

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

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde - gemäß den Regelungen in § 21 EigVO NRW, § 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.

Bedingt durch die Neudefinition der Umsatzerlöse durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BILRUG) ergeben sich im Berichtsjahr Verschiebungen von den Sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen. Die Vorjahresbeträge wurden angepasst. Nach Umgliederung belaufen sich die entsprechenden Umsatzerlöse 2015 nunmehr insgesamt auf EUR 299.293.536,36 (bisher EUR 291.619.082,95) und die sonstige betrieblichen Erträge auf EUR 10.311.588,68(bisher EUR 17.986.042,09).

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

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.

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

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 Leerstandsinformationen 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 ratierte 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 2016 EUR 9,1 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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde zum Nennwert eingebucht. Eine Abstandszahlung für eine vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses wird über 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 2016 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibung 3)					11 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2016	12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2015	Kennzahlen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			13	14
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand			Durchschnittswert	
	EUR 01.01.2016	3) EUR 2016	EUR 2016	EUR 2016	EUR 31.12.2016	EUR 01.01.2016	EUR 2016	EUR 2016	EUR 2016	EUR 31.12.2016			Abschrei- bung 1) %	Restbuch- wert 2) %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.763.401,45	411.656,26	0,00	0,00	5.175.057,71	4.228.809,45	320.945,26	0,00	0,00	4.549.754,71	625.303,00	534.592,00	6,20	12,08
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.608.529.928,64	6.749.529,66	2.408.638,28	14.914.779,38	1.627.785.599,40	267.543.200,17	26.143.335,19	556.631,18	-309.925,01	292.819.979,17	1.334.965.620,23	1.340.986.728,47	1,61	82,01
davon planmäßig							26.129.903,65							
davon außerplanmäßig							13.431,54							
2. Grundstücke ohne Bauten	5.204.411,96	0,00	0,00	0,00	5.204.411,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.204.411,96	5.204.411,96	0,00	100,00
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.875.873,89	0,00	0,00	0,00	8.875.873,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.875.873,89	8.875.873,89	0,00	100,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.128.894,53	50.083,02	0,00	-59.343,51	37.119.634,04	11.249.982,53	763.411,63	0,00	-2.208,12	12.011.186,04	25.108.448,00	25.878.912,00	2,06	67,64
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.859.909,85	1.109.127,22	1.657.112,29	178.616,94	67.490.541,72	32.442.015,85	19.671.463,19	1.477.120,29	4.813,73	50.641.172,48	16.849.369,24	35.417.894,00	29,15	24,97
davon planmäßig							6.171.463,19							
davon außerplanmäßig							13.500.000,00							
6. Anlagen im Bau	29.747.093,47	28.521.444,54	165.366,30	8.034.337,36	66.137.509,07	286.301,74	0,00	4.769,58	307.319,40	588.851,56	65.548.657,51	29.460.791,73	0,00	99,11
7. Bauvorbereitungskosten	39.458.718,39	13.792.378,11	651.945,22	-23.068.390,17	29.530.761,11	910.194,40	0,00	172.949,86	0,00	737.244,54	28.793.516,57	38.548.523,99	0,00	97,50
	1.796.804.830,73	50.222.562,55	4.883.062,09	0,00	1.842.144.331,19	312.431.694,69	46.578.210,01	2.211.470,91	0,00	356.798.433,79	1.485.345.897,40	1.484.373.136,04		
Zwischensumme I. und II.	1.801.568.232,18	50.634.218,81	4.883.062,09	0,00	1.847.319.388,90	316.660.504,14	46.899.155,27	2.211.470,91	0,00	361.348.188,50	1.485.971.200,40	1.484.907.728,04		
III. Finanzanlagen														
1. Andere Finanzanlagen	38.964.620,99	3.766.348,74	2.120.651,13	0,00	40.610.318,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.610.318,60	38.964.620,99	0,00	100,00
	38.964.620,99	3.766.348,74	2.120.651,13	0,00	40.610.318,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.610.318,60	38.964.620,99		
Summe	1.840.532.853,17	54.400.567,55	7.003.713,22	0,00	1.887.929.707,50	316.660.504,14	46.899.155,27	2.211.470,91	0,00	361.348.188,50	1.526.581.519,00	1.523.872.349,03		

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 9.082.190,15)

