



DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

-
1. Bilanz zum 31. Dezember 2015
 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
 3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015
 4. Lagebericht zum 31. Dezember 2015
 5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Carl-Wilhelm-Straße 16, 47798 Krefeld
Postfach 10 02 43, 47702 Krefeld
Tel. 0 21 51 - 63 90 - 0
Fax 0 21 51 - 63 90 - 90
E-Mail hp@heilmaier-partner.de
Internet www.heilmaier-partner.de
Amtsgericht Krefeld HRB 3704

Geschäftsführer:

Jürgen Baumanns Dipl.-Betriebswirt. - StB

Ralf Kempkens Dipl.-Kfm. - WP - StB

Karl Nauen Dipl.-Kfm. - WP - StB

Franz Vochsen RA - StB

Markus Esch RA - WP - StB

Dirk Abts RA - WP - StB

Bilanz zum 31. Dezember 2015

A K T I V A				Stand 31. 12. 2015	Vergleich 31. 12. 2014	P A S S I V A				Stand 31. 12. 2015	Vergleich 31. 12. 2014			
				EUR	EUR	EUR					EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				229.330,88	229.330,88	207.964,83 (207.964,83)								
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				290.067.380,55		292.051.684,86								
2. Technische Anlagen und Maschinen				901.630,77		711.978,90								
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung				362.606,15		394.624,58								
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				11.278.648,09		8.871.011,35 (302.029.299,69) (302.237.264,52)								
				302.610.265,56	302.839.596,44									
B. Umlaufvermögen														
I. Vorräte														
1. Grundstücke ohne Bauten				1.053.409,51		1.085.408,01								
2. Grundstücke mit Bauten				1.500.248,86	2.553.658,37	1.900.381,45 (2.985.789,46)								
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände														
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				27.876,96		51.296,02								
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)														
2. Forderungen an die Stadt und andere Eigenbetriebe der Stadt				3.674.080,95		6.190.895,68								
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)														
3. Sonstige Vermögensgegenstände				142.728,52		72.086,83								
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)														
				3.844.686,43		(6.314.278,53)								
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				187,39		246,14								
					6.398.532,19	(9.300.314,13)								
C. Rechnungsabgrenzungsposten					17.100,03	25.822,39								
							</							

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	2015		Vergleich 2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		21.557.782,65	21.788.833,36
2. Sonstige betriebliche Erträge		3.095.059,08	2.593.499,34
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.011.688,01		-710.527,20
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.459.065,24		-2.179.314,93
		-3.470.753,25	-(2.889.842,13)
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.144.183,95		-3.171.012,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-929.880,63		-948.836,61
davon für Altersversorgung: EUR 306.431,41 (Vj: EUR 335.247,91)			
		-4.074.064,58	-(4.119.849,34)
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-6.178.257,32	-6.021.390,51
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.246.815,14	-8.130.103,95
7. Ordentliches Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z. 1 bis 6)		2.682.951,44	3.221.146,77
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.616,34	22.022,51
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj: EUR ,00) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 15.890,86 (Vj: EUR 22.022,51)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.587.941,42	-3.830.951,84
davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 1.238,00 (Vj: EUR ,00)			
10. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z. 8 bis 9)		-3.526.325,08	-3.808.929,33
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-843.373,64	-587.782,56
12. Sonstige Steuern		-64.161,72	-62.440,68
13. Jahresfehlbetrag		-907.535,36	-650.223,24

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

mit den Anlagen

- 1. Anlagenspiegel (Sammelnachweis)**
- 2. Darlehensnachweis (inkl. Derivate)**
- 3. Verbindlichkeitspiegel**
- 4. Mitgliederverzeichnis (Rat/Fachausschüsse)**

Abkürzungsverzeichnis Anhang

AMG	Albertus-Magnus-Gymnasium
AUKIV	Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr
BMA	Brandmeldeanlage
DBG	Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
ELA	Elektrische Lautsprecheranlage
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
(G)GS	(Gemeinschafts-)Grundschule
GO	Gemeindeordnung
GWG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HGB	Handelsgesetzbuch
IGP	Integrierte Gesamtschule Paffrath
KGS	Katholische Grundschule
LOB	Leistungsorientierte Bezahlung
NCG	Nicolaus-Cusanus-Gymnasium
NHK	Normalherstellungskosten
NKF	Neues Kommunales Finanzmanagement
RH	Rathaus
SEB AöR	Stadtentwicklungsbetrieb - Anstalt öffentlichen Rechts
SZ	Schulzentrum
TH	Turnhalle
WWS	Wilhelm-Wagener-Schule
ZVK	Zusatzversorgungskasse

I N H A L T

I.	Allgemeine Angaben	4
II.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
III.	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	4
	Bilanz	4
	Gewinn- und Verlustrechnung	12
IV.	Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V –Rechnung im Einzelnen	13
	1. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte	13
	2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	14
	3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	15
	4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	19
	5. Umsatzerlöse	20
	6. Personalaufwand	21
V.	Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen	22
VI.	Sonstige Angaben	
VII.	Ergebnisverwendung	24

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt. Die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden angewandt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 21 der Eigenbetriebsverordnung findet das dritte Buch des Handelsgesetzbuches für die Aufstellung des Jahresabschlusses von großen Kapitalgesellschaften sinngemäß Anwendung, soweit sich aus dieser Verordnung nichts anderes ergibt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Abschreibungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften; sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind im Einzelnen bei den Erläuterungen der Bilanzposten dargestellt.

III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 sowie der kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2015 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Der Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (5 Jahre), bewertet.

Die Bewertung der Sachanlagen zu den jeweiligen Einbringungsstichtagen für Grundstücke und Gebäude erfolgte objektbezogen auf der Basis von Verkehrsgutachten wie folgt:

- für Grundstücke mit Schulbauten nach dem Sachwertverfahren, ermittelt auf der Grundlage NHK 2000 für die Gebäude, vermindert um individuelle Abschläge (z. B. für Baumängel, für im Bau befindliche Maßnahmen) und Zuschläge (z. B. Baumaßnahmen für offene Ganztagschulen) sowie entsprechenden Bodenrichtwerten, vermindert um einen NKF konformen Abschlag auf 40 % (§ 55 Abs. 2 GemHVO);
- für Grundstücke mit Geschäftsbauten nach dem Sachwertverfahren, vermindert um einen im Stadtgebiet üblichen Marktanpassungsabschlag von etwa 30 % für Gewerbe- und Industriegrundstücke;
- für Grundstücke mit Stadt- und Rathäusern nach dem Sachwertverfahren, vermindert um Marktanpassungsabschläge von 15 bis 20 %; teilweise wurden auch Abschläge für Baumängel und Bauschäden berücksichtigt.
- für Grundstücke mit Wohngebäuden nach dem Sachwertverfahren, vermindert um einen Marktanpassungsabschlag von etwa 10 %, bezogen auf die Restnutzungsdauer und bestehende Mietverhältnisse;
- für Grundstücke mit Museen unter Berücksichtigung maßgeblicher wertbeeinflussender Maßnahmen, wie z. B. Nutzungsmöglichkeit, örtliche Lage, Bauart u. ä. nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Abschlages von 30 %;
- für Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter nach dem Bodenwertverfahren, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Grundstücke über die Laufzeit des Erbbaurechtes ausschließlich der derzeitigen Nutzung vorbehalten bleiben;
- für unbebaute Grundstücke mit den für die jeweilige Lage und der individuellen Nutzung entsprechenden Bodenrichtwerten;
- für Grundstücke mit Jugend- und Sozialgebäuden überwiegend unter Anwendung des Ertragswertverfahrens, mit wenigen Ausnahmen auch nach dem Sachwertverfahren bzw. zum Erinnerungs- oder Liquidationswert;

- die übrigen Zugänge im laufenden Geschäftsjahr wurden zu Anschaffungskosten bewertet

Aufwendungen für Gebäude, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen generalüberholt werden, werden zu den Herstellungskosten i. S. von § 255 HGB gerechnet. Grundlage dafür bildet die Gesamtheit der eingeleiteten Maßnahmen je Objekt, die insgesamt zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes (Anhebung auf einen mittleren Standard) führen. Zudem wurden die wertmindernden Umstände an Gebäuden – wie vorstehend erläutert – bei der Bewertung im Zeitpunkt der Einbringung in das Sondervermögen durch Abschläge bereits angemessen berücksichtigt.

