

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde - gemäß den Regelungen in § 21 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO NRW), § 17 Abs. 2 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - 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.

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 abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- beziehungsweise 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 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt werden.

Das Grundvermögen (mit Ausnahme der Grundstücke ohne Bauten) wird linear unter Berücksichtigung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 Leerstandsdaten 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 ratiellerische 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 2018 7,8 Mio. Euro.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Büroteilung 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)					11 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2018	12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2017	Kennzahlen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			13	14
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand			Durchschnittswert	Restbuchwert
	EUR	3) EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			Abschreibung 1) %	Restbuchwert 2) %
	01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018	01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5.374.504,21	241.731,52	348.391,76	0,00	5.267.843,97	4.913.463,21	312.436,52	348.391,76	0,00	4.877.507,97	390.336,00	461.041,00	5,93	7,41
II. Sachanlagen														
1.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.634.041.350,78	10.844.420,58	1.418.182,10	28.724.391,09	1.672.191.980,35	316.890.207,13	22.628.103,56	605.326,41	785.283,91	339.698.268,19	1.332.493.712,16	1.317.151.143,65	1,35	79,69
2.Grundstücke ohne Bauten	5.204.411,96	0,00	1.095.376,88	0,00	4.109.035,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.109.035,08	5.204.411,96	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	0,00	8.875.873,89	8.875.873,89	0,00	100,00
4.Bauten auf fremden Grundstücken	41.718.140,16	204.066,84	0,00	-6.754.183,58	35.168.023,42	12.875.089,16	929.830,84	0,00	-872.621,58	12.932.298,42	22.235.725,00	28.843.051,00	2,64	63,23
5.Betriebs- und Geschäftsaustattung	82.757.723,90	3.464.056,35	2.590.862,18	5.544.702,48	89.175.620,55	54.406.592,90	5.453.644,83	2.173.028,18	0,00	57.687.209,55	31.488.411,00	28.351.131,00	6,12	35,31
6.Anlagen im Bau	149.716.329,56	98.822.128,85	67.059,35	-21.901.612,84	226.569.786,22	1.216.322,78	2.355.749,00	0,00	87.337,67	3.659.409,45	222.910.376,77	148.500.006,78	1,04	98,38
7.Bauvorbereitungskosten	30.035.696,25	14.264.984,19	529.266,13	-5.613.297,15	38.158.117,16	573.642,58	336.853,66	142.365,82	0,00	768.130,42	37.389.986,74	29.462.053,67	0,88	97,99
	1.952.349.526,50	127.599.656,81	5.700.746,64	0,00	2.074.248.436,67	385.961.854,55	31.704.181,89	2.920.720,41	0,00	414.745.316,03	1.659.503.120,64	1.566.387.671,95		
Zwischensumme I. und II.	1.957.724.030,71	127.841.388,33	6.049.138,40	0,00	2.079.516.280,64	390.875.317,76	32.016.618,41	3.269.112,17	0,00	419.622.824,00	1.659.893.456,64	1.566.848.712,95		
III. Finanzanlagen														
1. Andere Finanzanlagen	40.780.618,83	2.251.449,38	2.020.504,97	0,00	41.011.563,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.011.563,24	40.780.618,83	0,00	100,00
	40.780.618,83	2.251.449,38	2.020.504,97	0,00	41.011.563,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.011.563,24	40.780.618,83		
Summe	1.998.504.649,54	130.092.837,71	8.069.643,37	0,00	2.120.527.843,88	390.875.317,76	32.016.618,41	3.269.112,17	0,00	419.622.824,00	1.700.905.019,88	1.607.629.331,78		

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

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

3) Vor Saldierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse(EUR 7.767.949,04)

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit 63,1 Mio. Euro noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit 2,1 Mio. Euro 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
	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	122.100,28 (182.282,67)	0,00 (0,00)	87.661,24 (119.549,24)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.616.369,97 (6.184.151,18)	0,00 (0,00)	7.616.369,97 (6.184.151,18)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.947,37 (28.648,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	17.290.729,85 (16.243.610,01)	0,00 (0,00)	14.461.461,99 (14.146.870,56)
	25.067.147,47 (22.638.692,68)	0,00 (0,00)	22.165.493,20 (20.450.570,98)