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

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 73,5 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 0,3 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	726.783,43 (23.634,48)	0,00 (0,00)	721.594,59 (556,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.513.732,00 (9.702.892,89)	0,00 (0,00)	9.513.732,00 (9.702.892,89)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.035,12 (37.344,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	17.101.834,23 (2.808.863,19)	0,00 (0,00)	15.098.943,74 (1.543.342,00)
	27.389.384,78 (12.572.734,60)	0,00 (0,00)	25.334.270,33 (11.246.790,89)

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals bis zum 31.12.2016 ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

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

	01.01.2016	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Stammkapital</u>	1.000				1.000
<u>Kapitalrücklage</u>	111.354				111.354
- Kapitalveränderungen in 2016 (Saldo)		7			7
					111.361
<u>Gewinnrücklage</u>	66.605				66.605
<u>Bilanzgewinn</u>					
- Gewinnvortrag 2015	589				589
- Jahresgewinn 2016		468			468
<u>Abführung an den städt. Haushalt</u>					
- Abführung 2015 in 2016				-589	-589
Bilanzgewinn	589				468
	179.548	475	0	-589	179.434

Segmentrechnung und Ergebnisausgleich (ab dem Wirtschaftsjahr 2015)

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 Spartenergebnisse konzeptionell unberücksichtigt. Über deren Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln.

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

Das operative Ergebnis entwickelt sich in 2016 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	140,00	71,80	31,20	2,80	245,80	47,94
Bestandsveränderung/ aktivierte Eigenleistung	7,77	7,27	-1,34	0,00	13,70	-0,24
Sonstige betriebliche Erträge	2,10	1,89	0,19	0,05	4,23	0,42
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	93,78	66,84	27,82	1,67	190,11	0,00
Sachaufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,20
Personalaufwand	14,55	4,76	1,64	0,61	21,56	8,54
Abschreibungen	31,33	3,50	0,57	0,21	35,61	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3,17	1,55	0,30	0,09	5,11	1,25
Saldo Zinsaufwand/-erträge	20,84	0,44	0,93	0,20	22,41	0,18
Spartenergebnis	-13,80	3,87	-1,21	0,07	-11,07	-3,05
Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell (Ergebnisausgleich Kernverwaltung)					11,07	3,05
Einkalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsaufwendungen					0,00	
Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen					0,47	
operatives Ergebnis					0,47	

Die Übersicht zeigt, dass der Vermietungsbereich (EUR 11,07 Mio.), gleichermaßen wie Servicebereich (EUR 3,05 Mio.) eine Unterdeckung ausweisen.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich eine Forderung gegenüber der Kernverwaltung in Höhe von EUR 14,1 Mio., die in der Bilanz zum 31.12.2016 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ 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.

Da die im Wirtschaftsjahr 2016 angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (EUR 79,3 Mio.) den bei der Flächenverrechnungspreismittlung einkalkulierten Ansatz (EUR 64,8 Mio.) insgesamt übersteigen, verbleibt durch die skizzierte innerstädtische Erlöskorrektur ein operatives Ergebnis

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

(TEUR 475,7), das nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 8,0) dem in 2016 erzielten Buchgewinn aus Grundstücksgeschäften entspricht (TEUR 467,8).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 31,9 % (Vorjahr: 33,0 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,9 % (Vorjahr: 14,3 %).

