



Zwischenbericht
zum 30. September 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 30.09.2021**
- 3. Erläuterungen zum Bericht**
 - 3.1. Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.2. Vermögenslage zum 30.09.2021

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.-30.09.2021	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	212.127	224.385	-12.259	1
b) der Betreuungstätigkeit				
- Baubetreuungstätigkeit	21.223	55.754	-34.531	2
- Energiebetreuungsstätigkeit	11.459	14.591	-3.132	3
- sonstigen Serviceleistungen	2.687	2.909	-221	
c) anderen Lieferungen und Leistungen	821	1.459	-639	
Umsatzerlöse gesamt	248.317	299.099	-50.782	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen				
a) Nebenkosten	6.247	4.630	1.617	1
b) Betreuungstätigkeit	3.177	0	3.177	2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen gesamt	9.424	4.630	4.793	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.178	4.039	-2.861	4
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	2	0	2	
b) übrige betriebliche Erträge	531	1.988	-1.457	5
sonstige betriebliche Erträge gesamt	533	1.988	-1.454	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	46.019	46.327	308	
b) Instandhaltung	54.822	61.115	6.292	6
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	50.436	50.105	-331	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	151.278	157.547	6.269	
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Baubetreuungstätigkeit	17.922	45.869	27.947	2
b) Energiebetreuungsstätigkeit	13.153	14.591	1.438	3
c) sonstigen Serviceleistungen	2.363	2.663	299	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	33.439	63.123	29.684	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	25.304	28.177	2.873	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	8.832	9.490	658	7
Personalaufwand gesamt	34.136	37.667	3.531	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.765	20.212	1.448	8
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	11.157	9.989	-1.168	9
Betriebsergebnis	10.678	21.217	-10.539	
10. Erträge aus Finanzanlagen	1.582	1.568	14	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49	458	-409	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.238	22.187	5.948	10
13. Steueraufwand / -erstattung	-9	0	9	
Finanzergebnis	-14.617	-20.161	5.545	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	-3.938	1.056	-4.994	
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	10.231	0	10.231	11
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 3. Quartal 2021	6.292	1.056	5.237	

* vorläufiger Sachstand Oktober 2021

2. Entwicklung der Vermögenslage per 30.09.2021

	vorläufig per 30.09.2021 ¹⁾			31.12.2020 ²⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
Vermögen								
- Immaterielle Anlagen	366	0,02	0	432	0,02	0	-66	-15,21
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	2.202.592	91,94	0	2.015.732	88,55	0	186.859	9,27
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	36.704	1,53	0	37.248	1,64	0	-544	-1,46
- Übrige Sachanlagen/ geleistete Anzahlungen	22.434	0,94	0	25.403	1,12	0	-2.969	-11,69
- Finanzanlagen	41.324	1,72	0	41.261	1,81	0	63	0,15
Anlagevermögen	2.303.420	96,15	0	2.120.077	93,14	0	183.343	8,65
- Vorräte	67.220	2,81	67.220	65.468	2,88	65.468	1.752	2,68
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.970	1,04	24.970	64.758	2,84	0	-39.788	-61,44
- 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	92.217	3,85	92.217	156.207	6,86	65.998	-63.990	-40,96
	2.395.636	100,00	92.217	2.276.283	100,00	65.998	119.353	5,24
Kapital								
- Stammkapital	1.000	0,04	0	1.000	0,04	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	178.422	7,45	0	181.731	7,98	0	-3.309	-1,82
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Eigenkapital i.e.S.	179.422	7,49	0	182.731	8,03	0	-3.309	-1,82
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	487.892	20,37	0	494.128	21,71	0	-6.236	-1,26
Eigenkapital i.w.S.	667.313	27,86	0	676.858	29,74	0	-9.545	-1,41
- Rückstellungen	108.256	4,52	105.416	103.984	4,57	103.984	4.272	4,11
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	1.441.839	60,19	0	1.319.330	57,96	74.020	122.510	9,29
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrentkrediten	10.772	0,45	10.772	0	0,00	0	10.772	0,00
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	21.653	0,90	0	14.814	0,65	14.814	6.838	46,16
- Erhaltene Anzahlungen	82.363	3,44	82.363	75.058	3,30	75.058	7.305	9,73
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	63.441	2,65	62.289	86.239	3,79	39.007	-22.798	-26,44
Fremdkapital	1.728.323	72,14	260.840	1.599.425	70,26	306.883	128.898	8,06
	2.395.636	100,00	260.840	2.276.283	100,00	306.883	119.353	5,24

¹⁾ vorläufiger Sachstand Oktober 2021

²⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter, testierter Jahresabschluss

3. Erläuterungen zum Bericht per 30.09.2021

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 12,3 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit rund EUR 2,0 Mio. die Nebenkostenabrechnungen und rund EUR 10,3 Mio. die Nettomieterlöse.

