

I/1

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN
Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	534.592,00	371.146,00
	534.592,00	371.146,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.340.986.728,47	1.290.622.287,47
2. Grundstücke ohne Bauten	5.204.411,96	5.204.305,45
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.875.873,89	8.875.873,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	25.878.912,00	23.193.167,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.417.894,00	39.282.102,00
6. Anlagen im Bau	29.460.791,73	48.542.745,61
7. Bauvorbereitungskosten	38.548.523,99	31.768.307,63
	1.484.373.136,04	1.447.488.789,05
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	38.964.620,99	39.087.171,04
	38.964.620,99	39.087.171,04
<i>Summe Anlagevermögen</i>	1.523.872.349,03	1.486.947.106,09
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	63.827.184,56	53.850.924,13
2. Andere Vorräte	338.381,76	303.541,04
	64.165.566,32	54.154.465,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	23.634,48	112.645,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.702.892,89	9.725.985,19
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.344,04	45.147,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon Vorabauschüttungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 97.512.831,48)	2.808.863,19	99.056.250,69
	12.572.734,60	108.940.028,21
III. Kassenbestand	170,33	1.104,36
	170,33	1.104,36
<i>Summe Umlaufvermögen</i>	76.738.471,25	163.095.597,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	385.712,61	369.845,13
	1.600.996.532,89	1.650.412.548,96

Passiva	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		111.353.921,51	111.323.061,13
III. Gewinnrücklage		66.605.094,11	25.916.593,71
IV. Bilanzgewinn			
Gewinn aus Vorjahren	0,00		73.748.361,46
Jahresüberschuss	589.290,69	589.290,69	64.452.970,42
		179.548.306,31	276.440.986,72
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		349.008.918,00	358.794.546,00
		349.008.918,00	358.794.546,00
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		68.865.785,00	46.117.459,00
		68.865.785,00	46.117.459,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		853.780.560,21	814.703.343,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen		0,00	11.793.045,91
3. Erhaltene Anzahlungen		69.031.630,83	59.442.069,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.556,63	45.847,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.964.552,09	78.704.117,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten		4.138.327,90	3.503.787,62
		1.002.922.627,66	968.192.212,51
E. Rechnungsabgrenzungsposten		650.895,92	867.344,73
		1.600.996.532,89	1.650.412.548,96

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		237.036.866,13	315.760.626,46
b) aus Betreuungstätigkeit		53.298.889,20	57.888.174,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.283.327,62	1.440.327,11
		<u>291.619.082,95</u>	<u>375.089.127,93</u>
2. Erhöhung/Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen		9.976.260,43	-13.397.611,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.148.502,77	4.890.926,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.986.042,09	10.158.369,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		190.365.338,08	176.586.158,23
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit		42.667.956,02	49.874.458,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		591.270,56	766.419,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		22.105.040,18	21.994.407,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 3.844.820,57 (Vorjahr: EUR 3.402.510,77)		8.381.563,64	7.712.641,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.896.558,85		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen (Vorjahr: EUR 9.128.058,65)	<u>-9.152.899,04</u>	24.743.659,81	24.015.859,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.341.813,63	6.172.474,63
9. Erträge aus Finanzanlagen		2.024.621,32	2.104.664,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		867.724,94	687.367,71
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 836.075,61 (Vorjahr: EUR 659.865,24)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		296.659,65	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		29.534.419,15	27.955.593,52
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 871.161,46 (Vorjahr: EUR 104.829,44)			
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>594.513,78</u>	<u>64.454.830,46</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.223,09	1.860,04
15. Jahresgewinn		<u>589.290,69</u>	<u>64.452.970,42</u>
16. Gewinnvortrag		0,00	73.748.361,46
17. Bilanzgewinn		<u>589.290,69</u>	<u>138.201.331,88</u>

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/4

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2015 wurde - gemäß den Regelungen in § 21 EigVONRW, § 17 Abs. 2 der Betriebssatzung - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gebäudewirtschaft erfolgte die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung in Anlehnung an die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO).

In Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas wurden in der Bilanz die Positionen „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“, „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ eingefügt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wird die Auflösung des Sonderpostens für Investitionskostenzuschüsse zum Anlagevermögen bei den Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen in einer Vorspalte ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet. Der Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von vier Jahren zugrunde; Aufwendungen für das Customizing werden grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Software abgeschrieben.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/5

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Bei den von der Stadt Köln übertragenen Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Grundstücken ohne Bauten sind die Anschaffungskosten grundsätzlich objektweise unter Verwendung von Preisindizes für Grundstücke und Bauleistungen vom städtischen Liegenschaftsamt im Rahmen eines standardisierten Bewertungsverfahrens ermittelt worden.

Die Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Stellungnahme des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IDW RS IFA 1) sowie der aktuellen steuerlichen Rechtsprechung. In die Herstellungskosten der Gebäude werden Eigenleistungen eingerechnet, die in Anlehnung an die HOAI ermittelt werden.

Das Grundvermögen (mit Ausnahme der Grundstücke ohne Bauten) wird linear unter Berücksichtigung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bzw. der voraussichtlichen Vertragsdauer (Bauten auf fremden Grundstücken) abgeschrieben. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die unterstellte Nutzungsdauer grundsätzlich 80 Jahre. Bei Kindertagesstätten - in Ausnahmefällen auch bei Schulen - wurde bei der Ermittlung der (fiktiven) Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Einbringung der Stadt Köln allerdings zum Teil von einer kürzeren Nutzungsdauer als 80 Jahre ausgegangen. Bei Fertigbaueinheiten endet die zugrunde gelegte Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Ersatzbeschaffung. Neue Fertigbaueinheiten werden grundsätzlich über 50 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen über die zum Gründungszeitpunkt der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bzw. zum späteren Übertragungszeitpunkt jeweils verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Schadstoffbelastung von im Sondervermögen erfassten Objekten wird über Rückstellungen Rechnung getragen.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/6

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Abschreibungssätze zwischen 5 % und 33 % verwendet.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen - Ansprüche aus der Bestellung von Erbbaurechten - erfolgt wegen der langfristigen Laufzeiten (zum Teil bis zum 31. Dezember 2109) zum Barwert bei einem Zinssatz von 5,6 %.

Innerhalb des Umlaufvermögens wurde dem Risiko einer etwaigen Nichtabrechenbarkeit der zu Herstellungskosten bewerteten unfertigen Leistungen durch Bewertungsabschläge insbesondere aufgrund aktueller Leerstandsdaten Rechnung getragen.

Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Nominalwerten. Dem Delkredererisiko wird durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entsprochen. Nicht einzelwertberichtigte Forderungen wurden einheitlich mit einem Satz von 5 % pauschal wertberichtigt.

Die Dotierung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen erfolgte bei zum Übertragungszeitpunkt fertig gestellten Objekten grundsätzlich zu einer baujahrabhängigen Quote der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Objekten mit einem Fertigstellungszeitpunkt nach dem 1. Januar 1998 bemisst sich die Dotierung grundsätzlich nach der Höhe der zum jeweiligen Stichtag vereinnahmten Fördermittel. Die ratieller Auflösung des Sonderpostens über die verbleibende Objektnutzungsdauer wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Absetzung von den Abschreibungen und damit saldiert ausgewiesen. Sie beträgt im Wirtschaftsjahr 2015 EUR 9,2 Mio.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden - nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung - mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/7

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde zum Nennwert eingebucht. Zwei Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses werden über 10 Jahre bzw. 15 Jahre zeitanteilig zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst und Mietvorauszahlungen werden im Folgejahr zu Gunsten der Umsatzerlöse aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die in der Bilanz ausgewiesenen Posten des Anlagevermögens sind in ihrer Gliederung und Entwicklung in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Anlagennachweis 2015 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1	2	3	4	5
	Stand	Zugänge 3)	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	EUR 01.01.2015	EUR 2015	EUR 2015	EUR 2015	EUR 31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.401.152,41	362.249,04	0,00	0,00	4.763.401,45
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.533.045.444,25	24.664.094,70	4.842.439,40	55.662.829,09	1.608.529.928,64
2. Grundstücke ohne Bauten	5.204.305,45	106,51	0,00	0,00	5.204.411,96
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.875.873,89	0,00	0,00	0,00	8.875.873,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	33.383.838,45	1.215.188,31	0,00	2.529.867,77	37.128.894,53
5. Betriebs- und Geschäftsaustattung	65.813.725,21	507.536,30	72.435,34	1.611.083,68	67.859.909,85
6. Anlagen in Bau	49.330.569,18	33.992.588,83	176.266,24	-53.399.798,30	29.747.093,47
7. Bauvorbereitungskosten	32.632.683,73	15.180.955,55	1.950.938,65	-6.403.982,24	39.458.718,39
	1.728.286.440,16	75.560.470,20	7.042.079,63	0,00	1.796.804.830,73
Zwischensumme I. und II.	1.732.687.592,57	75.922.719,24	7.042.079,63	0,00	1.801.568.232,18
III. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	39.087.171,04	2.024.621,32	1.850.511,72	0,00	39.261.280,64
	39.087.171,04	2.024.621,32	1.850.511,72	0,00	39.261.280,64
Summe	1.771.774.763,61	77.947.340,56	8.892.591,35	0,00	1.840.829.512,82

1) (Spalte 7 x 100) : Spalte 5; beim Grundvermögen bezogen auf Gebäudewerte.

