



Bericht

zum 30. Juni 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 30.06.2018

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2018

Zwischenbericht
per 30.06.2018

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2018	Abweichung	Erläute- rungen
	per 30.06.2018	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	130.012	124.903	5.110	1
b) aus Betreuungstätigkeit	20.533	34.086	-13.553	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	611	1.272	-661	
Umsatzerlöse gesamt	151.156	160.260	-9.104	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	6.821	9.850	-3.029	1
b) Betreuungstätigkeit	-1.458	0	-1.458	2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	5.363	9.850	-4.487	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	864	5.980	-5.116	3
andere aktivierte Eigenleistungen gesamt	864	5.980	-5.116	
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	2	0	2	
b) übrige betriebliche Erträge	582	1.530	-948	
sonstige betriebliche Erträge gesamt	584	1.530	-946	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	30.303	31.870	1.566	4
b) Instandhaltung	20.902	34.003	13.101	
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	35.306	34.572	-733	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	86.511	100.445	13.934	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	15.851	28.652	12.801	2
b) sonstigen Serviceleistungen	1.073	1.872	798	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	16.924	30.523	13.599	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.180	14.351	3.171	5
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.973	4.772	799	
Personalaufwand gesamt	15.153	19.123	3.970	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.541	10.650	109	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gesamt	10.541	10.650	109	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.952	6.253	1.301	
sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	4.952	6.253	1.301	
Betriebsergebnis	23.885	10.625	13.260	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.095	1.026	70	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5	306	-301	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.017	12.862	844	
13. Steueraufwand / -erstattung	1	0	-1	
Finanzergebnis	-10.916	-11.530	614	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	12.969	-905	13.874	6
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	132	905	-773	
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Halbjahr 2018	13.101	0	13.101	

* Sachstand Juli 2018

Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig per 30.06.2018 ¹⁾			31.12.2017 ²⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<u>Vermögen</u>								
- Immaterielle Anlagen	446	0,03	0	461	0,03	0	-15	-3,21
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.529.608	88,43	0	1.495.113	87,67	0	34.495	2,31
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	36.528	2,11	0	42.923	2,52	0	-6.395	-14,90
- Übrige Sachanlagen	29.808	1,72	0	28.351	1,66	0	1.457	5,14
- Finanzanlagen	40.866	2,36	0	40.781	2,39	0	85	0,21
Anlagevermögen	1.637.256	94,65	0	1.607.629	94,26	0	29.627	1,84
- Vorräte	74.731	4,32	74.731	70.307	4,12	70.307	4.425	6,29
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.761	1,03	17.761	22.639	1,33	0	-4.878	-21,55
- 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
Umlaufvermögen/RAP	92.529	5,35	92.529	97.828	5,74	70.753	-5.300	-5,42
	1.729.785	100,00	92.529	1.705.458	100,00	70.753	24.327	1,43
<u>Kapital</u>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	190.948	11,04	0	178.425	10,46	0	12.523	7,02
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Eigenkapital i.e.S.	191.948	11,10	0	179.425	10,52	0	12.523	7,02
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	346.138	20,01	0	350.082	20,53	0	-3.944	-1,13
Eigenkapital i.w.S.	538.086	31,11	0	529.507	31,05	0	8.579	1,62
- Rückstellungen	76.759	4,44	76.759	75.023	4,40	75.023	1.735	2,31
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	937.165	54,18	2	908.278	53,26	33.584	28.887	3,18
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	6.804	0,39	0	10.398	0,61	10.398	-3.594	-34,56
- Erhaltene Anzahlungen	70.856	4,10	70.856	66.751	3,91	66.751	4.104	6,15
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	100.116	5,79	100.073	115.500	6,77	33.641	-15.384	-13,32
Fremdkapital	1.191.700	68,89	247.689	1.175.951	68,95	219.398	15.748	1,34
	1.729.785	100,00	247.689	1.705.458	100,00	219.398	24.327	1,43

¹⁾ Sachstand Juli 2018

²⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2018

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 5,1 Mio. höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit EUR 1,9 Mio. überplanmäßige Mieterlöse und mit EUR 3,2 Mio. die Abrechnung von Nebenkosten. Das vergleichsweise hohe Abrechnungsvolumen im ersten Halbjahr betrifft vermehrt Nebenkosten aus Vorjahren und wird sich im weiteren Jahresverlauf wieder dem Planwert annähern.

Den Mehrerlösen aus der Nebenkostenabrechnung steht eine Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten zum 30.06.2018 von rd. EUR 6,8 Mio. gegenüber, die den zeitanteiligen Planwert um EUR 3,0 Mio. unterschreitet.

- 2** Die unterplanmäßigen Erlöse aus Betreuungstätigkeit (EUR -13,5 Mio.) betreffen den Bereich der Baubetreuung mit einem Mindererlös in Höhe von EUR -13,8 Mio. sowie die Erlöse aus sonstigen Betreuungsleistungen mit EUR -0,9 Mio. Die Erlöse aus der Energiebetreuung liegen EUR 1,2 Mio. über Plan.

Den Mindererlösen stehen rd. EUR 13,6 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine überplanmäßige Bestandsminderung bei den abzurechnenden Betreuungsleistungen von EUR -1,5 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 0,9 Mio. derzeit rd. EUR 5,1 Mio. unter Plan. Zum Wirtschaftsplan 2018 wurden für den investiven Bereich Mittel i. H. v. EUR 200 Mio. angemeldet. Gemäß der aktuellen Bauberichterstattung für Juni 2018 sind bis dato rd. EUR 45 Mio. abgeflossen. Die beiden Baufachbereiche (261 und 262) prognostizieren jedoch einen Mittelabfluss von EUR 168 Mio. bis Jahresende. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Abweichung bei den aktivierten Eigenleistungen im vorliegenden Zwischenbericht im Jahresverlauf verringern wird.

- 4 Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 13,9 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Mehrausgaben bei Pachten u. a. (EUR -0,7 Mio) und Minderausgaben bei den Betriebskosten (EUR 1,5 Mio.) sowie im Bereich der Instandhaltung (EUR 13,1 Mio.) zusammen.

Das Instandhaltungsbudget der Gebäudewirtschaft beträgt für das Jahr 2018 EUR 68 Mio. Nach derzeitiger Prognose werden im Instandhaltungsbereich zum Jahresende Fremdkosten i. H. v. EUR 49,2 Mio. erwartet, was eine Unterschreitung des Wirtschaftsplanansatzes von rd. EUR 18,8 Mio. bedeutet (s. Bauberichterstattung für Juni 2018).

- 5 Die Minderausgaben bei den Personalaufwendungen (EUR 6,4 Mio.) sind in erster Linie auf die verzögerte oder Nicht-Besetzung von (vakanten) Stellen zurückzuführen.
- 6 Das vorläufige Ergebnis zum 30.06.2018 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR + 13,0 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 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 2018 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 68,0 Mio. Dem zeitanteiligen Planansatz von EUR 34,0 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 20,9 Mio. gegenüber.
- In 2018 wurde bislang kein Grundstück veräußert.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.06.2018:

	GuV	
	Jan. – Juni 2018	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		13,0
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 13,0	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	13,1	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	0,1	+ 0,1
Halbjahresergebnis nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		13,1

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. Halbjahr 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 30.06.2018 beträgt EUR 1,7 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,87 %.

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.