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals in 2018 ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	01.01.2018	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2018
	1000 Euro	1000 Euro	1000 Euro	1000 Euro	1000 Euro
<u>Stammkapital</u>	1.000				1.000
<u>Kapitalrücklage</u>	111.352				111.352
- Kapitalveränderungen in 2018		170		-1.205	-1.035
					110.317
<u>Gewinnrücklage</u>	66.605				66.605
<u>Bilanzgewinn</u>					
- Gewinnvortrag	468				468
- Abführung an den städt. Haushalt Abführung 2016 in 2018				-468	-468
Bilanzgewinn	468				0
	179.425	170		-1.673	177.922

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 beziehungsweise 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 operative Ergebnis entwickelt sich in 2018 wie folgt:

	Vermietung					Service
	Schulen	Verwaltungs- gebäude	Kindertages- stätten	Aufbauten in Grünanlagen	gesamt	
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	153,29	86,38	31,19	2,92	321,34	47,56
Bestandsveränderung/ aktivierte Eigenleistung	-1,50	2,17	-0,18	-0,25	-1,52	-1,75
Sonstige betriebliche Erträge	4,60	0,71	0,38	0,10	6,68	0,88
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	98,14	77,26	26,53	3,31	205,57	0,33
Sachaufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,25
Personalaufwand	25,98	4,43	0,75	0,48	37,70	6,07
Abschreibungen	17,83	5,62	0,59	0,21	24,24	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9,13	1,56	0,26	0,17	13,26	2,13
Erträge aus Finanzanlagen		2,25			2,25	
Saldo Zinsaufwand/-erträge	19,84	3,39	0,57	0,36	24,16	0,00
Spartenergebnis	-14,55	-0,74	2,69	-1,76	-14,36	-0,08
Erlöskorrektur Verrechnungspreismodell (Ergebnisausgleich Kernverwaltung)					14,36	0,08
Einkalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsaufwendungen					0,00	
Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen					0,00	
operatives Ergebnis					0,00	

Die Übersicht zeigt, dass dem negativen Segmentergebnis im Vermietungsbereich (14,36 Mio. Euro) eine geringe Unterdeckung im Servicebereich (0,08 Mio. Euro) gegenübersteht.

Im Saldo beider Segmente ergibt sich eine Forderung gegenüber der Kernverwaltung in Höhe von 14,44 Mio. Euro, die in der Bilanz zum 31.12.2018 unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ ausgewiesen wird. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die mit der Kernverwaltung ergebniswirksam verrechneten Spartenergebnisse als Korrektur der „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mieterlöse)“ beziehungsweise der „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“ erfasst.

Da im Wirtschaftsjahr 2018 keine Grundstücksverkäufe getätigt wurden und die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (78,4 Mio. Euro) den bei der Flächenverrechnungspreisermittlung einkalkulierten Ansatz (68,0 Mio. Euro) insgesamt übersteigen, verbleibt nach der skizzierten innerstädtischen Erlöskorrektur ein Jahresüberschuss nach Ergebnisausgleichs von 0,00 Euro.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 29,6 % (Vorjahr: 31,0 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 12,4 % (Vorjahr: 13,2 %).