2) (Spalte 12 x 100) : Spalte 5.

3) Vor Saldierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (EUR 9.152.899,04)

Abschreibung 3)						12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2015	13 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2014	Kennzahlen	
6 Stand EUR 01.01.2015	7 Zugänge EUR 2015	8 Abgänge EUR 2015	9 Umbuchungen EUR 2015	10 Zuschreibungen EUR 2015	11 Stand EUR 31.12.2015			14 Durchschnittswert Abschrei- bung 1) %	15 Restbuch- wert 2) %
4.030.006,41	198.803,04	0,00	0,00	0,00	4.228.809,45	534.592,00	371.146,00	4,17	11,22
242.423.156,78	26.131.300,87	1.515.414,37	504.156,89	0,00	267.543.200,17	1.340.986.728,47	1.290.622.287,47	1,62	83,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.204.411,96	5.204.305,45	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.875.873,89	8.875.873,89	0,00	100,00
10.190.671,45	1.059.311,08	0,00	0,00	0,00	11.249.982,53	25.878.912,00	23.193.167,00	2,85	69,70
26.531.623,21	5.980.483,55	71.509,34	1.418,43	0,00	32.442.015,85	35.417.894,00	39.282.102,00	8,81	52,19
787.823,57	4.053,49	0,00	-505.575,32	0,00	286.301,74	29.460.791,73	48.542.745,61	0,01	99,04
864.376,10	522.606,82	0,00	0,00	476.788,52	910.194,40	38.548.523,99	31.768.307,63	1,32	97,69
280.797.651,11	33.697.755,81	1.586.923,71	0,00	476.788,52	312.431.694,69	1.484.373.136,04	1.447.488.789,05		
284.827.657,52	33.896.558,85	1.586.923,71	0,00	476.788,52	316.660.504,14	1.484.907.728,04	1.447.859.935,05		
0,00	296.659,65	0,00	0,00	0,00	296.659,65	38.964.620,99	39.087.171,04	0,76	99,24
0,00	296.659,65	0,00	0,00	0,00	296.659,65	38.964.620,99	39.087.171,04		
284.827.657,52	34.193.218,50	1.586.923,71	0,00	476.788,52	316.957.163,79	1.523.872.349,03	1.486.947.106,09		

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/9

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 63,3 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 0,5 Mio. noch abzurechnende Betreuungsleistungen. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletsbestände sowie Bestände an Reparaturmaterial.

Angaben zur Zusammensetzung und zu den Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind der folgenden Übersicht zu entnehmen (Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	gegen die Stadt Köln EUR
Forderungen aus Vermietung	23.634,48 (112.645,00)	0,00 (0,00)	556,00 (52.470,34)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.702.892,89 (9.725.985,19)	0,00 (0,00)	9.702.892,89 (9.725.985,19)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.344,04 (45.147,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.808.863,19 (99.056.250,69)	0,00 (0,00)	1.543.342,00 (97.512.831,48)
	12.572.734,60 (108.940.028,21)	0,00 (0,00)	11.246.790,89 (107.291.287,01)

In den sonstigen Vermögensgegenständen zum 31.12.2014 waren Vorauszahlungen auf die planmäßigen Abführungen an den städtischen Haushalt von EUR 97,5 Mio. enthalten.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals bis zum 31.12.2015 ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/10

	01.01.2015	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Stammkapital</u>	1.000				1.000
<u>Kapitalrücklage</u>	111.323				111.323
-Kapitalveränderungen in 2015 (Saldo)		31			31
					111.354
<u>Gewinnrücklage</u>	25.917				25.917
-Zuführung 2013 in 2015			26.004		26.004
-Zuführung 2014 in 2015			14.684		14.684
					66.605
<u>Bilanzgewinn</u>					
- Gewinnvortrag 2013	73.748				73.748
- Gewinnvortrag 2014	64.453				64.453
- Jahresgewinn 2015		589			589
<u>Zuführung zur Gewinnrücklage</u>					
- Kapitalzuführung 2013 in 2015			-26.004		-26.004
- Kapitalzuführung 2014 in 2015			-14.684		-14.684
<u>Abführung an den städt. Haushalt</u>					
- Abführung 2013 in 2015				-47.744	-47.744
- Abführung 2014 in 2015				-49.769	-49.769
Bilanzgewinn	138.201				589
	276.441	620	0	-97.513	179.548

Gemäß den Bestimmungen der EigVO NRW muss der Rat der Stadt Köln über die Ergebnisverwendung beschließen.

Der Ergebnisverwendungsbeschluss für das Jahr 2013 datiert vom 05.02.2015. Bei einem Jahresüberschuss 2013 von EUR 73,7 Mio. und einer Abführung von EUR 47,7 Mio. beträgt die vom Rat beschlossene Zuführung zur Gewinnrücklage EUR 26,0 Mio.

In 2014 steht einem Jahresüberschuss von EUR 64,5 Mio. eine Abführung von insgesamt EUR 49,8 Mio. gegenüber. Mit Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 15.12.2015 wurde der verbleibende Betrag (EUR 14,7 Mio.) den Gewinnrücklagen zugeführt.

Segmentrechnung und Ergebnisausgleich (ab dem Wirtschaftsjahr 2015)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/11

Mit der Neuordnung des städtischen Finanz- und Abrechnungssystems und der Einführung von Spartenverrechnungspreisen zum 01.01.2015 geht die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen der Kernverwaltung und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln einher.

Der Ergebnisausgleich umfasst sowohl den Vermietungsbereich als auch das Servicesegment der Gebäudewirtschaft und bedeutet inhaltlich, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite - ebenfalls erfolgswirksam - durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Im Vermietungsbereich hat der Ergebnisausgleich somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Flächenverrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. nicht vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogenen und mit Wirkung noch für das Wirtschaftsplanjahr auszugleichen. Einkalkulierte, aber tatsächlich nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel sowie erzielte Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken bleiben bei der Ermittlung der Spatenergebnisse konzeptionell unberücksichtigt. Über deren Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/12

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entwickelt sich in 2015 wie folgt:

	Vermietung					Service
	Schulen	Verwaltungs- gebäude	Kindertages- stätten	Aufbauten in Grünanlagen	gesamt	
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	142,59	69,03	29,53	1,26	242,41	49,51
Bestandsveränderung/ aktivierte Eigenleistung	5,85	7,69	2,16	0,25	15,95	-1,82
Sonstige betriebliche Erträge	9,91	5,22	1,03	0,31	16,47	0,90
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	96,85	65,75	26,83	0,94	190,37	0,00
Sachaufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43,26
Personalaufwand	14,74	4,82	1,66	0,62	21,84	8,63
Abschreibungen	20,44	3,57	0,53	0,19	24,73	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4,25	1,11	0,33	0,13	5,82	1,51
Saldo Zinsaufwand/-erträge	20,79	4,66	1,04	0,20	26,69	0,26
Spartenergebnis	1,28	2,03	2,33	-0,26	5,38	-5,07
Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell (Ergebnisausgleich Kernverwaltung)					-5,38	5,07
Enkalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsaufwendungen					0,00	
Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen					0,59	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					0,59	

Die Übersicht zeigt, dass dem positiven Segmentergebnis im Vermietungsbereich (EUR 5,38 Mio.) eine nahezu gleichhohe Unterdeckung im Servicebereich (EUR 5,07 Mio.) gegenübersteht.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich ein der Kernverwaltung zustehender Betrag von EUR 0,31 Mio., der in der Bilanz zum 31.12.2015 unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die mit der Kernverwaltung ergebniswirksam verrechneten Spartenergebnisse als Korrektur der „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mieterlöse)“ bzw. der „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“ erfasst.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/13

Da die im Wirtschaftsjahr 2015 angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (EUR 71,5 Mio.) den bei der Flächen-Verrechnungspreisermittlung einkalkulierten Ansatz (EUR 67,5 Mio.) insgesamt übersteigen, verbleibt durch die skizzierte innerstädtische Erlöskorrektur ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (TEUR 594,5), das nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 5,2) dem in 2015 erzielten Buchgewinn aus Grundstücksgeschäften entspricht (TEUR 589,3).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse 33,0 % (Vorjahr: 38,5 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,3 %. Im Vorjahr ergab sich unter Berücksichtigung der (geplanten) Abführungen für 2013 und 2014 an den Haushalt der Stadt Köln - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,0 %.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/14

