

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	12.12.2016
Finanzausschuss	19.12.2016
Rat	20.12.2016

### Beschluss:

1. Der Rat stellt gem. § 4 Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Eig-VO) i. V. m. § 4 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln den Jahresabschluss zum 31.12. 2015 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fest und beschließt, den Jahresüberschuss von 589.290,69 Euro an den Haushalt der Stadt Köln abzuführen.
2. Dem Betriebsausschuss und der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Der Jahresabschluss 2015 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln besteht aus folgenden Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2015,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis zum 31.12.2015,
- Anhang (incl. Anlagenspiegel und Segmentrechnung) zum Jahresabschluss 2015,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015,
- Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

### *Änderung des Finanz- und Abrechnungssystems*

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Spartenverrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht zudem der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher. In der Folge haben sich in 2015 die stadtinternen Mieterlöse und auch die Überschüsse der Gebäudewirtschaft gegenüber den Vorjahren signifikant vermindert.

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 grundsätzlich auf tatsächlichen 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 Jahresergebnisses nach wie vor der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln unterliegen (Ergebnisverwendung).

Sieht man von diesen beiden möglichen Komponenten eines Jahresergebnisses ab, ist die Eigenkapitalausstattung der Gebäudewirtschaft durch den innerstädtischen Ergebnisausgleich künftig nahezu festgeschrieben.

Konzeptionell ist vorgesehen, dass 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 2015*

Im Wirtschaftsplan 2015 wurde ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit *prognostiziert*, das sich aus einer Plan-Überdeckung im Vermietungsbereich (3,90 Mio. Euro) und einer Unterdeckung im Servicesegment (-1,44 Mio. Euro) zusammensetzt. Der Saldo von 2,46 Mio. Euro sollte planmäßig über den innerstädtischen Ergebnisausgleich dem Kernhaushalt zufließen. Das geplante Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich betrug mithin 0,00 Euro.

### *Gewinn- und Verlust- bzw. Segmentrechnung 2015 / Ergebnisausgleich*

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2015 abgeleitete Segmentrechnung der Gebäudewirtschaft schließt im Vermietungsbereich mit einem positiven Ergebnis (5,4 Mio. Euro), dem eine nahezu gleichhohe Unterdeckung (-5,1 Mio. Euro) im Servicesegment gegenübersteht. Auf die Herleitung im Anhang zum Jahresabschluss wird verwiesen.

Entgegen der im Wirtschaftsplan (Erfolgsplan) 2015 gewählten Darstellung werden die zum Ergebnisausgleich notwendigen Beträge in der anliegenden Gewinn- und Verlustrechnung nicht in einer eigenständigen Position Ergebnisausgleich zusammengeführt, sondern buchhalterisch unmittelbar als Korrektur der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (- 5,4 Mio. Euro) bzw. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (+ 5,1 Mio. Euro) abgebildet. Im Saldo beider Segmente ergibt sich zum 31.12. 2015 ein der Kernverwaltung zustehender Betrag von 0,3 Mio. Euro der in der Bilanz der Gebäudewirtschaft unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird.

### *Jahresergebnis 2015 / Eigenkapitalquote*

Das *tatsächlich* erzielte Jahresergebnis (nach Ergebnisausgleich) von 589.290,69 Euro entspricht den im Wirtschaftsjahr 2015 erzielten Gewinnen aus der Veräußerung zweier Grundstücke, denn die in 2015 tatsächlich angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (71,5 Mio. Euro) haben die im Flächenverrechnungspreis kalkulatorisch berücksichtigten Instandhaltungsaufwendungen (67,5 Mio. Euro) überschritten.

Ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergibt sich zum Bilanzstichtag eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,3 %. Zum 31.12. 2014 betrug diese 15,0% (unter Berücksichtigung der in 2015 beschlossenen Abführungen für 2013 und 2014 an den Haushalt der Stadt Köln).

### *Ergebnisverwendungsvorschlag*

Im Einklang mit dem innerstädtischen Verrechnungskonzept wird vorgeschlagen, das allein aus Veräußerungsgewinnen resultierende Jahresergebnis vollständig an den Haushalt der Stadt Köln abzuführen.

### *Test der Wirtschaftsprüfer / Abschließender Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht 2015 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 2015 in der aufgestellten und geprüften Form festgestellt und über die Verwendung des Jahresergebnisses beschlossen hat.

Anlagen