

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Firma	Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR
Sitz	Bergisch Gladbach
Gründung	zum 01.01.2011 lt. Ratsbeschluss vom 05.10.2010
Satzung	Fassung vom 05.10.2010; letzte Fassung vom 18.10.2011
Handelsregister	HRA 28221 beim Handelsgericht Köln
	Letzte Eintragung vom 17.03.2011
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr

2. Zweck der Gesellschaft

Aufgaben der Anstalt sind:

1. Die Verwaltung und Entwicklung von eigenem und fremden Grundbesitz, insbesondere
 - Erwerb, Entwicklung, Erschließung sowie Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.
 - Abschluss und Veränderung von schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsverträgen zur Wohnraumversorgung und zur Wirtschaftsförderung sowie zu Zwecken des landschaftspflegerischen Ausgleichs.

Im Rahmen der Tätigkeit als Dienstleister insbesondere

- die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten,
 - Grundstücksgeschäften für Zwecke des Straßenbaus, Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Feuerschutzes,
 - Sonstige Grundstücksgeschäfte.
2. Die administrative Betreuung des Vertragsbestandes aller Grundstücks- und Erbbauverträge
 3. Die Wirtschaftsförderung und Förderung des Fremdenverkehrs
 4. Ab dem 01. Januar 2012 Erzeugung, Erwerb, Handel, Vertrieb, Speicherung und Umwandlung von Energie aller Art.

Die Stadt kann der AöR weitere Aufgaben zur Wahrnehmung übertragen.

Die Anstalt ist berechtigt Gebührensatzungen für die Aufgaben nach 1. bis 4. zu erlassen.

Die Anstalt ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen, wenn dies dem Anstaltszweck dient (Anwendung § 108 Abs. 1 GO NRW).

3. Zusammensetzung der Organe

3.1 Vorstand und Prokuristen

Vorstand ist Herr Bernd Martmann.

Prokuristen sind Frau Barbara Hauschild und Herr Martin Westermann

3.2 Verwaltungsrat

Die Anstalt hat einen Verwaltungsrat der aus achtzehn Mitgliedern besteht. Die/der jeweilige Hauptgemeindebeamtin/-beamte der Stadt Bergisch Gladbach, Herr Bürgermeister Lutz Urbach, ist Vorsitzende/Vorsitzender des Verwaltungsrates. Der stellvertretende Vorsitzende ist Herr Stadtbaurat Stephan Schmickler.

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft gehörten in 2013 an:

Lutz Urbach, Bürgermeister (Vorsitzender)
Stephan Schmickler, Stadtbaurat (stellvertretender Vorsitzender)
Bernhauser, Dr. Johannes
Fischer, Dr. Reimer
Henkel Harald
Hoffstadt, Peter
Höring, Lennart
Komenda, Mirko
Metten, Dr. Michael
Mömkens, Peter
Mörs, Bernhard
Nagelschmidt, Felix
Neu, Gerhard
Santillán, Tomás M.
Schacht, Rolf-Dieter
Schmidt-Bolzmann, Renate
Schundau, Edeltraud
Steffen, Dr. Ulrich
Waldschmidt, Klaus W.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt.

4. Beteiligungsverhältnisse

Das Stammkapital der Anstalt beträgt 5.000.000 €. Alleinige Gewährsträgerin ist die Stadt Bergisch Gladbach.

5. Beschäftigte

Im Berichtsjahr 2013 waren bei der Anstalt durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren der Vorstand und ein Prokurist mit je 50% zugeordnet, so dass insgesamt 6 Stellen vorhanden sind.

6. Wirtschaftsprüfer

Die Anstalt beauftragte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft DHPG Dr. Harzem & Partner KG mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2013.

7. Leistungsbeziehungen zu anderen Gesellschaften an denen die Stadt Bergisch Gladbach beteiligt ist

In 2013 lagen folgende Leistungsbeziehungen vor:

- Zahlungen an Bürgerhaus Bergischer Löwe für Strom in der Tiefgarage in Höhe von 11.040,00 €
- Die GL-Service gGmbH hat für den SEB Dienstleistungen in Höhe von 3.072,49 € erbracht
- Die Stadtverkehrsgesellschaft hat an den SEB Miete in Höhe von 10.560,00 € gezahlt
- Die BGE hat an den SEB Miete in Höhe von 28.590,82 € gezahlt.

8. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2013 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von **904.423,72 €** (Vorjahr: 552.597,77 €) ab. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2013 Umsatzerlöse in der Höhe von 1.735.539,78 € (Vorjahr: 1.074.529,78 €) erwirtschaftet. Hinzutreten sonstige betriebliche Erträge in einer Höhe von 559.946,97 € (Vorjahr: 617.752,78 €). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse von der Stadt Bergisch Gladbach (sog. Leistungsentgelte) für Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 502 T€ enthalten. Die sog. Leistungsentgelte werden seitens der Stadt Bergisch Gladbach für die auf Ebene der AöR im Zusammengang mit der vollzogenen Aufgabenübertragung tatsächlich entstehenden Aufwendungen gezahlt. Im Ergebnis werden die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigten sog. Leistungsentgelte durch korrespondierende Aufwendungen neutralisiert. Dem Gesamtertrag in Höhe von 2.295.486,75 € stehen Aufwendungen für den Materialaufwand in Höhe von 638.294,78 € (Vorjahr: 561 T€), Aufwendungen für die Personalgestellung in Höhe von 436.395,76 € (Vorjahr: 437 T€), Personalaufwendungen in Höhe von 589,46 € (Vorjahr: 0,00 €) Abschreibungen auf Sachanlagen mit einem Betrag von 4.131,31 €, sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von 248.397,29 € (Vorjahr: 133 T€) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen in der Höhe von 19.189,11 € gegenüber. Beachtet man die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge mit 7.286,20 €, so ergibt sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 955.775,24 €, das nach Abzug der erwarteten Ertragssteuerbelastung des steuerrelevanten Betriebes gewerblicher Art (BGA) „Parkplatzanlagen“ in Höhe von 19.674,93 € (Vorjahr: 7 T€) und der sonstigen Steuern 31.676,59 € (Vorjahr: 0,00 €) den Jahresüberschuss in Höhe von 904.423,72 € für das Jahr 2013 ergibt.

Für die einzelnen Sparten stellt sich die Situation wie folgt dar:

Sparte 1 - Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung

Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung enthält alle Aufwendungen und Erträge, die im Zusammenhang mit dem Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie mit der Bewirtschaftung von Grundstücken entstanden sind. In dieser Sparte entstehen naturgemäß die mit Abstand größten Aufwendungen und Erträge, da fast alle Projekte des Stadtentwicklungsbetriebs Grundstücksrelevanz besitzen. Die durchgeführten Verkäufe im Bereich „Am Eichenkamp“ mit ihren guten Erlösen haben das Spartenergebnis maßgeblich beeinflusst. Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 921.247,55 € (Vorjahr 553 T€).

Grundstücksverkehr/- Bewirtschaftung

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	1.513.697,01	973.060,60
2. sonstige betriebliche Erträge	267.149,12	323.612,35
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens		
	503.815,23	469.364,86
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung		
	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	324,66	0,00
4. Aufwendungen für Personalgestellung	218.197,88	218.640,44
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	368,99	249,23
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	99.263,78	55.067,49
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.643,10	7.553,39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.594,55	7.870,24
10.		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	952.924,14	553.034,08
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Sonstige Steuern	31.676,59	0,00
13. Jahresüberschuss	921.247,55	553.034,08

Das Postamt in Bergisch Gladbach steht erst mittelfristig für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung, da entsprechende vertragliche Beziehung mit dem Mieter bestehen, die nicht einseitig gekündigt werden können. Für das Grundstück "Lustheide" läuft zur Zeit ein Bauleitplanverfahren, dessen Ausgang darüber entscheidet, ob an dieser Stelle ein für die Stadt wichtiger Wirtschaftsförderungsimpuls in Form der Realisierung eines kleinen Gewerbegebietes erfolgen kann. Zur Zeit ist die Umsetzung des Projektes wegen Widerstand der Anlieger fraglich. Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit dem Voreigentümer wären keine Überschüsse für den Stadtentwicklungsbetrieb zu erwarten.