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

Sonstige Rückstellungen	01.01.2018 Euro	Verbrauch Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Aufzinsung Euro	Abzinsung Euro	31.12.2018 Euro
01. unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	4.519.700,00	4.519.700,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00
02. Risikovorsorge historisches Archiv	515.991,00	0,00	0,00	0,00	2.757,00	0,00	518.748,00
03. Brandschutzverpflichtungen	21.300.093,00	3.852.090,31	3.913.688,68	10.194.062,99	214.278,00	0,00	23.942.655,00
04. Sanierungskosten Schadstoffe	1.563.983,00	78.670,00	0,00	1.527.177,00	123.638,00	0,00	3.136.128,00
05. Rückstellung für Dichtigkeitsprüfung und Mängelbeseitigung Kanalisation	34.248.300,00	3.236.400,56	1.056.354,86	18.078.532,42	0,00	647.077,00	47.387.000,00
06. Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	518.600,00	518.600,00	0,00	840.000,00	0,00	0,00	840.000,00
07. Rückbauerpflichtungen	2.500.299,00	153.500,00	84.500,00	2.771.586,00	0,00	133.775,00	4.900.110,00
08. Kesselnachrüstung	1.062.940,00	476.000,00	215.000,00	1.872.100,00	0,00	0,00	2.244.040,00
09. verschiedene ausstehende Rechnungen	239.350,00	202.376,80	73,20	61.500,00	0,00	0,00	98.400,00
11. Prozessrisiken und Prozesskosten	3.720.675,00	148.592,92	25.288,08	172.738,20	19.447,44	0,00	3.738.979,64
12. Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	30.983,00	0,00	30.983,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Jahresabschlussprüfung	50.100,00	48.186,70	913,30	49.000,00	0,00	0,00	50.000,00
14. Jahresabschlusserstellung	192.000,00	192.000,00	0,00	197.000,00	0,00	0,00	197.000,00
15. Abrechnungsverpflichtungen	425.200,00	393.765,00	31.435,00	339.227,00	0,00	0,00	339.227,00
16. Ansprüche aus Überstunden	237.029,00	237.029,00	0,00	266.823,00	0,00	0,00	266.823,00
17. Urlaubsrückstellung	1.566.373,00	1.566.373,00	0,00	2.104.898,54	0,00	0,00	2.104.898,54
18. Altersteilzeit	595.500,00	204.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	491.500,00
19. Leistungsorientierte Bezahlung	515.213,00	515.213,00	0,00	612.740,00	0,00	0,00	612.740,00
20. Aufbewahrungsverpflichtungen	1.076.145,31	0,00	0,00	0,00	23.131,00	0,00	1.099.276,31
21. Arbeitszeitkonto - Sabbatical -	39.150,00	10.000,00	0,00	18.000,00	0,00	0,00	47.150,00
22. Beihilfe-Pensionsverpflichtung	0,00	0,00	0,00	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
23. Übrige	105.606,00	0,00	0,00	4.850,00	0,00	0,00	110.456,00
	75.023.230,31	16.352.497,29	5.358.236,12	46.810.235,15	383.251,44	780.852,00	99.725.131,49

Die Zusammensetzung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich wie folgt
(Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt Euro	bis zu 1 Jahr Euro	Von 1 – 5 Jahren Euro	Von mehr als 5 Jahren Euro	gegenüber der Stadt Köln Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.007.866.039,94 (908.277.984,47)	23.992.354,72 (33.584.017,15)	201.772.557,96 (77.241.027,00)	782.101.127,26 (797.452.850,32)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Baubetreuung	10.210.411,32 (10.398.329,73)	10.210.411,32 (10.398.329,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.210.411,32 (10.398.329,73)
Erhaltene Anzahlungen	65.501.700,91 (66.751.477,86)	65.501.700,91 (66.751.477,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	64.334.056,92 (66.751.477,86)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.900,40 (546.003,91)	44.900,40 (546.003,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	44.671,50 (545.624,70)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.783.735,92 (86.790.800,57)	26.499.079,76 (31.624.830,40)	13.470.150,23 (12.874.226,87)	38.814.505,93 (42.291.743,30)	1.212.962,51 (3.022.810,46)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.027,70 (27.595.901,88)	43.027,70 (27.595.901,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.109,56 (27.581.901,08)
	1.162.449.816,19 (1.100.360.408,42)	126.291.474,81 (170.500.560,93)	215.242.708,19 (90.115.253,87)	820.915.633,19 (839.744.593,62)	75.832.211,81 (107.029.496,72)

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen 12,9 Mio. Euro (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) beziehungsweise 38,8 Mio. Euro (Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren) auf mittel- beziehungsweise langfristig gestundete Verbindlichkeiten aus der Errichtung und Sanierung von Schulen im ÖPP-Modell.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) 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 2018 285,4 Mio. Euro (Vorjahr: 245,3 Mio. Euro). Von den Erlösen betreffen 0,2 Mio. Euro frühere Wirtschaftsjahre. Der Anstieg um insgesamt 40,1 Mio. Euro beruht mit 44,4 Mio. Euro auf erhöhten Mieterlösen, denen um 4,3 Mio. Euro gesunkene Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten gegenüberstehen. In den Mieterlösen ist der innerstädtische Ergebnisausgleich im Vermietungssegment, das heißt die Erlöskorrektur um +14,36 Mio. Euro enthalten.