Die Bewertung von Zugängen erfolgte auf der Grundlage entsprechender Vermerke, bzw. zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Bewertung der technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei Wirtschaftsgütern, die der Abnutzung unterliegen, werden die Wertminderungen durch planmäßige Abschreibungen berücksichtigt; sie werden ausschließlich nach der linearen Methode über Nutzungsdauern von 3 – 80 Jahren vorgenommen. Zugänge beim beweglichen Anlagevermögen werden mit 1/12 für jeden Monat ab dem Datum der Anschaffung abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang behandelt.

Umlaufvermögen

Vorräte

Unter den Vorräten werden die Grundstücke erfasst, die nicht dauernd dem Betrieb dienen, sondern bei denen die Verkaufsabsichten im Vordergrund stehen.

Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgte zum Zeitpunkt der Einbringung unter Berücksichtigung des Sachwertverfahrens bzw. des Bodenwertverfahrens unter Berücksichtigung von nutzungsbedingten Marktanpassungsabschlägen.

Die Zukäufe im laufenden Geschäftsjahr wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Folgebewertung erfolgt unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen. Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zum Nennwert unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 4.506,74 €. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen

Die Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen resultieren aus dem gegenseitigen Leistungsverkehr. Die Bewertung der Forderungen gegenüber der Stadt und anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen erfolgt zum Nennwert.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Forderungen aus Versicherungsschäden und wurden zum Nennwert bewertet. Die Restlaufzeit beträgt unter einem Jahr.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert bewertet und betreffen Bargeldbestände. Die Bestände sind durch die jeweiligen Kassenbuchabschlüsse zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt entsprechend der Inanspruchnahme.

Eigenkapital

Stammkapital

Gemäß § 6 der zurzeit gültigen Betriebssatzung wurde ein Stammkapital in Höhe von 25.000 € gebildet.

Rücklagen

Das Kapital wurde aus dem Saldo zwischen den Ansätzen des Vermögens und der Verbindlichkeiten bzw. der Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet und sodann dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend in die allgemeine Rücklage und in die zweckgebundenen Rücklagen untergliedert. Letztere beinhaltet das Betriebskapital, das vom Betrieb infolge der sich darin widerspiegelnden Vermögensstruktur (dauerhaft ohne Veräußerungsabsicht) zu verwalten ist.

Die zweckgebundene Rücklage wurde im Berichtsjahr aus Klarstellungsgründen in die allgemeine Rücklage umbucht.

Die allgemeine Rücklage veränderte sich im Berichtsjahr außerdem aufgrund des vorgenommenen Verlustausgleichs in Höhe des Fehlbetrags des Jahres 2009. Gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 EigVO NRW soll „ein nach Ablauf von fünf Jahren nicht getilgter Verlustausgleich [...] durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden, wenn die Eigenkapitalausstattung dies zulässt“.

Im Rahmen der Übernahme der Schulen zum 01.01.2006 wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet. Die Zuführung entspricht im Wesentlichen der entsprechend der jeweiligen Schultypen pauschaliert ermittelten Beträge, die entsprechend der Nutzungsdauer der betroffenen Gebäude erfolgswirksam aufgelöst werden. Der Zugang

im Berichtsjahr in Höhe von insgesamt rund 2.602 T€ betrifft im Wesentlichen die Einlage aus der Schulpauschale.

Rückstellungen

Sie wurden für sonstige Verbindlichkeiten gebildet, die dem Grunde nach feststehen, nicht aber der Höhe nach genau bemessen werden konnten. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet und decken alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, ab.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen.

Pensionsrückstellungen und Beihilferückstellungen

Nach Anpassung der EigVO in § 22 Abs. 3 besteht die Möglichkeit, dass die Stadt die eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen gegen entsprechende Zahlung von der Verpflichtung freistellt, Pensions- und Beihilferückstellungen zu bilanzieren. Seit dem Berichtsjahr 2011 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge für nicht abgerechnete Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, für ausstehenden Instandhaltungsaufwand, für noch nicht angetretenen Urlaub der Mitarbeiter, für geleistete Überstunden und Jubiläumsverpflichtungen, die dem Grunde, jedoch nicht der Höhe nach, feststehen. Weiterhin wurde eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. Die betragsmäßige Aufteilung der Rückstellungen ergibt sich aus der Aufstellung auf Seite 19 des Anhangs, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen. Die dem Immobilienbetrieb im Rahmen der Einbringung des jeweiligen Vermögens zum 01.01.1999, zum 01.01.2000, zum 01.01.2002, zum 01.01.2006 und zum 01.01.2007 prozentual zugeordneten Darlehensbeträge sind zum Bilanzstichtag fortgeschrieben worden. Weitere Darlehen ergaben sich durch die Übernahme der durch das Nießbrauchmodell sanierten Schulen.

Im Jahr 2015 wurde ein Darlehen neu aufgenommen.

Zur Absicherung der variabel verzinslichen Darlehen wurden einzelne, dem jeweiligen Darlehen direkt zugeordnete Zinsswaps abgeschlossen (so genanntes "micro-hedging"). Darlehen und Swap bilden hierbei eine erfolgsneutrale Bewertungseinheit. Faktisch wird die variabel verzinsliche in eine festverzinsliche Position überführt.

In 2015 waren 14 Darlehen verswapt. Die Darlehenssumme belief sich zum 31.12.2015 insgesamt auf 92.250 T€ davon waren 40.837 T€ verswapt.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf 1.818 T€. Die Erstattungen aus Derivaten belief sich auf 46 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch adäquate Unterlagen (Kreditorenlisten) nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen betreffen die Leistungsverrechnungen mit anderen Fachbereichen, sowie die anteilige Zuordnung eines von der Stadt aufgenommenen Darlehens.

Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. 32 T€ betreffen hauptsächlich solche aus Steuern.

Ein Verbindlichkeitspiegel, gegliedert nach Fristigkeiten, ist als Anlage beigefügt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Ergebnisrechnung wurde in Höhe von -110 T€ (Ertrag) im periodenfremden Sektor beeinflusst.

IV. Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V-Rechnung im Einzelnen

1. Änderungen im Bestand des Sachanlagevermögens, insbesondere der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte und deren Aufbauten

Änderungen gegenüber dem Bestand vom Vorjahr sind in Höhe von EUR -1.984.304,31 € eingetreten; diese verteilen sich wie folgt

Anlagevermögen	
<u>zu Pos 1 – 17:</u>	<u>EUR</u>
Kauf von Grundstücken/Einlagen	+ 434.724,58 €
Umbuchungen (saldiert)	+ 4.177.487,07 €
Abgang/Entnahmen	- 747.379,43 €
<u>Abschreibungen</u>	<u>- 5.849.136,53 €</u>
Minderung (saldiert)	<u>- 1.984.304,31 €</u>

2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	Veränderung EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen	2.719,75	5.678,81	-2.959,06
2. sonst. immaterielle Vermögensgegenstände	226.611,13	202.286,02	24.325,11
	229.330,88	207.964,83	21.366,05
II. Sachanlagevermögen			
1. unbebaute Grundstücke	22.095.397,60	22.832.012,92	-736.615,32
2. Grundstücke mit Erbbaurecht	3.434.370,16	3.467.604,13	-33.233,97
3. Öko-Konto Aufwertungen	241.867,77	237.482,05	4.385,72
4. Öko-Konto Grunderwerb	1.741.497,56	1.379.388,14	362.109,42
5. Außenanlagen	584.483,44	227.186,95	357.296,49
	28.097.616,53	28.143.674,19	-46.057,66
6. Grundstücke mit Schulen	50.257.985,26	50.029.575,05	228.410,21
7. Schulgebäude	170.168.960,86	172.368.882,98	-2.199.922,12
8. Grundstücke mit Wohnbauten	561.146,02	561.146,02	0,00
9. Wohnbauten	522.324,94	537.903,63	-15.578,69
10. Grundstücke mit Geschäftsaufbauten	10.811.825,48	10.811.825,48	0,00
11. Geschäftsaufbauten	21.288.005,58	21.966.112,16	-678.106,58
12. Grundstücke mit Jugend- und Sozialbauten	3.902.620,79	4.184.961,45	-282.340,66
13. Jugend- und Sozialbauten	3.216.260,80	2.223.624,87	992.635,93
14. Grundstücke mit Museen	499.494,00	499.494,00	0,00
15. Gebäude - Museen	735.137,29	718.248,03	16.889,26
16. Grundstücke mit Garagen	4.131,00	4.131,00	0,00
17. Gebäude - Garagen	1.872,00	2.106,00	-234,00
	261.969.764,02	263.908.010,67	-1.938.246,65
	290.067.380,55	292.051.684,86	-1.984.304,31
18. Technische Anlagen	901.630,77	711.978,90	189.651,87
19. Betriebs- und Geschäftsausstattung*	362.606,15	394.624,58	-32.018,43
20. Anlagen im Bau	11.278.648,09	8.871.011,35	2.407.636,74
	12.542.885,01	9.977.614,83	2.565.270,18
	302.839.596,44	302.237.264,52	602.331,92

