



Zwischenbericht
zum 30. September 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 30.09.2019

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2019

Zwischenbericht
per 30.09.2019

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2019	Abweichung	Erläute- rungen
	01.01.-30.09.2019	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	198.072	216.810	-18.738	1
b) aus Betreuungstätigkeit	36.706	64.931	-28.225	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	814	5.433	-4.618	
Umsatzerlöse gesamt	235.592	287.174	-51.582	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	6.311	-13.052	19.363	1
b) Betreuungstätigkeit	3	0	3	2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	6.314	-13.052	19.366	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.661	7.706	-5.045	3
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	2	645	-643	
b) übrige betriebliche Erträge	707	1.995	-1.288	
sonstige betriebliche Erträge gesamt	709	2.640	-1.931	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	43.632	45.509	1.877	
b) Instandhaltung	34.696	52.797	18.102	4
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	43.882	44.618	736	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	122.210	142.925	20.715	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	29.548	57.615	28.067	2
b) sonstigen Serviceleistungen	2.025	2.887	863	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	31.573	60.502	28.929	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	23.565	26.507	2.942	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	10.524	8.687	-1.837	
Personalaufwand gesamt	34.089	35.194	1.105	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.822	17.703	881	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.452	9.655	1.202	
Betriebsergebnis	32.130	18.489	13.641	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.689	1.540	149	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	458	-454	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.299	22.513	5.215	5
13. Außerordentliches Ergebnis und Steueraufwand / -erstattung	-99	0	99	
Finanzergebnis	-15.705	-20.515	4.810	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	16.425	-2.026	18.451	
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	1.676	2.671	-995	6
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. - 3. Quartal 2019	18.102	645	17.457	

* Sachstand Oktober 2019

Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig			31.12.2018 ²⁾			Veränderung	
	per 30.09.2019 ¹⁾		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%		T€	%			
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	454	0,02	0	390	0,02	0	64	16,30
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.684.487	89,55	0	1.592.794	88,84	0	91.693	5,76
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	34.824	1,85	0	35.221	1,96	0	-397	-1,13
- Übrige Sachanlagen	28.624	1,52	0	31.488	1,76	0	-2.865	-9,10
- Finanzanlagen	41.185	2,19	0	41.012	2,29	0	173	0,42
Anlagevermögen	1.789.574	95,13	0	1.700.905	94,87	0	88.669	5,21
- Vorräte	70.575	3,75	70.575	65.605	3,66	65.605	4.970	7,58
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20.969	1,11	20.969	25.067	1,40	0	-4.098	-16,35
- 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	91.577	4,87	91.577	91.941	5,13	66.081	-364	-0,40
	1.881.151	100,00	91.577	1.792.846	100,00	66.081	88.305	4,93
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,05	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	192.888	10,25	0	176.922	9,87	0	15.966	9,02
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Eigenkapital i.e.S.	193.888	10,31	0	177.922	9,92	0	15.966	9,02
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	354.056	18,82	0	352.233	19,65	0	1.822	0,52
Eigenkapital i.w.S.	547.944	29,13	0	530.155	29,57	0	17.789	3,36
- Rückstellungen	103.038	5,48	103.038	99.725	5,56	99.725	3.312	3,32
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.066.508	56,69	0	1.007.866	56,22	23.992	58.642	5,82
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrentkrediten	30.324	1,61	30.324	0	0,00	0	30.324	0,00
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	8.689	0,46	0	10.210	0,57	10.210	-1.521	-14,90
- Erhaltene Anzahlungen	70.605	3,75	70.605	65.502	3,65	65.502	5.103	7,79
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	54.044	2,87	54.012	79.388	4,43	26.587	-25.343	-31,92
Fremdkapital	1.333.207	70,87	257.978	1.262.691	70,43	226.017	70.516	5,58
	1.881.151	100,00	257.978	1.792.846	100,00	226.017	88.305	4,93

¹⁾ Sachstand Oktober 2019

²⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2019

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
- Abschreibungen

- 1 Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR -18,8 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen Abweichungen aus den Nebenkostenabrechnungen (EUR -22,9 Mio.) sowie Mehrerlöse bei den Mieten (EUR 4,1 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 Laufe der zweiten Jahreshälfte.

Die Abweichung bei den Mieten betrifft vor allem die Sparten Verwaltungsgebäude und Schulen. Gründe für die Mehrerlöse sind u. a. vorzeitige Fertigstellungen (z. B. Falckensteinstraße, Eitorfer Straße oder Ottostraße) sowie zum Planungszeitpunkt nicht bekannte Neuanmietungen (z. B. Wasseramselweg oder Gottfried-Hagen-Straße). Die Abweichung wird sich im Jahresverlauf weiter erhöhen.

- 2 Die Abweichungen bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit (EUR -28,2 Mio.) betreffen insbesondere den Bereich Baubetreuung mit EUR -30,6 Mio.. Den verminderten Erlösen stehen entsprechend geringere Aufwendungen (EUR 28,1 Mio.) gegenüber, von denen EUR 27,2 Mio. aus der Baubetreuung stammen.

Insbesondere im Bereich der Kulturbauten wird der geplante Mittelabfluss aufgrund von planerischen und baulichen Verzögerungen in mehreren Großprojekten nicht in vollem Umfang realisiert.

Gemessen an der Entwicklung des Mittelabflusses der letzten drei Jahre ergibt sich für 2019 ein voraussichtlicher Mittelabfluss für die Baubetreuung insgesamt von rd. EUR 31,3 Mio. (entspricht 53% des Wirtschaftsplanansatzes).

- 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 Der im Gesamtplanwert für 2019 (EUR 70,4 Mio.) enthaltene Ansatz zum Substanzerhalt der Objekte i. H. v. EUR 54,9 Mio. (lt. KGSt 1,2% vom Wiederbeschaffungswert) wird nach aktueller Prognose von der GW erreicht. Die sich zum Jahresende abzeichnende Differenz von rd. EUR 15,5 Mio. dient vor allem der Abdeckung von Risiken, die mit der Betreiberverantwortung einhergehen (Brandschutzauflagen, Schadstoffbeseitigung etc.).
- 5 Die Abweichung bei Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (EUR 5,2 Mio.) betrifft mit EUR 4,7 Mio. die Zinsaufwendungen für Darlehen. Hiervon ist ein Großteil auf eingesparte Zinsaufwendungen bei der Aufnahme neuer Darlehen zurückzuführen. Ursächlich sind vor allem geringere Darlehensbeträge sowie niedrigere Zinssätze.
- 6 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. bis 3. Quartal 2019 schließt mit einem vorläufigen Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR + 16,4 Mio. Noch zu berücksichtigen sind rückstellungsrelevante Sachverhalte im Rahmen der Jahresabschlusserstellung.

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 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 52,8 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 34,7 Mio. gegenüber.
- Für 2019 ist die Veräußerung des Grundstückes Bürgerstraße 2 geplant (EUR 0,9 Mio.). Der Verkauf wurde im 1. bis 3. Quartal 2019 nicht umgesetzt.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.09.2019:

	GuV	
	Jan. – Sep. 2019	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		16,4
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 16,4	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	18,1	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	1,7	1,7
Ergebnis 1. bis 3. Quartal 2019 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		18,1

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. bis 3. Quartal 2019 liegen die hierfür notwendigen Sparteninformationen noch nicht vor, so dass der voraussichtliche und der planmäßige Verrechnungsbetrag mit der Kämmererei in einer Summe unter Position 15. „Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich“ ausgewiesen werden.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.09.2019 beträgt EUR 1,8 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,70 %.

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.