Die Entwicklung der Rückstellungen und ihre Zusammensetzung ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Sonstige Rückstellungen	01.01.2015 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Aufzinsung EUR	Abzinsung EUR	31.12.2015 EUR
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	4.280.000,00	4.280.000,00	0,00	4.011.000,00	0,00	0,00	4.011.000,00
Risikovorsorge historisches Archiv	491.750,00	0,00	0,00	0,00	10.599,00	0,00	502.349,00
Brandschutzverpflichtungen	16.300.000,00	3.622.151,14	2.013.112,90	5.359.878,20	247.685,84	0,00	16.272.300,00
Sanierungskosten Schadstoffe	635.600,00	224.225,20	231.734,02	1.534.663,60	10.395,62	0,00	1.724.700,00
Rückstellung für Dichtigkeitsprüfung und Mängelbeseitigung Kanalisation	9.877.000,00	1.117.586,00	758.000,00	25.006.492,61	0,00	833.906,61	32.174.000,00
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	1.058.000,00	1.058.000,00	0,00	938.000,00	0,00	0,00	938.000,00
Rückbauverpflichtungen	1.070.212,00	0,00	650.372,00	136.334,00	398.765,00	0,00	954.939,00
Kesselnachrüstung	3.136.200,00	828.248,96	1.124.667,43	618.516,39	0,00	0,00	1.801.800,00
verschiedene ausstehende Rechnungen	1.298.100,00	288.239,26	758.220,74	2.276.400,00	0,00	0,00	2.528.040,00
Prozesskosten	445.704,00	27.921,00	245.126,00	8.300,00	25.057,00	0,00	206.014,00
Prozessrisiken	2.921.720,00	2.000,00	1.532.452,00	1.586.500,00	154.420,00	0,00	3.128.188,00
Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	103.343,00	0,00	103.343,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresabschlussprüfung	71.852,00	60.471,00	0,00	78.600,00	0,00	0,00	89.981,00
Jahresabschlusserstellung	173.000,00	173.000,00	0,00	176.000,00	0,00	0,00	176.000,00
Abrechnungsverpflichtungen	354.900,00	315.600,00	39.300,00	358.100,00	0,00	0,00	358.100,00
Ansprüche aus Überstunden	285.353,00	285.353,00	0,00	176.580,00	0,00	0,00	176.580,00
Urlaubsrückstellung	1.745.713,00	1.745.713,00	0,00	1.884.270,00	0,00	0,00	1.884.270,00
Altersteilzeit	950.490,00	357.033,00	0,00	173.839,00	20.892,00	1.606,00	786.582,00
Leistungsorientierte Bezahlung	409.350,00	399.781,77	9.568,23	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
Aufbewahrungspflichtung	394.934,00	0,00	30.000,00	239.175,00	1.930,00	0,00	606.039,00
Arbeitszeitkonto - Sabbatical -	106.132,00	60.758,00	0,00	21.869,00	1.417,00	563,00	68.097,00
Übrige	8.106,00	0,00	0,00	70.700,00	0,00	0,00	78.806,00
	46.117.459,00	14.846.081,33	7.495.896,32	45.055.217,80	871.161,46	836.075,61	68.865.785,00

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/15

Die Zusammensetzung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich wie folgt
(Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	Von 1 – 5 Jahren EUR	Von mehr als 5 Jahren EUR	gegenüber der Stadt Köln EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	853.780.560,21 (814.703.343,90)	72.825.677,08 (76.340.261,16)	300.895.210,38 (284.380.112,83)	480.059.672,75 (453.982.969,91)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen	0,00 (11.793.045,91)	0,00 (11.793.045,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (11.793.045,91)
Erhaltene Anzahlungen	69.031.630,83 (59.442.069,99)	69.031.630,83 (59.442.069,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	67.198.071,03 (57.737.873,23)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.556,63 (45.847,19)	7.556,63 (45.847,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (43.009,23)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.964.552,09 (78.704.117,90)	15.437.781,75 (15.734.252,10)	11.791.441,63 (11.251.360,12)	48.735.328,71 (51.718.505,88)	682.495,66 (2.172.394,08)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.138.327,90 (3.503.787,62)	4.138.327,90 (3.503.787,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.131.176,80 (2.302.528,05)
	1.002.922.627,66 (968.192.212,51)	161.440.974,19 (166.859.263,97)	312.686.652,01 (295.631.472,95)	528.795.001,46 (505.701.475,59)	72.011.743,49 (74.048.850,50)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt. Sie resultierten aus Darlehen im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundbesitz.

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen EUR 11,8 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 48,7 Mio. (Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren) auf mittel- bzw. langfristig gestundete Verbindlichkeiten aus der Sanierung von Schulen im ÖPP-Modell.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) im Wirtschaftsjahr 2015 betrifft im Wesentlichen Abstandszahlungen im Rahmen von zwei vorzeitig beendeten Mietverhältnissen. Diese Abstandszahlungen werden jeweils über die ursprünglich vereinbarte vertragliche Restmietlaufzeit zeitanteilig aufgelöst.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/16

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2015 EUR 237,0 Mio. (Vorjahr: EUR 315,8 Mio.). Von den Erlösen betreffen EUR 0,2 Mio. frühere Wirtschaftsjahre. Der Umsatzrückgang um insgesamt EUR 78,8 Mio. beruht mit EUR 59,2 Mio. im Wesentlichen auf verminderten Mieterlösen infolge der Umstellung von einer kalkulatorischen Kostenmiete auf einen aufwandsbasierten Spartenverrechnungspreis zum 01.01.2015. In diesem Betrag ist der innerstädtische Ergebnisausgleich im Vermietungssegment, d.h. die Erlöskorrektur um EUR - 5,38 Mio. enthalten. EUR 19,5 Mio. des Umsatzrückgangs sind auf reduzierte Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten zurückzuführen.

Aus dem Leerstand von Flächen resultieren in 2015 Mietausfälle von insgesamt EUR 5,5 Mio. Die Mietausfälle betreffen im Wesentlichen mit EUR 2,0 Mio. Flächen in Verwaltungsgebäuden und mit EUR 3,0 Mio. Flächen in Schulen. Bezogen auf die von der Gebäudewirtschaft bewirtschaftete Gesamtfläche ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,95 % (Vorjahr: 3,45 %).

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2015 unter Berücksichtigung des Ergebnisausgleichs mit der Kernverwaltung Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 53,3 Mio. (Vorjahr: EUR 57,9 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 33,2 Mio. auf die Baubetreuung, EUR 15,0 Mio. auf die Energiebetreuung und EUR +5,07 Mio. auf den Ergebnisausgleich im Servicesegment. Der aus Betreuungstätigkeit erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (u. a. Umzugsmanagement) betragen in 2015 TEUR 1.283,3 gegenüber TEUR 1.440,3 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 18,0 Mio.) enthalten EUR 7,5 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 5,2 Mio., EUR 0,9 Mio. Erträge für Leistungen des Energiemanagements sowie EUR 0,6 Mio. Erträge aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens, die nahezu ausschließlich auf Buchgewinne aus Grundstücksveräußerungen zurückzuführen sind. Von den periodenfremden Erträgen resultieren EUR 4,1 Mio. aus Nachaktivierungen im

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/17

Anlagevermögen aufgrund einer Neubewertung der investiven Anteile bei vier Generalinstandsetzungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2015 EUR 190,4 Mio. (Vorjahr: EUR 176,6 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auf um EUR 2,9 Mio. gestiegene Nebenkosten, auf um EUR 2,4 Mio. erhöhte Pacht aufwendungen und im Wesentlichen auf um EUR 8,5 Mio. gestiegene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Von den Abschreibungen (EUR 24,7 Mio.) entfallen im Berichtsjahr 2015 EUR 0,3 Mio. auf die außerplanmäßige Abschreibung eines Grundstücks. Die Grundstücksteilfläche wurde bis zur Umwidmung in eine Grünfläche schulisch genutzt und EUR 0,5 Mio. auf die außerplanmäßigen Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 7,3 Mio.) entfallen EUR 1,6 Mio. auf IT-Aufwendungen (incl. weiterbelastete Kosten des städtischen Rechenzentrums) und EUR 1,0 Mio. auf übrige Serviceleistungen städtischer Dienststellen, EUR 0,9 Mio. auf Zuführungen zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie EUR 0,5 Mio. auf nicht aktivierbare Kosten von Architekturwettbewerben.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2015 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	TEUR		TEUR
Beamtenbezüge	4.032	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	18.032	• Sozialversicherung	3.465
Jubiläumsgelder	4	• Unfallversicherung	64
Veränderung der Rückstellungen für:		<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
• Urlaubsansprüche	139	• Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung	-183
• Überstundenvergütung	-108	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Pensionsrückstellungen der Kernverwaltung	2.350
• Abrechnungsverpflichtungen	42	• Zusatzversorgung der Beschäftigten	1.678
• Leistungsorientierte Bezahlung	0	<u>Unterstützung</u>	
• Jahresabschlusserstellung	3	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Beihilferückstellungen der Kernverwaltung	677
• Arbeitszeitkonto Sabbatical-	-39	• Beihilfeumlage	328
		• Sonstiges	2
	22.105		8.381

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/18

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse NRW. Zweck dieser Anstalt ist es, den Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Zusatzversorgungskasse Köln hat sich bei Begründung der Mitgliedschaft verpflichtet, alle Arbeitnehmer zu versichern, die nach dem Tarifvertrag über die Versorgung der Arbeitnehmer kommunaler Verwaltungen und Betriebe zu versichern sind.

Der Umlagesatz für 2015 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2015 sind EUR 1,7 Mio. erfasst.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 28,0 Mio.) betreffen EUR 23,1 Mio. Zinsen an Kreditinstitute sowie EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) Zinsen für Darlehen der Stadt Köln, die der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Grundbesitzübertragungen zugeordnet wurden.