* inkl. GWG

3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

3.1. Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2015 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

	EUR
Baukosten/Plan. Schwimm. Mohnweg	7.615,01
SZ Kleefeld Brandschutz	123.815,59
NCG Gesamtsanierung	325.492,38
IGP Brandschutzerweiterung	291.661,61
Sanierung Turnhalle Herkenrath	1.961.007,50
Sanierung Schulzentrum Saaler Mühle	1.208.251,61
Erbbaurecht SEB AÖR Parkpalette	139.159,77
Brandschutzkonzept Forum	5.842,54
AMG Brandschutz Verw.+Aula	174.884,47
SZ Ahornweg Sanierung Umkleide/Duschen	665.063,59
Vorkaufsrecht Heidkamper Straße	187,65
IGP Ersatzbau Hausmeisterwohnung	440.334,01
AMG Sporthalle Akustikdecke	16.250,82
Fassadensanierung GS Moitzfeld	695.807,39
WWS Brandschutz	432.427,02
Kanalsanierung WWS	5.303,13
Kanalsanierung KGS Auen	6.820,76
Kanalsanierung GS Kippekausen	9.633,34
Kanalsanierung KGS Steinbreche	6.017,64
Kanalsanierung GS Refrath	12.950,14
San. Berufsschulgebäude Brandschutz	67.900,31
Sanierung GGS Bensberg	7.104,70
neue Kessel-/Heizanlage GGS Moitzfeld	135.556,97
GGG Hebborn Brandschutz	40.474,68
Toilettensan. KGS Bensberg	310.079,63
BMA und ELA* DBG	14.792,34
Kanalsanierung IGP	5.917,43
Planung Verwaltungsneubau	37.205,35
Brandschutz RH Bensberg	9.502,42
Abbruch + Parkplätze Hauptstr. 307	57.524,60
Kanalsanierung SZ Saaler Mühle	10.764,87
Kanalsanierung GS Katterbach	3.964,11
Kanalsanierung GS Paffrath	1.136,62
Aufzugsanlage RH Bergisch Gladbach	5.180,74
Auslagerungscontainer Generalsan. SZ Saaler Mühle	417.886,26

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Anhang zum Jahresabschluss 2015

Wohn- + Sanitärcontainer Taubenstr.	465.339,46
Wohn- + Sanitärcontainer Borngasse	1.250.002,55
Notunterkunft Haus Pohle	497.066,36
Notunterkunft Katterbach	1.127.760,20
Flüchtlingsunterkunft TH Feldstr.	61.264,99
Flüchtlingsunterkunft TH Schwerfelstr.	7.010,10
Sanitärcontainer St. Maria Königin	17.917,33
Pavillon SZ Herkenrath	4.362,18
Brandschutzmaßnahmen IGP	2.975,00
Brandschutz GS Refrath	6.621,64
Brandschutzsan. KGS Bensberg	87.082,63
Brandschutzsan. GGS Gronau	19.464,69
Brandschutzsan. GGS Paffrath	25.909,92
Erneuerung Kesselanlage gew. Schule	38.526,50
Akustikdecke Inklusion IGP	13.827,54
	<u>11.278.648,09</u>

* Brandmeldeanlage (BMA) und Elektronische Lautsprecheranlage (ELA)

3.2 Zukünftige Investitionen (Stand Wirtschaftsplan 2016)

Für die Jahre 2016 bis 2019 richten sich die Anlageinvestitionen nach den folgenden Investitionsplänen:

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2016

	EUR
Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	450.000,00
Baukosten - "Städtische Häuser"	100.000,00
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	100.000,00
Bruchsteinsanierung am Rathaus Bensberg	100.000,00
Baukosten Rathaus Bergisch Gladbach	50.000,00
Baukosten Stadthäuser	100.000,00
Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	100.000,00
Neue Aufzugsanlage Rathaus Gladbach	91.000,00
Sanierung NCG	4.481.000,00
Generalsanierung Saaler Mühle	0,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allgemein	2.300.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00
GWG	10.000,00
Summe	8.102.000,00

3.2.2 Investitionsplanung (Stand Wirtschaftsplan 2016 - mittelfristig)

In den Jahren 2017 bis 2019 sollen bei folgenden Objekten Investitionen durchgeführt werden:

	2017	2018	2019
	EUR	EUR	EUR
Grunderwerb inkl. Investit. Öko-Konto	450.000,00	450.000,00	450.000,00
Baukosten - "Städtische Häuser"	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Baukosten Bürgerhaus Berg. Löwe	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Bruchsteinsanierung Rathaus Bensberg	100.000,00	100.000,00	0,00
Baukosten Rathaus Bergisch Gladbach	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Baukosten Stadthäuser	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Kanaldichtheitsprüfung u. -sanierung	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Sanierung NCG	4.000.000,00	3.350.000,00	0,00
Generalsanierung Saaler Mühle	4.001.000,00	12.394.000,00	0,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allg.	2.800.000,00	3.200.000,00	3.200.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00	70.000,00	70.000,00
GWG	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Summe	12.031.000,00	20.174.000,00	4.330.000,00

4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

4.1 Eigenkapital	01.01.2015 EUR	Abgang EUR	Zugang EUR	31.12.2015 EUR
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Allgemeine Rücklagen	13.233.873,84	1.679.780,73	135.638.996,42	147.193.089,53
Zweckgebundene Rücklage	135.638.996,42	135.638.996,42	0,00	0,00
Verlustvortrag 2009 *	-1.679.780,73	-1.679.780,73	0,00	0,00
Verlust 2010	-858.571,11	0,00	0,00	-858.571,11
Verlust 2011	-1.744.414,95	0,00	0,00	-1.744.414,95
Verlust 2012	-1.193.727,95	0,00	0,00	-1.193.727,95
Verlust 2013	-2.499.690,77	0,00	0,00	-2.499.690,77
Verlust 2014	-650.223,24	0,00	0,00	-650.223,24
Ergebnis 2015	0,00	0,00	-907.535,36	-907.535,36
	140.271.461,51	135.638.996,42	134.731.461,06	139.363.926,15

* Erläuterung Seite 9 Anhang

4.2 Rückstellungen	Stand 01.01.2015 EUR	Zuführung EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Altersteilzeit	36.443,00	1.238,00	8.843,00	0,00	28.838,00
Instandhaltung	12.007,54	19.478,03	12.007,54	0,00	19.478,03
für ausstehende Rechnungen	65.000,00	0,00	0,00	65.000,00	0,00
Jahresabschluss-/ -Prüfungskosten	48.070,10	22.518,00	29.562,93	18.507,17	22.518,00
Jubiläumsrückstellung	21.608,00	660,86	0,00	1.252,86	21.016,00
LOB Rückstellungen	50.231,20	57.277,67	50.231,20	0,00	57.277,67
Sonstige	2.848,80	0,00	0,00	0,00	2.848,80
Überstunden	57.475,70	53.771,69	57.475,70	0,00	53.771,69
Urlaubslohne	55.453,73	41.799,09	55.453,73	0,00	41.799,09
Gesamt	349.138,07	196.743,34	213.574,10	84.760,03	247.547,28

5. Umsatzerlöse

im Einzelnen	2015 EUR	2014 EUR
a) Grundstücksgeschäfte		
- Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	10.150,90 €	710.000,00 €
- Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	934.263,50 €	425.885,82 €
	<u>944.414,40 €</u>	<u>1.135.885,82 €</u>
b) gemeindliches Ausgleichskonzept		
- Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
c) Mieten		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	185.356,92 €	186.381,76 €
- allgemein genutzter Grundbesitz	3.368.651,93 €	3.211.192,46 €
- Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	16.789.761,03 €	16.968.294,86 €
	<u>20.343.769,88 €</u>	<u>20.365.869,08 €</u>
d) Pachten		
- unbebaute Grundstücke	<u>149.478,72 €</u>	<u>166.116,96 €</u>
e) Erbbauzinsen		
- allgemein genutzter Grundbesitz	<u>120.119,65 €</u>	<u>120.961,50 €</u>
Summe	<u>21.557.782,65 €</u>	<u>21.788.833,36 €</u>

6. Personalaufwand

Der gesamte Aufwand umfasst:

	2015	2014
	EUR	EUR
6.1 Vergütung Beschäftigte	3.144.183,95 €	3.171.012,73 €
6.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	929.880,63 €	948.836,61 €
	4.074.064,58 €	4.119.849,34 €

	2015	2014
	EUR	EUR
zu 6.1		
Vergütung Beschäftigte / Bezüge *	3.127.544,38 €	3.108.771,28 €
Zuführung / Auflösung Altersteilzeit	-8.843,00 €	36.443,00 €
Personalnebenkosten	25.482,57 €	25.798,45 €
	3.144.183,95 €	3.171.012,73 €

* inkl. Urlaubs- und Überstd.-Rückstellung, inkl. Hausmeistervergütung

	2015	2014
	EUR	EUR
zu 6.2		
Sozialabgaben Angestellte	599.220,61 €	587.964,39 €
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte	271.417,70 €	294.298,28 €
Pensionsrückstellung	35.013,71 €	40.949,63 €
Beihilfen	24.228,61 €	25.624,31 €
	929.880,63 €	948.836,61 €

Siehe hierzu auch die Unterscheidung in Betriebs- und Geschäftsaufwand im Lagebericht
(Punkt 2, S. 7 und 8).

