

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Feststellung des Jahresabschlusses der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 31.12.2019

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	25.01.2021
Finanzausschuss	01.02.2021
Rat	04.02.2021

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. 2019 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest. Er beschließt, das nach Ergebnisausgleich zugunsten der Kernverwaltung (**7.710.267,82 Euro**) verbleibende Jahresergebnis von **2.572.622,38 Euro** einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.
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 2020: €**
Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja 7.710.267,82 €

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeeinträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

Der Jahresabschluss 2019 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
- Bilanz zum 31.12.2019,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2019,
- Anhang (inklusive Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2019,
- Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auszug aus dem 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 2019 basieren auf geplanten Aufwendungen nach Abzug der der jeweiligen Sparte zu zurechnenden sonstigen Erträgen. 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 2019

Der Erfolgsplan 2019 schließt mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von **-3,56 Mio. Euro**. Im Vermietungsbereich wurde mit einem ausgeglichenen Teilergebnis geplant. Die für das Servicesegment prognostizierte und von der Kernverwaltung planmäßig auszugleichende Unterdeckung betrug **3,56 Mio. Euro**.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich, die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2019 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 Euro** beträgt.

Gewinn- und Verlust- beziehungsweise Segmentrechnung 2019 / Ergebnisausgleich 2019

Die aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung 2019 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einer Überdeckung von **9,63 Mio. Euro** und im Servicesegment mit einer Unterdeckung von **EUR 1,92 Mio. Euro**. Wesentliche Ursache der Überdeckung von 9,63 Mio. Euro ist die (Teil-) Auflösung von Rückstellungen für die Sanierung der Abwasserkanalisation und für Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 8,9 Mio. Euro. Auf die Herleitung der Segmentergebnisse im Anhang (S. 7 f.) und Erläuterung der Rückstellungen im Lagebericht (S. 33 f.) wird verwiesen.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich zum 31.12. 2019 ein Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung von **7,71 Mio. Euro**, der in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird.

Jahresergebnis 2019

In Übereinstimmung mit der Planung wurden im Wirtschaftsjahr 2019 keine Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken erzielt. Da die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen (**67,8 Mio. Euro**) die im Rahmen der Flächenverrechnungspreisermittlung 2019 kalkulatorisch berücksichtigten Plan-Instandhaltungsaufwendungen (**70,4 Mio. Euro**) unterschritten haben, beträgt das erzielte Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich **2,6 Mio. Euro.**, über dessen Verwendung der Rat der Stadt Köln entscheidet.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Zur Finanzierung künftiger Instandhaltungen wird - dem innerstädtischen Verrechnungspreismodell folgend - vorgeschlagen, den auf geplanten, aber nicht aufgewandten Instandhaltungsmitteln resultierenden Jahresüberschuss vollständig einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt **27,2 %** (Vorjahr: 29,6 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von **11,1 %**. Zum 31.12. 2018 betrug diese 12,4%

Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht 2019 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 2019 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt hat.

Anlagen