E. Sonstige Angaben

Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftete Bestand an eigenen und angemieteten Objekten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

<u>Anzahl</u>	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
Eigene Objekte	37 (41)	257 (256)	76 (75)	77 (77)	81 (81)	528 (530)
Angemietete Objekte	44 (41)	19 (21)	159 (161)	0 (0)	0 (0)	222 (223)
Insgesamt	81 (82)	276 (277)	235 (236)	77 (77)	81 (81)	750 (753)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/19

Flächenentwicklung

	Verwaltungs- gebäude	Schulen	Kindertages- stätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Eigene Objekte						
Grundstücksflächen	175.454,37 (170.324,94)	3.455.782,69 (3.439.199,69)	224.750,00 (232.571,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.855.987,06 (3.842.095,63)
Gebäudeflächen	179.856,77 (181.727,92)	1.415.673,14 (1.401.885,71)	58.629,14 (55.215,86)	40.375,61 (40.197,89)	0,00 (0,00)	1.694.534,66 (1.679.027,38)
Angemietete Objekte						
Gebäudeflächen	284.730,26 (274.356,13)	7.437,87 (8.030,34)	107.396,08 (107.969,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	399.564,21 (390.355,65)

Unter den Grundstücksflächen befinden sich am Bilanzstichtag unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 28.201 qm. Die eigenen Objekte und ausgewiesenen Flächen umfassen zudem sechs mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke (davon fünf bebaut) mit einer Gesamtfläche von 88.537 qm. Die acht Schulen, die über die jeweils vereinbarte Vertragslaufzeit von ÖPP-Partnern betrieben werden, werden in der Bestand- und Flächenentwicklung als Objekte der Gebäudewirtschaft geführt, da sie sich im Eigentum der Stadt Köln befinden.

Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm

Die von der Stadt Köln übertragene Bausubstanz ist aufgrund einer in der Vergangenheit unzureichenden Bauunterhaltung vielfach in einem mangelhaften Zustand. Darüber hinaus wurden insbesondere bei Schulen und Kindertagesstätten Schadstoffbelastungen festgestellt, die entsprechende Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen notwendig machen.

Die Gebäudewirtschaft begegnet diesem Instandhaltungstau mit einem Instandhaltungsprogramm für die Jahre 2016 bis 2019 von rund EUR 277,3 Mio. (Entwurf Wirtschaftsplan 2016; mittelfristige Finanzplanung).

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/20

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2015 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 79,6 Mio. Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende, unter den Anlagen im Bau ausgewiesene Bauprojekte:

<u>Schulen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>EUR</u>
Gotenring 5	Instandhaltung	4.921.966,88
Biggestr. 2	Erweiterungsbau	4.775.340,56
Ossietzkystr. 2	Neubau	4.338.085,43
Fühlinger Weg 4	Erweiterungsbau	3.761.706,61
Gereonswall 57	Neubau	2.982.763,52
Gravenreuthstr. 10	Erweiterungsbau	1.461.815,24
Berrischstr.	Erweiterungsbau	1.132.583,39
Lohmarer Str	Instandhaltung	803.615,59
Schulstr. 15	Erweiterungsbau	693.032,86
Donauweg	Neubau	402.493,09
Wipperfürther Str. 49	Rettungsweg	359.801,80
Konrad-Adenauer-Str. 20	Rettungsweg	306.912,95
übrige		491.164,18
		<u>26.431.282,10</u>
 <u>Verwaltungsgebäude</u>		 0,00
 <u>Kindertagesstätten</u>		
Kalk-Mülheimer-Str. 216	Neubau	2.340.222,57
Gereonswall 57	Neubau	410.185,14
		<u>2.750.407,71</u>
 <u>Sonstige</u>		
Hönninger Platz 25	Neubau /Fahrzeughalle	<u>279.101,92</u>
Gesamt		<u><u>29.460.791,73</u></u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2015 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 38,5 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.) für insgesamt 91 (Vorjahr: 113) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/21

Personalbestand und -struktur

Die Zahl der im Wirtschaftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer setzt sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
Beamte	89	89
Übrige Beschäftigte	385	388
Insgesamt	474	477

	2015	2014
Vollzeit	374	373
Teilzeit	100	104
Insgesamt	474	477

Unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen gliedert sich der Personalbestand nach besetzten Stellen zum Bilanzstichtag wie folgt:

(Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2015	31.12.2014
Betriebsleitung (incl. Sekretariat und Büro)	5,00	5,00
Interne Revision	4,00	4,00
Qualitätssicherung	6,00	6,73
PG Oper/Schauspiel	5,54	5,03
PG BAN	4,27	4,00
Kaufmännisches Management	87,96	88,37
Objektmanagement	154,45	161,33
Projektsteuerung	37,09	38,17
Architekturleistungen	11,24	11,22
Gebäudetechnik	15,00	13,38
Facility-Management- Leistungen	100,38	101,87
	430,93	439,10
	(475,13)	(474,14)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/22

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

- Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Franz-Josef Höing, Köln.

Geschäftsführende Betriebsleiterin:

- Frau Petra Rinnenburger, Köln

Bezüge der Betriebsleitung

Der geschäftsführenden Betriebsleiterin Frau Rinnenburger wurden in 2015 im Rahmen ihrer Betriebsleitertätigkeit Gesamtbezüge in Höhe von EUR 84.822,69 gewährt.

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss entspricht dem Bauausschuss und setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Herr Dr. Martin Schoser, Geschäftsführer
- Vorsitzender -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Gerhard Brust, Rentner
- 1. Stellvertreter -

Frau Inge Halberstadt-Kausch, Hausfrau
- 2. Stellvertreter -

Frau Anna-Maria Henk-Hollstein, Kauffrau

Herr Jürgen Kircher, Angestellter

Frau Christraut Kirchmeyer, Angestellte

Herr Ralf Klemm, Geschäftsführer

Herr Karl-Heinz Walter, Berater und Dozent

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/23

Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2015 keine Bezüge gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das Netto-Honorar für den Abschlussprüfer beläuft sich in 2015 auf insgesamt TEUR 100.

Hiervon entfallen TEUR 59 auf die voraussichtlichen Kosten der Abschlussprüfung 2015. Für prüfungsnahe Beratungsleistungen sind in 2015 weitere Aufwendungen von TEUR 35. angefallen. Zudem wurden für die Jahresabschlussprüfung 2014 in 2015 noch TEUR 6 zurückgestellt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB

Für den Zeitraum 2016 bis 2020 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen insbesondere im Stadthaus Köln-Deutz und im Kalk-Karree KölnTriangle in Höhe von rund EUR 13,6 Mio.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 50,5 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Köln, den 28. September 2016

gez. Franz-Josef Höing
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN
LAGEBERICHT 2015

A. Vorbemerkungen

Im Rahmen einer Lageberichterstattung ist nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung NRW auf die künftige Entwicklung eines Eigenbetriebs einschließlich sich bietender Chancen und erkannter Risiken einzugehen. Dieser Verpflichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nachgekommen. Im nachfolgenden Lagebericht zum Jahresabschluss 2015 wird erneut und ausführlich (vgl. unter Abschnitt E. 5) auf die bedrohliche Unterpersonalisierung der Gebäudewirtschaft und auf die hiermit einhergehenden Probleme und Gefahren eingegangen.

Die Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft hat in den beiden zurückliegenden Jahren - im Rahmen ihrer Möglichkeiten - die personellen und organisatorischen Regelungen getroffen, die notwendig sind, um sowohl den erhöhten gesetzlichen Anforderungen (Betreiberverantwortung, Betriebssicherheitsverordnung usw.) als auch den demographisch/schulpolitisch bedingten Flächenansprüchen und Baubedarfen gerecht zu werden. Zum Abbau von Defiziten und zur nachhaltigen Optimierung von Prozessen und Strukturen sind allerdings weitere, darüber hinaus gehende Maßnahmen erforderlich. Entsprechende Handlungsoptionen wurden der Kernverwaltung zur Umsetzung vorgeschlagen. Die Politik hat die artikulierten Sorgen der Betriebsleitung aufgegriffen und ihrerseits flankierende Maßnahmen zur Stärkung der Gebäudewirtschaft beschlossen.

Trotz einer Vielzahl von Analysen und Abstimmungen mit den beteiligten Dezernaten und der Stadtführung ist der vor geraumer Zeit angestoßene Prozess einer Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft weder abgeschlossen noch umgesetzt.

Dessen ungeachtet hat sich die Unterpersonalisierung durch Personalwechsel, -abgänge etc. weiter verstärkt und mittlerweile ein Ausmaß angenommen, welches es objektiv unmöglich macht, die skizzierten Erwartungen zu erfüllen und die anstehenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und innerhalb akzeptabler Fristen zu erledigen.

Daher ist eine Priorisierung von Projekten - auch und gerade im Servicesegment – inzwischen nicht nur dringend geboten, sondern unumgänglich. In der Vergangenheit benannte (Bau-) Maßnahmen müssen zeitlich zurückgestellt oder über andere, alternative Umset-

zungsmodelle realisiert werden. Als innerstädtischer Auftragnehmer kann die Gebäudewirtschaft Vorschläge zu Priorisierungen unterbreiten und in diesem Zusammenhang auf rechtliche Aspekte und wirtschaftliche Auswirkungen hinweisen. Zu einer abschließenden Entscheidung ist sie nicht autorisiert.

Die notwendigen stadtinternen Abstimmungen über die Zusammensetzung und Reihenfolge der mit den vorhandenen Personalkapazitäten umsetzbaren Projekte sind zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung nicht abgeschlossen. Von einer detaillierten Lageberichterstattung über einzelne Bauvorhaben unter Angabe voraussichtlicher Fertigstellungstermine etc. wird vor diesem Hintergrund abgesehen.