Personalstatistik

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 77,5 Stellen besetzt (einschl. Hausmeister Dienstgebäude).

	<u>2015</u> Anzahl		<u>2014</u> Anzahl
davon:			
Beamte	2,5	Beamte	4,5
Beschäftigte	75,0	Beschäftigte	73,0

V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

VI. Sonstige Angaben

Die Stadt ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken und Gebäuden. Sämtliche städtische Immobilien, mit Ausnahme der wegen spezialisierter Nutzung oder anderer wichtiger Gründe anderen Bereichen (eigenbetriebsähnliche Einrichtungen, städtischer Gesamthaushalt, Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR, u. a.) zugeordneten Immobilien, wurden schrittweise seit dem 01.01.1999 als rechtlich unselbstständiges Sondervermögen (§ 97 Abs. 1 Nr. 3 GO NRW) gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach übergeleitet.

Organe

Die Funktion der Betriebsleitung nimmt gem. § 3 der Betriebssatzung der Bürgermeister als Behörde wahr. Gemäß gültiger Organisationsverfügung sind diese Aufgaben ab dem 13.07.2015 auf den zuständigen Co-Dezernenten Herrn Bernd Martmann übertragen. Bis zu diesem Zeitpunkt hat Herr Stephan Schmickler als Erster Beigeordneter die Betriebsleitung für den Immobilienbetrieb wahrgenommen.

Für die Aufgabenerledigung im kaufmännischen und technischen Bereich des Betriebes bedient sich die Betriebsleitung neben den in der Stellenübersicht aufgeführten Dienstkräften auch anderer Dienststellen der Stadt aufgrund besonderer Vereinbarungen. Hierfür wurden Kostenumlagen in Höhe von 486 TEUR erbracht.

Die Bezüge des Betriebsleiters und die Vergütungen der Mitglieder der Fachausschüsse werden im Rahmen dieser Gesamtumlegung als Verwaltungskosten Querschnittsämter anteilig der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb in Rechnung gestellt. Eine Einzeldarstellung nach Personen oder Personengruppen erfolgt nicht. Wir verweisen zudem auf das Mitgliederverzeichnis (Rat/Fachausschüsse) in der Anlage.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Personen betreffen im Wesentlichen die Mietzahlungen der Stadt Bergisch Gladbach bzw. ihrer Fachbereiche. Seit der Überführung des Fachbereichs Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Jahr 1999 wurden sukzessive Grundstücke und Gebäude (Verwaltungsdienstgebäude, Jugend- und Sozialobjekte, Schulobjekte) in den Eigenbetrieb übernommen. Dabei wird das Vermieter-/Mieter-Modell angewandt, d. h. die raumnutzenden Fachbereiche als Mieter entrichten an den Betrieb als Vermieter für die Inanspruchnahme der Immobilien ein Entgelt.

Die mit der Übernahme der Schulen erheblich angestiegenen Aufwendungen (insb. Abschreibungen, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen) wurden vom städtischen Haushalt im Rahmen der "geleisteten" Mieten nur unzureichend

abgedeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2015 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.790 T€ als Umsatzerlöse erfasst. Diese Regelung muss bis auf weiteres unverändert beibehalten werden. Für eine Verbesserung der Ertragslage muss eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

Angabe über das Abschlussprüferhonorar gem. § 285 Nr. 17 HGB:

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Dr. Heilmaier & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Krefeld, sind für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 11 als Honorar erfasst worden.

VII. Ergebnisverwendung

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach“ schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 907.535,36 ab. Der Fehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bergisch Gladbach, 05.08.2016



Bernd Martmann

Co-Dezernent

**Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach**

Anlagevermögen zum 31.12.2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2015	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. EDV-Software	30.252,95	0,00	0,00	0,00	30.252,95	24.574,14	2.959,06	0,00	27.533,20	5.678,81
2. sonst. immat. Vermögensg.	224.693,11	70.912,09	0,00	0,00	295.605,20	22.407,09	46.586,98	0,00	68.994,07	202.286,02
	254.946,06	70.912,09	0,00	0,00	325.858,15	46.981,23	49.546,04	0,00	96.527,27	207.964,83
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	342.551.363,43	434.724,58	848.309,84	4.177.487,07	346.315.265,24	50.499.678,57	5.849.136,53	100.930,41	56.247.884,69	292.051.684,86
2. technische Anlagen und Maschinen	1.580.548,51	119.844,91	0,00	275.429,20	1.975.822,62	868.569,61	205.622,24	0,00	1.074.191,85	711.978,90
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	812.374,77	41.934,08	0,00	0,00	854.308,85	417.750,19	73.952,51	0,00	491.702,70	394.624,58
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.871.011,35	7.455.824,99	595.271,98	-4.452.916,27	11.278.648,09	0,00	0,00	0,00	11.278.648,09	887.011,35
Sachanlagen gesamt	353.815.298,06	8.052.328,56	1.443.581,82	0,00	360.424.044,80	51.785.998,37	6.128.711,28	100.930,41	57.813.779,24	302.029.299,69
Anlagevermögen gesamt	354.070.244,12	8.123.240,65	1.443.581,82	0,00	360.749.902,95	51.832.979,60	6.178.257,32	100.930,41	57.910.306,51	302.237.264,52

Darlehen	Ursprungs- betrag	Stand 31.12.2014	Tilgung	Stand 01.01.2015	Tilgung 2015	Gebühren 2015	Zinsen 2015	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2015 nach Umschichtung
a) Gw 1-2005 DKB	1.232.767,95	0,00	0,00	1.232.767,95	46.065,64	0,00	19.174,36		1.186.702,31
b) Gw 3-2005 KfW	1.050.000,00		370.596,00	679.404,00	61.766,00	0,00	19.921,45		617.638,00
c) Gw 2-2005 Commerzbank	1.050.000,00		221.906,63	828.093,37	29.203,09	0,00	28.688,91		798.890,28
d) Gw 1-2006 KfW	570.000,00		79.800,00	490.200,00	22.800,00	0,00	17.927,67		467.400,00
e) Gw 1-1989 WL-Bank	3.317.479,10		913.639,22	2.403.839,88	192.268,98	0,00	6.989,30		2.211.570,90
f) Gw 1-2009 NRW	7.756.000,00		3.667.409,92	4.088.590,08	802.006,85	0,00	117.854,75		3.286.583,23
g) Gw 1-2013 DKB	1.238.997,54		0,00	1.238.997,54	41.299,92	0,00	21.166,90		1.197.697,62
h) Gw 1-2014 KSK	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.793.442,00 Neuaufnahme!
i) Infolge Übernahme Schulen									
Gw 1-1991 KSK	5.112.918,81		2.372.379,04	2.740.539,77	86.000,00	0,00	3.496,04		2.654.539,77
Gw 1-1992 KSK	3.681.301,54		2.007.000,00	1.674.301,54	223.000,00	0,00	1.861,57		1.451.301,54
Gw 2-1993 KSK	5.112.918,81		2.386.121,37	2.726.797,44	180.000,00	0,00	7.133,45		2.546.797,44
Gw 1-1994 NRW	4.049.481,84		637.508,42	3.411.973,42	130.809,80	0,00	128.761,98		3.281.163,62
Gw 1-1995 NRW	3.475.588,80		105.000,00	3.370.588,80	210.000,00	0,00	68.020,83		3.160.588,80
Gw 1-1996 NRW	3.951.764,12		495.306,87	3.456.457,25	140.651,83	0,00	12.556,86		3.315.805,42
Gw 2-1996 NRW-Bank	3.947.227,31		627.134,95	3.320.092,36	220.899,52	0,00	91.100,48		3.099.192,84
Gw 1-1997 NRW	5.112.918,81		1.494.216,66	3.618.702,15	116.000,00	0,00	3.160,10		3.502.702,15
Gw 1-1998 NRW	3.342.926,46		455.000,00	2.887.926,46	70.000,00	0,00	2.935,48		2.817.926,46
Gw 1-1999 KSK	4.024.164,28		195.596,73	3.828.567,55	176.459,56	0,00	91.968,68		3.652.107,99
Gw 2-1999 WL-Bank	4.488.982,19		534.887,40	3.954.094,79	115.240,71	0,00	14.001,11		3.838.854,08
GW 3-1999 KSK	4.104.764,38		150.000,00	3.954.764,38	100.000,00	0,00	22.380,58		3.854.764,38
Gw 1-2000 KSK	5.112.918,81		1.118.053,61	3.994.865,20	114.983,93	0,00	14.548,72		3.879.881,27
Gw 1-2001 KSK	2.556.459,41		535.088,68	2.021.370,73	52.973,01	0,00	13.473,84		1.968.397,72
Zwischensumme	74.289.580,16		18.366.645,50	55.922.934,66	3.132.428,84	0,00	707.123,06		54.583.947,82