Die Abweichung der Nebenkostenabrechnungen von 2 Mio. EUR liegt an der nicht-linearen Erstellung der Nebenkostenabrechnungen, die verstärkt in der 2. Jahreshälfte erfolgen und zeitverzögert mit den Nutzern abgerechnet werden. Daraus folgt auch die Abweichung bei der Bestandserhöhung von rd. 1,6 Mio. EUR, d. h. der verzögerte Abbau des Bestandes aus dem Vorjahr.

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. Die u.a. vom Jahresbeginn an eingeplanten Mieterlöse neuerrichteter Modulbauten der Grundschule Hauptstr. wurden im August realisiert

- 2 Die abweichend zur Planung geringeren Erlöse aus Baubetreuung i. H. v. EUR 34,5 Mio. haben ihre Ursache in erteilten, aber nur zeitverzögert realisierten Aufträgen. Diesen Mindererlösen stehen entsprechende Minderaufwendungen aus Baubetreuungstätigkeit i. H. v. EUR 27,9 Mio. gegenüber. EUR 3,2 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 3,1 Mio. sind Ergebnis der nicht-linearen Inanspruchnahme bzw. Abrechnung innerhalb des Wirtschaftsjahres. Diese Leistungen werden verstärkt im 4. Quartal erbracht bzw. abgerechnet.
- 4 Die geringeren aktivierten Eigenleistungen von rd. EUR 2,9 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 Instandhaltungsstaus (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 6,3 Mio. zum Jahresende weitestgehend kompensiert werden dürfte.

Aus dem Budget für den Abbau des Instandhaltungsstaus 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 geringeren Personalaufwendungen von rd. EUR 3,5 Mio. sind darauf zurückzuführen, dass die geplante Erhöhung des Personalbestands um 15 Vollzeitäquivalente zum 3.Quartal trotz Neueinstellungen mit höheren ungeplanten Abgängen einhergeht. Das Niveau des Personalbestands ist im Vergleich zum Jahresanfang im 3. Quartal um 4 Vollzeitstellen angestiegen.
- 8 Die Minderaufwendungen bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von rund EUR 1,4 Mio. resultieren aus dem nicht-linear ablaufenden Anlagenzugang innerhalb des Geschäftsjahres.
- 9 Die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. EUR 1,2 Mio. im Vergleich zum Planansatz verlaufen unterjährig nicht-linear, sodass zum 4. Quartal ein Ausgleich erfolgen dürfte.
- 10 Die Abweichungen bei Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (EUR 5,9 Mio.) haben zwei Ursachen. Zum einen wurde aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit in den ersten drei Quartalen geringere Darlehen i. H. v. EUR 180 Mio. aufgenommen (Mengeneffekt vgl. hierzu 3.2.). Zum anderen liegen die abgeschlossenen Zinskonditionen unter den Planansätzen (Preiseffekt).
- 11 Die Gewinn- und Verlustrechnung für das 3. Quartal 2021 schließt mit einem vorläufigen Ergebnis vor Ergebnisausgleich von EUR -3,9 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 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.

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 3. Quartal 2021 EUR 61,1 Mio. Dem stehen nach aktuellem Buchungsstand Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 54,8 Mio. gegenüber.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 30.09.2021:

	GuV	
	Jan. – Sep. 2021	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		- 3,9
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Gebäudewirtschaft modifiziert / bereinigt um	+ 3,9	
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	+ 6,3	
Ausgleichsanspruch der Gebäudewirtschaft gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	+ 10,2	+10,2
Ergebnis für das 3. Quartal 2021 nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		6,3

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 30.09.2021

Umsetzung der geplanten Investitionen

Für 2021 sind Bauinvestitionen i. H. v. EUR 399 Mio. angemeldet. Umgesetzt wurden zum 30.09.2021 EUR 207,5 Mio., was 52 % des Gesamtplanansatzes bzw. 69,3 % 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. Zum 3.Quartal 2021 wurden die Grundstücke Anna-Lindt-Straße, Fitzmauricestr., Stolzestr. und Jakordenstr. für insgesamt rund EUR 16,6 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. Zum 3. Quartal 2021 wurden Darlehen i. H. v. EUR 180 Mio. aufgenommen.

Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 30.09.2021 beträgt EUR 2,4 Mrd. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse rd. 28 % (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. 9 %

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.