



**Zwischenbericht**

**zum 31. März 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 31.03.2019

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2019

**Zwischenbericht**  
per 31.03.2019

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2019	Abweichung	Erläute- rungen
	per 31.03.2019	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.056	72.270	-11.214	1
b) aus Betreuungstätigkeit	7.796	21.644	-13.848	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	240	1.811	-1.571	
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>69.092</b>	<b>95.725</b>	<b>-26.633</b>	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	3.295	-4.351	7.645	1
b) Betreuungstätigkeit	1.018	0	1.018	2
<b>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt</b>	<b>4.312</b>	<b>-4.351</b>	<b>8.663</b>	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	947	2.569	-1.621	3
<b>andere aktivierte Eigenleistungen gesamt</b>	<b>947</b>	<b>2.569</b>	<b>-1.621</b>	
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	0	215	-215	
b) übrige betriebliche Erträge	126	665	-539	
<b>sonstige betriebliche Erträge gesamt</b>	<b>126</b>	<b>880</b>	<b>-754</b>	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	11.444	15.170	3.726	4
b) Instandhaltung	9.274	17.599	8.325	
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	13.944	14.873	928	
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt</b>	<b>34.663</b>	<b>47.642</b>	<b>12.979</b>	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	7.846	19.205	11.359	2
b) sonstigen Serviceleistungen	396	962	567	
<b>Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt</b>	<b>8.242</b>	<b>20.167</b>	<b>11.925</b>	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.939	8.836	897	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.631	2.896	265	
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>10.570</b>	<b>11.731</b>	<b>1.162</b>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.340	5.901	561	
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen gesamt</b>	<b>5.340</b>	<b>5.901</b>	<b>561</b>	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.204	3.218	1.015	
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt</b>	<b>2.204</b>	<b>3.218</b>	<b>1.015</b>	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>13.459</b>	<b>6.163</b>	<b>7.296</b>	
10. Erträge aus Finanzanlagen	548	513	34	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	153	-152	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.127	7.504	1.377	
13. Steueraufwand / -erstattung	0	0	0	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.579</b>	<b>-6.838</b>	<b>1.259</b>	
<b>14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich</b>	<b>7.880</b>	<b>-675</b>	<b>8.555</b>	5
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	445	890	-445	
<b>16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Quartal 2019</b>	<b>8.325</b>	<b>215</b>	<b>8.110</b>	

\* Sachstand Mai 2019

## Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig per 31.03.2019 <sup>1)</sup>			31.12.2018 <sup>2)</sup>			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<b>Vermögen</b>								
- Immaterielle Anlagen	378	0,02	0	390	0,02	0	-13	-3,25
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.610.808	89,10	0	1.595.150	89,37	0	15.659	0,98
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	35.047	1,94	0	35.221	1,97	0	-173	-0,49
- Übrige Sachanlagen	30.269	1,67	0	31.488	1,76	0	-1.220	-3,87
- Finanzanlagen	41.054	2,27	0	41.012	2,30	0	43	0,10
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.717.556</b>	<b>95,00</b>	<b>0</b>	<b>1.703.261</b>	<b>95,43</b>	<b>0</b>	<b>14.295</b>	<b>0,84</b>
- Vorräte	67.069	3,71	67.069	64.901	3,64	64.901	2.169	3,34
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.281	1,29	23.281	15.354	0,86	0	7.927	51,63
- Liquide Mittel	0	0,00	0	793	0,04	0	-793	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	33	0,00	33	476	0,03	476	-443	-93,02
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<b>90.383</b>	<b>5,00</b>	<b>90.383</b>	<b>81.523</b>	<b>4,57</b>	<b>65.377</b>	<b>8.860</b>	<b>10,87</b>
	<b>1.807.939</b>	<b>100,00</b>	<b>90.383</b>	<b>1.784.784</b>	<b>100,00</b>	<b>65.377</b>	<b>23.155</b>	<b>1,30</b>
<b>Kapital</b>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	184.698	10,22	0	176.922	9,91	0	7.776	4,39
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
<b>Eigenkapital i.e.S.</b>	<b>185.698</b>	<b>10,27</b>	<b>0</b>	<b>177.922</b>	<b>9,97</b>	<b>0</b>	<b>7.776</b>	<b>4,39</b>
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	350.374	19,38	0	352.235	19,74	0	-1.860	-0,53
<b>Eigenkapital i.w.S.</b>	<b>536.072</b>	<b>29,65</b>	<b>0</b>	<b>530.157</b>	<b>29,70</b>	<b>0</b>	<b>5.915</b>	<b>1,12</b>
- Rückstellungen	92.893	5,14	92.893	91.661	5,14	91.661	1.232	1,34
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.034.379	57,21	2	1.007.866	56,47	23.992	26.513	2,63
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	9.967	0,55	0	10.210	0,57	10.210	-243	-2,38
- Erhaltene Anzahlungen	71.647	3,96	71.647	65.502	3,67	65.502	6.145	9,38
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	62.981	3,48	62.887	79.388	4,45	26.587	-16.406	-20,67
<b>Fremdkapital</b>	<b>1.271.867</b>	<b>70,35</b>	<b>227.428</b>	<b>1.254.627</b>	<b>70,30</b>	<b>217.953</b>	<b>17.240</b>	<b>1,37</b>
	<b>1.807.939</b>	<b>100,00</b>	<b>227.428</b>	<b>1.784.784</b>	<b>100,00</b>	<b>217.953</b>	<b>23.155</b>	<b>1,30</b>

