

ANHANG

für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, für das Wirtschaftsjahr 2020 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 aus Baubetreuung“ 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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Absatz 1 Nr. 2 HGB).

Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz stimmen mit den Wertansätzen in der Schlussbilanz des vorgehenden Wirtschaftsjahres überein (§ 252 Absatz 1 Nr.1 HGB).

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 beschrieben.

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 bzw. AHO 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.

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.

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 ratielle 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 2020 EUR 8,1 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.

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:

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung 3)						Kennzahlen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Stand EUR 01.01.2020	Zugänge EUR 2020	Abgänge EUR 2020	Umbuchungen EUR 2020	Stand EUR 31.12.2020	Stand EUR 01.01.2020	Zugänge EUR 2020	Abgänge EUR 2020	Umbuchungen EUR 2020	Stand EUR 31.12.2020	Stand EUR 31.12.2020	Stand EUR 31.12.2019	Durchschnittswert Abschreibung 1) %	Restbuchwert wert 2) %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte														
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.813.182.634,32	40.387.043,73	1.983.310,18	57.931.589,79	1.909.537.937,66	361.752.371,46	24.937.755,35	1.058.806,48	-1.530.439,03	384.100.881,30	1.525.437.056,36	1.461.130.262,86	1,31	79,89
2. Grundstücke ohne Bauten	4.109.035,08	0,00	0,00	0,00	4.109.035,08	0,00	0,00	0,00	0,00	4.109.035,08	4.109.035,08	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	8.875.873,89	8.875.873,89	0,00	100,00	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.905.284,55	1.397.060,00	0,00	0,00	39.302.344,55	13.897.988,55	1.141.117,00	0,00	0,00	15.039.105,55	24.007.296,00	24.007.296,00	2,90	61,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.329.515,80	430.141,19	73.763,54	2.492.588,25	93.178.481,70	62.895.519,80	4.904.178,19	73.389,54	49.072,25	67.775.380,70	25.403.101,00	27.433.996,00	5,26	27,26
6. Anlagen im Bau	287.309.800,63	209.398.696,94	843.000,62	-43.399.826,84	452.465.470,11	3.708.070,76	0,00	682,54	-1.481.366,78	5.188.775,00	447.276.695,11	263.601.529,87	0,00	98,85
7. Bauvorbereitungskosten	42.163.993,78	20.289.953,30	1.622.465,10	-17.024.331,20	43.786.760,78	788.130,42	1.415.959,81	1.415.959,81	0,00	788.130,42	43.016.630,36	41.395.463,36	3,23	98,25
Zwischensumme I. und II.	2.283.875.538,05	271.882.895,16	4.502.529,44	0,00	2.551.255.903,77	443.022.060,99	32.389.010,35	2.548.818,37	-2.982.733,56	472.872.272,97	2.078.383.630,80	1.840.853.467,06		
III. Finanzanlagen	2.289.355.537,36	272.140.413,07	4.550.479,21	0,00	2.556.945.471,22	448.107.642,30	32.619.219,26	2.596.768,14	-2.982.733,56	478.130.093,42	2.078.915.377,80	1.841.247.885,06		
Andere Finanzanlagen	41.177.886,17	2.109.177,59	2.025.680,14	0,00	41.261.383,62	0,00	0,00	0,00	0,00	41.261.383,62	41.177.886,17	0,00	100,00	
Summe	2.330.533.423,53	274.249.590,66	6.576.159,35	0,00	2.598.206.854,94	448.107.642,30	32.619.219,26	2.596.768,14	-2.982.733,56	478.130.093,42	2.120.076.761,42	1.882.425.781,23		

1) (Spalte 7 x 100) : Spalte 5; beim Grundvermögen bezogen auf Gebäudewerte.

2) (Spalte 12 x 100) : Spalte 5.

3) Vor Salddierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (EUR 8.054.918,90)

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 62,9 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 2,3 Mio. noch abzurechnende Betreuungsleistungen. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletbestände 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	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen die Stadt Köln
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	508.379,75 (75.749,74)	0,00 0,00	200.479,39 (18.124,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.715.461,00 (11.654.843,47)	0,00 (0,00)	10.715.461,00 (11.654.843,47)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.383,66 (25.220,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	53.468.862,79 (16.001.998,06)	0,00 (0,00)	50.005.500,00 (14.461.462,00)
	64.758.087,20 (27.757.811,31)	0,00 (0,00)	60.921.440,39 (26.134.429,46)