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2015

Anlage 2 zum Anhang 2015
Seite 2

Darlehen	Ursprungs- betrag	Tilgung 31.12.2014	Stand 01.01.2015	Tilgung 2015	Gebühren 2015	Zinsen 2015	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2015 nach Umschichtung
Übertrag Zwischensumme	74.289.580,16	18.366.645,50	55.922.934,66	3.132.428,84	0,00	707.123,06	0,00	54.583.947,82
Gw 2-2001 KSK	2.556.459,41	633.652,48	1.922.806,93	91.783,71	0,00	71.062,75		1.831.023,22
Gw 1-2002 WL-Bank	4.511.875,27	400.000,00	4.111.875,27	80.000,00	0,00	9.609,61		4.031.875,27
Gw 2-2002 KSK	2.500.000,00	587.959,99	1.912.040,01	111.986,11	0,00	41.263,89		1.800.053,90
Gw 1-2004 KSK	3.450.000,00	418.504,17	3.031.495,83	51.621,93	24,00	119.843,07		2.979.873,90
Gw 3-1997 KfW	623.315,93	311.658,00	311.657,93	24.932,64	0,00	14.509,32		286.725,29
Gw 1-2011 VR Bank	50.000,00	30.000,00	20.000,00	10.000,00	0,00	0,00		10.000,00
j) Infolge Übernahme Berufsschulimmobilien								
Gw 2-1998 WL-Bank	3.436.479,39	478.866,81	2.957.612,58	60.000,00	0,00	3.927,55		2.897.612,58
Gw 1-1993 NRW Bank	2.630.646,07	530.177,11	2.100.468,96	219.491,85	0,00	40.508,15		1.880.977,11
Gw 1-2005 KfW	850.000,00	300.000,00	550.000,00	50.000,00	0,00	16.395,87		500.000,00
Zwischensumme	94.898.356,23	22.057.464,06	72.840.892,17	3.832.245,08	24,00	1.024.243,27	0,00	70.802.089,09
k) Darlehen Sanierung SZ Ahornweg / SZ Herkenrath								
Darlehen 1 Eurohypo	14.719.021,31	0,00	14.719.021,31	0,00	0,00	622.307,95		14.719.021,31
Darlehen 2 Eurohypo	2.016.013,71	919.634,67	1.096.379,04	34.264,07	0,00	53.868,85		1.062.114,97
Darlehen 3 Deutsche Bank	6.666.656,00	333.334,00	6.333.322,00	666.668,00	0,00	66.599,88		5.666.654,00
Gesamtsumme	111.633.391,25	22.977.098,73	94.989.614,52	4.533.177,15	24,00	1.767.019,95	0,00	92.249.879,37

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Derivate 2015

Darlehen	Bewertungsverfahren	Derivat	Bewertung per 31.12.2015 EUR
1. GW 1-1991	Mark-to-market	Zinsswap	-158.963,44
2. GW 1-1992	Mark-to-market	Zinsswap	-257.690,09
3. GW 2-1993	Mark-to-market	Zinsswap	-188.528,72
4. GW 1-1996	Mark-to-market	Zinsswap	-1.158.145,35
5. GW 1-2000	Mark-to-market	Zinsswap	-1.617.427,98
6. GW 1-2001	Mark-to-market	Zinsswap	-298.313,24
7. GW 1-2002	Mark-to-market	Zinsswap	-680.922,46
8. GW 1-1997	Mark-to-market	Zinsswap	-68.670,34
9. GW 1-1998	Mark-to-market	Zinsswap	-281.678,66
10. GW 3-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-643.370,88
11. GW 1-1989	Mark-to-market	Zinsswap	-325.265,94
12. GW 2-1998	Mark-to-market	Zinsswap	-340.486,52
13. GW 2-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-1.600.580,35
14. GW 1-2014	Mark-to-market	Zinsswap	-408.366,47
		Summe	-8.028.410,44

Die Ermittlung des Marktwertes eines Derivates ist eine Momentaufnahme.

Der Marktwert des Derivats entspricht dem abgezinsten Wert der Zahlungsströme, die sich aus dem Derivat ergeben.

Dieser Marktwert ist von Bedeutung wenn das Derivat einzeln zu bewerten ist.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat Derivate ausschließlich aus Gründen der Zinssicherheit und Zinsreduzierung jeweils in direktem Zusammenhang mit einem Darlehen abgeschlossen.
Darlehen und Derivat sind insofern als eine Bewertungseinheit zu betrachten.

Für die Bewertungseinheiten ergeben sich keine negativen Werte.

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt nicht, die Derivate vorzeitig aufzulösen, so dass ein negativer Marktwert nicht zum Tragen kommt.

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2015

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Davon			gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.454.848,77	4.913.981,63	18.303.492,37	69.237.374,77		
2. Erhaltene Anzahlung	1.030.573,00	1.030.573,00	0,00	0,00		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.780.789,03	2.775.343,01	5.446,02	0,00		
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	110.955,51	110.955,51	0,00	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.233,10	32.233,10	0,00	0,00		
Summe	96.409.399,41	8.863.086,25	18.308.938,39	69.237.374,77		

Mitglieder	Berufsbezeichnung
Buchen, Christian (Vorsitzender)	IT-Berater
Henkel, Harald	Diplom-Ökonom
Mömkes, Peter	Oberstudienrat
Pick, Rudolf	Apotheker
Renneberg, Oliver	Projektleiter
Schacht, Rolf-Dieter	Diplom-Ingenieur
Schade, Lutz	Rechtsanwalt
Wagner, Hermann-Josef	Fotohändler
Komenda, Mirko	Einzelhändler
Zalfen, Michael	Angestellter
Nasshoven-Kroelling, Vanessa	Angestellte im Forderungsmanagement
Galley, Thomas	IT-Berater
Winkels, Robert (s.B.)	Rechtsanwalt
Außendorf, Maik (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer
Steffen, Dr. Ulrich	Geschäftsführung Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Bähner, Sarah	Inhaberin Mobile Praxis für alternative Tiermedizin
Hebborn, Jennifer (s.B.)	techn. Zeichnerin
Krell, Jörg	Management Berater
Klein, Thomas (bis 12.03.2015)	Ingenieur
Schwamborn, Werner (s.B. ab 13.03.2015)	

**STADT
BERGISCH GLADBACH**

EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG

**IMMOBILIENBETRIEB
DER STADT BERGISCH GLADBACH**

**LAGEBERICHT
2015**

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Allgemeiner Teil	3
B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes	5
C. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind	13
D. Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes	13

Abkürzungsverzeichnis Lagebericht

AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
GO	Gemeindeordnung
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
NCG	Nicolaus-Cusanus-Gymnasium
PRAP	Passive Rechnungsabgrenzungsposten
SZ	Schulzentrum

A. Allgemeines

Grundlage für die Aufstellung des Lageberichtes bildet § 25 Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO) i. d. Fassung vom 30. August 2012.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015.

Mit Wirkung vom 01.01.1999 ist entsprechend dem Beschluss vom 13.03.1997 des Rates der Stadt Bergisch Gladbach der städtische Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt worden.

Das Planungskonzept für den Betrieb sah im 1. Segment zunächst die Überführung eines überschaubaren Bereichs vor. Daher wurden im ersten Geschäftsjahr 1999 nach der Haushaltswirtschaft zunächst die bisher im Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung geführten Objekte in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt (Grundstücke und Gebäude). Mit Beginn des Geschäftsjahres 2000 folgte die Überführung der Verwaltungsdienstgebäude; zum 01.01.2002 wurden die Jugend- und Sozialobjekte übernommen; zum 01.01.2006 wurden die Schulobjekte und zum 01.01.2007 wurde das Segment „Berufsschulen“ übernommen.

