



Zwischenbericht

zum 30. Juni 2021

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 2021**
- 2. Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2021**
- 3. Erläuterungen zum Bericht**
 - 3.1. Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.2. Vermögenslage zum 30.06.2021

1. Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen laut vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung mit den anteiligen Vergleichswerten des Erfolgsplans 2021

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2021	Abweichung	Erläute- rungen
	01.01.-30.06.2021	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	143.419	149.590	-6.171	1
b) der Betreuungstätigkeit				
- Baubetreuungstätigkeit	13.107	37.170	-24.063	2
- Energiebetreuungsstätigkeit	7.277	9.728	-2.451	3
- sonstigen Serviceleistungen	1.658	1.939	-281	
c) anderen Lieferungen und Leistungen	485	973	-487	
Umsatzerlöse gesamt	165.946	199.399	-33.453	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	-2.701	3.087	-5.787	1
b) Betreuungstätigkeit	3.442	0	3.442	
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	741	3.087	-2.345	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	488	2.692	-2.205	4
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	0	0	0	
b) übrige betriebliche Erträge	227	1.325	-1.098	5
sonstige betriebliche Erträge gesamt	227	1.325	-1.098	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	26.071	30.885	4.814	1
b) Instandhaltung	31.250	40.743	9.493	6
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	34.397	33.403	-994	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	91.718	105.031	13.313	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Baubetreuungstätigkeit	11.984	30.580	18.595	2
b) Energiebetreuungsstätigkeit	8.933	9.728	795	
c) sonstigen Serviceleistungen	1.474	1.775	301	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	22.391	42.082	19.691	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	18.014	18.785	771	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.135	6.327	192	
Personalaufwand gesamt	24.149	25.112	963	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.758	13.475	1.717	7
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	5.909	6.659	751	
Betriebsergebnis	11.477	14.145	-2.667	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.055	1.045	9	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30	305	-275	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.441	14.791	4.350	8
13. Steueraufwand / -erstattung	-6	0	6	
Finanzergebnis	-9.363	-13.441	4.078	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	2.114	704	1.411	9
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	7.378	0	7.378	
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 2. Quartal 2021	9.493	704	8.789	

* vorläufiger Sachstand Juli 2021

2. Entwicklung der Vermögenslage per 30.06.2021

	vorläufig per 30.06.2021 ¹⁾			31.12.2020 ²⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	385	0,02	0	432	0,02	0	-47	-10,85
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	2.126.743	91,78	0	2.015.732	88,55	0	111.011	5,51
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	36.994	1,60	0	37.248	1,64	0	-254	-0,68
- Übrige Sachanlagen/ geleistete Anzahlungen	23.334	1,01	0	25.403	1,12	0	-2.070	-8,15
- Finanzanlagen	41.303	1,78	0	41.261	1,81	0	42	0,10
Anlagevermögen	2.228.759	96,19	0	2.120.077	93,14	0	108.682	5,13
- Vorräte	63.033	2,72	63.033	65.468	2,88	65.468	-2.435	-3,72
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.301	1,09	25.301	64.758	2,84	0	-39.457	-60,93
- Liquide Mittel	0	0,00	0	25.451	1,12	0	-25.451	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	27	0,00	27	530	0,02	530	-503	-94,87
Umlaufvermögen/RAP	88.361	3,81	88.361	156.207	6,86	65.998	-67.845	-43,43
	2.317.120	100,00	88.361	2.276.283	100,00	65.998	40.837	1,79
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,04	0	1.000	0,04	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	179.426	7,74	0	186.396	8,19	0	-6.969	-3,74
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	-2.573	-0,11	0	2.573	0,00
Eigenkapital i.e.S.	180.426	7,79	0	184.823	8,12	0	-4.397	-3,74
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	489.982	21,15	0	494.128	21,71	0	-4.146	-0,84
Eigenkapital i.w.S.	670.408	28,93	0	678.950	29,83	0	-8.542	-1,26
- Rückstellungen	90.791	3,92	89.371	87.939	3,86	87.939	2.852	3,24
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.357.208	58,57	0	1.319.330	57,96	74.020	37.878	2,87
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrentkrediten	17.305	0,75	17.305	0	0,00	0	17.305	0,00
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	24.334	1,05	0	14.814	0,65	14.814	9.520	64,26
- Erhaltene Anzahlungen	78.184	3,37	78.184	75.058	3,30	75.058	3.126	4,16
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	78.891	3,40	75.829	100.192	4,40	39.007	-21.301	-21,26
Fremdkapital	1.646.712	71,07	260.689	1.597.333	70,17	290.838	49.379	3,09
	2.317.120	100,00	260.689	2.276.283	100,00	290.838	40.837	1,79

