



**Bericht**

**zum 30. September 2018**

## **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 2018.

Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2018

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2018

**Zwischenbericht**  
per 30.09.2018

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2018	Abweichung	Erläute- rungen
	per 30.09.2018	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	205.225	187.354	17.871	1
b) aus Betreuungstätigkeit	30.560	51.128	-20.569	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	843	1.908	-1.065	
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>236.627</b>	<b>240.391</b>	<b>-3.763</b>	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	-5.108	14.775	-19.883	1
b) Betreuungstätigkeit	-1.083	0	-1.083	2
<b>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt</b>	<b>-6.191</b>	<b>14.775</b>	<b>-20.966</b>	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.891	8.970	-7.078	3
<b>andere aktivierte Eigenleistungen gesamt</b>	<b>1.891</b>	<b>8.970</b>	<b>-7.078</b>	
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	2	0	2	
b) übrige betriebliche Erträge	808	2.295	-1.487	
<b>sonstige betriebliche Erträge gesamt</b>	<b>810</b>	<b>2.295</b>	<b>-1.485</b>	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	41.331	47.805	6.473	4
b) Instandhaltung	33.835	51.005	17.170	
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	55.225	51.858	-3.366	
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt</b>	<b>130.391</b>	<b>150.668</b>	<b>20.277</b>	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	24.657	42.978	18.321	2
b) sonstigen Serviceleistungen	1.683	2.807	1.124	
<b>Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt</b>	<b>26.340</b>	<b>45.785</b>	<b>19.446</b>	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	20.292	21.526	1.235	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.891	7.159	268	
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>27.182</b>	<b>28.685</b>	<b>1.503</b>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.131	15.975	1.844	
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gesamt</b>	<b>14.131</b>	<b>15.975</b>	<b>1.844</b>	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.626	9.380	754	
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt</b>	<b>8.626</b>	<b>9.380</b>	<b>754</b>	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>26.468</b>	<b>15.937</b>	<b>10.531</b>	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.643	1.538	105	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	459	-452	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.421	19.293	1.872	
13. Steueraufwand / -erstattung	1	0	-1	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-15.769</b>	<b>-17.295</b>	<b>1.526</b>	
<b>14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich</b>	<b>10.699</b>	<b>-1.358</b>	<b>12.057</b>	5
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	6.471	1.358	5.113	
<b>16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. - 3. Quartal 2018</b>	<b>17.170</b>	<b>0</b>	<b>17.170</b>	

\* Sachstand Oktober 2018

## Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig per 30.09.2018 <sup>1)</sup>			31.12.2017 <sup>2)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b><u>Vermögen</u></b>								
- Immaterielle Anlagen	413	0,02	0	461	0,03	0	-48	-10,42
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.557.918	89,16	0	1.495.113	87,67	0	62.805	4,20
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	35.283	2,02	0	42.923	2,52	0	-7.640	-17,80
- Übrige Sachanlagen	33.264	1,90	0	28.351	1,66	0	4.913	17,33
- Finanzanlagen	40.908	2,34	0	40.781	2,39	0	128	0,31
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.667.787</b>	<b>95,45</b>	<b>0</b>	<b>1.607.629</b>	<b>94,26</b>	<b>0</b>	<b>60.158</b>	<b>3,74</b>
- Vorräte	62.981	3,60	62.981	70.307	4,12	70.307	-7.326	-10,42
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.531	0,95	16.531	22.639	1,33	0	-6.107	-26,98
- Liquide Mittel	0	0,00	0	4.437	0,26	0	-4.437	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	36	0,00	36	447	0,03	447	-410	-91,88
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>79.549</b>	<b>4,55</b>	<b>79.549</b>	<b>97.828</b>	<b>5,74</b>	<b>70.753</b>	<b>-18.280</b>	<b>-18,69</b>
	<b>1.747.336</b>	<b>100,00</b>	<b>79.549</b>	<b>1.705.458</b>	<b>100,00</b>	<b>70.753</b>	<b>41.878</b>	<b>2,46</b>
<b><u>Kapital</u></b>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	187.449	10,73	0	178.425	10,46	0	9.024	5,06
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>188.449</b>	<b>10,78</b>	<b>0</b>	<b>179.425</b>	<b>10,52</b>	<b>0</b>	<b>9.024</b>	<b>5,06</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	346.832	19,85	0	350.082	20,53	0	-3.250	-0,93
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>535.281</b>	<b>30,63</b>	<b>0</b>	<b>529.507</b>	<b>31,05</b>	<b>0</b>	<b>5.774</b>	<b>1,09</b>
- Rückstellungen	77.934	4,46	77.934	75.023	4,40	75.023	2.911	3,88
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	972.599	55,66	2	908.278	53,26	33.584	64.321	7,08
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	3.807	0,22	0	10.398	0,61	10.398	-6.591	-63,38
- Erhaltene Anzahlungen	63.513	3,63	63.513	66.751	3,91	66.751	-3.238	-4,85
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	94.201	5,39	94.179	115.500	6,77	33.641	-21.299	-18,44
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.212.055</b>	<b>69,37</b>	<b>235.629</b>	<b>1.175.951</b>	<b>68,95</b>	<b>219.398</b>	<b>36.104</b>	<b>3,07</b>
	<b>1.747.336</b>	<b>100,00</b>	<b>235.629</b>	<b>1.705.458</b>	<b>100,00</b>	<b>219.398</b>	<b>41.878</b>	<b>2,46</b>