Dabei wird das Vermieter-/Mieter-Modell verstärkt angewandt, d. h. die raumnutzenden Fachbereiche als Mieter entrichten an den Betrieb als Vermieter für die Inanspruchnahme der Immobilien ein Entgelt (teilweise Kostenmiete), was nach einer mittelfristigen Einführungsphase im Ergebnis zu einem stärkeren Kostenbewusstsein des öffentlichen Handelns führen wird.

Die bisher in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung übertragenen Grundstücke und Gebäude werden unter Anwendung der allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

bewertet. Dabei wurden bestehende Belastungen/Altlasten soweit als möglich berücksichtigt.

Im Übrigen wird bezüglich dieser Problematik auf die Ausführungen unter Punkt D verwiesen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den fortgeführten Anschaffungskosten übertragen. Das übrige Vermögen wurde zum Nennwert bewertet.

Obwohl der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach nach § 107 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 GO NRW kein wirtschaftliches Unternehmen ist, wird er gemäß § 107 Abs. 2 S. 2 GO NRW nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt. Soweit Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung erworben oder veräußert werden, fällt diese Tätigkeit unter die allgemeine Vermögensverwaltung der Kommune und gehört daher zu den nicht zu versteuernden Umsätzen.

Für diesen Zweck wurde zum 01.01.2011 der Stadtentwicklungsbetrieb – AöR gegründet. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte auch die Umbenennung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung von „Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ in „Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach“. Der Stadtentwicklungsbetrieb ist neben der Verwaltung und Entwicklung von eigenem Grundbesitz auch für die Abwicklung Grundstücksverkehr des Immobilienbetriebes zuständig.

Im Zuge der Gründung des Stadtentwicklungsbetriebes wurde zum 01.01.2011 Grundvermögen vom Immobilienbetrieb an den Stadtentwicklungsbetrieb in Höhe von 8.298.035,49 € übertragen. Die Erlöse aus der Entwicklung und Verwertung dieser Immobilien verbleiben im Stadtentwicklungsbetrieb. Dies gilt auch für Grundvermögen, das zukünftig unmittelbar durch den Stadtentwicklungsbetrieb erworben, entwickelt und verwertet wird. Im Ergebnis reduziert sich der verwertbare Anteil des Grundvermögens im Immobilienbetrieb.

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

Für die Aufgabenerledigung in einzelnen Bereichen des Betriebes, insbesondere bei kaufmännischen Fragestellungen, bedient sich die Betriebsleitung neben den in der Stellenübersicht aufgeführten Dienstkräften auch anderer Dienststellen der Stadt aufgrund besonderer Vereinbarungen.

Zum 13.07.2015 erfolgte eine Verwaltungs-Neuorganisation. Neben den bisher bestehenden Dezernaten VV I und VV II wurde das Dezernat BM neu gegründet. Der Fachbereich 8, zu dem auch die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienbetrieb“ gehört, wurde vom Dezernat VV II in das Dezernat BM verlagert. Innerhalb des Dezernats BM wurde dann das Co-Dezernat BM-1 gegründet, welches direkt für den Immobilienbetrieb zuständig ist. Als Co-Dezernent wurde Herr Bernd Martmann benannt.

Die nachstehenden Ausführungen zum Geschäftsverlauf und zur Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage) sind entsprechend dem Grundsatz der Wesentlichkeit zusammengefasst. Die Angaben zum Geschäftsverlauf beziehen sich auf das Geschäftsjahr. Die Angaben zur Lage des Betriebes sind dagegen zeitbezogen und kennzeichnen die wirtschaftlichen Verhältnisse am 31.12.2015.

B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes

1. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes stellt sich auch im Berichtsjahr weitgehend im Einklang mit den Zielvorgaben dar. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 907.535,36 € erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 6 EigVO auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Für eine Verbesserung der Ertragslage sollte für alle Objekte eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Lagebericht 2015

Zusammenfassend stellt sich die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

2. Ertragslage

	<u>2015</u>		<u>2014</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Betriebserlöse	21.557.782,65	100,00	21.788.833,36	100,00	-231.050,71	-1,06
Betriebsaufwand (saldiert)*	-11.403.767,63	-52,9	-10.936.584,66	-50,19	-467.182,97	4,27
Geschäftsaufwand (saldiert)	-1.460.581,72	-6,78	-1.546.430,24	-7,10	85.848,52	-5,55
Betriebsrohüberschuss	8.693.433,30	40,33	9.305.818,46	42,71	-612.385,16	-6,58
Betriebssteuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebsrohgewinn	8.693.433,30	40,33	9.305.818,46	42,71	-612.385,16	-6,58
Abschreibung	-6.178.257,32	-28,66	-6.021.390,51	-27,64	-156.866,81	-2,61
Betriebsgewinn	2.515.175,98	11,67	3.284.427,95	15,07	-769.251,97	-23,42
Finanzergebnis	-3.526.325,08	-16,36	-3.808.929,33	-17,48	282.604,25	-7,42
Verlust des Unternehmens	-1.011.149,10	-4,69	-524.501,38	-2,41	-486.647,72	92,78
neutrales Ergebnis (saldiert)	103.613,74	0,48	-125.721,86	-0,58	229.335,60	> 100
Jahresverlust / -gewinn	-907.535,36	-4,21	-650.223,24	-2,98	-257.312,12	39,57

* nachrichtlich:

darin verrechnete Personalkosten

2015

EUR

2014

EUR

1) Vergütung** (s. Betriebsaufwand)	3.638.555,95	3.623.759,32
2) Besoldung (s. Geschäftsaufwand)	435.508,63	496.090,02
Gesamt***	4.074.064,58	4.119.849,34

** Die Bezeichnung „Angestellte und Arbeiter“ wurde zum 01.01.2006 unter dem Begriff „Beschäftigte“ zusammengefasst. Dementsprechend werden Löhne und Gehälter unter dem Begriff „Vergütung“ zusammengefasst.

*** siehe auch Anhang IV. Punkt 6, S. 19 Personalaufwand

Die Erträge und Aufwendungen in den betriebsrelevanten Sektoren setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen; hierbei sind für betriebswirtschaftliche interne Zwecke die sonstigen betrieblichen Erträge von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgesetzt.

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Lagebericht 2015

Ertragsseite

<u>Betriebserlöse</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Verkaufserlöse bebauter	10.150,90	0,05	710.000,00	3,26	-699.849,10	> -100
und unbebauter Grundstücke	934.263,50	4,33	425.885,82	1,95	508.377,68	> 100
	944.414,40	4,38	1.135.885,82	5,21	-191.471,42	-16,86
Erlöse Ökokonto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mieten/Pachten/Erbbauzinsen	20.613.368,25	95,62	20.652.947,54	94,79	-39.579,29	-0,19
Gesamt	21.557.782,65	100,00	21.788.833,36	100,00	-231.050,71	-1,06

Hinweis auch auf Gliederungspunkt V. Angaben zu Gewinn- und Verlustrechnung bzw. 5. Umsatzerlöse im Anhang.

Aufwandsseite

<u>Betriebsaufwand</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Veränderung</u>	
	EUR	EUR	EUR	%
Grundstückseinsatz	1.011.688,01	710.527,20	301.160,81	42,39
bauliche Instandhaltung	2.475.157,63	2.236.329,84	238.827,79	10,68
Grundsteuer	64.161,72	62.440,68	1.721,04	2,76
Versicherungen	274.231,90	271.652,98	2.578,92	0,95
Hausreinigung	1.978.694,67	1.880.114,26	98.580,41	5,24
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.235.931,15	2.223.149,04	12.782,11	0,57
Unterhaltungsaufwand	2.314.112,85	2.185.333,12	128.779,73	5,89
Personalkosten (inkl. Hausmeister)	3.638.555,95	3.623.759,32	14.796,63	0,41
übrige saldiert Aufwand	44.669,55	81.766,96	-37.097,41	-45,37
übrige saldiert Ertrag	-2.633.435,80	-2.338.488,74	-294.947,06	12,61
	11.403.767,63	10.936.584,66	467.182,97	4,27

*Personalkosten Betriebsaufwand + Personalaufwand Geschäftsaufwand (s. folgende Seite)

= Personalaufwand aus Anhang IV. Punkt 6 (S. 21)

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Lagebericht 2015

<u>Geschäftsaufwand</u>	2015 EUR	2014 EUR	<u>Veränderung</u>	
			EUR	%
Personalaufwand	435.508,63	496.090,02	-60.581,39	-12,21
Mietaufwendungen für Verwaltung	202.119,02	199.029,59	3.089,43	1,55
Innere Verrechnungen	1.084.222,03	992.939,56	91.282,47	9,19
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	31.505,56	24.813,05	6.692,51	26,97
übrige saldiert Aufwand	58.145,28	76.161,18	-18.015,90	-23,65
übrige saldiert Ertrag	-350.918,80	-242.603,16	-108.315,64	44,65
	1.460.581,72	1.546.430,24	-85.848,52	-5,55

*Personalkosten Betriebsaufwand (s. vorherige Seite) + Personalaufwand

Geschäftsaufwand = Personalaufwand aus Anhang IV. Punkt 6 (S. 21).