¹⁾ vorläufiger Sachstand Juli 2021

²⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter, testierter Jahresabschluss

3. Erläuterungen zum Bericht per 30.06.2021

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
- Abschreibungen
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- Erträge aus anderen Finanzanlagen
- Personalaufwand
- Sonstiger betrieblicher Aufwand

- 1 Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR -6,2 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit rund EUR +1,1 Mio. die Nebenkostenabrechnungen und rund EUR -7,3 Mio. die Nettomieterlöse.

Der Saldo der Bestandsminderung aus Nebenkostenabrechnungen von rund EUR 5,8 Mio. steht im Zusammenhang mit den Minderaufwendungen aus Betriebskosten i. H. v. EUR 4,8 Mio., die nicht-linear anfallen und der GW hauptsächlich in der 2. Jahreshälfte in Rechnung gestellt werden.

Die geringeren Mieterlöse resultieren im Wesentlichen aus den späteren Mietbeginnen als geplant. Das betrifft im Wesentlichen den Neubau des Historischen Archivs, der in der Planung ab dem 01.01.2021 berücksichtigt wurde, Mietbeginn war jedoch der 01.04.2021.

- 2 Die abweichend zur Planung geringeren Erlöse aus Baubetreuung von EUR 24,1 Mio. haben ihre Ursache in erteilten, aber nur zeitverzögert realisierten Aufträgen. Diesen Mindererlösen stehen entsprechende Minderaufwendungen aus Baubetreuungstätigkeit i. H. v. EUR 18,6 Mio. gegenüber. EUR 3,4 Mio. betreffen Bestandserhöhungen, also Serviceleistungen, die erbracht, aber noch nicht abgerechnet und daher noch nicht als Erlöse aus Baubetreuung gebucht werden können.
- 3 Die geringeren Erlöse aus Energiebetreuung von rund EUR 2,5 Mio. sind Ergebnis der nicht-linearen Inanspruchnahme bzw. Abrechnung innerhalb des Wirtschaftsjahres. Diese Leistungen werden verstärkt in der 2. Jahreshälfte erbracht bzw. abgerechnet.
- 4 Die geringeren aktivierten Eigenleistungen von rd. EUR 2,2 Mio. haben zwei Ursachen. Zum einen ist die unterjährige Inanspruchnahme nicht-linear. Zum anderen ist damit zu rechnen, dass die GW in der Realisierung deutlich unterhalb der geplanten Investitionen liegen wird. (siehe auch Corona-Bericht zu den Bauvorhaben und vgl. 3.2.).

- 5 Die Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen im Wesentlichen bilanzielle Sondereffekte, wie die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen auf Forderungen, die entweder nicht geplant oder hauptsächlich im 4. Quartal im Rahmen des Jahresabschlusses verbucht werden.
- 6 Das Instandhaltungsbudget 2021 beinhaltet neben den lt. der KGSt für die bauliche Substanzerhaltung notwendigen Mitteln (rd. 64,6 Mio. EUR) auch eine Komponente für den Abbau des Instandhaltungssaus (15,1 Mio. EUR), für Toilettensanierung bei Schulen (1,5 Mio. EUR) und für Schulhofbegrünung (0,25 Mio. EUR).

