



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 31. März 2017

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 2017.

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2017

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2017

Zwischenbericht per 31.03.2017

	Gewinn- und Verlustrech- nung per 31.03.2017 vorläufig *	Erfolgsplan 2017 zeitanteilig	Abweichung ergebnisbezogen	Erläute- rungen Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.754	61.451	-6.697	1
b) aus Betreuungstätigkeit	4.858	14.905	-10.047	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	527	1.331	-803	
Umsatzerlöse gesamt	60.139	77.686	-17.547	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	12.739	2.431	10.308	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	773	925	-152	
4. sonstige betriebliche Erträge	832	2.856	-2.024	4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.202	46.154	4.952	5
b) Aufwendungen für Betreuungsleistungen und andere Lieferungen und Leistungen	7.408	13.545	6.137	2
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	6.181	7.655	1.474	6
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.042	2.605	563	
Personalaufwand gesamt	8.223	10.260	2.037	
7. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	6.085	6.050	-35	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.286	2.769	483	
Betriebsergebnis	9.278	5.121	4.157	
9. Erträge aus Finanzanlagen	917	513	404	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	175	-175	
11. Abschreibung aus Finanzanlagen	0	100	100	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.393	6.256	-137	
13. Steueraufwand / -erstattung	4	0	-4	
Finanzergebnis	-5.472	-5.668	262	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Quartal 2017	3.806	-547	4.419	7
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	1.786	760	1.026	7
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Quartal 2017	5.592	213	5.379	

* Sachstand Mai 2017

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2017

	vorläufig per 31.03.2017			31.12.2016			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	559	0,03	0	625	0,04	0	-66	-10,60
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/Anlagen im Bau/Bauvorbereitungskosten	1.435.306	88,52	0	1.429.308	87,80	0	5.998	0,42
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/Bauten auf fremden Grundstücken	38.998	2,41	0	39.189	2,41	0	-191	-0,49
- Übrige Sachanlagen	28.924	1,78	0	30.349	1,86	0	-1.425	-4,70
- Finanzanlagen	41.022	2,53	0	40.610	2,49	0	412	1,01
Anlagevermögen	1.544.810	95,27	0	1.540.082	94,61	0	4.728	0,31
- Vorräte	85.331	5,26	85.331	74.077	4,55	74.077	11.254	15,19
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.678	1,03	16.678	13.270	0,82	0	3.408	25,68
- Liquide Mittel	-25.369	-1,56	-25.369	0	0,00	0	-25.369	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	39	0,00	0	442	0,03	442	-403	-
Umlaufvermögen/RAP	76.679	4,73	76.640	87.790	5,39	74.520	-11.110	-12,66
	1.621.489	100,00	76.640	1.627.871	100,00	74.520	-6.382	-0,39
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	168.258	10,38	0	177.966	10,93	0	-9.708	-5,45
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	-13.505	-0,83	0	13.505	-100,00
Eigenkapital i.e.S.	169.258	10,44	0	165.461	10,16	0,00	3796,90	-105,45
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	337.189	20,80	0	339.629	20,86	0	-2.440	-0,72
Eigenkapital i.w.S.	506.447	31,23	0	505.090	31,03	0	1.357	0,27
- Rückstellungen	99.155	6,12	98.297	98.113	6,03	97.255	1.042	1,06
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Köln aus Darlehen	847.645	52,28	0	861.092	52,90	72.823	-13.447	-1,56
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	8.906	0,55	0	11.009	0,68	0	-2.103	-19,10
- Erhaltene Anzahlungen	86.977	5,36	86.977	76.801	4,72	76.801	10.176	13,25
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	72.359	4,46	71.706	75.767	4,65	75.757	-3.408	-4,50
Fremdkapital	1.115.042	68,77	256.980	1.122.781	68,97	322.636	-7.739	-0,69
	1.621.489	100,00	256.980	1.627.871	100,00	322.636	-6.382	-0,39

¹⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter / testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2017

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:

- Unfertige Leistungen / Bestandsveränderung
- Andere aktivierte Eigenleistungen
- Sonstige betriebliche Erträge
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Erträge aus anderen Finanzanlagen

1. Die gegenüber dem (zeitanteiligen) Erfolgsplan um rund EUR 6,7 Mio. geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Mindererlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 7,7 Mio.) sowie überplanmäßige Mieterlöse (EUR 1,0 Mio.).

