



**Zwischenbericht
zum 30. Juni 2019**

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 2019

Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2019

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2019

Zwischenbericht
per 30.06.2019

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2019	Abweichung	Erläute- rungen
	01.01.-30.06.2019	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	121.993	144.540	-22.547	1
b) aus Betreuungstätigkeit	22.576	43.288	-20.711	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	486	3.622	-3.136	
Umsatzerlöse gesamt	145.055	191.449	-46.394	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	8.725	-8.701	17.427	1
b) Betreuungstätigkeit	127	0	127	2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	8.853	-8.701	17.554	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.044	5.137	-3.093	3
andere aktivierte Eigenleistungen gesamt	2.044	5.137	-3.093	
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	1	430	-429	
b) übrige betriebliche Erträge	463	1.330	-867	
sonstige betriebliche Erträge gesamt	464	1.760	-1.296	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	24.352	30.339	5.988	4
b) Instandhaltung	20.589	35.198	14.609	
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	28.899	29.746	846	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	73.840	95.283	21.443	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	18.647	38.410	19.763	2
b) sonstigen Serviceleistungen	1.050	1.925	875	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	19.697	40.335	20.638	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	15.460	17.671	2.211	5
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.331	5.792	460	
Personalaufwand gesamt	20.792	23.463	2.671	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.793	11.802	1.009	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gesamt	10.793	11.802	1.009	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	5.112	6.436	1.324	
sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	5.112	6.436	1.324	
Betriebsergebnis	26.182	12.326	13.855	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.126	1.027	99	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	305	-303	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.217	15.009	2.792	6
13. Außerordentliches Ergebnis und Steueraufwand / -erstattung	-29	0	29	
Finanzergebnis	-11.117	-13.677	2.559	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	15.064	-1.351	16.415	7
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	-455	1.781	-2.236	
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Halbjahr 2019	14.609	430	14.179	

* Sachstand Juli 2019

Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig			31.12.2018 ²⁾			Veränderung	
	per 30.06.2019 ¹⁾		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%		T€	%			
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	342	0,02	0	390	0,02	0	-48	-12,42
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.645.051	89,22	0	1.592.794	88,84	0	52.257	3,28
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	34.983	1,90	0	35.221	1,96	0	-238	-0,67
- Übrige Sachanlagen	29.407	1,59	0	31.488	1,76	0	-2.081	-6,61
- Finanzanlagen	41.127	2,23	0	41.012	2,29	0	115	0,28
Anlagevermögen	1.750.910	94,97	0	1.700.905	94,87	0	50.005	2,94
- Vorräte	72.417	3,93	72.417	65.605	3,66	65.605	6.812	10,38
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20.379	1,11	20.379	25.067	1,40	0	-4.688	-18,70
- Liquide Mittel	0	0,00	0	793	0,04	0	-793	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	33	0,00	33	476	0,03	476	-443	-93,02
Umlaufvermögen/RAP	92.829	5,03	92.829	91.941	5,13	66.081	888	0,97
	1.843.739	100,00	92.829	1.792.846	100,00	66.081	50.893	2,84
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,05	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	191.906	10,41	0	176.922	9,87	0	14.984	8,47
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Eigenkapital i.e.S.	192.906	10,46	0	177.922	9,92	0	14.984	8,47
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	353.350	19,16	0	352.233	19,65	0	1.117	0,32
Eigenkapital i.w.S.	546.256	29,63	0	530.155	29,57	0	16.101	3,04
- Rückstellungen	101.706	5,52	101.706	99.725	5,56	99.725	1.981	1,99
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.025.061	55,60	2	1.007.866	56,22	23.992	17.195	1,71
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrentkrediten	33.382	1,81	33.382	0	0,00	0	33.382	0,00
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	10.580	0,57	0	10.210	0,57	10.210	370	3,62
- Erhaltene Anzahlungen	78.170	4,24	78.170	65.502	3,65	65.502	12.668	19,34
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	48.584	2,64	48.521	79.388	4,43	26.587	-30.803	-38,80
Fremdkapital	1.297.483	70,37	261.780	1.262.691	70,43	226.017	34.793	2,76
	1.843.739	100,00	261.780	1.792.846	100,00	226.017	50.893	2,84

¹⁾ Sachstand Juli 2019

²⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2019

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 -22,5 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen Abweichungen aus den Nebenkostenabrechnungen (EUR -24,7 Mio.) sowie Mehrerlöse bei den Mieten (EUR 2,2 Mio.).