Die Ausschreibung für das Grundstück am S-Bahnhof musste im Jahr 2012 wegen unzureichender Teilnahme aufgehoben werden. Zur Zeit wird überprüft, ob auf dem Grundstück der Ersatz für die abgängigen Stadthäuser zur Unterbringung der Stadtverwaltung realisiert werden kann. Die Prüfung, die in 2014 abgeschlossen wird, bleibt abzuwarten.

Sparte 2 – Parkraumbewirtschaftung

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkplatzeinrichtungen aufgeführt. Im Jahre 2013 sind hier Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Übergangsparkplatzes Buchmühle, der Übernahme der Tiefgarage Bergischer Löwe zum 1. Juli 2012 und dem Bau der Parkpalette Buchmühle entstanden. Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 32.308,03 € (Vorjahr: 22 T€).

Parkplatzeinrichtungen

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	221.842,77	101.469,18
2. sonstige betriebliche Erträge	75.209,37	15.318,44
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	21.127,84	57.595,85
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	113.037,38	0,00
4. Aufwendungen für Personalgestellung	65.459,36	13.118,44
5. Personalaufwand	589,46	0,00
6. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	3.504,03	29,71
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	38.472,74	15.983,97
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.878,37	472,21
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51.982,96	29.587,44
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	19.674,93	7.414,00
12. Sonstige Steuern	0,00	0,00
13. Jahresüberschuss	32.308,03	22.173,44

Sparte 3 - Wirtschaftsförderung/Tourismus

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge, die den klassischen Wirtschaftsförderungsaktivitäten und dem Tourismus zuzuordnen sind, aufgeführt. Alle grundstücksrelevanten Aufwendungen und Erträge werden in der Sparte 1 dargestellt, auch wenn sie Wirtschaftsförderungsbezug besitzen. Die Sparte drei schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von 49.131,86 (Vorjahr: -22 T€) ab.

Wirtschaftsförderung / Tourismus

	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	217.588,48	278.821,99
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	42,52	0,00
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	53.749,66	33.914,62
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	32,19	41,24
4. Aufwendungen für Personalgestellung	152.738,52	205.552,01
5. Personalaufwand	0,00	0,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	258,29	234,27
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	56.911,11	61.874,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.643,10	7.553,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.716,19	7.398,03
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-49.131,86	-22.609,75
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
12. Sonstige Steuern	0,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag (-)	-49.131,86	-22.609,75

Wie bei anderen Institutionen der Wirtschaftsförderung ist auch für den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach in der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus keine Kostendeckung zu erreichen, da ihr Nutzen in Form der Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen nicht im Bereich der Erlöse des Stadtentwicklungsbetriebs verbucht werden kann. Gleichwohl ist die Arbeit, die in dieser Sparte kaufmännisch abgebildet wird, von hoher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Bergisch Gladbach und seine Entwicklung

Finanz- und Vermögenslage

Die Eckdaten der Finanz und Vermögenslage des Stadtentwicklungsbetriebs sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Bilanzsumme	13.455,7	12.640,5
Anlagevermögen	170,9	19,0
Umlaufvermögen	13.284,8	12.621,4
davon Vorräte	10.157,9	9.814,0
liquide Mittel	3.053,4	2.802,6
Eigenkapital	10.374,4	9.470,0
Eigenkapitalquote	77,1%	74,9%
Rückstellungen	64,6	88,2
Verbindlichkeiten	3.016,2	3.082,2

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurde ein Darlehen in der Höhe von 2,7 Millionen € in Anspruch genommen, um die Bauprojekte „Erschließung Obereschbach“, „Erschließung Am Eichenkamp“ und Bau der „Parkpalette Buchmühle“ zu finanzieren. Die Liquidität des Betriebes war zu jederzeit sichergestellt.

9. Ausblick

Das Jahresergebnis des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach - AÖR wird maßgeblich durch das Ergebnis der Sparte 1 "Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung" beeinflusst. In dieser Sparte erfolgen alle Erschließungs- und Vermarktungsaktivitäten der einzelnen Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsprojekte.