<sup>1)</sup> Sachstand Mai 2019

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

## Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2019

### **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 -11,2 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen saisonal bedingte Mindererlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR -12,1 Mio.) sowie überplanmäßige Mieterlöse (EUR 0,9 Mio.).

Den Mindererlösen aus der Nebenkostenabrechnung steht eine Bestandserhöhung an noch abzurechnenden Nebenkosten zum 31.03.2019 von rd. EUR 3,3 Mio. gegenüber. Diese weicht vom Planwert (Bestandsminderung; EUR -4,3 Mio.) um EUR 7,6 Mio. ab.

Die Mieterlöse liegen zum 31.03.2019 rd. EUR 0,9 Mio. über Plan. Die Abweichung wird sich im Laufe des Jahres erhöhen. Zurückzuführen ist diese auf bei der Wirtschaftsplanung nicht bekannte bzw. nicht berücksichtigte Mietverträge und -flächen.

- 2** Die unterplanmäßigen Erlöse aus Betreuungstätigkeit (EUR -13,8 Mio.) ergeben sich aus Mindererlösen im Bereich Baubetreuung in Höhe von EUR -13,2 Mio. sowie Mindererlösen aus der Energiebetreuung von EUR -0,9 Mio. Die sonstigen Serviceleistungen liegen EUR 0,3 Mio. über Plan.

Der Abweichung bei den Erlösen stehen um EUR 11,4 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine außerplanmäßige Bestandserhöhung bei den abzurechnenden Betreuungsleistungen von EUR 1,0 Mio. gegenüber.

Vor allem im Kultur- und Museumsbereich, den die Gebäudewirtschaft seit Mitte 2018 im Rahmen einer erweiterten, eigentümerähnlichen Zuständigkeit baulich betreut, weichen die gebuchten Ist-Kosten noch von den zeitanteiligen Planwerten ab. Hintergrund ist u. a. der noch nicht abgeschlossene Aufbau der neuen Abteilung.

- 3** Die aktivierten Eigenleistungen liegen rd. EUR 1,6 Mio. unter Plan. Zum Wirtschaftsplan 2019 wurden für den investiven Bereich Mittel i. H. v. EUR 219,5 Mio. angemeldet. Hiervon sind (Stand Ende März 2019) rd. EUR 21,8 Mio. (9,93 %) abgeflossen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Abweichung bei den aktivierten Eigenleistungen mit fortschreitender Bautätigkeit im Jahresverlauf verringern, aber gleichwohl unter Plan liegen wird. Mitursächlich hierfür ist die geschäftspolitisch gewünschte Konzentration auf nicht delegierbare Bauherrenaufgaben und – damit einhergehend – die Tendenz, Projektplanungs- und Managementleistungen vermehrt an Dritte zu übertragen.

- 4 Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung weichen insgesamt rd. EUR 13,0 Mio. von den Planwerten ab. Die Abweichung setzt sich aus Minderausgaben im Bereich Instandhaltung (EUR 8,3 Mio.), bei den Betriebskosten (EUR 3,7 Mio.) und bei Pachten u. a. (EUR 1,0 Mio.) zusammen.
- 5 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Quartal 2019 schließt mit einem Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR + 7,9 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 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 2019 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 70,4 Mio. Dem zeitanteiligen Planansatz von EUR 17,6 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 9,3 Mio. gegenüber.
- Für 2019 ist die Veräußerung des Grundstückes Bürgerstraße 2 geplant (EUR 0,9 Mio.). Der Verkauf wurde im 1. Quartal 2019 nicht umgesetzt.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 31.03.2019:

	<b>GuV</b>	
	<b>Jan. – März 2019</b>	
	EUR Mio.	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> (vor Ergebnisausgleich)		<b>7,9</b>
<b>Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung</b>		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 7,9	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	8,3	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	0,4	<b>+ 0,4</b>
<b>Ergebnis 1. Quartal 2019 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich</b>		<b>8,3</b>

Im Rahmen des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spatenergebnisse als Korrektur der Umsatzerlöse (aus Vermietung bzw. Betreuung) darzustellen. Bei der Zwischenberichterstattung für das 1. Quartal 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 31.03.2019 beträgt EUR 1,8 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,74 %.

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.