B. GRUNDLAGEN

1. Historie, Leitbild und Geschäftstätigkeit

Im Zuge der konzeptionellen Umstrukturierung der traditionellen Gebäudeverwaltung wurde die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 01.01.1997 gegründet.

Nach Übernahme von Verwaltungsgebäuden (Stufe 1) wurden zum 1. Januar 1998 Schulen und Kindertagesstätten aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln überführt (Stufe 2). Mit der Übernahme von bislang dem Grünflächenamt zugeordneten Objekten ("sonstige Aufbauten" auf Friedhöfen und Grünanlagen) erfolgte zum 1. Januar 2000 die 3. Stufe der Konzeptumsetzung.

Entsprechend ihrem strategischen Leitbild verfolgt die Gebäudewirtschaft folgende Prinzipien bzw. Ziele:

- Der Ansprechpartner des Immobilienbereiches zu sein und den Kunden von fachspezifischen Spezialaufgaben zu entlasten, ihm Planungssicherheit und eine bedarfsgerechte Infrastruktur zu gewährleisten.
- Die Bündelung von Nutzer-(Mieter-) und Eigentümerinteressen soll ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit und Qualität gewährleisten und zugleich zu einer weitgehenden Reduktion von Bewirtschaftungskosten führen. Der Objektnutzer hat im Gegensatz zu früher nur einen Ansprechpartner, seinen Kundenbetreuer.

- Die Gebäudewirtschaft ist im Rahmen des Facilitymanagements für alle Aufgaben an einer Immobilie über deren gesamten Lebenszyklus hinweg verantwortlich, konzentriert sich gleichwohl auf Kernbereiche und bedient sich für Ergänzungs- und Unterstützungsleistungen Dritter.

Neben der Bewirtschaftung von eigenen bzw. angemieteten Objekten sowie der Energie- und Baubetreuung städtischer Objekte gehören insbesondere die folgenden Tätigkeiten zum Leistungsspektrum der Gebäudewirtschaft:

- Serviceleistungen für städtische Dienststellen,
- Integration der Energiewirtschaft für einen sparsamen Energieverbrauch,
- Flächenbewirtschaftung zur kritischen Überprüfung und Kostenreduzierung,
- Externe Anmietungen,
- Projektleitung und Projektsteuerung,
- Planung und Ausführung von Gebäudetechnik (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Planung und Ausführung von Hochbaumaßnahmen aller Art (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Wahrnehmung der Betreiberverantwortung als Eigentümer.

2. Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird als sog. eigenbetriebsähnliche Einrichtung nach den Vorschriften der Gemeindeordnung NRW, der Eigenbetriebsverordnung NRW und der Betriebssatzung des Eigenbetriebs geführt. Sie stellt ein Sondervermögen dar, das organisatorisch vom allgemeinen Vermögen der Stadt Köln abgegrenzt ist und über eine besondere wirtschaftliche Ausrichtung, aber über keine eigene Rechtspersönlichkeit verfügt.

Geleitet wird die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln von der Betriebsleitung. Diese besteht aus der/dem für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten als Erster Betriebsleiterin bzw. Betriebsleiter und einer geschäftsführenden Betriebsleiterin bzw. einem geschäftsführenden Betriebsleiter. Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Betriebs verantwortlich. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.

Der Rat der Stadt Köln entscheidet grundsätzlich in allen Angelegenheiten des Betriebes, die ihm durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsrecht oder die Hauptsatzung vorbehalten sind.

Der für die Gebäudewirtschaft zuständige Betriebsausschuss ist der Bauausschuss des Rates der Stadt Köln. Er berät die Beschlüsse des Rates und der Fachausschüsse in baulichen Angelegenheiten vor. Darüber hinaus entscheidet er im Rahmen seiner in der Satzung konkretisierten Zuständigkeit.

Die Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft wurde durch Ratsbeschluss vom 08.04.2014 in Teilen neu gefasst.

Die Änderungen sind zum 01.01.2015 in Kraft getreten. Mit ihnen verbunden ist u. a. eine

➤ *Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems:*

An die Stelle der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete ist ab 2015 ein Flächenverrechnungspreis getreten, der lediglich nach Sparten (Schulen, Verwaltungsgebäude etc.) bzw. Untersparten (z. B. Schultypen) differenziert und sich im Wesentlichen aus den tatsächlichen Aufwendungen der Gebäudewirtschaft ableitet.

Über einen unmittelbaren Ergebnisausgleich wird sichergestellt, dass positive Spartenergebnisse der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite grundsätzlich durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Verrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Geschäftsjahr aufzufangen. Eine planmäßige Abführung bzw. Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt wurde letztmalig für das Geschäftsjahr 2014 in 2015 vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund haben sich - neben dem skizzierten Wegfall der Abführung - insbesondere die stadtinternen Mieterlöse der Gebäudewirtschaft im Wirtschaftsjahr 2015 wesentlich vermindert, so dass ein Vergleich von künftigen Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen mit solchen vor 2015 nur eingeschränkt möglich ist.

Darüber hinaus werden mit der Satzungsänderung folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung eines Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnisses, bei dem auf Seiten der Auftraggeber (z. B. das Amt für Schulentwicklung) die Projekt- und Finanzverantwortung zusammengeführt werden und sich der Auftragnehmer Gebäudewirtschaft auf die Dienstleistungstätigkeit (Bauen, Bauunterhaltung, baubegleitende Verwaltung, Liegenschafts- und Einrichtungsmanagement) konzentriert,
- Festlegung einheitlicher Bau- und Fachstandards,
- Vermeidung bzw. Reduzierung der finanziellen Projektrisiken auf ein unumgängliches Minimum über eine gesamtstädtische Steuerung / Priorisierung der Investitionstätigkeit,
- Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit durch Ableitung / Vorgabe von Investitionsbudgets, deren konkrete Höhe von den jährlichen Festlegungen der Haushaltssatzung abhängig sind,
- Aufbau eines mehrstufigen Controlling-Systems, das Verwaltung und Ratsgremien ein zeitnahes Monitoring auch von Einzelinvestitionen erlaubt,
- Schaffung von Transparenz durch klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sowie Anpassung der Organisation und Verschlankung der internen Prozesse.

C. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Geschäftsverlauf

Die zurückliegenden Geschäftsjahre und die derzeitige Lage des Betriebes wurden bzw. werden neben der Betreuung der Bestandsimmobilien und der Aufarbeitung des Instandhaltungsstaus weiterhin durch die folgenden, umfassenden und oftmals Termin gebundenen Bauprogramme, Initiativen, Projekte und/oder Ereignisse geprägt:

- Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP),
- Ausbau der Kinderbetreuung / von U3-Plätzen,
- Ganztagsoffensive an weiterführenden Schulen,
- Unterbringung von Flüchtlingen (Service) und
- forcierter Schulbau zur Schaffung dringend benötigter Schülerplätze.

1.1 Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP)

Die angespannte Haushaltsslage, die daraus folgenden gesamtstädtischen Konsolidierungsvorgaben und die knappe Personalausstattung machten es im Interesse einer zeitnahen und nachhaltigen Instandsetzung der im Sondervermögen geführten Immobilien erforderlich, auch neue Wege zu beschreiten. Hierzu zählt insbesondere die Sanierung und der Betrieb von Schulen mit einem privaten Projektpartner im Rahmen einer Öffentliche-Private-Partnerschaft bzw. „Public Private Partnership“ (PPP). Politischer Wille war es, stadtweit bis zu 40 Schulen über das ÖPP-Modell instand zu setzen. Das auf diesem Weg mobilisierte private Kapital sollte ursprünglich bis zu EUR 100 Mio. betragen.

Realisierung in Teilschritten (Losen)

Bereits umgesetzte Projekte:

- Los 1 (sog. Expresspaket)
Im Rahmen des Expresspaketes wurden die Sanierung, der Betrieb und die Unterhaltung von sieben Schulen europaweit ausgeschrieben und vergeben. Seit dem Frühjahr 2005 werden die vorgenannten Schulen für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren durch einen privaten Partner betrieben. Die Sanierung der Objekte wurde in 2007 abgeschlossen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rd. EUR 30 Mio.
- 2. Los (sog. Handwerkerpaket)
Beim zweiten ÖPP-Teilprojekt, dem Handwerkerlos, sollen die speziellen Belange des Mittelstandes Berücksichtigung finden. Der Vertrag mit dem über eine europaweite Ausschreibung ermittelten Partner läuft seit 2006. Er umfasst neben dem Betrieb und der Bauunterhaltung auch die Sanierung von zwei Schulobjekten. Die Bauarbeiten wurden im Juli 2008 abgeschlossen. Das Investitionsvolumen belief sich auf rd. EUR 5 Mio.
- Gesamtschule Rodenkirchen
Der Vertrag zum Neubau und Betrieb der Gesamtschule Rodenkirchen sowie zum Abriss des alten Gebäudes wurde in 2007 geschlossen und hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2034. Die Fertigstellung und anschließende Inbetriebnahme der Schule erfolgte in 2009. Die Bauinvestitionssumme betrug ca. EUR 50 Mio.

