

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Feststellung des Jahresabschlusses der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 31.12.2020

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|-------------------------------------|------------|
| Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft | 24.01.2022 |
| Finanzausschuss | 31.01.2022 |
| Rat | 03.02.2022 |

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. 2020 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest. Das Jahresergebnis 2020 beläuft sich nach Ergebnisausgleich zugunsten der Kernverwaltung (**567.545,89 Euro**) auf **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 _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja **in 2021: 567.545,89 €**

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge (Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln)
siehe Begründung

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 2020 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
- Bilanz zum 31.12.2020,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2020,
- Anhang (inklusive Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2020,
- 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 eigenbetriebs-

ähnlichen 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 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 2020

Der Erfolgsplan 2020 schließt mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von **-3,96 Mio. Euro**. Im Vermietungsbereich wurde mit einem ausgeglichenen Teilergebnis geplant. Die für das Servicesegment prognostizierte und von der Kernverwaltung planmäßig auszugleichende Unterdeckung betrug **3,96 Mio. Euro**.

Der innerstädtische Ergebnisausgleich, die Annahme, dass die gemäß Wirtschaftsplanung bereitgestellten Instandhaltungsmittel in 2020 vollumfänglich aufgewandt werden und der Umstand, dass in 2020 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 2020 / Ergebnisausgleich 2020

Die aus der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung 2020 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einer Überdeckung von **4,98 Mio. Euro** und im Servicesegment mit einer Unterdeckung von **4,41 Mio. Euro**. Wesentliche Ursache der Überdeckung im Vermietungssegment sind überplanmäßige sonstige betriebliche Erträge (insbesondere aus der Teilauflösung von Rückstellungen für die Sanierung der Abwasserkanalisation und für Brandschutzmaßnahmen) in Höhe von 28,42 Mio. Euro, denen überplanmäßige Instandhaltungsaufwendungen von 14,69 Mio. Euro gegenüberstehen. Auf die Herleitung der Segmentergebnisse im Anhang (S. 7 f.) und Erläuterung der Rückstellungen im Lagebericht (S. 38 f.) wird verwiesen.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich zum 31.12. 2020 ein Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung von **0,57 Mio. Euro**, der in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird.

Jahresergebnis 2020

In Übereinstimmung mit der Planung wurden im Wirtschaftsjahr 2020 keine Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken erzielt. Da auch die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen (**87,8 Mio. Euro**) die im Rahmen der Flächenverrechnungspreisermittlung 2020 kalkulatorisch berücksichtigten Plan-Instandhaltungsaufwendungen (**73,11 Mio. Euro**) überschritten haben, beträgt das erzielte Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich genau **Null Euro**.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Entfällt.

Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt **29,7 %** (Vorjahr: 27,2 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von **10,3 %**. Zum 31.12. 2019 betrug diese 11,1%

Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht 2020 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 2020 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt hat.

Anlagen