Im Abschreibungsaufwand spiegelt sich der Werteverzehr im Sachanlagensektor wider, in dem die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudesubstanz dominieren. Gebäude werden in der Regel mit 2,5 % p. a. linear abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand hat sich mit EUR 6.178.257,32 nur geringfügig im Vergleich zum Vorjahr verändert (2014: EUR 6.021.390,51 = +2,6 %).

Der Zinsaufwand ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i. H. v. EUR 3.587.941,42 geprägt.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzstruktur (Kapitalstruktur) wird auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2015 dargestellt:

AKTIVA

	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
langfristig gebundene Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	302.839.596,44	97,93	302.237.264,52	97,01	602.331,92	0,20
kurzfristig gebundene Vermögenswerte						
Vorräte	2.553.658,37	0,83	2.985.789,46	0,96	-432.131,09	-14,47
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	27.876,96	0,01	51.296,01	0,02	-23.419,05	-45,65
an die Stadt/Eigenbetriebe	3.674.080,95	1,19	6.190.895,69	1,99	-2.516.814,74	-40,65
sonstige (inkl. ARAP)	159.828,55	0,05	97.909,22	0,03	61.919,33	63,24
Zwischensumme	3.861.786,46	1,25	6.340.100,92	2,03	-2.478.314,46	-39,09
Liquide Mittel	187,39	0,00	246,14	0,00	-58,75	-23,87
Betriebsvermögen	309.255.228,66	100,00	311.563.401,04	100,00	-2.308.172,38	-0,74

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Lagebericht 2015

PASSIVA

	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
wirtschaftliches Eigenkapital						
Stammkapital	25.000,00	0,01	25.000,00	0,01	0,00	0,00
Allgemeine Rücklagen	147.193.089,53	47,59	13.233.873,84	4,25	133.959.215,69	> 100
Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00	135.638.996,42	43,53	-135.638.996,42	-100
Bilanzverlust	-7.854.163,38	-2,54	-8.626.408,75	-2,77	772.245,37	-8,95
Sonderposten für Investitionszuschüsse 2/3	48.821.193,63	15,79	48.680.348,40	15,62	140.845,23	0,29
Zwischensumme	188.185.119,78	60,85	188.951.809,91	60,65	-766.690,13	-0,41
mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Sonderposten für Investitionszuschüsse 1/3	24.410.596,81	7,89	24.340.174,20	7,81	70.422,61	0,29
Darlehen	87.540.867,14	28,31	90.437.263,14	29,03	-2.896.396,00	-3,20
Verbindlichkeiten gg. Stadt/anderen Eigenbetrieben	0,00	0,00	54.285,05	0,02	-54.285,05	-100
Zwischensumme	111.951.463,95	36,20	114.831.722,39	36,86	-2.880.258,44	-2,51
kurzfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.913.981,63	1,59	5.995.384,94	1,92	-1.081.403,31	-18,04
Erhaltene Anzahlungen der Stadt/anderen Eigenbetrieben	1.030.573,00	0,33	0	0	1.030.573,00	100
Fremden	110.955,51	0,04	79.349,28	0,03	31.606,23	39,83
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	2.780.789,03	0,90	1.325.620,29	0,43	1.455.168,74	>100
Zwischensumme	9.118.644,93	2,95	7.779.868,74	2,50	1.338.776,19	17,21
Betriebskapital	309.255.228,66	100,00	311.563.401,04	100,00	-2.308.172,38	-0,74

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Minderung des Bilanzvolumens um 2.308.172,38 = -0,74 %, die auf der Vermögensseite (Aktivseite) insbesondere durch eine Verminderung der offenen Forderungen aus dem Finanzmittelkonto gegenüber der Stadt entstanden ist. Die Veränderungen auf der Finanzierungsseite (Passivseite) sind maßgeblich im Posten des mittel- und langfristigen Fremdkapitals (Tilgung von Darlehen) zu verzeichnen.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (602.331,92 €) sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

Veränderungen im Anlagevermögenssektor

Investitionen / Einlagen / Umbuchungen	8.123.240,65 €
Abgänge / Umbuchungen / Entnahmen	-1.342.651,41 €
Abschreibungen	-6.178.257,32 €
	<u><u>602.331,92 €</u></u>

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 60,85 % des Betriebskapitals ausmacht.

Die allgemeinen Rücklagen stellen das Eigenkapital dar, das dem Betrieb zur Risikominimierung (z. B. zur Abdeckung von unvermeidbaren Betriebsverlusten, zur Abdeckung von zurzeit nicht erkennbaren Substanzverlusten oder ähnlichen Umständen) wie aber auch zur Stärkung der Eigenfinanzierung (Innenfinanzierung) seitens der Stadt zur Verfügung gestellt wurde.

Die Veränderung der allgemeinen Rücklage resultiert zum einen aus dem Ausgleich des Verlustvortrags aus dem Jahr 2009, zum anderen aus der Umbuchung der zweckgebundenen Rücklage.

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

Die zweckgebundene Rücklage in Höhe von EUR 135.638.996,42 wurde aus Klarstellungsgründen in die allgemeine Rücklage umgebucht.

Die Veränderungen im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals und dem kurzfristigen Fremdkapital resultieren größtenteils aus der Tilgung von Darlehen.

4. Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
liquide Mittel	0	0	0
abzgl. kurzfristiges Fremdkapital	9.119	7.780	-1.339
Liquiditätsgrad I	-9.119	-7.780	-1.339
kurzfristige Forderungen	3.862	6.340	-2.478
Liquiditätsgrad II	-5.257	-1.440	-3.817
Vorräte	2.554	2.986	-432
Liquiditätsgrad III	-2.703	1.546	-4.249

Die Forderungen und die liquiden Mittel reichen nicht zur Deckung der gleichfristigen Verbindlichkeiten aus und führen so zu der ausgewiesenen Unterdeckung im Liquiditätsbereich II.

Auch mit Einbeziehung der noch zu veräußernden Grundstücke, deren Realisation derzeit weiter rückläufig und eher mittelfristig geprägt ist, ist keine Überdeckung zu erreichen.

C. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind

Der Schluss des Wirtschaftsjahres 2015 liegt erst wenige Monate zurück. In dieser Zeit haben sich weitere Vorgänge, über die nicht bereits berichtet wurde, nicht ergeben.

D. Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes

Die Stadt Bergisch Gladbach ist gesetzlich verpflichtet, durch die Bereitstellung von Grundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Folglich hat sie die bauliche oder sonstige Nutzung vorhandener Grundstücke durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu leiten. Hierfür stehen der Stadt bestimmte gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Wenn in diesem Zusammenhang auch für die städtischen potenziellen Baugrundstücke zukünftig Bauleitplanung getätigt wird, könnte dies zur weiteren positiven Entwicklung des Betriebes beitragen.

Durch die seit Jahren große Anzahl von Grundstücksverkäufen zeigt sich aber die Problematik, dass der verwertbare Anteil des Grundvermögens Jahr für Jahr geringer wird. Durch eine vernünftige Bodenvorratspolitik sollte sichergestellt werden, dass auch in einigen Jahren noch verwertbares Grundvermögen für den Grundstücksverkehr zur Verfügung steht. Für diesen Zweck wurde zum 01.01.2011 der Stadtentwicklungsbetrieb – AöR gegründet. Der Stadtentwicklungsbetrieb ist neben der Verwaltung und Entwicklung von eigenem Grundbesitz auch für die Abwicklung Grundstücksverkehr des Immobilienbetriebes zuständig.