Grund für die Abweichung bei den Nebenkosten sind saisonale Verzögerungen. Die Erlöse werden zeitversetzt nach Rechnungsstellung der Energieversorger und Weiterbelastung an die Nutzer umgesetzt; erfahrungsgemäß in der zweiten Jahreshälfte.

Die Abweichung bei den Mieten betrifft hauptsächlich die der Sparte Schulen (u. a. früherer Fertigstellungstermin Falckensteinstraße). Die Abweichung wird sich zum 31.12.2019 voraussichtlich weiter erhöhen.

- 2** Die Abweichungen bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit (EUR -20,7 Mio.) betreffen den Bereich Baubetreuung mit EUR -21,4 Mio., die Energiebetreuung mit EUR -0,5 Mio. und die sonstigen Serviceleistungen mit EUR 1,2 Mio.

Den verminderten Erlösen stehen entsprechend geringere Aufwendungen (EUR 19,8 Mio.) gegenüber und betreffen mit EUR 18,8 Mio. die Bau- und mit EUR 1,0 Mio. die Energiebetreuung.

Der Aufbau der Abteilung Kulturbauten dauert länger als geplant. Gleichzeitig ist es bei zahlreichen Großprojekten zu planerischen und baulichen Verzögerungen gekommen, so dass die geplanten Mittelabflüsse des Jahres 2019 nicht in vollem Umfang oder eben nun zeitverzögert realisiert werden. Ergänzend kommt hinzu, dass viele Kleinmaßnahmen, u.a. die Betreiberverantwortung für Objekte von Dez. VII, sich gerade erst in der Planungsphase befinden, also auch hier die bauliche Umsetzung und der daraus resultierende Mittelabfluss entgegen der Wirtschaftsplanung 2019 sich verzögert.

- 3** Grund für die Abweichung bei den Eigenleistungen ist die Entscheidung der Gebäudewirtschaft, Projektplanungs- und -steuerungsleistungen vermehrt an Dritte zu übertragen. Damit

konzentriert sich die Arbeit der Projektverantwortlichen überwiegend auf nicht delegierbare Bauherrenaufgaben. Diese Leistungen sind nicht aktivierbar.

- 4 Die von der KGST empfohlenen Ansätze zum Instandhaltungsaufwand eines Objektes, auf denen die Planung basiert (derzeit 1,2% vom Wiederbeschaffungswert; Tendenz steigend), können von der GW nicht eingehalten werden. Gemäß der Prognose zum 30.06.2019 werden bis zum Jahresende Instandhaltungsaufwendungen (geplante Instandhaltung und Störfallbeseitigung) in Höhe von etwa EUR 56,5 Mio. anfallen, so dass die Abweichung zum 31.12.2019 voraussichtlich bei etwa EUR 13,9 Mio. liegen wird.
- 5 Die Personalaufwendungen liegen EUR 2,7 Mio. unter Plan, da zum 30.06.2019 rd. 112 der im Wirtschaftsplan geplanten Stellen unbesetzt sind. Die Besetzungsquote liegt derzeit bei rd. 83%.
- 6 Die Zinsaufwendungen unterschreiten den Planwert um EUR 2,8 Mio., wovon EUR 2,0 Mio. auf eingesparte Zinsaufwendungen bei der Aufnahme neuer Darlehen zurückzuführen sind. Im 1. Halbjahr 2019 wurde nur ein Darlehen in Höhe von EUR 30,0 Mio. aufgenommen, zu einem niedrigeren Zinssatz als geplant.
- 7 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2019 schließt mit einem Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR + 15,1 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 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 Spartenergebnisse 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 2019 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 70,4 Mio. Dem zeitanteiligen Planansatz von EUR 35,2 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 20,6 Mio. gegenüber.
- Für 2019 ist die Veräußerung des Grundstückes Bürgerstraße 2 geplant (EUR 0,9 Mio.). Der Verkauf wurde im 1. Halbjahr 2019 nicht umgesetzt.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.06.2019:

	GuV	
	Jan. – Juni 2019	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		15,1
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 15,1	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	14,6	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung gegenüber der GW (Saldo)	- 0,5	- 0,5
Ergebnis 1. Halbjahr 2019 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		14,6

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. Bei der Zwischenberichterstattung für das 1. Halbjahr 2019 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 30.06.2019 beträgt EUR 1,8 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,94 %.

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.