



Zwischenbericht

zum 30.06.2020

Rechtsgrundlagen

§ 15 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

§ 20 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

Inhalt

- 1. Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen laut vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung mit den anteiligen Vergleichswerten des Erfolgsplans 2020**
- 2. Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2020**
- 3. Erläuterungen zum Bericht**
 - 3.1. Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.2. Vermögenslage zum 30.06.2020

1. Zwischenbericht

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2020	Abweichung	Erläute- rungen
	01.01.-30.06.2020	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	134.402	139.279	-4.878	1
b) der Betreuungstätigkeit				
- Baubetreuungstätigkeit	13.015	24.207	-11.192	2
- Energiebetreuungsstätigkeit	9.204	8.613	592	
- sonstigen Serviceleistungen	1.400	2.439	-1.039	
c) anderen Lieferungen und Leistungen	645	1.889	-1.244	
Umsatzerlöse gesamt	158.666	176.427	-17.761	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	5.662	-1.736	7.397	
b) Betreuungstätigkeit	1.202	0	1.202	2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	6.863	-1.736	8.599	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.625	3.793	-2.168	3
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	873	0	873	4
b) übrige betriebliche Erträge	153	1.330	-1.177	
sonstige betriebliche Erträge gesamt	1.025	1.330	-305	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	32.008	28.698	-3.310	
b) Instandhaltung	30.025	36.553	6.528	5
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	31.273	30.055	-1.218	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	93.306	95.306	2.000	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Baubetreuungstätigkeit	10.520	21.204	10.684	2
b) Energiebetreuungsstätigkeit	9.168	8.613	-555	
c) sonstigen Serviceleistungen	1.131	2.019	888	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	20.819	31.836	11.017	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	16.793	17.567	774	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.569	5.793	225	
Personalaufwand gesamt	22.362	23.360	998	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.216	12.438	1.222	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.199	6.151	-1.048	
Betriebsergebnis	13.277	10.723	2.555	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.170	1.031	139	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14	306	-292	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.659	14.041	2.382	6
13. Außerordentliches Ergebnis und Steueraufwand / -erstattung	-150	0	150	
Finanzergebnis	-10.626	-12.704	2.078	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	2.651	-1.982	4.633	
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	4.749	0	4.749	7
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Halbjahr 2020	7.400	-1.982	9.382	

* Sachstand Juli 2020

2. Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2020

	vorläufig per 30.06.2020 ¹⁾			31.12.2019 ²⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	421	0,02	0	394	0,02	0	27	6,79
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.867.193	87,66	0	1.776.427	89,21	0	90.766	5,11
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	37.818	1,78	0	36.992	1,86	0	825	2,23
- Übrige Sachanlagen/ geleistete Anzahlungen	63.255	2,97	0	27.434	1,38	0	35.821	130,57
- Finanzanlagen	41.261	1,94	0	41.178	2,07	0	83	0,20
Anlagevermögen	2.009.948	94,36	0	1.882.426	94,53	0	127.522	6,77
- Vorräte	79.290	3,72	79.290	73.947	3,71	73.947	5.343	7,23
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19.156	0,90	19.156	27.758	1,39	0	-8.601	-30,99
- Liquide Mittel	21.548	1,01	21.548	6.612	0,33	0	14.936	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	30	0,00	30	521	0,03	521	-491	-94,20
Umlaufvermögen/RAP	120.025	5,64	120.025	108.838	5,47	74.468	11.187	10,28
	2.129.973	100,00	120.025	1.991.264	100,00	74.468	138.709	6,97
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,05	0	1.000	0,05	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	184.178	8,65	0	177.870	8,93	0	6.307	3,55
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	2.573	0,13	0	-2.573	0,00
Eigenkapital i.e.S.	185.178	8,69	0	181.443	9,11	0	3.735	3,55
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	366.110	17,19	0	360.963	18,13	0	5.146	1,43
Eigenkapital i.w.S.	551.287	25,88	0	542.406	27,24	0	8.881	1,64
- Rückstellungen	107.007	5,02	107.007	105.068	5,28	105.068	1.939	1,85
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.260.724	59,19	1	1.130.189	56,76	65.614	130.535	11,55
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrentkrediten	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	18.821	0,88	0	12.362	0,62	12.362	6.459	52,25
- Erhaltene Anzahlungen	74.762	3,51	74.762	68.299	3,43	68.299	6.464	9,46
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	117.372	5,51	117.310	132.941	6,68	50.335	-15.569	-11,71
Fremdkapital	1.578.686	74,12	299.081	1.448.857	72,76	301.677	129.829	8,96
	2.129.973	100,00	299.081	1.991.264	100,00	301.677	138.709	6,97

¹⁾ Sachstand Juli 2020

²⁾ geprüfter, noch nicht testierter Jahresabschluss

3. Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2020

3.1. 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 anderen Lieferungen und Leistungen
- Unfertige Leistungen / Bestandsveränderung
- Andere aktivierte Eigenleistungen
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- Erträge aus anderen Finanzanlagen
- Personalaufwand
- Sonstiger betrieblicher Aufwand