Im Zuge der Gründung des Stadtentwicklungsbetriebes wurde zum 01.01.2011 Grundvermögen in Höhe von 8.298.035,49 € vom Immobilienbetrieb an den

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

Stadtentwicklungsbetrieb übertragen. Die Erlöse aus der Entwicklung und Verwertung dieser Immobilien verbleiben im Stadtentwicklungsbetrieb. Dies gilt auch für Grundvermögen, das zukünftig unmittelbar durch den Stadtentwicklungsbetrieb erworben, entwickelt und verwertet wird. Im Ergebnis reduziert sich der verwertbare Anteil des Grundvermögens im Immobilienbetrieb.

Auf Dauer wird der Betrieb nur wirtschaftlich zu führen sein, wenn er von allen raumnutzenden Fachbereichen die ermittelten Kostenmieten erhält, womit auch die Erwirtschaftung der Gebäude-Abschreibung gewährleistet wäre.

Die größte Belastung für den Betrieb und damit verbunden auch die entsprechenden Risiken ergeben sich aus den zum 01.01.2006 übernommenen Schulimmobilien und zum 01.01.2007 übernommenen Berufsschulimmobilien. Die Größenordnung wird schon deutlich bei Betrachtung der Bilanzsumme, die zum 31.12.2005 (ohne Schulimmobilien) noch 100.262.303,73 € betrug. Das in 2006 und 2007 hinzukommende Vermögen der Schulimmobilien (inkl. Berufsschulen) betrug mit 212.134.000 € rd. das 2-fache des bis dato im Betrieb geführten Vermögens.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der (abzuschreibende und zu unterhaltende) Gebäudeanteil im Verhältnis zum Bodenanteil wesentlich höher ist als bei den zuvor im Betrieb geführten Immobilien. Trotz der insbesondere in den Jahren 2009 – 2011 (Konjunkturpaket II) intensivierten Schulbaumaßnahmen ist weiterhin ein großer Teil der Schulgebäude in einem schlechten baulichen Zustand, weil Instandhaltungen und Sanierungen über Jahre / Jahrzehnte vernachlässigt wurden bzw. wegen der schwierigen Finanzlage vernachlässigt werden mussten.

Der Schwerpunkt bei den im Rahmen des Konjunkturpaketes II im Zeitraum von Mitte 2009 bis Ende 2011 erhaltenen und verwendeten Bauinvestitionsmitteln (im Immobilienbetrieb wurden aus diesem Programm insgesamt ca. 9,0 Mio. € eingesetzt) lag in der energetischen Sanierung von Schulgebäuden.

Die mit der Übernahme der Schulen erheblich angestiegenen Aufwendungen (insbes. Abschreibung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen) wurden vom städtischen Haushalt im Rahmen der „geleisteten“ Mieten nur unzureichend abgedeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2014 konnte jedoch im Bereich der Berufsschulgebäude der bisherige Mietvertrag mit dem Berufsschulzweckverband neu abgeschlossen werden, der eine stufenweise Anhebung der Miete beinhaltet, so dass der Mietpreis hier bereits fast Kostenmiet-Niveau erreicht hat. Die vollständige Kostenmiete wird ab 2015 gezahlt. Für eine Verbesserung der Ertragslage muss allerdings in allen Bereichen und für alle Objekte eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

Bis zur Zahlung der tatsächlichen Kostenmiete werden Verluste erwartet, die vorgetragen oder (falls möglich) über den Vermögensplan gedeckt werden müssen. Laut Wirtschaftsplan wird für 2016 mit einem Verlust in Höhe von 4.272.749 € gerechnet. Im Rahmen der Aufstellung einer Kostenmietberechnung wurden alle Bestandteile der Kalkulation einer Kostenmiete eingehend untersucht. Hier wurde das Verhältnis der passivierten Sonderposten zum bilanzierten Anlagevermögen als weiter überprüfenswert identifiziert, um die Kalkulation der Kostenmiete, die Auswirkungen auch auf andere Bereiche der Verwaltung (insbesondere den Kernhaushalt) hat, auf eine gesicherte Grundlage zu stellen. Diese sehr komplexen Überprüfungen konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2015 noch nicht abgeschlossen werden. Bis zur Aufstellung des nächsten Jahresabschlusses 2016 wird eine abschließende Überprüfung und Beurteilung erfolgen.

Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen werden die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz auch in den nächsten Jahren nachhaltig einschränken.

Im Rahmen des genehmigten Haushaltssicherungskonzeptes für die Jahre 2012 - 2021 konnten die Bauinvestitionsansätze gegenüber dem zuvor anzuwendenden

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2015

Nothaushaltsrecht erhöht werden. Dieser erweiterte Investitionsrahmen soll schwerpunktmäßig für zwei dringend erforderliche Gesamtsanierungen eingesetzt werden, und zwar für die Sanierungen des Schulzentrums Saaler Mühle und des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums. Im Wirtschaftsplan 2016 sind für die Maßnahmen „Sanierung SZ Saaler Mühle“ Mittel (Gesamtbedarf) in Höhe von 27.915.000 € und „Sanierung NCG“ Mittel in Höhe von 12.350.000 € ausgewiesen, somit für diese beiden Maßnahmen ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 40.265.000 €.

Auch nach Umsetzung der beiden v. g. großen Schulsanierungen verbleibt ein erheblicher Sanierungsbedarf an vielen Gebäuden des Immobilienbetriebes. Trotz der schwierigen Haushaltslage muss der Immobilienbetrieb weiterhin, wenn auch in kleinen Schritten, versuchen, einen Abbau dieses Sanierungsstaus zu bewirken.

Erschwerend kommt hinzu, dass wegen erhöhter gesetzlicher Anforderungen verstärkt Maßnahmen, die sich aus Brandschutzanforderungen und aus technischen Anlagenprüfungen ergeben, einzuplanen und im Anschluss umzusetzen sind. In diesem Bereich sind nötige Investitionen in „Millionenhöhe“ absehbar, konkretere Zahlen werden sich voraussichtlich im Jahresverlauf 2016 ergeben, wenn Ergebnisse aus einer Vielzahl von entsprechenden (technischen) Prüfungen vorliegen.

Im Rahmen der Flüchtlingskrise 2015/2016 wurden bzw. werden durch den Immobilienbetrieb erhebliche Investitionen zur Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften geleistet. Neben der Einbringung von umfangreichen personellen Ressourcen – für die Kolleginnen und Kollegen in den Abteilungen Hochbau und Gebäudewirtschaft lag bzw. liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit seit etwa Mitte 2015 im Bereich der Flüchtlingsunterbringung, so dass die Kapazitäten für andere Aufgaben stark eingeschränkt sind – sind auch in erheblichem Maße Mittel für die Flüchtlingsunterkünfte über den Immobilienbetrieb bereitgestellt worden. Es wurden Unterkünfte verschiedener Art (z. B. Leichtbauhallen, Container, Ankauf von geeigneten Immobilien, Umnutzung von

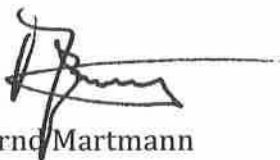
Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Lagebericht 2015

Bestandsimmobilien wie Turnhallen) über den Immobilienbetrieb organisiert und abgewickelt. Bisher (Stand 31.05.2016) wurden Investitionsmittel in Höhe von 13,7 Mio. € bereitgestellt, die nahezu ausgeschöpft worden sind. Ob und in welcher Höhe zusätzliche Investitionen erforderlich werden, ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Flüchtlingskrise. Es besteht aber grundsätzlich Einigkeit darüber, dass dem Immobilienbetrieb die hieraus entstehenden Kosten in Form entsprechender (Kosten-) Mieten, die vom städtischen Haushalt (Fachbereich Jugend und Soziales) geleistet werden, komplett erstattet werden.

Das bei der Stadt geführte Altlastenkataster gibt bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass für im Betriebsvermögen erfasste Grundstücke tatsächlich Sanierungsaufwendungen erforderlich werden. Es kann jedoch z. B. bei einer veränderten Nutzungsbestimmung einzelner Grundstücke nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der dann notwendigen Untersuchungen eine andere Beurteilung möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wurden keine Rückstellungen für Belastungen/Altlasten gebildet.

Gemäß § 25 Abs. 2 EigVO ist auch auf die Feststellungen aus dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG einzugehen. Die Anmerkungen des Wirtschaftsprüfers wurden dementsprechend zur Kenntnis genommen. Diese Erkenntnisse haben bereits in einigen Punkten zur Überprüfung und Anpassung der Verfahrensabläufe innerhalb der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung geführt.

Stadt Bergisch Gladbach, 05.08.2016



Bernd Martmann
Co-Dezernent



DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Anlage 5

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Betriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Betriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Betriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Krefeld, den 12. August 2016

Dr. Heilmaier & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Esch
Wirtschaftsprüfer