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 45,8 Mio. Euro (Vorjahr: 42,1 Mio. Euro) erzielt. Hiervon entfallen 24,1 Mio. Euro auf die Baubetreuung, 18,0 Mio. Euro auf die Energiebetreuung, 3,6 Mio. Euro auf sonstige Betreuungsleistungen und 0,08 Mio. Euro auf den Ergebnisausgleich im Servicesegment.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen in 2018 4,6 Mio. Euro gegenüber 2,9 Mio. Euro im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (6,7 Mio. Euro) enthalten mit 5,4 Mio. Euro im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (vergleiche auch die tabellarische Übersicht unter V/10).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2018 205,6 Mio. Euro (Vorjahr: 192,8 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auf um 8,7 Mio. Euro erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, um 5,7 Mio. Euro erhöhte Pachtaufwendungen und um 1,6 Mio. Euro gesunkene Nebenkosten und zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2018 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	1000 Euro		1000 Euro
Beamtenbezüge	4.432	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	23.128	• Sozialversicherung	4.460
		• Unfallversicherung	80
Jubiläumsgelder	4	Veränderung der Rückstellung für Leistungsorientierte Bezahlung	16
Veränderung der Rückstellungen für:		<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
Urlaubsansprüche	539	• Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung	-104
Überstundenvergütung	30	Veränderung der Rückstellung für Leistungsorientierte Bezahlung	7
Abrechnungsverpflichtung	-54	Erstattung von Pensionsaufwendungen der Kernverwaltung	2.080
Leistungsorientierte Bezahlung	75	• Zusatzversorgung der Beschäftigten	2.112
Jahresabschlusserstellung	5	<u>Unterstützung</u>	
Sabbatical	8		
		• Beihilfeumlage	354
		• Erstattung von Beihilfeaufwendungen der Kernverwaltung	520
		• Sonstiges	7
	28.165		9.532

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 2018 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2018 sind 2,1 Mio. Euro erfasst.

Von den Bruttoabschreibungen (32,0 Mio. Euro) entfallen im Berichtsjahr 2018 2,4 Mio. Euro auf die außerplanmäßige Abschreibung von vergeblichen Kosten bei den Anlagen im Bau, 0,3 Mio. Euro auf die außerplanmäßige Abschreibung von vergeblichen Bauvorbereitungskosten und 0,3 Mio. Euro auf die außerplanmäßige Abschreibung zwei technisch verschlissenen Containeranlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung).

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen 13,3 Mio. Euro (Vorjahr 12,7 Mio. Euro) betreffen 4,5 Mio. Euro Kosten für angemietete Flächen am Standort Ottoplatz, 1,9 Mio. Euro IT-Aufwendungen (inklusive weiterbelastete Kosten des städtischen Rechenzentrums) und 1,0 Mio. Euro in Anspruch genommene Serviceleistungen sonstiger städtischer Dienststellen.

Von den gesamten Zinsaufwendungen 25,0 Mio. Euro (Vorjahr: 25,6 Mio. Euro) betreffen 21,5 Mio. Euro Zinsen an Kreditinstitute.

E. Sonstige Angaben

Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2018 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	37 (37)	257 (256)	78 (78)	75 (75)	81 (81)	528 (527)
Angemietete Objekte	48 (50)	21 (22)	153 (155)	0 (0)	0 (0)	222 (227)
Insgesamt	85 (87)	278 (278)	231 (233)	75 (75)	81 (81)	750 (754)

Flächenentwicklung

	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Eigene Objekte						
Grundstücksflächen	167.517,37 (171.694,37)	3.488.542,69 (3.460.070,69)	218.030,00 (217.677,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.874.090,06 (3.849.442,06)
Gebäudeflächen	156.802,96 (156.505,56)	1.533.721,16 (1.451.976,43)	64.343,19 (61.213,10)	40.165,76 (40.779,97)	0,00 (0,00)	1.795.033,07 (1.709.984,67)
Angemietete Objekte						
Gebäudeflächen	319.379,13 (307.308,90)	24.965,47 (9.064,53)	106.056,70 (106.622,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	450.401,30 (422.996,33)

Unter den Grundstücksflächen befinden sich am Bilanzstichtag acht unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.623 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. 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.

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 2019 bis 2022 von rund 295,4 Mio. Euro (Wirtschaftsplan 2019; mittelfristige Finanzplanung).

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2018 im Bau befindlichen Projekte betragen 660,63 Mio. Euro.

