

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	16.03.2020
Finanzausschuss	23.03.2020
Rat	26.03.2020

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. 2018 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest. Im Saldo ergibt sich eine Unterdeckung von **14,4 Mio. Euro**, die vom städtischen Haushalt auszugleichen ist.
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 Aufwendungen für die Maßnahme **in 2019:14.437.996,69 €**
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Der Jahresabschluss 2018 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
- Bilanz zum 31.12.2018,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2018,
- Anhang (inklusive Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2018,
- Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auszug aus Prüfungsbericht).

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 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 2018 basieren auf geplanten 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 2018

Der Erfolgsplan 2018 schließt mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von **-1,81 Mio. Euro**. Im Vermietungsbereich wurde mit einem ausgeglichenen Teilergebnis geplant, die für das Servicesegment prognostizierte und von der Kernverwaltung planmäßig auszugleichende Unterdeckung betrug **1,81 Mio. Euro**.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich, die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2018 vollumfänglich aufgewandt werden und der Umstand, dass in 2018 keine Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken eingeplant wurden, bewirkten, dass das planmäßige Jahresergebnis nach innerstädtischem Ergebnisausgleich genau **Null** beträgt.

Gewinn- und Verlust- beziehungsweise Segmentrechnung 2018 / Ergebnisausgleich 2018

Die aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung 2018 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einer Unterdeckung von **14,3 Mio. Euro** und im Servicesegment mit einer Unterdeckung von **0,1 Mio. Euro**. Das Vermietungsergebnis wurde in 2018 mit **10,4 Mio. Euro** vor allem durch überplanmäßige Instandhaltungsaufwendungen infolge der Dotierung der Rückstellungen für die Sanierung der Abwasserkanalisation und für Brandschutzmaßnahmen (unter anderem Ertüchtigung von Schulpavillons) geprägt.

Auf die weitergehende Erläuterung im Lagebericht (S. 26) und die Herleitung der Segmentergebnisse im Anhang (S. 7f.) wird verwiesen. Im Saldo beider Segmente ergibt sich eine Unterdeckung von **14,4 Mio. Euro**, die vom städtischen Haushalt auszugleichen ist. Der Ausgleichsanspruch gegenüber der Kernverwaltung wird in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ ausgewiesen.

Jahresergebnis 2018

In Übereinstimmung mit der Planung wurden im Wirtschaftsjahr 2018 keine Gewinne aus der

Veräußerung von Grundstücken erzielt. Da die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen (**78,4 Mio. Euro**) die im Rahmen der Flächenverrechnungspreisermittlung 2018 kalkulatorisch berücksichtigten Plan-Instandhaltungsaufwendungen (**68,0 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 **29,6 %** (Vorjahr: 31,0 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von **12,4 %**. Zum 31.12. 2017 betrug diese 13,2%

Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 und der Lagebericht 2018 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 2018 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt hat.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Anlagen