

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|-------------------------------------|--------------|
| Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft | 12.03.2018 |
| Finanzausschuss | 19.03.2018 |
| Rat | 20.03.2018 |

Beschluss:

1. Der Rat stellt gem. § 4 Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Eig-VO)
i. V. m. § 4 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Jahresabschluss zum 31.12. 2016 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest und beschließt, den Jahresüberschuss von EUR 467.753,13 an den Haushalt der Stadt Köln abzuführen.
2. Dem Betriebsausschuss und der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme **in 2017: 14.119.583,40 €**

(Ergebnisausgleich der Kernverwaltung für Defizit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
 bei Vermietung und Service)

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**in 2018:**

a) Erträge **467.753,13 €**

(Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln)

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung

Der Jahresabschluss 2016 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2016,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2016,
- Anhang (incl. Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2016,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016,
- Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Flächenverrechnungspreis und Ergebnisausgleich

Seit 2015 wird bei innerstädtischen Mietverhältnissen anstelle einer objektbezogenen, kalkulatorischen Kostenmiete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- bzw. Flächenverrechnungspreis erhoben. Im Zuge der Neuordnung des Finanz- und Abrechnungssystems wurde zudem ein Ergebnisausgleich zwischen der Kernverwaltung und der eigenbetriebsähnlichen

Einrichtung am Geschäftsjahresende eingeführt. Der Ergebnisausgleich umfasst die beiden Leistungsbereiche „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.

Die Flächenverrechnungspreise 2016 basieren auf tatsächlichen Aufwendungen nach Abzug der der jeweiligen Sparte zu zurechnenden sonstigen Erträge. Vom Ergebnisausgleich ausgenommen sind einkalkulierte, aber tatsächlich nicht angefallene Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken, die als Bestandteile eines Jahrergebnisses nach wie vor der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln unterliegen (Ergebnisverwendung).

Konzeptionell ist vorgesehen, dass einkalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel zur Finanzierung künftiger Instandhaltungen bei der Gebäudewirtschaft verbleiben und einer entsprechenden Rücklage zugeführt werden, während Veräußerungsgewinne aus Grundstücksgeschäften vorrangig dem städtischen Haushalt zugutekommen sollen.

Wirtschaftsplan 2016

Im Wirtschaftsplan 2016 wurde ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit *prognostiziert*, das sich aus einer Plan-Unterdeckung im Vermietungsbereich (EUR -4,6 Mio.) und einer Überdeckung im Servicesegment (EUR 1,1 Mio.) zusammensetzt. Der Saldo von EUR 3,5 Mio. sollte planmäßig über den innerstädtischen Ergebnisausgleich dem Kernhaushalt zufließen. Das geplante Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich betrug EUR 0,00.

Gewinn- und Verlust- bzw. Segmentrechnung 2016 / Ergebnisausgleich

Die aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung 2016 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einem negativen Ergebnis (EUR -11,1 Mio.), die Unterdeckung im Servicesegment beträgt (EUR -3,0 Mio.). Auf die Herleitung im Anhang zum Jahresabschluss wird verwiesen.

Entgegen der im Wirtschaftsplan (Erfolgsplan) 2016 gewählten Darstellung werden die zum Ergebnisausgleich notwendigen Beträge in der anliegenden Gewinn- und Verlustrechnung nicht in einer eigenständigen Position Ergebnisausgleich zusammengeführt, sondern buchhalterisch unmittelbar als Korrektur der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR + 11,1 Mio.) bzw. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (EUR + 3,0 Mio.) abgebildet. Im Saldo beider Segmente ergibt sich zum 31.12. 2016 ein von der Kernverwaltung auszugleichender Betrag von EUR 14,1 Mio., der in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ ausgewiesen wird.

Jahresergebnis 2016 / Eigenkapitalquote

Das *tatsächlich* erzielte Jahresergebnis (nach Ergebnisausgleich) von EUR 467.753,13 entspricht dem im Wirtschaftsjahr 2016 erzielten Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks, denn die tatsächlich angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (EUR 65,8 Mio.) haben die im Flächenverrechnungspreis 2016 kalkulatorisch berücksichtigten Instandhaltungsaufwendungen (EUR 64,8 Mio.) überschritten.

Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,9 %. Zum 31.12. 2015 betrug diese 14,3%

Ergebnisverwendungsvorschlag

Im Einklang mit dem innerstädtischen Verrechnungskonzept wird vorgeschlagen, das allein aus Veräußerungsgewinnen resultierende Jahresergebnis vollständig an den Haushalt der Stadt Köln abzuführen.

Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016 wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Eine Ergänzung des Bestätigungsvermerks der Wirtschaftsprüfer durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Herne, ist nicht zu erwarten. Der abschließende Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt wird erteilt, sobald der Rat den Jahresabschluss 2016 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt und über die Verwendung des Jahresergebnisses beschlossen hat.

Anlagen