Aktuelles Projekt:

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Beschluss gefasst, ein drittes Los, es betrifft die Sanierung und den Teilneubau von vier Schulen an drei Schulstandorten, zu realisieren. Die angenommenen Baukosten belaufen sich auf rd. EUR 97 Mio. Der europaweite Teilnahmewettbewerb wurde Ende 2015 abgeschlossen. Im Februar 2016 wurden die Vergabeunterlagen an die Teilnehmer versandt. Die Einreichung des ersten Angebots der teilnehmenden Bieter erfolgte am 18.08.2016. Die Auswertung soll bis Dezember 2016 abgeschlossen sein. Nach Verhandlungen mit den zwei bis drei besten Bietern und einer Angebotsüberarbeitung folgt die zweite Auswertungsphase. Der Abschluss des Teilnehmer- und Realisierungswettbewerbes wird für 2017 erwartet. Nach einem entsprechenden Vertragsabschluss sowie nochmaliger Beteiligung der politischen Gremien ist –abhängig vom Standort und von den Angeboten - von einer Bauzeit von zwei bis drei Jahren auszugehen.

Evaluierung der ÖPP-Projekte

Die Verwaltung hat, wie von der Politik erbeten, eine Evaluierung der bisher umgesetzten ÖPP-Projekte beauftragt. Die Evaluierung hat das Ziel einer qualifizierten Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik im Hinblick auf mögliche weitere ÖPP-Projekte.

Das Ergebnis der Evaluation wurde dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und dem Rechnungsprüfungsausschuss vorgestellt. Die Bewertung wurde von einem externen Beratungsunternehmen vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass die realisierten ÖPP Schulprojekte von den Nutzern, der Gebäudewirtschaft und den Auftragnehmern übereinstimmend als erfolgreich eingestuft werden. Die gesetzten Ziele konnten größtenteils erreicht werden. Der berücksichtigte Lebenszyklus-Ansatz mit langfristig angelegten Instandhaltungs- und Betriebsleistungen haben nach Einschätzung der Schulen auch nach mehreren Betriebsjahren zu einer deutlichen und dauerhaften Verbesserung des Gebäudezustands geführt.

Aufgrund der Erfahrungen können Empfehlungen für die Zukunft abgeleitet werden. ÖPP kann als Beschaffungsvariante mit Fokus auf den Lebenszyklus der Immobilien genutzt werden. Hierzu ist eine Strategie mit Kriterien zu entwickeln, um die Eignung von ÖPP zur Realisierung im Einzelfall zu prüfen. Neben der Wirtschaftlichkeit müssen auch Aspekte wie z. B. eine hohe Termin- und Kostensicherheit betrachtet werden. Dazu ist eine sorgfältige Grund-

lagenermittlung erforderlich. Die Projekte müssen, so eine weitere Empfehlung der Berater, auch ohne ÖPP für die Stadt Köln finanzierbar sein.

1.2 Kindertagesstätten / U3-Programm

Der Rat der Stadt Köln hat am 10.02.2009 den bedarfsgerechten Ausbau der Kinderbetreuung für unter 3-jährige (sog. U3-Programm) beschlossen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung befinden sich vier Kindertagesstätten-Neubauprojekte mit einem Planungsvolumen von EUR 13,0 Mio. in der konkreten Umsetzung. Drei Neubauten von Kindertagesstätten mit einem Kostenvolumen von insgesamt EUR 9 Mio. konnten in 2014 fertiggestellt werden.

Im Interesse einer beschleunigten und zudem kostengünstigen Realisierung wurden Kindertagesstätten als standardisierte Bautypen erarbeitet. Auf Wunsch des Fachdezernates wurde eine Weiterführung der städtischen Umsetzung gestoppt, da eine schnellere Realisierung durch private Investoren erwartet wurde. Gleiches gilt für vier weitere Projekte an Kindertagesstätten bzw. U3-Maßnahmen (Bauvolumen von rd. EUR 10 Mio.), deren Realisierungsmöglichkeiten von der Gebäudewirtschaft abschließend geprüft und positiv bewertet wurden. Der Verkauf der entsprechenden Entwürfe an den jeweiligen Investor wird angestrebt und wurde der Fachdienststelle zum Verkauf angeboten.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist darüber hinaus im Auftrag des Amtes für Kinder, Jugend und Familie mit dem U3-gerechten Umbau von Kindertagesstätten im vorhandenen Bestand befasst. Im Berichtsjahr wurden 15 Kindertagesstätten hergerichtet, zehn befinden sich derzeit im Umbau bzw. kurz vor der Abnahme, der Umbau weiterer vier Kindertagesstätten ist terminiert. Für weitere 7 Projekte wurden bereits Konzepte und Kosten ermittelt. Hierzu liegen noch keine Aufträge zur Umsetzung vor.

1.3 Ganztagsoffensive Sekundarstufe I forcierter Schulbau

Nach dem Ausbau der Offenen Ganztagschulen (OGTS) an Grund- und Förderschulen hat die Erweiterung des Ganztagsbetriebes (GTS) an weiterbildenden Schulen und insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Schülerplätzen höchste Priorität.

Die bauliche Umsetzung auf einen Ganztagsbetrieb erfolgt sukzessiv und wird aufgrund notwendiger Bedarfsanpassungen an verschiedenen Schulstandorten durch Neu- und Erweiterungsbauten sowie Optimierungen des Raumprogramms im vorhandenen Bestand ergänzt. Da rund ein Drittel der Schulen der Stadt Köln unter Denkmalschutz steht, besteht in diesen Fällen die Verpflichtung zur Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz im Rahmen von Generalsanierungen unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit der Gebäude.

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Schülerplätze werden zudem eine genaue Portfolioanalyse (Nachverdichtung) sowie der Zukauf weiterer Grundstücke für Schulneubauten in den Bearbeitungsfokus rücken.

Großprojekte im Schulbausegment sind u.a.

- Integrierte Universitätsschule,
- Deutz Campus,
- Gesamtschule Wasseramselweg (mit vorlaufender Ersatzfläche),
- Gymnasium Zusestrasse (mit vorlaufender Ersatzfläche),
- Gesamtschule Innenstadt.

Weitere Gesamtschulen in ähnlicher Größenordnung sind in Vorbereitung, ebenso diverse Standortuntersuchungen zur Errichtung neuer Gymnasien.

2. Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögens- und Finanzlage

Bilanzsumme / Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 1.601,0 Mio. Sie hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2014 (EUR 1.650,4 Mio.) um EUR 49,4 Mio. vermindert.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 1.449,0 Mio. (Vorjahr: 1.408,2 Mio.) 90,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 85,3 %) ausmacht. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 1.426,5 Mio. (89,1 % der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.372,6 Mio. bzw. 83,2 %).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und vor Ausschüttung 33,0 % (Vorjahr: 38,5 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Abführung ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,3 % (Vorjahr: 15,0 %).

Darlehensportfolio / Liquidität

Das Darlehensportfolio der Gebäudewirtschaft umfasst zum Bilanzstichtag Darlehen (ohne Kontokorrentverbindlichkeiten) mit einem Volumen von insgesamt EUR 851,3 Mio. Der Anteil variabel verzinslicher Darlehen beträgt EUR 85,6 Mio. bzw. 10,1 % (Vorjahr: 11,0 %). Die im Bestand befindlichen Darlehen sind – gewichtet mit der jeweiligen Restverbindlichkeit am Bilanzstichtag – durchschnittlich mit 2,75 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsbindungsfrist beträgt im Durchschnitt 10,44 Jahre.

Durch Darlehensaufnahmen zu variablen Konditionen ist es der Gebäudewirtschaft in der Vergangenheit gelungen, die Zinssituation auf den Kapitalmärkten für sich zu nutzen. Im Vergleich zu einer gedanklich festverzinslichen Kreditaufnahme konnten seit Mitte 2009 bis Ende 2015 insgesamt Zinsen von knapp EUR 17,4 Mio. eingespart werden. Dem mit einer variablen Kreditaufnahme verbundenen Zinsänderungsrisiko wird durch eine laufende

Beobachtung der Märkte im Rahmen des betrieblichen Darlehensmanagements Rechnung getragen.

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft während des Wirtschaftsjahres war gegeben und ist aufgrund der kurz- und mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung auch zukünftig sichergestellt.

2.2 Ertragslage

Zusammensetzung der Umsatzerlöse / Ergebnisausgleich

Die Umsatzerlöse von insgesamt EUR Mio. 291,6 (Vorjahr: EUR 375,1 Mio.) betreffen mit EUR 237,0 Mio. bzw. 81,3 % die Hausbewirtschaftung, mit EUR 53,3 Mio. bzw. 18,3 % den Betreuungsbereich und mit EUR 1,3 Mio. bzw. 0,4 % Erlöse aus anderen (Dienst-) Leistungen der Gebäudewirtschaft.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Mieten (EUR 194,8 Mio.) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 41,3 Mio.) zusammen. Von den Mieten betreffen EUR 188,5 Mio. (96,8 %) innerstädtische Nutzer. Lediglich EUR 6,2 Mio. (3,2 %) sind auf Mietverhältnisse mit externen Dritten zurückzuführen. Die Mieterlöse wurden um das der Kernverwaltung zustehende positive Spartenergebnis im Vermietungsbereich (EUR 5,4 Mio.) gekürzt.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit betragen in 2015 insgesamt EUR 53,3 Mio. (Vorjahr: EUR 57,9 Mio.) und resultieren aus der baulichen sowie energiewirtschaftlichen Betreuung städtischer Dienststellen. Die Erlöse haben sich durch das negative, von der Kernverwaltung auszugleichende Spartenergebnis im Betreuungssegment (EUR 5,1 Mio.) verbessert.

Auf die Erläuterungen zur Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems ab 2015 unter A. Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebes und auf die Ausführungen zum Ergebnisausgleich im Anhang wird verwiesen.

Ergebnis

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2015 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 64,5 Mio.).

D. NACHTRAGSBERICHTERSTATTUNG

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres haben sich mit Ausnahme der Baumaßnahme „Sanierung Bühnen Köln“ nicht ereignet.

Hinsichtlich der in der Politik und Öffentlichkeit viel diskutierten Terminverschiebung und Kostenerhöhung „Sanierung Bühnen Köln“ ist festzustellen, dass die Projektleitung der Baumaßnahme bis April 2016 von der Gebäudewirtschaft im Service für den Eigenbetrieb Bühnen der Stadt Köln wahrgenommen wurde. Seit dem 01.05.2016 sind die Bühnen durch einen zusätzlichen 4. Technischen Betriebsleiter verstärkt worden. Das ursprünglich bei der Gebäudewirtschaft eingesetzte Personal wurde an die Bühnen abgeordnet. Dort erfolgt eine Zusammenführung von Projektleitung und Bauherrenvertretung.

Konkrete Aussagen zu Kosten und Terminen können aufgrund der Neuaufstellung des Projektes nicht mehr getroffen werden.

E. AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG MIT DARSTELLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

1. Risikomanagement

Im Risikohandbuch der Gebäudewirtschaft werden die wesentlichen Risiken der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erfasst und entsprechend ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer möglichen Schadenshöhe bewertet.

Aufgrund der fachlichen Betreuung durch das städtische Rechts- und Versicherungsamt ist grundsätzlich gewährleistet, dass die Gebäudewirtschaft über einen angemessenen Versicherungsschutz verfügt. Dort, wo dies aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht notwendig erscheint, werden Wertberichtigungen und Rückstellungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Es sind im Rahmen des existierenden Risikomanagementsystems keine Risiken festgestellt worden, die den Fortbestand der Gebäudewirtschaft gefährden.

Ein besonderes Augenmerk erforderte in der Vergangenheit die Eigenkapitalausstattung des Betriebs. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2015 beträgt 14,3 % (Vorjahr: 15,0 %) der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme und unterschreitet damit die in der Literatur genannte Eigenkapitalquote von 30 bis 40 v. H. deutlich.

Infolge der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems und bedingt durch Einführung eines Ergebnisausgleiches ist das künftige Niveau der Eigenkapitalausstattung der Gebäudewirtschaft im Wesentlichen festgeschrieben. Es obliegt dem Rat der Stadt Köln über die Ergebnisverwendung zu entscheiden. Abführungen an den Kernhaushalt sind konzeptionell nur noch bei Erträgen aus Grundstücksverkäufen sowie für den Fall vorgesehen, dass es der Gebäudewirtschaft absehbar nicht gelingt, die über den Flächenverrechnungspreis zur Verfügung gestellten Instandhaltungsmittel mittel- bis langfristig zu verausgaben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach wie vor nicht abschätzbar sind etwaige Risiken, die sich aus den aktuellen Veränderungen in der Schullandschaft für Investitions- und Instandhaltungsentscheidungen der Gebäudewirtschaft ergeben können. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Auswirkungen einer verstärkten Integration von behinderten Schülern in die Regelschulen (sog. Inklusion) sowie die verstärkte Nachfrage nach gymnasialen Plätzen mit entsprechenden Folgen für Förder- und Hauptschulen.

Als sehr kritisch eingestuft werden unverändert die nachfolgend näher beschriebenen Rahmenbedingungen beim Abbau des Sanierungsstaus und insbesondere die sowohl in den Vorbemerkungen als auch im Ausblick auf die künftige Entwicklung dargestellten Schwierigkeiten der Gebäudewirtschaft bei der Einrichtung von Mehrstellen und der Personalgewinnung/-erhaltung.

Die künftige Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird wesentlich durch die unter C. bereits skizzierten Investitions- und Sanierungsprogramme geprägt. Ergänzend soll auf folgende bedeutende Aspekte hingewiesen werden:

2. Bestandsbewirtschaftung

Abbau des Instandhaltungsstaus

Gerade im Vorschul- und Bildungsbereich zeigt sich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre, sondern auch weitergehende Konsequenzen, z. B. auf den Bildungserfolg und die Effektivität des Unterrichts, haben.

Der Abbau des (übernommenen) Instandhaltungsstaus an den Objekten des Sondervermögens gehört daher unverändert zu den zentralen Zielsetzungen der Gebäudewirtschaft.

Der Finanzbedarf der Gebäudewirtschaft ist beachtlich. Nach dem Ergebnis einer Untersuchung aus dem Jahre 2007 belaufen sich die notwendigen Sanierungskosten bis zum Jahr 2020 auf rd. EUR 1,1 Mrd. Im politischen Raum ist angesichts dieser Dimension die Überzeugung gewachsen, dass trotz der anhaltend schwierigen Haushaltslage zusätzliche Ressourcen notwendig sind, um nachhaltige Effekte erzielen zu können.

Auch nach Umgestaltung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems und Einführung eines aufwandsbezogenen Flächenverrechnungspreises wird von elementarer Bedeutung sein, welche konkreten finanziellen, aber auch personellen Möglichkeiten dem Betrieb zum Abbau des Sanierungsstaus eingeräumt werden.

Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation

Nach dem Landeswassergesetz NRW besteht eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung und zur Sanierung der Abwasserkanalisation. Die Fristen zur Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen sind gestaffelt und reichen bis ins Jahr 2023. Bedingt durch das Alter der Abwasserrohre von zum Teil weit über 50 Jahren muss realistischer Weise mit einem hohen Risiko der Inanspruchnahme gerechnet werden. Die genauen Kosten der Schadensbeseitigung werden erst nach Abschluss aller Sanierungen feststehen.

Auf der Grundlage der seit 2011 durchgeführten Dichtigkeitsprüfungen und der hierbei gewonnenen Erkenntnisse ist eine immer verlässlichere Abschätzung der Kosten zur Beseitigung von Dichtigkeitsmängeln im Gesamtbestand und der voraussichtlichen Förderung mit öffentlichen Mitteln möglich.

Die Verbindlichkeitsrückstellung zum 31.12.2015 von insgesamt EUR 32,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9) Mio. umfasst daher nicht nur für fällige, aber noch ausstehende Prüfungen (EUR 0,09 Mio.; Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) und die Kosten der Beseitigung konkret erkannter Undichtigkeiten (EUR 4,1 Mio.; Vorjahr: EUR 2,9 Mio.), sondern im Ergebnis einer Hochrechnung unter Berücksichtigung einer 30-prozentigen (bisher: 50-prozentigen) öffentlichen Förderung - ab 2012 auch die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im noch nicht überprüften Grundstücksbestand (EUR 27,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,4 Mio.).

Brandschutz

Mit hohen Kosten sind auch die Brandschutzaufgaben verbunden, die bei wesentlichen Änderungen im vorhandenen Gebäudebestand (Stichwort: Verlust des Bestandsschutzes) von der Gebäudewirtschaft zu beachten und baulich umzusetzen sind.

Die für entsprechende Aufwendungen gebildete Rückstellung beläuft sich Ende 2015 auf EUR 16,3 Mio.

Datenbasis

Für eine professionelle Bestandsverwaltung ist die Kenntnis der bewirtschafteten Grundstücks- und Gebäudeflächen unerlässlich.

Dies wird beispielsweise bei der flächenabhängigen Bemessung von Bauunterhaltungsmitteln oder beim internen und externen Benchmarking (z. B. Ermittlung von Energiekennwerten/qm) deutlich.

Aufgrund einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergab, hat die Betriebsleitung beschlossen, den Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen zu vermessen. Auch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW hat im Rahmen der überörtlichen Prüfung den Bedarf an exakt erfassten Flächen formuliert.

Ende 2013 wurden die Gebäudeaufmaße der Objekte, bei denen noch keine CAD-basierten Flächendaten vorlagen, in drei Losungen beauftragt. Parallel zu der externen Datenerfassung wird sichergestellt, dass die aus eigenen Projekten der GW gewonnenen Bestandsaufmaße und Ausführungspläne in den CAD-Datenbestand integriert werden. Im Zuge der anstehenden Neuorganisation ist im Bereich der Bauzeichnung (Architektur) eine Mehrstelle vorgesehen, um die Umsetzung in CAD-basierte Daten noch zu intensivieren.

Zum 31.12.2015 ergibt sich folgendes Flächenportfolio (Vorjahreszahlen in Klammern):

Mietflächen: 2.156.000 qm (2.132.500 qm)

davon auf CAD umgestellt: 1.282.000 qm (1.050.800 qm)

An Grundstücksflächen bewirtschaftet die GW bei ihren Eigentumsobjekten 3.940.000 m².

Dazu kommen noch die Grundstücksflächen von Anmietungen (hauptsächlich Kitas und Verwaltungsgebäude), bei denen der Mietvertrag die Unterhaltung durch die GW vorsieht.

Zur Verbesserung der Objektdaten ist neben der beschriebenen CAD-Aufnahme der Gebäudeflächen und der Aufarbeitung der Grundstücksflächen in 2015 begonnen worden, Menge und Ort der technischen und baulichen Anlagen nach DIN 276 zu erfassen. Der spezifische Zustand der Immobilien im Sondervermögen bzw. deren Instandsetzungstau wird sich dann aus den Datenblättern der einzelnen Anlagen ergeben. Ziel ist ein belastbarer Datenbestand Ende 2017 in digitaler Form.

Betreiberverantwortung

Aufgrund der Vielzahl der Objekte, ihrer heterogenen technischen Ausstattung und einer wachsenden und sich ändernden Gesetzeslage ist das Betreiben von eigenen bzw. angemieteten Liegenschaften mit sehr hohen Anforderungen verbunden.

Um den stetig steigenden Ansprüchen vollumfänglich zu genügen, wurde, wie unter „Datenbasis“ beschrieben, mit der strukturierten Erfassung von Anlagen und Anlagenteilen begonnen. Eine CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) mit Datenbankfunktion und zur elektronisch gesteuerten Wiedervorlage der Wartungs- und Prüffristen von technischen und baulichen Anlagen (Fristenmanagement) sowie weiterer Controlling-Optionen wurde zur optimierten Wahrnehmung der Betreiberverantwortung beschafft. Sie wird zurzeit implementiert und die ersten Mitarbeiter des Objektmanagements in den CAFM-Prozess eingebunden.

Bereits implementiert ist das Regelwerk-Informationssystem REG-IS, das alle relevanten gesetzlichen Regelungen nach Maßgabe der DIN 276 systematisch abbildet, so dass sich die jeweiligen Objektverantwortlichen unmittelbar über Änderungen der Rechtslage informieren können.

Abgerundet werden soll das skizzierte Maßnahmenpaket im Bereich der Betreiberverantwortung durch die Bündelung von Zuständigkeiten in einer eigenen Organisationseinheit (Technisches Gebäudemanagement). Die hierzu bestehenden konzeptionellen Lösungen, müssen noch in der Gesamtorganisation der Gebäudewirtschaft verankert werden.

3. Bautätigkeit

Aus der Vielzahl laufender und geplanter Investitionen sind insbesondere folgende Projekte aus Sicht der Betriebsleitung von herausgehobener Bedeutung:

Verwaltungsgebäude / Gebäude mit Sondernutzungen

- Bezirksrathaus Rodenkirchen
- Neubau des historischen Archivs
- Sanierung der Zentralbibliothek

Schulbauprojekte

- Neubau einer Schule am Standort „Im Weidenbruch“
- Europaschule Zollstock
- IGS Burgwiesenstrasse
- GS Nippes
- Erweiterung des Humboldtgymnasiums am Kartäuser Wall
- Inklusive Universitätsschule / Köln-Ehrenfeld
- Gymnasium Zusestraße

Übergreifende Baumaßnahmen

- Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt - Nord
- Neue Historische Mitte

4. Baubetreuung (Service)

- Oper/Schauspiel (bis 4/2016),
- Errichtung der Archäologischen Zone,
- Flüchtlingsunterbringung (diverse Standorte),
- Begleitung der Mängelaufarbeitung des Kulturzentrums am Neumarkt,

- Generalinstandsetzung und Erweiterung des Römisch-Germanischen Museums,
- Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud,
- Neubau des Feuerwehr technischen Zentrums in Kalk (FWZK) einschließlich Feuerwache 10,
- Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg (Maßnahme ruht zur Zeit),
- Generalinstandsetzung und Erweiterung der Feuerwache Weidenpesch (FW 5),
- Erweiterung der Feuerwache 6,
- Bau der Rettungswache Dellbrück sowie (noch ohne Plankosten)
- Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 (nach Abschluss des FWZK).

5. Personal

Restriktiver Stellenplan / Probleme der Personalgewinnung

Trotz ihrer organisatorischen Sonderstellung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nach wie vor in vielfältiger Weise in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und innerstädtischen Regelungen unterworfen.

Besonders deutlich wird dies im Bereich der Einrichtung von Mehrstellen, aber aufgrund fehlender monetärer Anreize und der engen Reglementierung durch den TVÖD auch bei der Personalgewinnung und der Personalerhaltung. Dem allgemeinen Fachkräftemangel im technischen Bereich wird aber weder mit dem als eingeschränkt marktgerecht zu bezeichnenden Tarifgefüge des öffentlichen Dienstes noch mit den langwierigen und restriktiven innerstädtischen Verfahren Rechnung getragen.

Adäquat bewertetes und geeignetes Personal zu gewinnen, gestaltet sich unter diesen Rahmenbedingungen weiterhin mehr als schwierig, zumal alle tariflichen Möglichkeiten zur Eingruppierung und Stufenzuordnung weitestgehend ausgeschöpft wurden. Hinzu kommt eine innerstädtische Konkurrenzsituation mit höherwertigen Stellen bei den anderen technischen Ämtern und Dienststellen.

Um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten, ist die Gebäudewirtschaft vermehrt auf Personalmessen für technisches Personal, aber auch auf entsprechenden Veranstaltungen von technischen Hochschulen / Fachhochschulen (z. B. „Meet-FH“ in Köln) vertreten, um für den Arbeitgeber „Gebäudewirtschaft der Köln“ zu werben. Darüber hinaus steht die Gebäudewirtschaft in enger Abstimmung mit dem Amt für Personal, Organisation und Innovation, um

z. B. bei den Stellen im Bereich „Tragwerksplanung/Bauphysik“ in einer höheren Bewertung ausschreiben zu dürfen. Denn es ist der Gebäudewirtschaft trotz mehrerer Ausschreibungen seit mehr als fünf Jahren nicht gelungen, vakante Stellen in diesem Bereich zu besetzen.

Zur Personalerhaltung und aus Gründen der Personalentwicklung von Ingenieurinnen und Ingenieuren des gehobenen Dienstes hat die Gebäudewirtschaft darüber hinaus im Herbst 2015 ein Konzept zur modularen Qualifizierung erarbeitet, damit sich dieser Personenkreis die Befähigung für den höheren technischen Dienst aneignen und auf entsprechende Stellen bewerben kann. Dieses Konzept befindet sich noch in der verwaltungsinternen Abstimmung. Ein Realisierungszeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar.

Mit Sachstand Mai 2016 sind bei der Gebäudewirtschaft 54,7 Stellen vakant.

Soweit rechtlich und inhaltlich möglich, ist es unter diesen Rahmenbedingungen unumgänglich, verstärkt externe Firmen mit Bauaufgaben zu betrauen. Aber auch in diesen Fällen ist für die Koordination und Betreuung der Externen eigenes Personal vorzuhalten. Die hierfür notwendigen (zusätzlichen) Ressourcen belaufen sich gemäß einer Evaluierung des Bundes auf rd. 40 %.

Nur bei bewilligten und tatsächlich besetzten Mehrstellen sowie eingearbeiteten Mitarbeitern ist es möglich, den vielfältigen internen und externen Anforderungen gerecht zu werden und zusätzliche Bauunterhaltungsbudgets und Sonderprogramme in Baumaßnahmen umzusetzen. Ohne eine massive Personalverstärkung ist die Gebäudewirtschaft erkennbar nicht mehr in der Lage, ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen. Von hoher praktischer Bedeutung und mit gewissen Unwägbarkeiten verbunden ist in diesem Zusammenhang auch das Ergebnis der Prioritätensetzung bei der Realisierung von Baumaßnahmen durch die politischen Gremien.

6. Organisation

In seiner Sitzung am 13.10.2011 hat der Rat der Stadt Köln eine Organisationsanalyse der Gebäudewirtschaft durch einen externen Gutachter beschlossen mit dem Ziel, Stärken und Schwächen des Praxisbetriebes festzustellen. Im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung liegt die Federführung beim Dezernat I bzw. beim städtischen Organisationsamt.

Mit einer am 03.02.2015 vom Oberbürgermeister unterschriebenen Organisationsverfügung hat das Amt für Personal, Organisation und Innovation eine neue Organisationsstruktur auf Basis der vorhandenen Stellenausstattung Stellenbewertungen festgelegt. Auf Basis der Ergebnisse mehrerer themenbezogener Arbeitsgruppen hat die Gebäudewirtschaft im August 2015 einen eigenen Vorschlag zur Organisationsstruktur sowie einen Stellenmehrbedarf definiert.

Die Vorschläge der Gebäudewirtschaft werden seitdem auf ihre Realisierbarkeit geprüft und bewertet. Hierzu finden weiterhin verwaltungsinterne Gespräche statt.

Köln, den 28. September 2016

gez. Franz-Josef Höing
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 (Anlagen I/1 - I/23) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2015 (Anlage II) der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln -, Köln, unter dem Datum vom 28. September 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

079

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln - für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §§ 317 HGB und 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit

hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2015 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Berichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Köln, den 28. September 2016

RSM Deutschland GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Klotz
Wirtschaftsprüfer

gez. Böing
Wirtschaftsprüfer