4 Mio.), Nebenkosten (EUR 1,6 Mio.) und Pacht aufwendungen (EUR 0,2 Mio.) zusammen.
6. Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. bis 3. Quartal 2015 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR 16,0 Mio.

#### Ergebnisausgleich

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet und die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Flächenverrechnungspreis ersetzt. Dieser leitet sich aus den Aufwendungen der GW in der Vergangenheit ab und ist spartenspezifisch (Verwaltungsgebäude, Schulen usw.).

Mit der Neuordnung des Finanzsystems gehen konzeptionell der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft am Geschäftsjahresende einher.

Ergebnisausgleich bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Verrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. vor-

hersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Geschäftsjahr aufzufangen.

### Modifizierter Ergebnisausgleich

Eine besondere Behandlung bei der Ermittlung des Ergebnisausgleiches erfahren nicht verausgabte Instandhaltungsmittel sowie Erträge aus Grundstücksveräußerungen. Im Berichtsjahr nicht verausgabte Instandhaltungsmittel verbleiben bei der Gebäudewirtschaft zur Finanzierung von Instandhaltungsaufwendungen in Folgejahren. Sie sind grundsätzlich nicht an den Kernhaushalt abzuführen. Bei Veräußerungserträgen wird einzelfallbezogen in Abstimmung mit der Kämmerei festgelegt, ob diese zunächst das Eigenkapital der GW verstärken, beispielsweise zur zusätzlichen Eigenfinanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen, oder abgeführt werden sollen (vgl. das Konzept zur Einführung eines Spartenverrechnungspreises; Beschluss des Stadtvorstandes vom 13.01.2015, dort: Anlage 1).

Das Instandhaltungsbudget der GW für 2015 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 68,2 Mio., zeitanteilig EUR 51,1 Mio. Im 1. bis 3. Quartal 2015 sind Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 34,7 Mio. entstanden.

Im Mai 2015 wurde ein Teil des Grundstücks Friedrich-Karl-Straße veräußert (Ertrag aus der Grundstücksveräußerung EUR 0,3 Mio.). Im Rahmen der Zwischenberichterstattung wird unterstellt, dass dieser Buchgewinn bei der GW verbleiben soll.

Hieraus ergibt sich folgender modifizierter Ergebnisausgleich zum 30.09.2015:

	GuV 30.09.2015	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Ergebnisausgleich		16,0
Ergebnisausgleich bereinigt um	- 16,0	
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	+ 16,4	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 0,3	
Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich		0,7
Ergebnis nach Ergebnisausgleich		16,7

### **Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung**

Die in 2014 geleisteten Vorauszahlungen auf die voraussichtliche Abführung an den städtischen Haushalt haben das Eigenkapital noch nicht gemindert, da die buchhalterische Erfassung erst mit der noch ausstehenden Feststellung des Jahresabschlusses 2014 erfolgen kann. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen von insgesamt rd. EUR 49,8 Mio. ergibt sich – bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzu-

schüsse gekürzte vorläufige Bilanzsumme – eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,51 %.

Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird zwar unterschritten, durch den skizzierten Ergebnisausgleich ist das Niveau der Eigenkapitalausstattung allerdings konzeptionell weitgehend festgeschrieben.