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>
Ossietzkystr. 2	Neubau	29.400.700,43
Kantstr. 3	Erweiterungsbau	19.563.265,31
Gereonswall 57	Neubau	16.129.349,97
Genovevastr. 52-56	Neubau	15.155.516,60
Ottostr. 87	Erweiterungsbau	14.564.737,84
Kolkrabenweg 65-67	Neubau	13.161.570,07
Kartäuserwall 40	Neubau	12.077.244,29
Im Weidenbruch 214	Neubau	11.391.876,77
Hansaring 56	Generalinstandsetzung	7.747.087,20
Overbeckstr. 71-73	Generalinstandsetzung	6.854.696,46
übrige		146.046.044,94
		<u>183.843.455,50</u>
<u>Verwaltungsgebäude</u>		
Eifelwall 7	Neubau	35.875.718,17
übrige		188.025,70
		<u>36.063.743,87</u>
<u>Kindertagesstätten</u>		
Gereonswall 57	Neubau	3.215.632,86
übrige		169.070,17
		<u>3.384.703,03</u>
<u>Sonstige</u>		
Amsterdamer Str. 36	Tropenhaus	1.974.223,37
Gesamt		<u><u>225.266.125,77</u></u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2018 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 37,4 Mio. Euro (Vorjahr: 29,4 Mio. Euro) für insgesamt 96 (Vorjahr: 116) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Personalbestand und -struktur

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

	2018	2017
Beamte	96	87
Übrige Beschäftigte	519	428
Insgesamt	615	515

	2018	2017
Vollzeit	478	399
Teilzeit	137	116
Insgesamt	615	515

Unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen gliedert sich der Personalbestand nach besetzten Stellen zum Bilanzstichtag wie folgt:

(Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2018	31.12.2017
Betriebsleitung (inklusive Sekretariat und Stabstellen)	13,44	18,09
Kaufmännisches Management	97,36	96,57
Objektmanagement	183,97	175,17
Planen und Bauen	197,27	178,42
Kulturbauten	47,90	0
	539,94	468,25
	(675,88)	(587,80)

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

- Beigeordnete der Stadt Köln, Frau Andrea Blome, Düsseldorf (Vertreterin des Ersten Betriebsleiters; ab 01.11.2017 bis 30.05.2018)
- Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Markus Greitemann, Köln (ab 01. 06. 2018)

Geschäftsführende Betriebsleitung:

Technische Betriebsleiterin

- Frau Petra Rinnenburger, Köln

Kaufmännischer Betriebsleiter

- Herr Wolfgang Behrisch, Sankt Augustin (ab 01.07.2018)

Bezüge der Betriebsleitung

Der geschäftsführenden Betriebsleitung wurden in 2018 Bezüge von insgesamt 154.847,40 Euro gewährt. Die Bezüge setzten sich wie folgt zusammen:

Petra Rinnenburger, technische Betriebsleiterin – 96.397,08 Euro

Wolfgang Behrisch, kaufmännischer Betriebsleiter (ab 01.07.2018) – 58.450,32 Euro.

Betriebsausschuss

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

Herr Dr. Martin Schoser, Geschäftsführer
- Ausschussvorsitzender -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Gerhard Brust, Rentner,
- 1. Stellvertretender Ausschussvorsitzender -

Frau Inge Halberstadt-Kausch, Hausfrau,
- 2. Stellvertretende Ausschussvorsitzende -

Frau Anna-Maria Henk-Hollstein, Kauffrau,

Herr Jürgen Kircher, Angestellter,

Frau Erika Oedingen, Angestellte,

Frau Christtraut Kirchmeyer, Angestellte,

Herr Ralf Klemm, Geschäftsführer,

Herr Heiner Kockerbeck, Lehrer

Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2018 keine Bezüge gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das Netto-Honorar für die Abschlussprüfer beläuft sich in 2018 auf 40.000 Euro und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

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

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen insbesondere im KölnTriangle, im Stadthaus Köln-Deutz und im Kalk-Karree in Höhe von rund 18,2 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben 437,7 Mio. Euro beauftragt beziehungsweise 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 2018 eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz Berücksichtigung gefunden haben, ist nicht zu berichten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 0,00 Euro.

Köln, den 28.10.2019

gez. Markus Greitemann

Erster Betriebsleiter

gez. Wolfgang Behrisch

Kaufmännischer Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger

Technische Betriebsleiterin