Mit Ratsbeschluss vom 04.02.2021 wurde das Jahresergebnis 2019 (EUR 2,5 Mio.) vollständig einer Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisverwendung stellt sich die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals in 2020 wie folgt dar:

	01.01.2020	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stammkapital	1.000	0	0	0	1.000
Kapitalrücklage	111.265				111.265
Kapitalveränderungen in 2020		1.519		-231	1.288
					112.553
Gewinnrücklage					
Bauerneuerungsrücklage	0	0	2.573	0	2.573
andere Gewinnrücklage	66.605	0	0	0	66.605
					69.178
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag 2019	2.573	0	-2.573	0	0
Bilanzgewinn	2.573	0	0	0	0

	181.443	1.519	0	-231	182.731
--	----------------	-------	---	------	----------------

Segmentrechnung und Ergebnisausgleich

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

Das Jahresergebnis entwickelt sich in 2020 wie folgt:

	Vermietung					Service	Gesamt
	Schulen	Verwaltungsgebäude	Kindertagesstätten	Aufbauten in Grünanlagen	Summe Vermietung		
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	173,05	100,83	9,31	4,10	287,29	54,65	341,94
Bestandsveränderung/ aktivierte Eigenleistung	3,79	1,08	1,11	0,11	6,09	-0,59	-5,50
Sonstige betriebliche Erträge	20,91	8,76	0,80	0,56	31,03	0,05	31,08
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	98,68	103,41	4,58	2,64	209,31	0,21	209,52
Sachaufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46,17	46,17
Personalaufwand	24,86	8,05	1,95	1,47	36,33	10,18	46,51
Abschreibungen	20,83	2,98	0,62	0,14	24,56	0,00	24,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,67	2,53	0,60	0,45	11,25	3,14	14,39
Erträge aus Finanzanlagen	0,00	2,11	0,00	0,00	2,11	0,00	2,11
Saldo Zinsaufwand/ -erträge	21,09	5,63	0,71	0,48	27,91	0,00	27,91
Spartenergebnis	17,05	-11,97	0,54	-0,64	4,98	-4,41	0,57
Ergebnisgleich mit Kernverwaltung vor Korrekturen					-4,98	4,41	
Korrektur um kalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsaufwendungen					0,00	0,00	
Korrektur um Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen					0,00	0,00	
Ergebnisgleich bereinigt					-4,98	4,41	-0,57
Jahresüberschuss							0,00

Die Übersicht zeigt, dass dem positiven Segmentergebnis im Vermietungsbereich (EUR 4,98 Mio.) eine Unterdeckung im Servicebereich (EUR 4,41 Mio.) gegenübersteht.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich ein der Kernverwaltung zustehender Betrag in Höhe von EUR 0,57 Mio., der in der Bilanz zum 31.12.2020 unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ 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.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (wirtschaftliches Eigenkapital) beträgt 29,7 % (Vorjahr: 27,2 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 10,3 % (Vorjahr: 11,1 %).