<sup>1)</sup> Sachstand Oktober 2018

<sup>2)</sup> geprüfter, noch nicht festgestellter Jahresabschluss

## Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2018

### **Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan**

Im Interesse der Aussagefähigkeit der Berichterstattung (periodengerechter Ausweis von Aufwendungen und Erträgen) wurden für den Zweck der Quartalsberichterstattung in folgenden Bereichen Abgrenzungen und Umgliederungen vorgenommen:

- Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Unfertige Leistungen / Bestandsveränderung
- Andere aktivierte Eigenleistungen
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- Erträge aus anderen Finanzanlagen
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen

- 1 Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 17,9 Mio. höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit EUR 2,5 Mio. überplanmäßige Mieterlöse und mit EUR 15,4 Mio. die Abrechnung von Nebenkosten.

Das im Vergleich zu den Vorjahren relativ hohe Abrechnungsvolumen ist insbesondere auf organisatorische Veränderungen, hier die Zentralisierung und personelle Stärkung des Aufgabenbereiches Nebenkostenabrechnung, zurückzuführen. Die Ende 2017 gestartete Pilotphase wurde als durchweg positiv beurteilt und die Verlagerung der Stellen zum 01.01.2018 umgesetzt.

Den Mehrerlösen aus der Nebenkostenabrechnung steht eine Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten zum 30.09.2018 von rd. EUR -5,1 Mio. (Bestandsminderung) gegenüber, die den zeitanteiligen Planwert (Bestandserhöhung) um EUR 19,9 Mio. unterschreitet.

- 2 Die unterplanmäßigen Erlöse aus Betreuungstätigkeit (EUR -20,6 Mio.) betreffen den Bereich der Baubetreuung mit einem Mindererlös in Höhe von EUR -20,0 Mio. sowie die Erlöse aus sonstigen Betreuungsleistungen mit EUR -1,3 Mio. Die Erlöse aus der Energiebetreuung liegen EUR 0,7 Mio. über Plan.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 18,3 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine überplanmäßige Bestandsminderung bei den abzurechnenden Betreuungsleistungen von EUR -1,1 Mio. gegenüber.

Wie in den Vorjahren wird auch in 2018 das geplante Servicevolumen im Baubetreuungsbereich aller Voraussicht nach nicht erreicht werden.

- 3 Die aktivierten Eigenleistungen liegen mit EUR 1,9 Mio. derzeit rd. EUR 7,1 Mio. unter Plan. Zum Wirtschaftsplan 2018 wurden für den investiven Bereich Mittel i. H. v. EUR 200,0 Mio. angemeldet. Bis Ende September 2018 sind rd. EUR 82,7 Mio. abgeflossen. Die Baufachbereiche prognostizieren derzeit einen Mittelabfluss von EUR 140,5 Mio. bis Jahresende. Es ist

davon auszugehen, dass sich die Abweichung bei den aktivierten Eigenleistungen im 4. Quartal 2018 zwar verringern, jedoch nach wie vor deutlich unter Plan liegen wird.

- 4 Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 20,3 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Mehrausgaben bei Pachten u. a. (EUR -3,4 Mio.) und Minderungen bei den Betriebskosten (EUR 6,5 Mio.) sowie im Bereich der Instandhaltung (EUR 17,2 Mio.) zusammen.

Das Instandhaltungsbudget der Gebäudewirtschaft beträgt für das Jahr 2018 insgesamt EUR 68 Mio. Nach derzeitiger Prognose werden im Instandhaltungsbereich zum Jahresende Fremdkosten i. H. v. etwa EUR 50,7 Mio. erwartet, was eine Unterschreitung des Wirtschaftsplanansatzes um rd. EUR 17,3 Mio. bedeutet.

- 5 Das vorläufige Ergebnis zum 30.09.2018 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR + 10,7 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 Ergebnisausgleiches 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 zuzustehen, 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 Instandhaltungsbudget der GW für 2018 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 68,0 Mio. Dem zeitanteiligen Planansatz von EUR 51,0 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 33,8 Mio. gegenüber.
- In 2018 wurde bislang kein Grundstück veräußert.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.09.2018:

	<b>GuV</b>	
	<b>Jan. – Sep. 2018</b>	
	EUR Mio.	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> (vor Ergebnisausgleich)		<b>10,7</b>
<b>Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung</b>		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 10,7	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	17,2	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	6,5	<b>+ 6,5</b>
<b>Ergebnis 1. – 3. Quartal 2018 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich</b>		<b>17,2</b>

Im Rahmen des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spartergebnisse als Korrektur der Umsatzerlöse (aus Vermietung bzw. Betreuung) darzustellen. Bei der Zwischenberichterstattung für das 1. – 3. Quartal 2018 liegen die hierfür notwendigen Sparteninformationen noch 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 30.09.2018 beträgt EUR 1,7 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,46 %.

Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird unterschritten. Durch den skizzierten Ergebnisausgleich wird die bilanzielle Eigenkapitalausstattung konzeptionell weitgehend festgeschrieben. Die Notwendigkeit zur überwiegenden Fremdfinanzierung künftiger Investitionen wird – bei weitgehender Konstanz des nominellen Eigenkapitals – allerdings zu einer sinkenden Eigenkapitalquote führen.