Für den Ausblick auf das Jahr 2014 sind die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet „Obereschbach“ und der Verkauf von Grundstücken im Wohngebiet „Am Eichenkamp“ besonders bedeutend. Die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Obereschbach wurden durch die notwendige Hangsicherung an einem Einzelgrundstück etwas verzögert. Die Arbeiten werden etwa Mitte Juli 2014 abgeschlossen sein. Die Erschließung „Am Eichenkamp“ ist bis auf den Endausbau der Verkehrsflächen abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass im Verlaufe des Jahres 2014 alle Grundstücke veräußert werden.

In beiden Gebieten gilt es nun die Grundstücksprodukte, die durch die Vorarbeiten des Stadtentwicklungsbetriebs geschaffen wurden, sorgfältig am Markt zu platzieren. Dabei sollte hinsichtlich des Gewerbegebietes „Obereschbach“ der Grundsatz "Qualität der Betriebe vor schneller Vermarktung" angewandt werden.

Die Parkpalette Buchmühle wird voraussichtlich im Juli 2014 in Betrieb genommen. Gemeinsam mit dem Übergangsparkplatz Buchmühle und der Tiefgarage Bergischer Löwe betreibt

der Stadtentwicklungsbetrieb damit drei Parkeinrichtungen mit insgesamt 276 Stellplätzen, die von besonderer Wichtigkeit für den Einzelhandel im Bereich der Oberen Hauptstraße sind. Zusätzlich werden in 2014 rd. 60 Parkplätze am Kopfgrundstück S-Bahnhof errichtet werden, die aber nur bis zur Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäudekomplex genutzt werden sollen.

Von hoher Bedeutung für das Jahr 2014 ist die Abklärung der Frage, ob die Stadtverwaltung ihren Sitz verlegen wird. Hier ist mit Aussagen zur Machbarkeit im 2. Halbjahr 2014 zu rechnen.

Die Fortführung des Abrisses der verbleibenden Häuser im Bereich Reiser/ Mondsröttchen und die dann folgende Neuparzellierung zum Verkauf, sind abhängig von der Beendigung der betreffenden Wohnraummietverträge in den noch nicht abgerissenen Gebäuden.

Insgesamt kann auch für das Jahr 2014 mit einem Überschuss in namhafter Höhe gerechnet werden. Er hängt im Wesentlichen davon ab, ob es gelingt die geplanten Grundstücksverkäufe im Wohngebiet „Am Eichenkamp“ abzuschließen.

Wirtschaftliche Daten des Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR

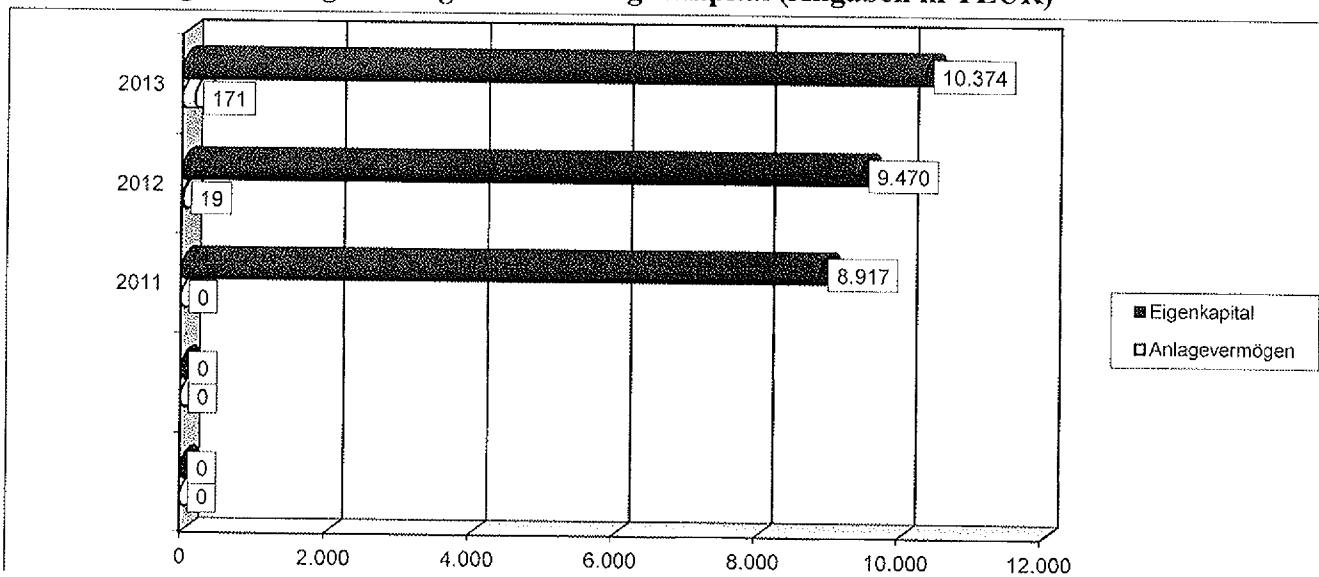
Entwicklung der Bilanz im 5-Jahresvergleich (Geschäftsjahr 2011 - 2013)