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

Sonstige Rückstellungen	01.01.2020 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Aufzinsung EUR	Abzinsung EUR	31.12.2020 EUR
01. unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	5.400.000,00	5.400.000,00	0,00	5.010.000,00	0,00	0,00	5.010.000,00
02. Risikoversorge historisches Archiv	523.075,00	0,00	0,00	0,00	3.591,00	0,00	526.666,00
03. Brandschutzverpflichtungen	24.552.337,70	6.592.073,72	4.126.390,66	14.811.035,41	18.144,00		28.663.052,72
04. Sanierungskosten Schadstoffe	5.342.028,00	2.906.740,58	239.485,76	0,00	37.064,00	46.125,00	2.186.740,66
05. Rückstellung für Dichtigkeitsprüfung und Mängelbeseitigung Kanalisation	49.230.000,00	669.409,00	21.062.968,00	3.423.934,00	3.127.793,00	0	34.049.350,00
06. Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	1.600.000,00	1.600.000,00	0,00	815.000,00	0,00	0,00	815.000,00
07. Rückbauverpflichtungen	5.694.006,97	45.554,00	2.040.874,68	2.914.493,55	338.706,00	0,00	6.860.777,84
08. Kesselnachrüstung	3.202.240,00	1.036.005,11	839.357,97	483.123,08	0,00	0,00	1.810.000,02
09. verschiedene ausstehende Rechnungen	693.600,00	656.700,00	0,00	18.050.000,00	0,00	0,00	18.086.900,00
10. Prozessrisiken und Prozesskosten	3.812.793,64	2.190.000,00	1.617.954,00	322.892,00	22.234,38	0,00	349.966,02
11. Jahresabschlussprüfung	50.000,00	47.700,78	1.299,22	49.000,00	0,00	0,00	50.000,00
12. Jahresabschlusserstellung	205.000,00	205.000,00	0,00	210.300,00	0,00	0,00	210.300,00
13. Abrechnungsverpflichtungen	331.224,00	331.224,00	0,00	303.257,00	0,00	0,00	303.257,00
14. Ansprüche aus Überstunden	306.154,79	306.154,79	0,00	406.400,00	0,00	0,00	406.400,00
15. Urlaubsrückstellung	2.162.500,00	2.162.500,00	0,00	2.969.500,00	0,00	0,00	2.969.500,00
16. Altersteilzeit	327.026,00	116.035,00	0,00	151.852,00	2.029,00	1.789,00	363.083,00
17. Leistungsorientierte Bezahlung	587.200,00	587.182,92	0,00	510.000,00	0,00	0,00	510.017,08
18. Aufbewahrungverpflichtungen	843.369,31	0,00	227.443,00	0,00	17.367,00	0,00	633.293,31
19. Arbeitszeitkonto - Sabbatical -	89.802,00	34.970,00	0,00	28.902,00	0,00	601,00	83.133,00
20. Übrige	115.356,00	17.740,95	4.765,05	3.900,00	0,00	0,00	96.750,00
	105.067.713,41	24.904.990,86	30.160.538,34	50.463.589,04	3.566.928,38	48.515,00	103.984.186,63

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	1.319.329.661,26 (1.130.188.591,62)	74.020.070,63 (65.614.043,16)	317.248.395,10 (178.032.306,65)	928.061.195,53 (886.542.241,81)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Baubetreuung	14.814.430,35 (12.361.519,80)	14.814.430,35 (12.361.519,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	14.814.430,35 (12.361.518,90)
Erhaltene Anzahlungen	75.057.798,18 (68.298.537,20)	75.057.798,18 (68.298.537,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	73.710.961,20 (66.857.985,02)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.748,98 (64.716,53)	231.748,98 (64.716,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	231.678,98 (64.716,53)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.800.544,60 (84.106.086,01)	27.571.062,84 (34.786.588,63)	14.925.776,40 (14.164.484,36)	31.303.705,36 (35.155.013,02)	2.895.221,66 (2.078.195,77)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.771.457,15 (48.288.556,05)	11.771.457,15 (48.288.556,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	11.677.036,24 (12.561.565,55)
	1.495.005.640,52 (1.343.308.007,21)	203.466.568,13 (229.413.961,37)	332.174.171,50 (192.196.791,01)	959.364.900,89 (921.697.254,83)	103.329.328,43 (93.923.981,77)

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen EUR 14,3 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 31,3 Mio. (Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren) auf mittel- bzw. langfristig gestundete Verbindlichkeiten aus der Errichtung und Sanierung von Schulen im ÖPP-Modell.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 0,44 Mio. (Vorjahr: EUR 0,48 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 2020 EUR 280,3 Mio. (Vorjahr: EUR 258,7 Mio.). Von den Erlösen betreffen EUR 0,2 Mio. frühere Wirtschaftsjahre. Der Anstieg um insgesamt EUR 21,6 Mio. beruht mit EUR 7,2 Mio. auf erhöhten Mieterlösen und mit auf EUR 14,4 Mio. gestiegenen Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten. In den Mieterlösen ist der innerstädtische Ergebnisausgleich im Vermietungssegment, d.h. die Erlöskorrektur um EUR - 4,9 Mio. enthalten (Vorjahr EUR - 9,6 Mio.).

Zur Zusammensetzung der Mieten nach Objektkategorien, zu den Auswirkungen der Erlöskorrektur im Zuge des innerstädtischen Ergebnisausgleiches und zur Ermittlung des Flächenverrechnungspreises je Sparte vgl. auch die Darstellung im Lagebericht.