Die Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten beträgt zum 31.03.2017 rd. EUR 10,3 Mio. und überschreitet den zeitanteiligen Planwert um EUR 7,9 Mio. (vgl. 3).

2. Die rund EUR 10,0 Mio. unter Plan liegenden Erlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen mit einem Mindererlös in Höhe von EUR 7,8 Mio. den Bereich der Baubetreuung sowie EUR 2,2 Mio. den Bereich der Energiebetreuung.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 5,5 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine überplanmäßige Bestandserhöhung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR 2,4 Mio. gegenüber.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der zeitanteiligen Planung ein Minderergebnis von EUR 2,9 Mio.

3. Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 31.03.2017	Erfolgsplan	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	10,3	2,4	7,9
Betreuung	2,4	0,0	2,4
Summe	12,7	2,4	10,3

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsveränderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.03.2017 überwiegend noch abzurechnende Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.).

Insgesamt ergibt sich bei unterplanmäßigen Erlösen (EUR 7,7 Mio.; vgl. 1) und überplanmäßigen Aufwendungen (EUR 0,7 Mio.; vgl. 5), unter Berücksichtigung der dargestellten Bestandserhöhung (EUR 7,9 Mio.), ein Minderergebnis bei den Nebenkosten von EUR 0,4 Mio.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen zeitanteilig insgesamt rd. EUR 2,0 Mio. unter Plan. Die Abweichung ist unter anderem auf geplante, aber nicht realisierte Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Für das Wirtschaftsjahr 2017 wurden Erträge aus Grundstücksverkäufen für die Bürgerstraße und den Josef-Linden-Weg prognostiziert. Bis zum 31.03.2017 wurde kein Verkauf realisiert.
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 4,9 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Minderausgaben im Bereich Instandhaltung (EUR 5,6 Mio.) sowie aus Mehrausgaben bei den Nebenkosten (EUR 0,7 Mio.) zusammen.
- Die Minderausgaben bei den Personalkosten (EUR 2,0 Mio.) sind auf eine verzögerte Stellenbesetzung zurückzuführen.
- Das vorläufige Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das 1. Quartal 2017 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR + 3,8 Mio.

Ergebnisausgleich

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Spartenverrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht zudem der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines

Ergebnisgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Der Ergebnisausgleich umfasst die beiden Segmente „Vermietung“ und „Service“ der Gebäudewirtschaft und bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – noch mit Wirkung für das Geschäftsjahr durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Modifikation

Konzeptionell bedingt erfahren Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträge aus Grundstücksveräußerungen bei der Ermittlung des Ergebnisausgleiches eine besondere Behandlung: Eingeplante, aber tatsächlich nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel sollen der Finanzierung von künftigen Instandhaltungsaufwendungen dienen und bleiben aus diesem Grund bei der Ermittlung der Spatenergebnisse unberücksichtigt. Gleiches gilt für erzielte Buchgewinne der Gebäudewirtschaft aus der Veräußerung von Grundstücken.

Daher setzt sich das Jahresergebnis (nach Ergebnisausgleich) aus diesen beiden Komponenten zusammen. Es obliegt dem Rat der Stadt Köln im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss zu entscheiden, ob und inwieweit das Jahresergebnis zur Stärkung des Eigenkapitals der Gebäudewirtschaft verwandt oder an den städtischen Haushalt abgeführt werden soll.

- Das (zeitanteilige) Instandhaltungsbudget der GW für das 1. Quartal 2017 beträgt lt. Entwurf Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 16,33 Mio. Diesen Planzahlen stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 10,74 Mio. gegenüber.
- Im 1. Quartal 2017 wurde kein Grundstück veräußert.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 31.03.2017:

	GuV	
	31.03.2017	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		3,81
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 3,81	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	5,59	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	1,78	1,78
Ergebnis nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		5,59

Im Rahmen des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spartenergebnisse als Korrektur der Umsatzerlöse (aus Vermietung bzw. Betreuung) darzustellen. Im Rahmen der unterjährigen Zwischenberichterstattung liegen die hierfür notwendigen Sparteninformationen allerdings nicht vor, so dass der voraussichtliche und der planmäßige Verrechnungsbetrag mit der Kämmerei in einer Summe unter Position 15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich ausgewiesen werden.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 31.03.2017 beträgt EUR 1,6 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,18 %.

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