Angaben in TEUR

AKTIVA	2013	2012	2011			Veränderung
Sachanlagen	171	19	0			152
Anlagevermögen	171	19	0			152
Vorräte	10.158	9.814	8.690			344
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	74	5	247			69
Flüssige Mittel	3.053	2.802	46			251
Fehlbetrag						
Umlaufvermögen	13.285	12.621	8.983	0	0	664
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0			0
Bilanzsumme	13.456	12.640	8.983	0	0	816

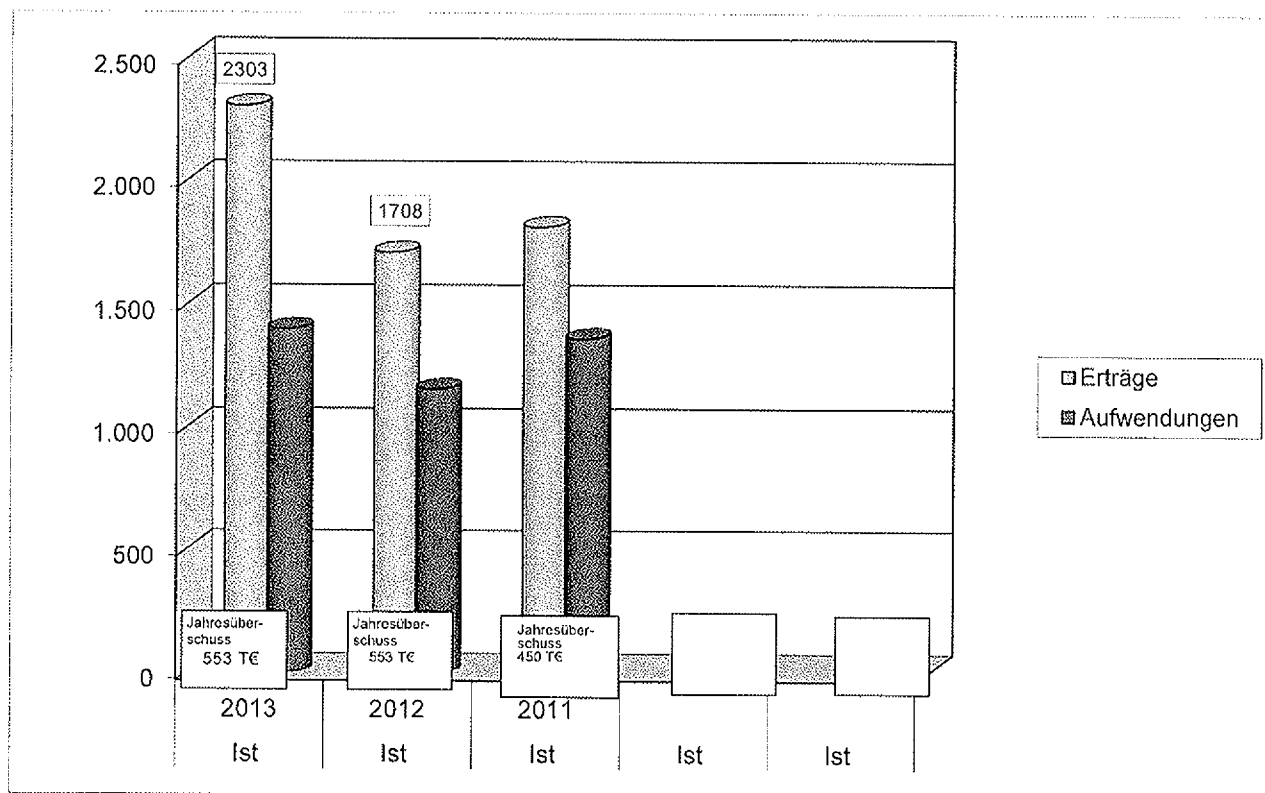
PASSIVA	2013	2012	2011			Veränderung
gez. Kapital	5.000	5.000	5.000			0
Kapitalrücklage	3.467	3.467	3.467			0
Gewinnvortrag	1.003	450				553
Jahresüberschuss	904	553	450			351
Fehlbetrag						
Eigenkapital	10.374	9.470	8.917	0	0	904
Rückstellungen	65	88	37			-23
Verbindlichkeiten	3.016	3.082	29			-66
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0	0			1
Bilanzsumme	13.456	12.640	8.983	0	0	816

Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital (Angaben in TEUR)



Gewinn- und Verlustrechnung des Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR

in TEUR	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012	Ist 2011	Ist	Ist	Ist 13/ Ist 12
1. Umsatzerlöse	4.048	1.736	1.075	1.239			661
2. Sonstige betriebliche Erträge	0	560	618	567			-58
3. Betriebliche Erträge (1+2)	4.048	2.296	1.693	1.806	0	0	603
4. Materialaufwand	-2.207	-692	-561	-806			-131
5. Personalaufwand	-420	-437	-437	-420			0
6. Abschreibungen	-25	-5	-1	-1			-4
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-451	-195	-133	-133			-62
8. Betriebsaufwand (4+5+6+7)	-3.103	-1.329	-1.132	-1.360	0	0	-197
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	7	15	4			-8
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-30	-19	-16	0			-3
11. Finanzergebnis (9+10)	-30	-12	-1	4	0	0	-11
12. Ergebnis vor Steuern (3 + 8 + 11)		955	560	450			395
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-51	-7	0			-44
14. sonstige Steuern							
15. Jahresüberschuss (3+8+11+14)	915	904	553	450	0	0	351

Entwicklung Erträge/Aufwendungen (Angaben in TEUR)

Kennzahlen im Überblick/Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR

			2011	2012	2013
1. Vermögenslage					
Anlagenintensität in %			0,0%	0,2%	1,3%
Umlaufintensität in %			100,0%	99,8%	98,7%
Investitionsquote			-	105,3%	91,2%
Reinvestitionsquote			-	2000,0%	3120,0%
2. Finanzlage					
Eigenkapitalquote in %			99,3%	74,9%	77,1%
Fremdkapitalquote in %			0,7%	25,1%	22,9%
Anlagendeckung I in %			-	49842,1%	6066,7%
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit			47 T€	77 T€	406 T€
3. Ertragslage					
Umsatzrentabilität in %			36,3%	53,6%	53,9%
Eigenkapitalrentabilität in %			5,0%	5,8%	8,7%
Gesamtkapitalrentabilität in %			5,0%	4,6%	7,0%
4. Erfolgskennzahl					
Personalintensität in %			33,9%	40,7%	25,2%
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (Ertrag + Aufwand)					
Kostenerstattung durch Stadt			-527.100 €	-543.496 €	-544.381 €
Personalkosten von Stadt an AöR			0 €		
Spitzabrechnung Personalkosten FB1-100			17.281 €		
Abschlag Personal + Sachk. an Stadt			485.000 €	502.281 €	501.396 €
Gesamt			-24.819 €	-41.215 €	-42.985 €