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2020 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 59,1 Mio. (Vorjahr: EUR 59,5 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 31,7 Mio. auf die Baubetreuung, EUR 18,7 Mio. auf die Energiebetreuung, EUR 4,3 Mio. auf sonstige Betreuungsleistungen und EUR 4,4 Mio. auf den Ergebnisausgleich im Servicesegment.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen in 2020 EUR 2,0 Mio. gegenüber EUR 2,1 Mio. im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 31,1 Mio.) enthalten mit EUR 29,3 Mio. im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (vgl. auch die tabellarische Übersicht unter I/11).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2020 EUR 209,5 Mio. (Vorjahr: EUR 189,4 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auf um EUR 20,1 Mio. gestiegenen Instandhaltungs- und um EUR 2,7 Mio. gestiegenen Pacht aufwendungen bei um EUR 2,6 Mio. gesunkenen Nebenkosten zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2020 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	TEUR		TEUR
Beamtenbezüge	5.225	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	28.896	• Sozialversicherung	5.600
		• Unfallversicherung	78
			-10
Jubiläumsgelder	8	Veränderung der Rückstellung für leistungsorientierte Bezahlung	
		<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
Veränderung der Rückstellungen für:		• Veränderung der Rückstellungen für	35
Urlaubsansprüche	807	Altersteilzeitverpflichtung	
Überstundenvergütung	100	Veränderung der Rückstellung für leistungsorientierte Bezahlung	-4
Abrechnungsverpflichtung	-28	Erstattung von Pensionsaufwendungen der Kernverwaltung	2.081
Leistungsorientierte		• Zusatzversorgung der Beschäftigten	2.580
Bezahlung	-62	<u>Unterstützung</u>	
Jahresabschlusserstellung	5	• Beihilfeumlage	386
Sabbatical	-6	• Erstattung von Beihilfeaufwendungen der Kernverwaltung	807
		• Sonstiges	7
	34.945		11.560

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.

Der Umlagesatz für 2020 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2020 sind EUR 2,6 Mio. erfasst.

Von den Bruttoabschreibungen (EUR 32,6 Mio.) entfallen im Berichtsjahr 2020 EUR 1,4 Mio. auf die außerplanmäßige Abschreibung von (vergeblichen) Bauvorbereitungskosten.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR 14,4 Mio. (Vorjahr EUR 13,2 Mio.) betreffen EUR 4,5 Mio. Kosten für angemietete Flächen am Standort Ottoplatz, EUR 2,3 Mio. IT-Aufwendungen (incl. weiterbelastete Kosten des städtischen Rechenzentrums) und EUR 1,6 Mio. in Anspruch genommene Serviceleistungen sonstiger städtischer Dienststellen.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 28,2 Mio.) betreffen EUR 21,7 Mio. Zinsen an Kreditinstitute.

E. Sonstige Angaben

Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2020 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	36 (36)	258 (255)	78 (77)	70 (74)	81 (81)	523 (523)
Angemietete Objekte	56 (51)	18 (19)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	74 (70)
Insgesamt	92 (87)	276 (274)	78 (77)	70 (74)	81 (81)	597 (593)

Die 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.

Flächenentwicklung

	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	„Sonstige Aufbauten“	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm
Eigene Objekte					
Grundstücksflächen	169.004,37 (152.351,37)	3.545.952,69 (3.513.686,69)	210.397,00 (212.575,00)	0,00 0,00	3.925.354,06 (3.878.613,06)
Gebäudeflächen	155.620,27 (153.140,32)	1.671.584,49 (1.588.019,09)	62.526,17 (62.636,30)	37.897,09 (40.399,06)	1.927.628,02 (1.844.194,77)
Angemietete Objekte					
Gebäudeflächen	352.196,10 (339.928,95)	14.944,68 (15.988,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	367.140,78 (355.917,93)

Unter den Grundstücksflächen befinden sich am Bilanzstichtag fünf unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 17.494 qm. Die eigenen Objekte und ausgewiesenen Flächen umfassen zudem sechs mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke (davon fünf bebaut) mit einer Gesamtfläche von 87.937 qm.

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 2020 bis 2023 von rund EUR 309,4 Mio. (Wirtschaftsplan 2020; mittelfristige Finanzplanung).

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2020 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 1.142,8 Mio. Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende, unter den Anlagen im Bau ausgewiesene Bauprojekte:

<u>Schulen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>EUR</u>
Im Weidenbruch 214	Neubau	75.312.221,92
Kantstr. 3	Erweiterungsbau	35.303.821,80
Leybergstr. 1	Erweiterungsbau	22.465.167,88
Nikolausstr.	Erweiterungsbau	18.876.056,89
Ostlandstr. 39	Neubau	17.962.134,39
Hansaring 56	Generalinstandsetzung	17.037.845,86
Sürther Str.	Neubau	16.073.351,59
Overbeckstr. 71-73	Generalinstandsetzung	13.108.126,32
Fühlinger Weg 4	Neubau	12.936.948,47
Breitenbachstr. 2-15	Neubau	8.855.323,21
Burgwiesenstr. 125	Neubau	7.791.163,31
Vogteistr.	Erweiterungsbau	7.594.976,59
Nachtigallenstr. 19-21	Erweiterungsbau	7.200.658,02
übrige		105.964.222,51
		<u>366.482.018,76</u>
<u>Verwaltungsgebäude</u>		
Eifelwall 7	Neubau Archiv	71.876.432,08
übrige		1.398.342,71
		<u>73.274.774,79</u>
<u>Kindertagesstätten</u>		
Von-Sparr-Straße 1	Neubau	188.446,24
		188.446,24
<u>Sonstige</u>		
Amsterdamer Str. 36	Tropenhaus	7.331.455,32
Gesamt		<u><u>447.276.695,11</u></u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2020 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 43,0 Mio. (Vorjahr: EUR 41,4 Mio.) für insgesamt 82 (Vorjahr: 84) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Personalbestand und -struktur

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

	2020	2019
Beamte	105	98
Übrige Beschäftigte	603	565
Insgesamt	708	663

	2020	2019
Vollzeit	541	514
Teilzeit	167	149
Insgesamt	708	663

Unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen gliedert sich der Personalbestand nach besetzten Stellen zum Bilanzstichtag wie folgt: (Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2020	31.12.2019
Betriebsleitung (inkl. Sekretariat und Stabstellen)	14,46	14,41
Kaufmännisches Management	85,65	78,81
Objektmanagement	229,59	181,19
Planen und Bauen	63,47	204,26
Kulturbauten	53,58	68,65
Betriebsmanagement	108,32	0,00
Assetmanagement und Informationstechnologie	61,14	44,74
	616,21	592,06
	(714,88)	(688,88)

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter: Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Markus Greitemann, Köln

Geschäftsführende Betriebsleitung:

Technische Betriebsleiterin: Frau Petra Rinnenburger, Köln

Kaufmännischer Betriebsleiter: Herr Wolfgang Behrisch, Sankt Augustin

Bezüge der Betriebsleitung

Der geschäftsführenden Betriebsleitung wurden in 2020 Bezüge (Beamtenbesoldung Frau Rinnenburger bzw. Angestelltenvergütung Herr Behrisch) von insgesamt EUR 223.855,42 gewährt. Die Gesamtbezüge setzten sich wie folgt zusammen:

Petra Rinnenburger, technische Betriebsleiterin: EUR 102.108,84

Wolfgang Behrisch, kaufmännischer Betriebsleiter: EUR 121.746,58

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss entspricht dem Bauausschuss und setzte sich im Wirtschaftsjahr wie folgt zusammen:

Frau Stefanie Ruffen, Architektin,
- Ausschussvorsitzende -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Jürgen Kircher, Fachkraft für Arbeitssicherheit,
- 1. Stellvertretender Ausschussvorsitzender -

Frau Bärbel Hölzing, Freischaffende Musiklehrerin,
- 2. Stellvertretende Ausschussvorsitzende -

Frau Denise Abé , Fraktionsgeschäftsführerin,

Herr Gerhard Brust, Ingenieur im Ruhestand,

Herr Robert Schallehn, Büroleiter,

Frau Claudia Brock-Storms, Wissenschaftliche Mitarbeiterin,

Frau Erika Oedingen, Systemanalytikerin,

Frau Anna-Maria Henk-Hollstein, Kauffrau,

Frau Monika Roß-Belkner, Diplom Volkswirtin im Ruhestand,

Frau Ira Sommer, Rechtsanwältin,

Herr Heiner Kockerbeck, Lehrer,

Herr Ralf Schmidt, Geschäftsführer.

Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2020 keine Bezüge gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das Netto-Honorar für die Abschlussprüfer beläuft sich in 2020 auf TEUR 39 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

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

Für den Zeitraum 2021 bis 2025 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen insbesondere im KölnTriangle, im Stadthaus Köln-Deutz und im Kalk-Karree in Höhe von rund EUR 24,7 Mio.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 710,7 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs 2020 eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz Berücksichtigung gefunden haben, ist nicht zu berichten. Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Ergebnisverwendung

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,00.

Köln, den 15. Oktober 2021

gez. Markus Greitemann
Erster Betriebsleiter

gez. Wolfgang Behrisch
Kaufmännischer Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger
Technische Betriebsleiterin