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

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

Sonstige Rückstellungen	01.01.2016 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Aufzinsung EUR	Abzinsung EUR	31.12.2016 EUR
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	4.011.000,00	4.011.000,00	0,00	4.901.500,00	0,00	0,00	4.901.500,00
Risikovorsorge historisches Archiv	502.349,00	0,00	0,00	0,00	7.886,00	0,00	510.235,00
Brandschutzverpflichtungen	16.272.300,00	4.116.392,44	1.172.018,15	3.623.797,49	212.813,10	0,00	14.820.500,00
Sanierungskosten Schadstoffe	1.724.700,00	570.540,73	104.859,00	140.893,50	11.650,55	36.163,32	1.165.681,00
Rückstellung für Dichtigkeitsprüfung und Mängelbeseitigung Kanalisation	32.174.000,00	2.607.298,15	967.897,22	18.874.707,98	0,00	187.612,61	47.285.900,00
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	938.000,00	938.000,00	0,00	857.600,00	0,00	0,00	857.600,00
Rückbauverpflichtungen	954.939,00	0,00	0,00	514.799,00	0,00	23.337,00	1.446.401,00
Kesselnachrüstung	1.801.800,00	776.034,22	194.521,58	910.685,80	0,00	0,00	1.741.930,00
verschiedene ausstehende Rechnungen	2.528.040,00	2.170.167,18	2.872,82	2.768.050,00	0,00	0,00	3.123.050,00
Prozesskosten	206.014,00	7.480,00	0,00	6.250,00	2.026,00	0,00	206.810,00
Prozessrisiken	3.128.188,00	19.500,00	42.493,00	353.800,00	6.886,00	0,00	3.426.881,00
Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	0,00	0,00	0,00	30.983,00	0,00	0,00	30.983,00
Jahresabschlussprüfung	89.981,00	87.883,13	997,87	81.100,00	0,00	0,00	82.200,00
Jahresabschlusserstellung	176.000,00	176.000,00	0,00	171.000,00	0,00	0,00	171.000,00
Abrechnungsverpflichtungen	358.100,00	358.100,00	0,00	409.600,00	0,00	0,00	409.600,00
Ansprüche aus Überstunden	176.580,00	176.580,00	0,00	245.548,00	0,00	0,00	245.548,00
Urlaubsrückstellung	1.884.270,00	1.884.270,00	0,00	2.031.764,00	0,00	0,00	2.031.764,00
Altersteilzeit	786.582,00	321.202,00	0,00	212.735,00	8.701,00	11.124,00	675.692,00
Leistungsorientierte Bezahlung	400.000,00	388.708,22	11.291,78	489.828,00	0,00	0,00	489.828,00
Aufbewahrungspflichtung	606.039,00	0,00	0,00	315.169,00	0,00	13.206,00	908.002,00
Arbeitszeitkonto - Sabbatical -	68.097,00	35.891,00	0,00	25.791,00	415,00	228,00	58.184,00
Jubiläumswendung Beamte	0,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	4.050,00
Übrige	78.806,00	66.000,00	0,00	6.500,00	0,00	0,00	19.306,00
	68.865.785,00	18.711.047,07	2.496.951,42	36.976.151,77	250.377,65	271.670,93	84.612.645,00

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

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	861.091.587,08 (853.780.560,21)	84.672.347,15 (72.825.677,08)	249.289.374,34 (300.895.210,38)	527.129.865,59 (480.059.672,75)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Baubetreuung	11.008.785,95 (0,00)	11.008.785,95 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	11.008.785,95 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	76.800.914,30 (69.031.630,83)	76.800.914,30 (69.031.630,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	75.148.761,40 (67.198.071,03)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.198,34 (7.556,63)	10.198,34 (7.556,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.046,02 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.009.969,29 (75.964.552,09)	15.132.519,65 (15.437.781,75)	12.281.641,96 (11.791.441,63)	45.595.807,68 (48.735.328,71)	809.815,53 (682.495,66)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.150.182,30 (4.138.327,90)	2.150.182,30 (4.138.327,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.122.603,85 (4.131.176,80)
	1.024.071.637,26 (1.002.922.627,66)	189.774.947,69 (161.440.974,19)	261.571.016,30 (312.686.652,01)	572.725.673,27 (528.795.001,46)	89.091.012,75 (72.011.743,49)

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen EUR 12,3 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 45,6 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 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) betrifft im Wesentlichen eine Abstandszahlung im Rahmen eines vorzeitig beendeten Mietverhältnisses. Diese Abstandszahlung wird über die ursprünglich vereinbarte vertragliche Restmietlaufzeit zeitanteilig aufgelöst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2016 EUR 253,9 Mio. (Vorjahr: EUR 237,0 Mio.). Von den Erlösen betreffen EUR 0,3 Mio. frühere Wirtschaftsjahre. Der Anstieg um EUR 16,9 Mio. beruht auf EUR 14,8 Mio. erhöhten Mieterlösen und um EUR 2,1 Mio. gestiegene Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten. In diesem Betrag ist der innerstädtische Ergebnisausgleich im Vermietungssegment, d.h. die Erlöskorrektur um EUR 11,07 Mio. enthalten.