Die Bauleistungen verlaufen unterjährig nicht-linear. Nach unserer Einschätzung ist ab dem 3. Quartal aber von einer deutlichen Zunahme der Instandhaltungstätigkeit auszugehen, sodass die derzeitige Abweichung von EUR 9,5 Mio. zum Jahresende weitestgehend kompensiert werden dürfte.

Aus dem Budget für den Abbau des Instandhaltungssaus werden auch Risiken abgedeckt, die insbesondere mit der Betreiberverantwortung einhergehen (Brandschutzauflagen, Schadstoffbeseitigung etc.). Entsprechende Buchungen erfolgen aktuell noch zum Jahresende im Rahmen des Jahresabschlusses.

- 7 Die Minderaufwendungen bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von rund EUR 1,7 Mio. resultieren aus dem nicht-linear ablaufenden Anlagenzugang innerhalb des Geschäftsjahres.
- 8 Die Abweichungen bei Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (EUR 4,4 Mio.) haben zwei Ursachen. Zum einen wurde aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit im 1. Halbjahr nur ein Darlehen i. H. v. EUR 70 Mio. aufgenommen (Mengeneffekt vgl. hierzu 3.2.). Zum anderen liegen die abgeschlossenen Zinskonditionen unter den Planansätzen (Preiseffekt).
- 9 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2021 schließt mit einem vorläufigen Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR +2,1 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 2021 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 81,5 Mio., anteilig für das 1. Halbjahr 2021 EUR 40,7 Mio. Dem stehen nach aktuellem Buchungsstand Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 31,2 Mio. gegenüber.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 31.03.2021:

	GuV	
	Jan. – Jun. 2021	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		+ 2,1
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung modifiziert / bereinigt um	- 2,1	
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	+ 9,5	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der Gebäudewirtschaft gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	+ 7,4	+7,4
Ergebnis für das 2. Quartal 2021 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		9,5

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 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 30.06.2021

Umsetzung der geplanten Investitionen

Für 2021 sind Bauinvestitionen i. H. v. EUR 399 Mio. angemeldet. Umgesetzt wurden zum 30.06.2021 EUR 122,4 Mio., was 31 % des Gesamtplanansatzes bzw. 61,4 % des anteiligen Planansatzes entspricht (vgl. hierzu auch 3.1.(3)).

Für die Grundstücksankäufe sind in 2021 Mittel i. H. v. insgesamt EUR 119,5 Mio. geplant. Im 1. Halbjahr 2021 wurde das Grundstück Anna-Lindt-Straße, Fitzmauricestr. und Jakordenstr. von insgesamt rund EUR 15,7 Mio. angekauft

Kreditaufnahme

Für das Jahr 2021 sind Kreditaufnahmen von EUR 563,5 Mio. geplant, wovon EUR 35,5 Mio. die Umschuldung bestehender Darlehen betreffen. Im 1. Halbjahr 2021 wurde ein Darlehen i. H. v. EUR 70 Mio. aufgenommen.

Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.06.2021 beträgt EUR 2,3 Mrd. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse rd. 29 % (wirtschaftliches Eigenkapital). Stellt man auf das bilanzielle Eigenkapital ohne den Sonderposten ab, ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von rd. 10 %

Durch den skizzierten Ergebnisausgleich wird die bilanzielle Eigenkapitalausstattung der Gebäudewirtschaft konzeptionell weitgehend festgeschrieben. Die Notwendigkeit zur überwiegenden Fremdfinanzierung künftiger Investitionen wird – bei weitgehender Konstanz des nominellen Eigenkapitals – allerdings zu einer sinkenden Eigenkapitalquote und einer höheren Zinsbelastung führen.

Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) sieht von einer Empfehlung starrer Eigenkapitalquoten ab und empfiehlt eine für die wirtschaftliche Situation des Betriebes angemessene Eigenkapitalausstattung (IDW PH 9720.1). Die Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Art und Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung. Sie ist als angemessen einzustufen, wenn der Betrieb nachhaltig die ihm übertragenen Aufgaben wahrnehmen kann.

Die Gemeindeprüfungsanstalt NRW empfiehlt, eine Eigenkapitalquote von 10 Prozent nicht zu unterschreiten.