

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	10.12.2018
Finanzausschuss	17.12.2018
Rat	18.12.2018

Beschluss:

1. Der Rat stellt gemäß § 4 Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO) in Verbindung mit § 4 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Jahresabschluss zum 31.12. 2017 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest. Das Jahresergebnis – nach Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung – beträgt 0,00 Euro.
2. Dem Betriebsausschuss und der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____ €Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ % **Ja, ergebniswirksam** Erträge **in 2018: 23.908.364,25 €**

Ergebnisausgleich zugunsten der Kernverwaltung aus Überdeckung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in den Segmenten „Vermietung“ und „Service“ (Saldo).

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):

a) Erträge _____ €

(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 2017 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017
- Bilanz zum 31.12.2017,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2017,
- Anhang (inklusive Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2017,
- Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Flächenverrechnungspreis und Ergebnisausgleich

Seit 2015 wird bei innerstädtischen Mietverhältnissen anstelle einer objektbezogenen, kalkulatorischen Kostenmiete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis erhoben. Im Zuge der Neuordnung des Finanz- und Abrechnungssystems wurde zudem ein Ergebnisausgleich zwischen der Kernverwaltung und der eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende eingeführt. Der Ergebnisausgleich umfasst die beiden Leistungsbereiche „Vermietung“ und „Service“ der Gebäudewirtschaft und bedeutet, dass Sparten-

mehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – noch mit Wirkung für das Geschäftsjahr durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Die Flächenverrechnungspreise 2017 basieren auf geplanten Aufwendungen nach Abzug der der jeweiligen Sparte zuzurechnenden sonstigen Erträge. Vom Ergebnisausgleich ausgenommen sind einkalkulierte, aber tatsächlich nicht angefallene Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken, die als Bestandteile eines Jahresergebnisses 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 2017

Der Erfolgsplan 2017 schließt mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 0,85 Mio. Euro. Im Vermietungsbereich wurde mit einem ausgeglichenen Teilergebnis geplant, die für das Servicesegment prognostizierte und von der Kernverwaltung planmäßig auszugleichende Unterdeckung betrug -3,0 Mio. Euro.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich und die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2017 vollumfänglich aufgewandt werden, bewirkten, dass das Plan-Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit den prognostizierten Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken und dem für 2017 geplanten Jahresergebnis entsprach (0,85 Mio. Euro).

Gewinn- und Verlust-, beziehungsweise Segmentrechnung 2017 / Ergebnisausgleich 2017

Die aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung 2017 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einer Überdeckung von 24,7 Mio. Euro, der im Servicesegment eine Unterdeckung von -0,8 Mio. Euro gegenübersteht.

Das positive Vermietungsergebnis wurde in 2017 mit 17,3 Mio. Euro wesentlich durch Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die Sanierung der Abwasserkanalisation geprägt. Auf die weitergehende Erläuterung im Lagebericht (Seiten 22f.) und die Herleitung der Segmentergebnisse im Anhang (Seite 7f.) wird verwiesen. Im Saldo beider Segmente ergibt sich zum 31.12. 2017 ein der Kernverwaltung zustehender Betrag von 23,9 Mio. Euro, der in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird.

Jahresergebnis 2017

Entgegen der Planung wurden im Wirtschaftsjahr 2017 keine Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken erzielt. Da die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (69,7 Mio. Euro) die im Rahmen der Flächenverrechnungspreisermittlung 2017 kalkulatorisch berücksichtigten Instandhaltungsaufwendungen (65,3 Mio. Euro) überschritten haben, beträgt das erzielte Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich genau 0,00 Euro.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Entfällt.

Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 31,0 % (Vorjahr: 31,9 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von 13,2 %. Zum 31.12. 2016 betrug diese 13,9%.

Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht 2017 wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Eine Ergänzung des Bestätigungsvermerks der Wirtschaftsprüfer durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Herne, ist nicht erfolgt. Der abschließende Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt wird erteilt, sobald der Rat den Jahresabschluss 2017 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt hat.

Anlagen