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2016 unter Berücksichtigung des Ergebnisausgleichs mit der Kernverwaltung Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 54,3 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 28,9 Mio. auf die Baubetreuung, EUR 18,1 Mio. auf die Energiebetreuung und EUR +3,0 Mio. auf den Ergebnisausgleich im Servicesegment.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen in 2016 EUR 4,8 Mio. gegenüber EUR 7,9 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr angefallenen periodenfremden Erträgen (EUR 4,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 4,3 Mio.) enthalten im Wesentlichen EUR 2,5 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 0,8 Mio. Erstattung von Versicherungen sowie EUR 0,5 Mio. Erträge aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens, die nahezu ausschließlich auf Buchgewinne aus Grundstücksveräußerungen zurückzuführen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2016 EUR 187,9 Mio. (Vorjahr: EUR 190,4 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auf um EUR 2,7 Mio. gestiegene Nebenkosten, auf um EUR 0,4 Mio. erhöhte Pacht aufwendungen und im Wesentlichen auf um EUR 5,6 Mio. verminderte Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Von den Abschreibungen (EUR 37,8 Mio.) entfallen im Berichtsjahr 2016 EUR 13,5 Mio. auf außerplanmäßige Abschreibungen, im Hinblick auf Fertigbauten bzw. Container der Betriebs- und Geschäftsausstattung, die nicht mehr den aktuellen brandschutztechnischen Standards entsprechen und nach Maßgabe der betrieblichen Standortplanung sukzessive ausgetauscht werden müssen.

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

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR 6,3 Mio. (Vorjahr EUR 7,3 Mio.) entfallen im Wesentlichen EUR 1,6 Mio. auf IT-Aufwendungen (incl. weiterbelastete Kosten des städtischen Rechenzentrums) und EUR 1,0 Mio. auf übrige Serviceleistungen städtischer Dienststellen, EUR 0,2 Mio. auf Zuführungen zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie EUR 0,4 Mio. auf nicht aktivierbare Kosten von Architekturwettbewerben.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2016 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	TEUR		TEUR
Beamtenbezüge	4.080	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	18.801	• Sozialversicherung	3.636
		• Unfallversicherung	68
		• Rückstellung für Leistungsorientierte Bezahlung	67
Jubiläumsgelder	2	<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
Veränderung der Rückstellungen für:		• Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung	-108
• Urlaubsansprüche	148	• Rückstellung für Leistungsorientierte Bezahlung	28
• Überstundenvergütung	69	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Pensionsrückstellungen der Kernverwaltung	909
• Abrechnungsverpflichtung	52	• Zusatzversorgung der Beschäftigten	1.737
• Leistungsorientierte Bezahlung	6	<u>Unterstützung</u>	
• Jahresabschlusserstellung	-5	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Beihilferückstellungen der Kernverwaltung	262
• Arbeitszeitkonto	-	• Beihilfeumlage	355
• Sabbatical-	-10	• Sonstiges	4
• Jubiläum Beamte	4		
	23.147		6.958

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.

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

Der Umlagesatz für 2016 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2016 sind EUR 1,7 Mio. erfasst.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 26,6 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.) betreffen EUR 26,2 Mio. Zinsen an Kreditinstitute.

E. Sonstige Angaben

Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2016 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 (37)	256 (257)	78 (76)	77 (77)	81 (81)	529 (528)
Angemietete Objekte	50 (44)	21 (19)	157 (159)	0 (0)	0 (0)	228 (222)
Insgesamt	87 (81)	277 (276)	235 (235)	77 (77)	81 (81)	757 (750)

Flächenentwicklung

	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Eigene Objekte						
Grundstücksflächen	171.620,37 (175.454,37)	3.466.763,69 (3.439.199,69)	217.677,00 (224.750,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.856.061,06 (3.855.987,06)
Gebäudeflächen	156.652,57 (179.856,77)	1.446.491,65 (1.415.673,14)	60.709,68 (58.629,14)	40.779,97 (40.375,61)	0,00 (0,00)	1.704.633,87 (1.694.534,66)
Angemietete Objekte						
Gebäudeflächen	307.187,36 (284.730,26)	9.239,07 (7.437,87)	107.409,93 (107.396,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	423.836,35 (399.564,21)

Unter den Grundstücksflächen befinden sich am Bilanzstichtag unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 41.602 qm. Die eigenen Objekte und ausgewiesenen Flächen umfassen zudem

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

sechs mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke (davon fünf bebaut) mit einer Gesamtfläche von 87.937 qm enthalten. 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 Instandhaltungsstau mit einem Instandhaltungsprogramm für die Jahre 2017 bis 2020 von rund EUR 268,1 Mio. (Entwurf Wirtschaftsplan 2017; mittelfristige Finanzplanung).