- 1 Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR 4,9 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Mindererlöse aus den Nebenkostenabrechnungen. Wie auch in den Vorjahren erfolgen die unterjährigen Abrechnungen nicht linear, da erfahrungsgemäß insbesondere die Energiekosten verstärkt in der 2. Jahreshälfte auf die Nutzer umgelegt werden.
- 2 Die Abweichungen bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit (EUR -11,6 Mio.) werden durch die Abweichungen bei den Aufwendungen aus Baubetreuungstätigkeit (EUR 10,7 Mio.) weitestgehend kompensiert und sind damit faktisch ergebnisneutral.
- 3 Ursache für die Abweichung der aktivierten Eigenleistungen von rd. EUR -2,2 Mio. ist ein nicht-linearer Verlauf der unterjährigen Investitionen: Vom anteilig geplanten Budget von EUR 150,5 Mio. wurden im 1. Halbjahr 2020 bislang EUR 106,0 Mio. ausgegeben (vgl. 3.2.). Für das Gesamtjahr 2020 wird allerdings eine deutlich anziehende Investitionstätigkeit erwartet.
- 4 Der Verkauf des Grundstücks Bürgerstr. 2 wurde für 2019 geplant, jedoch erst in 2020 umgesetzt. Außerdem wurde ein Teil des Grundstücks Am Pistorhof veräußert.
- 5 Das Instandhaltungsbudget 2020 i. H. v. EUR 73,1 Mio. beinhaltet neben dem Budget für die Substanzerhaltung (EUR 56,7 Mio.) auch ein Budget für den Abbau des Instandhaltungsstaus nebst Toilettensanierung bei Schulen (EUR 16,4 Mio.).

Das zeitanteilige Budget für die Substanzerhaltung zum 30.06.2020 wurde voll ausgeschöpft (Mehraufwand EUR 1,65 Mio.). Die derzeitigen Minderaufwendungen beziehen sich auf den Budgetansatz für den Abbau des Instandhaltungsstaus, aus dem auch Risiken abgedeckt werden, die mit der Betreiberverantwortung einhergehen (Brandschutzauflagen, Schadstoffbeseitigung etc.). Entsprechende Rückstellungs-Dotierungen erfolgen wie auch in den Vorjahren im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten.

- 6 Die Abweichungen bei Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (EUR 2,4 Mio.) haben einen Mengen- und einen Preiseffekt. Zum einen wurden aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit in der 1. Jahreshälfte weniger Darlehen als geplant aufgenommen (vgl. hierzu 3.2.). Zum anderen liegen die abgeschlossenen Zinskonditionen unter den Planansätzen.
- 7 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2020 schließt mit einem vorläufigen Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR + 2,7 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 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 2020 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 73,1 Mio., anteilig für das 1. Halbjahr 2020 EUR 36,5 Mio. Dem stehen nach aktuellem Buchungsstand Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 30,0 Mio. gegenüber.
- Der Verkauf des Grundstücks Bürgerstr. 2 war für 2019 geplant, wurde jedoch erst in 2020 umgesetzt (Verkaufspreis: EUR 0,9 Mio., Buchwert: EUR 15,8 Tsd.). Außerdem wurde ein Teilstück des Grundstücks Am Pistorhof veräußert (Verkaufspreis: EUR 77,9 Tsd., Buchwert: EUR 64,9 Tsd.).

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.06.2020:

	GuV	
	Jan. – Jun. 2020	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		2,7
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung modifiziert / bereinigt um	- 2,7	
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	6,5	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,9	
Ausgleichsanspruch der Gebäudewirtschaft gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	+ 4,7	+ 4,7
Ergebnis für das 1. Quartal 2020 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		7,4

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 Zwi-

schenberichterstattung für das 1. Halbjahr 2020 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.

3.2. Vermögenslage zum 30.06.2020

Umsetzung der geplanten Investitionen

Für 2020 sind Bauinvestitionen i. H. v. EUR 301,0 Mio. angemeldet. Umgesetzt wurden zum 30.06.2020 EUR 106,0 Mio., was 35,2 % des Gesamtplanansatzes bzw. 70,4 % des anteiligen Planansatzes entspricht (vgl. hierzu auch 3.1.(3)). Unter Berücksichtigung der auf die Grundstücke mit Geschäftsbauten etc. entfallenden Abschreibungen ergibt sich beim Grundvermögen ein Nettovermögenderzuwachs von rd. EUR 91,0 Mio.

Die Veränderung bei den übrigen Sachanlagen und geleisteten Anzahlungen von EUR 35,8 Mio. ist im Wesentlichen auf die Kaufpreiszahlung für das Grundstück Neue Sandkaul (EUR 38,0 Mio.) zurückzuführen.

Kreditaufnahme

Für das Jahr 2020 sind Kreditaufnahmen von EUR 361,5 Mio. geplant, wovon EUR 61,3 Mio. die Umschuldung bestehender Darlehen betreffen.

Aufgrund der getätigten Bauinvestitionen (EUR 106,0 Mio.), des Grundstücksankaufs Neue Sandkaul (EUR 38,0 Mio.) und der im 1. Halbjahr 2020 umgeschuldeten Kredite (EUR 32,6 Mio.) wurde im Berichtszeitraum eine Fremdkapitalaufnahme in Höhe von insgesamt EUR 155,0 Mio. erforderlich. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen ergeben sich zum 30.06.2020 im Saldo um EUR 130,5 Mio. erhöhte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.06.2020 beträgt EUR 2,1 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 10,5 %.

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.