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2016 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 283,67 Mio. Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende, unter den Anlagen im Bau ausgewiesene Bauprojekte:

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

<u>Schulen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>EUR</u>
Ossietskystr. 2	Neubau	8.049.771,50
Kantstr. 3	Erweiterungsbau	7.018.811,05
Gereonswall 57	Neubau	6.411.908,82
Fühlinger Weg 4	Erweiterungsbau	5.304.444,29
Ottostr. 87	Erweiterungsbau	4.301.529,29
Genovevastr. 52-56	Neubau	4.205.747,06
Gravenreuthstr. 10	Erweiterungsbau	3.118.225,76
Kartäuserwall 40	Neubau	3.018.780,81
Eitorfer Str.	Fertigbaueinheiten	2.841.793,26
Forstrstr. 20	Instandhaltung	2.317.538,45
Vogteistr.	Mensa	1.550.973,04
Overbeckstr. 71-73	Instandhaltung	1.429.594,83
übrige		<u>2.012.454,91</u>
		51.581.573,07
<u>Verwaltungsgebäude</u>		
Eifelwall 7	Neubau	10.424.361,50
übrige		<u>740.544,20</u>
		11.164.905,70
<u>Kindertagesstätten</u>		
Berrischstr.	Erweiterungsbau	1.514.377,75
Gereonswall 57	Neubau	<u>1.287.800,99</u>
		2.802.178,74
Gesamt		<u>65.548.657,51</u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2016 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 28,8 Mio. (Vorjahr: EUR 38,5 Mio.) für insgesamt 83 (Vorjahr: 91) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Personalbestand und -struktur

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

	2016	2015
Beamte	88	89
Übrige Beschäftigte	393	385
Insgesamt	481	474

	2016	2015
Vollzeit	381	374
Teilzeit	100	100
Insgesamt	481	474

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

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

(Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2016	31.12.2015
Betriebsleitung (incl. Sekretariat und Büro)	5,00	5,00
Interne Revision	4,00	4,00
Qualitätssicherung	5,50	6,00
PG Oper/Schauspiel	0,00	5,54
PG BAN	5,36	4,27
Kaufmännisches Management	89,12	87,96
Objektmanagement	163,29	154,45
Projektsteuerung	44,78	37,09
Architekturleistungen	8,74	11,24
Gebäudetechnik	14,00	15,00
Facility-Management- Leistungen	99,75	100,38
	439,54	430,93
	(525,63)	(475,13)

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

- Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Franz-Josef Höing, Köln (bis 31. Oktober 2017)
- Beigeordnete der Stadt Köln, Frau Andrea Blome, Düsseldorf (Vertreterin des Ersten Betriebsleiters; ab 01.11.2017)

Geschäftsführende Betriebsleiterin:

- Frau Petra Rinnenburger, Köln

Bezüge der Betriebsleitung

Der geschäftsführenden Betriebsleiterin Frau Rinnenburger wurden in 2016 im Rahmen ihrer Betriebsleitertätigkeit Gesamtbezüge in Höhe von EUR 92.946,95 gewährt.

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

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,

Herr Heiner Kockerbeck, Lehrer

Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2016 keine Bezüge gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das Netto-Honorar für die Abschlussprüfer beläuft sich in 2016 auf insgesamt TEUR 40.

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

Für den Zeitraum 2017 bis 2021 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen insbesondere im Stadthaus Köln-Deutz und im Kalk-Karree KölnTriangle in Höhe von rund EUR 14,3 Mio.

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

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 218,1 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln trägt die Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung bzw. Sanierung der Abwasserkanalisation nach dem Landeswassergesetz NRW durch Bildung einer Rückstellung bilanziell Rechnung. Diese Rückstellung umfasst – auf der Grundlage einer Hochrechnung – unter anderem die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im bislang noch nicht überprüften Grundstücksbestand.

In der Vergangenheit wurde im Rahmen der Hochrechnung eine öffentliche Förderung in einem Umfang von 30% der Kosten aufwandsmindernd in Abzug gebracht. Im Berichtsjahr war eine Saldierung der prognostizierten Aufwendungen mit zu erwartenden Zuschüssen nicht möglich, da das entsprechende Förderprogramm zum Bilanzstichtag nicht mehr bestand und vom Land NRW erst im April 2017 wieder aufgelegt wurde.

Für 2016 ergibt sich hieraus eine Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um rd. EUR 17,6 Mio., der im Folgejahr eine korrespondierte Ergebnisverbesserung gegenüber stehen dürfte.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss bzw. Bilanzgewinn von EUR 467.753,13. Die Betriebsleitung schlägt im Einklang mit dem innerstädtischen Verrechnungspreismodell vor, den aus Grundstücksverkäufen resultierenden Bilanzgewinn vollständig an den städtischen Haushalt abzuführen.

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

Köln, den 29. November 2017

gez. Andrea Blome
Beigeordnete der Stadt Köln und Vertreterin
des Ersten Betriebsleiters

gez. Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin