DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

---

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016
4. Lagebericht zum 31. Dezember 2016
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

elektronische Kopie

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	EUR	Stand 31. 12. 2016 EUR	EUR	Vergleich 31. 12. 2015 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
-. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	185.319,77			229.330,88
		185.319,77		(229.330,88)
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	297.477.316,17			290.067.380,55
2. Technische Anlagen und Maschinen	927.697,29			901.630,77
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.385,85			362.606,15
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.387.194,20			11.278.648,09
		308.133.593,51		(302.610.265,56)
			308.318.913,28	(302.839.596,44)
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	1.112.100,31			1.053.409,51
2. Grundstücke mit Bauten	1.500.248,86			1.500.248,86
		2.612.349,17		(2.553.658,37)
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	41.567,96			27.876,96
2. Forderungen an die Stadt und andere Eigenbetriebe der Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	1.542.024,48			3.674.080,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	279.478,41			142.728,52
		1.863.070,85		(3.844.686,43)
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		74,03		187,39
			4.475.494,05	(6.398.532,19)
C. Rechnungsabgrenzungsposten			51.179,89	17.100,03
			312.845.587,22	309.255.228,66

PASSIVA	EUR	Stand 31. 12. 2016 EUR	EUR	Vergleich 31. 12. 2015 EUR
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital		25.000,00		25.000,00
II. Rücklagen		123.258.512,92		147.193.089,53
III. Verlustvortrag		-6.995.592,27		-6.946.628,02
IV. Jahresfehlbetrag		-446.763,67		-907.535,36
			115.841.156,98	(139.363.926,15)
B. Sonderposten für Zuwendungen			97.663.274,38	73.231.790,44
C. Rückstellungen				
-. Sonstige Rückstellungen		561.324,95		247.547,28
			561.324,95	(247.547,28)
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.011.807,46 (Vj: EUR 4.913.981,63)		90.253.282,75		92.454.848,77
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 1.030.573,00)		0,00		1.030.573,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.793.736,57 (Vj: EUR 2.775.343,01)		2.793.736,57		2.780.789,03
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben der Stadt davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.696.976,23 (Vj: EUR 110.955,51)		5.696.976,23		110.955,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 35.835,36 (Vj: EUR 32.233,10) davon aus Steuern: EUR 29.735,36 (Vj: EUR 29.005,11) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		35.835,36		32.233,10
			98.779.830,91	(96.409.399,41)
E. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	2.565,38
			312.845.587,22	309.255.228,66

elektronische Kopie

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

			2016	Vergleich 2015	Vergleich 2015 (vor BilRUG)
			EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		23.449.246,94	22.063.486,11	21.557.782,65
2.	Sonstige betriebliche Erträge		3.516.486,96	2.589.355,62	3.095.059,08
3.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-435.650,44		-1.011.688,01	-1.011.688,01
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.786.608,92		-10.565.208,10	-2.459.065,24
			-11.222.259,36	-(11.576.896,11)	-(3.470.753,25)
4.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	-3.430.642,59		-3.144.183,95	-3.144.183,95
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-984.983,36		-929.880,63	-929.880,63
	davon für Altersversorgung: EUR 319.451,23 (Vj: EUR 306.431,41)				
			-4.415.625,95	-(4.074.064,58)	-(4.074.064,58)
5.	Abschreibungen auf Sachanlagen		-8.065.121,26	-6.178.257,32	-6.178.257,32
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-206.715,22	-140.672,28	-8.246.815,14
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj: EUR ,00) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 170,43 (Vj: EUR 15.890,86)		-1.028,25	61.616,34	61.616,34
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 1.238,00)		-3.434.651,94	-3.587.941,42	-3.587.941,42
9.	**Ergebnis nach Steuern**		**-379.668,08**	**-843.373,64**	**-843.373,64**
10.	Sonstige Steuern		-67.095,59	-64.161,72	-64.161,72
11.	**Jahresfehlbetrag**		**-446.763,67**	**-907.535,36**	**-907.535,36**

elektronische Kopie

Anlage 3

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

mit den Anlagen

1. **Anlagenspiegel (Sammelnachweis)**
2. **Darlehensnachweis (inkl. Derivate)**
3. **Verbindlichkeitenspiegel**
4. **Rückstellungsspiegel**
5. **Mitgliederverzeichnis (Rat/Fachausschüsse)**

elektronische Kopie

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

elektronische Kopie

INHALT

		Seite
I.	Allgemeine Angaben	4
II.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
III.	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	4
	Bilanz	4
	Gewinn- und Verlustrechnung	11
IV.	Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V –Rechnung im Einzelnen	11
	1. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte	11
	2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	12
	3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	13
	4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	15
	5. Umsatzerlöse	16
	6. Materialaufwand	17
	7. Personalaufwand	18
V.	Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen	20
VI.	Vorgänge von besonderer Bedeutung	20
VII.	Sonstige Angaben	20
VIII.	Ergebnisverwendung	22

elektronische Kopie

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach zum 31. Dezember 2016 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 2016 sowie der kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2016 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Der Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

elektronische Kopie

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 Ganztagsschulen) sowie entsprechenden Bodenrichtwerten, vermindert um einen NKF konformen Abschlag auf 40 % (§ 55 Abs. 1 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;

elektronische Kopie

- 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.

Im Rahmen von Generalsanierungsmaßnahmen, erfolgte bei diversen Gebäuden eine Abschreibung des Restbuchwertes auf den jeweiligen Rohbauwert. Insgesamt ergaben sich hieraus im Wirtschaftsjahr 2016 zusätzliche Abschreibungen in Höhe von 913.354,25 €.

Umlaufvermögen

Vorräte

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

elektronische Kopie

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 86 T€. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen

Die Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen in Höhe von 1.542 TEUR 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.

elektronische Kopie

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 der allgemeinen Rücklage dargestellt. Die allgemeine Rücklage beinhaltete das Betriebskapital, das vom Betrieb infolge der sich darin widerspiegelnden Vermögensstruktur (dauerhaft ohne Veräußerungsabsicht) zu verwalten ist.

Die zweckgebundene Rücklage wurde im Jahr 2015 aus Klarstellungsgründen in die allgemeine Rücklage umgebucht.

Die allgemeine Rücklage veränderte sich im Berichtsjahr gemäß § 10 Abs. 6. S. 3 EigVO aufgrund des vorzunehmenden Verlustausgleichs in Höhe des Fehlbetrages von 858.571,11 € des Jahres 2010.

Im Rahmen der Übernahme der Schulen zum 01.01.2006/01.01.2007 wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet.

elektronische Kopie

Die bei der Übernahme des Schulvermögens angesetzten Sonderposten wurden mit Hilfe aktualisierter und detaillierterer historischen Daten überprüft. Hieraus ergab sich bei Beibehaltung der Bewertungsmethodik die Notwendigkeit der Anpassung des Vermögensausweises. Insgesamt waren 23.199.153 € zu Lasten des Eigenkapitals (allgemeine Rücklage) den Sonderposten zuzuführen. Die Änderungen wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2016 durch die testierende Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Heilmeier & Partner GmbH nachvollzogen.

Der Zugang im Berichtsjahr in Höhe von insgesamt rund 4.664. T€ betrifft im Wesentlichen die Einlage aus der Schulpauschale sowie die Auflösung der erhaltenen Anzahlung aus Vorjahren.

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

elektronische Kopie

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 dem Rückstellungsspiegel (Anlage 4 des Anhangs), auf den 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 2016 wurde 2 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 2016 waren 13 Darlehen verswapt. Die Darlehenssumme belief sich zum 31.12.2016 insgesamt auf 90.036 T€ davon waren 40.837 T€ verswapt.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf 1.786 T€.

elektronische Kopie

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen resultieren insbesondere in Höhe von TEUR 5.699 T€ aus dem laufenden Zahlungsverkehr mit der Stadtkasse.

Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. 36 T€ betreffen hauptsächlich solche aus Steuern.
Ein Verbindlichkeitenspiegel, gegliedert nach Fristigkeiten, ist als Anlage beigefügt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß BilRUG angepasst. Um die Veränderungen in der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von BilRUG besser nachvollziehen zu können, erfolgt die Darstellung in einer Drei-Spalten-Form unter der Angabe der Beträge 2016, Vorjahresbeträge nach BilRUG 2015 und Vorjahresbeträge vor BilRUG 2015. Die Veränderungen in der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von BilRUG sind unter 5. – 7. der folgenden Seiten angegeben.

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

zu Pos 1 – 17:	EUR
Kauf von Grundstücken/Einlagen	7.640.427,27
Umbuchungen (saldiert)	8.004.836,92
Abgang/Entnahmen	-421.026,85
Abschreibungen	-7.814.301,72
Anstieg (saldiert)	7.409.935,62

elektronische Kopie

2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR	Veränderung EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
1.	Lizenzen	710,13	2.719,75	-2.009,62
2.	sonst. immaterielle Vermögensgegenstände	184.609,64	226.611,13	-42.001,49
		185.319,77	229.330,88	-44.011,11
II.	**Sachanlagevermögen**			
1.	unbebaute Grundstücke	22.328.874,00	22.095.397,60	233.476,40
2.	Grundstücke mit Erbbaurecht	3.499.064,34	3.434.370,16	64.694,18
3.	Öko-Konto Aufwertungen	241.867,77	241.867,77	0
4.	Öko-Konto Grunderwerb	1.763.748,65	1.741.497,56	22.251,09
5.	Außenanlagen	818.503,43	584.483,44	234.019,99
		28.652.058,19	28.097.616,53	554.441,66
6.	Grundstücke mit Schulen	49.939.601,26	50.257.985,26	-318.384,00
7.	Schulgebäude	171.883.579,20	170.168.960,86	1.714.618,34
8.	Grundstücke mit Wohnbauten	710.483,74	561.146,02	149.337,72
9.	Wohnbauten	1.134.508,76	522.324,94	612.183,82
10.	Grundstücke mit Geschäftsaufbauten	10.811.825,48	10.811.825,48	0,00
11.	Geschäftsaufbauten	20.643.437,20	21.288.005,58	-644.568,38
12.	Grundstücke mit Jugend- und Sozialbauten	4.215.280,79	3.902.620,79	312.660,00
13.	Jugend- und Sozialbauten	8.257.305,93	3.216.260,80	5.041.045,13
14.	Grundstücke mit Museen	499.494,00	499.494,00	0,00
15.	Gebäude - Museen	723.972,62	735.137,29	-11.164,67
16.	Grundstücke mit Garagen	4.131,00	4.131,00	0,00
17.	Gebäude - Garagen	1.638,00	1.872,00	-234,00
		268.825.257,98	261.969.764,02	6.855.493,96
		297.477.316,17	290.067.380,55	7.409.935,62
18.	Technische Anlagen	927.697,29	901.630,77	26.066,52
19.	Betriebs- und Geschäftsausstattung*	341.385,85	362.606,15	-21.220,30
20.	Anlagen im Bau	9.387.194,20	11.278.648,09	-1.891.453,89
		10.656.277,34	12.542.885,01	-1.886.607,67
		308.318.913,28	**302.839.596,44**	**5.479.316,84**

* inkl. GWG

elektronische Kopie

3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

3.1. Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2016 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

Einzelmaßnahmen Anlagen im Bau

	EUR
SZ Kleefeld Brandschutz	123.815,59
NCG Gesamtsanierung	690.150,56
IGP Brandschutz Erweit.BM	312.277,19
Sanierung SZ Saaler Mühle	3.032.951,85
Brandschutzkonzept Forum	5.842,54
AMG Brandschutz Verw.+Aula	174.884,47
AMG Sporthalle Akustikdecke	16.250,82
WWS Brandschutz	577.907,33
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.Berufsschulgeb.Brandschutz	67.900,31
Gesamtsanierung GGS Bensberg	7.104,70
GGS Hebborn Brandschutzmaßnahmen	139.974,56
Kanalsanierung IGP	38.221,84
Verwaltungsneubau	60.345,36
Brandschutzmaßnahme RH Bensberg	36.079,88
Kanalsanierung SZ Saaler	19.508,25
Kanalsanierung GS Katterbach	9.319,11
Kanalsanierung GS Paffrath	49.330,60
Aufzugsanlage RH BGL	5.180,74
Brandschutzmaßnahmen IGP	2.975,00
Brandschutz GGS Refrath	102.720,78
Brandschutzsan. KGS Bensberg	97.063,04
Brandschutzsan. GGS Gronau	84.384,93
Brandschutzsan. GGS Paffrath	122.517,75
Erneu.Kesselanlage gew Schule	330.879,88
Gem.Refrath Flur 25	4.046,00
Abbruch Wohnhaus Overather Str.	2.953,20
Flüchtlingsunterk. Hoppersheider Feld	15.191,25
Brandschutzkonz. Villa Zanders	8.338,84
Bruchsteinsan. RH Bensberg	913,5
Brandschutzkonz. GGS Bensberg	5.508,94
Brandschutzk. Turnhalle Feldstr.	6.523,76
Brandschutzk. GGS Hand	8.387,23
Brandschutzkonz. BZ Steinbreche	2.856,00
Notunterkunft Lückerath	3.184.163,39
	9.387.194,20

elektronische Kopie

3.2 Zukünftige Investitionen (Stand Wirtschaftsplan 2017)

Für die Jahre 2017 bis 2020 richten sich die Anlageinvestitionen nach den folgenden Investitionsplänen:

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2017

	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	0,00
Sanierung NCG	4.000.000,00
Generalsanierung Saaler Mühle	4.001.000,00
Schwimm- und Sportzentrum Mohnweg	1.940.000,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allgemein	2.300.000,00
Inklusionsmaßnahmen	50.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00
GWG	10.000,00
Summe	**13.521.000,00**

3.2.2 Investitionsplanung (Stand Wirtschaftsplan 2016 - mittelfristig)

In den Jahren 2018 bis 2020 sollen bei folgenden Objekten Investitionen durchgeführt werden:

elektronische Kopie

Investitionsplanung mittelfristig (2018-2020)

		aus WP 2017	
	2018	**2019**	**2020**
	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	0,00	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	3.350.000,00	0,00	0,00
Generalsanierung Saaler Mühle	12.394.000,00	0,00	0,00
Baukosten Nelson-Mandela-Gesamtschule	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Schwimm- und Sportzentrum Mohnweg	983.000,00	0,00	0,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allg.	2.080.300,00	3.200.000,00	3.200.000,00
Inklusionsmaßnahmen allgemein	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00	70.000,00	70.000,00
GWG	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Summe	**20.387.300,00**	**4.680.000,00**	**4.680.000,00**

4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

4.1 Eigenkapita	**01.01.2016 EUR**	**Abgang EUR**	**Zugang EUR**	**31.12.2016 EUR**
Stammkapital	25.000,00	0	0	25.000,00
Allgemeine Rücklagen	147.193.089,53	-24.057.724,11	123.147,50	123.258.512,92
Verlust 2010 *	-858.571,11	858.571,11	0	0,00
Verlust 2011	-1.744.414,95	0	0	-1.744.414,95
Verlust 2012	-1.193.727,95	0	0	-1.193.727,95
Verlust 2013	-2.499.690,77	0	0	-2.499.690,77
Verlust 2014	-650.223,24	0	0	-650.223,24
Verlust 2015	-907.535,36	0	0	-907.535,36
Ergebnis 2016	0	0	-446.763,67	-446.763,67
	139.363.926,15	**-23.199.153,00**	**-323.616,17**	**115.841.156,98**

* Erläuterung Seite 8 Anhang

elektronische Kopie

4.2 Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Ein Verzeichnis über die bestehenden Rückstellungen ist als Anlage 4 dem Anhang beigefügt.

5. Umsatzerlöse

	2016 EUR	2015 EUR
a) Grundstücksgeschäfte		
- Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	425.000,00	10.150,90
- Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	136.725,00	934.263,50
	561.725,00	944.414,40
b) gemeindliches Ausgleichskonzept		
- Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	162.675,66	0,00
c) Mieten		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	187.943,01	185.356,92
- allgemein genutzter Grundbesitz	6.708.573,12	3.368.651,93
- Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	14.816.589,29	16.789.761,03
	21.713.105,42	20.343.769,88
d) Pachten		
- unbebaute Grundstücke	138.254,97	144.660,48
- Fischereipacht	0,00	2.198,10
- Jagdpacht	2.265,50	2.620,14
	140.520,47	149.478,72
e) Erbbauzinsen	144.321,62	120.119,65
f) Nebenkostenvorauszahlungen		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	13.279,18	7.957,61
- allgemein genutzter Grundbesitz	550.631,28	343.781,42
	563.910,46	351.739,03
g) Baulast/Dienstb.-/Nutzungseintschädigungen	23.520,00	0,00
f) Erlöse aus Waldbewirtschaftung	26.868,45	80.018,10
e) sonstige Erstattungen/Umsatzerlöse	112.599,86	73.946,33
Summe	**23.449.246,94**	**22.063.486,11**

elektronische Kopie

Durch das BilRUG wurde die Definition der Umsatzerlöse geändert. Ab dem Wirtschaftsjahr 2016 sind Umsatzerlöse unter anderem auch solche Erlöse, die nicht aus der typischen Geschäftstätigkeit stammen. Derartige „atypische Erlöse" wurden bislang unter der Position sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 die Zahlen des Vorjahres entsprechend angepasst. Hierdurch wurden Erlöse, die im Vorjahresabschluss unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren, in Höhe von TEUR 506 (2015 nach BilRUG TEUR 22.064; 2015 vor BilRUG TEUR 21.558) in die Umsatzerlöse umgegliedert. Im Einzelnen wurden die folgenden Erlöse aus 2015 nach BilRUG unter den Umsatzerlösen erfasst.

	2015 EUR
Nebenkostenvorauszahlung	343.781,42
Nebenkostenvorauszahlung 19 %	7.957,61
Erlöse aus Waldbewirtschaftung	80.018,10
Erstattungen von sonstigen öff. Bereich	306,71
Erstattungen von priv. Unternehmen	2.600,17
Erstattungen von übrigen Bereichen	19.335,83
Andere sonstige Umsatzerlöse	2.184,84
Andere ordentliche Erträge	
Ausschreibung	265,30
Periodenfremde Umsatzerlöse	49.253,48
	505.703,46

6. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand sind die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren sowie die Aufwendungen für bezogenen Leistungen ausgewiesen. Im Rahmen der Überprüfung der Zuordnungen aufgrund des BilRUG erfolgten Anpassungen zu lasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Insgesamt wurden TEUR 8.106 in den Materialaufwand umgegliedert. Nachfolgende Positionen (aus dem Jahr 2015) aus den bezogenen Leistungen wurden in den Materialaufwand umgegliedert.

elektronische Kopie

Strom	-1.062.111,40
Gas	-774.525,37
Heizöl	-85.667,65
Wasser, Abwasser	-313.626,73
Instandhaltung Heizung	-99.152,15
Unterhaltung Außenanlagen	-191.172,14
Bewirtschaftung Gebäude	-682.075,42
Wartung Heizung	-29.296,12
Wartung Aufzüge	-65.696,88
sonst.Wartung haustech. Anlagen	-420.096,10
Hausreinigung	-1.870.141,67
Sonderreinigung	-62.700,30
Glasreinigung	-45.852,70
Hygieneartikel	-108.563,17
Straßenreinigung	-30.683,74
Regenwassergebühren	-393.896,40
Müllabfuhr	-371.138,00
Instandhaltung unbebaute Grundstücke	-157.692,52
Pflege, Unterhaltung Waldflächen	-15.413,87
Grünflächenpflege Ökokonto	-33.577,60
Schornsteinfeger	-5.983,03
Erstattung an verbundene Unternehmen	-43.861,31
Erstattung an übrige Bereiche	-1.040.360,72
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	-202.119,02
Periodenfremde Aufwendungen	-738,85
	-8.106.142,86

7. Personalaufwand

gesamte Aufwand

		2016 EUR	2015 EUR
7.1	Vergütung Beschäftigte	3.430.642,59	3.144.183,95
7.2	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	984.983,36	929.880,63
		4.415.625,95	**4.074.064,58**

elektronische Kopie

zu 7.1	2016 EUR	2015 EUR
Vergütung Beschäftigte / Bezüge *	3.408.831,90	3.127.544,38
Zuführung / Auflösung Altersteilzeit	8.475,00	-8.843,00
Personalnebenkosten	30.285,69	25.482,57
	3.430.642,59	**3.144.183,95**

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

zu 7.2	2016 EUR	2015 EUR
Sozialabgaben Angestellte	645.778,89	599.220,61
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte	294.523,76	271.417,70
Pensionsrückstellung	24.927,47	35.013,71
Beihilfen	19.753,24	24.228,61
	984.983,36	**929.880,63**

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).

	2016 **Anzahl**		**2015** **Anzahl**
davon:			
Beamte	2,5	Beamte	2,5
Beschäftigte	75,0	Beschäftigte	75,0

elektronische Kopie

V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung, nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2016 haben sich nicht ergeben.

VII. 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 auf den zuständigen Co-Dezernenten Herrn Bernd Martmann übertragen.

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 456 TEUR erbracht.

elektronische Kopie

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 2016 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 14.817 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 18 als Honorar erfasst worden.

elektronische Kopie

VIII. Ergebnisverwendung

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach“ schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 446.763,67. ab. Der Fehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bergisch Gladbach, 03.11.2017

Bernd Martmann
Co-Dezernent

elektronische Kopie

elektronische Kopie

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Anlage 1 zum Anhang 2016

Anlagenspiegel zum 31.12.2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. EDV-Software	30.252,95	0,00	0,00	0,00	30.252,95	27.533,20	2.009,62	0,00	29.542,82	710,13	2.719,75
2. sonst. immat. Vermögensg.	295.605,20	5.176,42	0,00	0,00	300.781,62	68.994,07	47.177,91	0,00	116.171,98	184.609,64	226.611,13
	325.858,15	**5.176,42**	**0,00**	**0,00**	**331.034,57**	**96.527,27**	**49.187,53**	**0,00**	**145.714,80**	**185.319,77**	**229.330,88**
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	346.315.265,24	7.640.427,27	421.026,85	8.004.836,92	361.539.502,58	56.247.884,69	7.814.301,72	0,00	64.062.186,41	297.477.316,17	290.067.380,55
2. technische Anlagen und Maschinen	1.975.822,62	4.142,71	7.642,79	150.349,31	2.122.671,85	1.074.191,85	121.824,91	1.042,20	1.194.974,56	927.697,29	901.630,77
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	854.308,85	58.586,80	0,00	0,00	912.895,65	491.702,70	79.807,10	0,00	571.509,80	341.385,85	362.606,15
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.278.648,09	6.398.111,54	134.379,20	-8.155.186,23	9.387.194,20	0,00	0,00	0,00	0,00	9.387.194,20	11.278.648,09
Sachanlagen gesamt	**360.424.044,80**	**14.101.268,32**	**563.048,84**	**0,00**	**373.962.264,28**	**57.813.779,24**	**8.015.933,73**	**1.042,20**	**65.828.670,77**	**308.133.593,51**	**302.610.265,56**
Anlagevermögen gesamt	**360.749.902,95**	**14.106.444,74**	**563.048,84**	**0,00**	**374.293.298,85**	**57.910.306,51**	**8.065.121,26**	**1.042,20**	**65.974.385,57**	**308.318.913,28**	**302.839.596,44**

elektronische Kopie

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2016

	Darlehen	Ursprungs-betrag	Stand 01.01.2016	Tilgung 2016	Gebühren 2016	Zinsen 2016	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2016
a)	Gw 1-2005 DKB	1.232.767,95	1.186.702,31	46.791,72	0,00	18.448,28		1.139.910,59
b)	Gw 3-2005 KfW	1.050.000,00	617.638,00	61.766,00	0,00	11.054,17		555.872,00
c)	Gw 2-2005 Commerzbank	1.050.000,00	798.890,28	30.232,65	0,00	27.659,35		768.657,63
d)	Gw 1-2006 KfW	570.000,00	467.400,00	27.400,00	0,00	17.082,90	-440.000,00	0,00
e)	Gw 1-1989 WL-Bank	3.317.479,10	2.211.570,90	201.274,07	0,00	1.616,85		2.010.296,83
f)	Gw 1-2009 NRW	7.756.000,00	3.286.583,23	826.491,73	0,00	93.369,87		2.460.091,50
g)	Gw 1-2013 DKB	1.238.997,54	1.197.697,62	41.299,92	0,00	19.116,70		1.156.397,70
h)	Gw 1-2014 KSK	1.793.442,00	1.793.442,00	88.000,00	0,00	7.564,06		1.705.442,00
i)	Gw 1-2015 NRW	964.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		964.000,00
j)	Gw-2-2015 NRW	1.522.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.522.000,00
k)	Gw 1-2006	440.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440.000,00	440.000,00
l)	Gw 1-1997 HeLaBa	3.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.400.000,00	3.400.000,00
m)	Infolge Übernahme Schulen							
	Gw 1-1991 KSK	5.112.918,81	2.654.539,77	86.000,00	0,00	401,54		2.568.539,77
	Gw 1-1992 KSK	3.681.301,54	1.451.301,54	223.000,00	0,00	-1.493,78		1.228.301,54
	Gw 2-1993 KSK	5.112.918,81	2.546.797,44	180.000,00	0,00	3.815,24		2.366.797,44
	Gw 1-1994 NRW	4.049.481,84	3.281.163,62	135.841,12	0,00	123.730,66		3.145.322,50
	Gw 1-1995 NRW	3.475.588,80	3.160.588,80	210.000,00	0,00	63.715,83		2.950.588,80
	Gw 1-1996 NRW	3.951.764,12	3.315.805,42	148.104,11	0,00	4.759,42		3.167.701,31
	Gw 2-1996 NRW-Bank	3.947.227,31	3.099.192,84	227.105,61	0,00	84.894,39		2.872.087,23
	Zwischensumme	**53.665.887,82**	**31.069.313,77**	**2.533.306,93**	**0,00**	**475.735,48**	**3.400.000,00**	**34.422.006,84**

elektronische Kopie

	Darlehen	Ursprungs-betrag	Stand 01.01.2016	Tilgung 2016	Gebühren 2015	Zinsen 2016	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2016 nach Umschichtung
	Übertrag Zwischensumme	**53.665.887,82**	**31.069.313,77**	**2.533.306,93**	**0,00**	**475.735,48**	**3.400.000,00**	**34.422.006,84**
	Gw 1-1997 NRW	4.470.374,79	3.502.702,15	102.702,15	0,00	0,00	-3.400.000,00	0,00
	Gw 1-1998 NRW	3.342.926,46	2.817.926,46	70.000,00	0,00	0,00		2.747.926,46
	Gw 1-1999 KSK	4.024.164,28	3.652.107,99	180.773,59	0,00	87.654,65		3.471.334,40
	Gw 2-1999 WL-Bank	4.488.982,19	3.838.854,08	121.547,72	0,00	5.132,23		3.717.306,36
	GW 3-1999 KSK	4.104.764,38	3.854.764,38	100.000,00	0,00	17.521,17		3.754.764,38
	Gw 1-2000 KSK	5.112.918,00	3.879.881,27	121.477,72	0,00	9.785,23		3.758.403,55
	Gw 1-2001 KSK	2.556.459,00	1.968.397,72	55.654,77	0,00	10.929,78		1.912.742,95
	Gw 2-2001 KSK	2.556.459,00	1.831.023,22	95.248,52	0,00	67.597,94		1.735.774,70
	Gw 1-2002 WL-Bank	4.511.875,27	4.031.875,27	80.000,00	0,00	1.639,63		3.951.875,27
	Gw 2-2002 KSK	2.500.000,00	1.800.053,90	114.452,03	0,00	38.797,97		1.685.601,87
	Gw 1-2004 KSK	3.450.000,00	2.979.873,90	53.691,66	24,00	117.773,34		2.926.182,24
	Gw 3-1997 KfW	623.315,93	286.725,29	24.932,64	0,00	13.323,38		261.792,65
	Gw 1-2011 VR Bank	50.000,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00		0,00
l)	**Infolge Übernahme Berufsschulimmobilien**							
	Gw 2-1998 WL-Bank	3.436.479,39	2.897.612,58	60.000,00	0,00	0,00		2.837.612,58
	Gw 1-1993 NRW Bank	2.630.646,07	1.880.977,11	223.859,30	0,00	36.140,70		1.657.117,81
	Gw 1-2005 KfW	850.000,00	500.000,00	50.000,00	0,00	14.868,75		450.000,00
m)	**Darlehen Sanierung SZ Ahornweg / SZ Herkenrath**							
	Darlehen 1 Eurohypo	14.719.021,31	14.719.021,31	0,00	0,00	622.307,95		14.719.021,31
	Darlehen 2 Eurohypo	1.189.576,00	1.062.114,97	35.999,35	0,00	52.133,57		1.026.115,62
	Darlehen 3 Deutsche Bank	6.666.656,00	5.666.654,00	666.668,00	0,00	59.399,86		4.999.986,00
	Gesamtsumme	**124.950.505,89**	**92.249.879,37**	**4.700.314,38**	**0,00**	**1.630.741,63**	**0,00**	**90.035.564,99**

elektronische Kopie

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Derivate 2016

	Darlehen	Bewertungsverfahren	Derivat	Bewertung per 31.12.2016 EUR
1.	GW 1-1991	Mark-to-market	Zinsswap	-54.365,13
2.	GW 1-1992	Mark-to-market	Zinsswap	-199.897,32
3.	GW 2-1993	Mark-to-market	Zinsswap	-61.983,67
4.	GW 1-1996	Mark-to-market	Zinsswap	-1.156.604,53
5.	GW 1-2000	Mark-to-market	Zinsswap	-1.667.750,09
6.	GW 1-2001	Mark-to-market	Zinsswap	-211.122,87
7.	GW 1-2002	Mark-to-market	Zinsswap	-542.033,34
8.	GW 1-1998	Mark-to-market	Zinsswap	-175.123,84
9.	GW 3-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-688.559,24
10.	GW 1-1989	Mark-to-market	Zinsswap	-228.737,42
11.	GW 2-1998	Mark-to-market	Zinsswap	-238.036,33
12.	GW 2-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-1.650.620,73
13.	GW 1-2014	Mark-to-market	Zinsswap	-414.401,81
			Summe	**-7.289.236,32**

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.

elektronische Kopie

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2016
(Vorjahreswerte in Klammer)

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.253.282,75 (92.454.848,77)	5.011.807,46 (4.913.981,63)	18.536.537,78 (18.303.492,37)	66.704.937,51 (69.237.374,77)		
2. Erhaltene Anzahlung	0,00 (1.030.573,00)	0,00 (1.030.573,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.793.736,57 (2.780.789,03)	2.793.736,57 (2.775.343,01)	0,00 (5.446,02)	0,00 (0,00)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	5.696.976,23 (110.955,51)	5.696.976,23 (110.955,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	35.835,36 (32.233,10)	35.835,36 (32.233,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe	**98.779.830,91** (96.409.399,41)	**13.538.355,62** (8.863.086,25)	**18.536.537,78** (18.308.938,39)	**66.704.937,51** (69.237.374,77)		

elektronische Kopie

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Rückstellungsspiegel 2016

Sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2016 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Auf-/Ab-zinsung EUR	Stand 31.12.2016 EUR
Jubiläumsrückstellung	21.016,00	0,00	1.480,00	0,00	0,00	19.536,00
Instandhaltungsrückstellung	19.478,03	19.478,03		22.442,49	0,00	22.442,49
Urlaubsrückstellung	41.799,09	41.799,09		80.356,30	0,00	80.356,30
Überstundenrückstellung	53.771,69	53.771,69		69.380,88	0,00	69.380,88
LOB Rückstellung	57.277,67	57.277,67		50.609,48	0,00	50.609,48
Sonstige	2.848,80	0,00		268.000,00	0,00	270.848,80
Jahresabschluss	22.518,00	14.247,50	8.000,50	27.518,00	0,00	27.788,00
Altersteilzeitrückstellung	28.838,00	28.838,00		20.363,00	0,00	20.363,00
Gesamt	**247.547,28**	**215.411,98**	**9.480,50**	**538.670,15**	**0,00**	**561.324,95**

AUKIV 2016 **Anlage 5 zum Anhang 2016**

Anzahl der Mitglieder

19 = 8 CDU; 4 SPD; 3 Bündnis 90/Die Grünen; 1 ALFA; 1 FDP, 1 Linke

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	Lehrer
Nasshoven-Kroelling, Vanessa	Angestellte im Forderungsmanagement
Galley, Thomas	IT-Berater
Winkels, Robert (s.B.)	Rechtsanwalt
Außendorf, Maik (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer
Schundau, Roland	
Gerhardus, Eva	
Bähner, Sarah	Inhaberin Mobile Praxis für alternative Tiermedizin
Hebborn, Jennifer (s.B.)	techn. Zeichnerin
Krell, Jörg	Management Berater
Samirae, Frank	IT-Berater

elektronische Kopie

Anlage 4

STADT

BERGISCH GLADBACH

EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG

IMMOBILIENBETRIEB DER STADT BERGISCH GLADBACH

LAGEBERICHT 2016

elektronische Kopie

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A.	Allgemeiner Teil	3
B.	Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes	5
C.	Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes	12

Abkürzungsverzeichnis Lagebericht

AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
BM	Bürgermeister
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
GO	Gemeindeverordung
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
NCG	Nicolaus-Casnus-Gymnasium
PRAP	Passive Rechnungsabgrenzungsposten

elektronische Kopie

A. Allgemeines

Grundlage für die Aufstellung des Lageberichtes bildet § 25 Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO) i. d. Fassung vom 16. Juli 2016.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016.

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 bewertet. Dabei wurden bestehende Belastungen/Altlasten soweit als möglich berücksichtigt.
Im Übrigen wird bezüglich dieser Problematik auf die Ausführungen unter Punkt C verwiesen.

elektronische Kopie

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 den 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.

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

elektronische Kopie

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 31.12.2016.

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 446.763,67 € erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 6 EigVO auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Auf Basis der Vereinbarung mit der Aufsichtsbehörde im September 2016 wird der Jahresfehlbetrag entsprechend der HH-Planung 2018 in 2018 ausgeglichen (s. Pkt. C. Die voraussichtliche Entwicklung und Chancen und Risiken des Betriebes S. 14 des Lageberichtes).

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

elektronische Kopie

2. Ertragslage

	2016		2015		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Betriebserlöse	23.449.246,94	100,00	22.063.486,11	100,00	1.385.760,83	6,28
Betriebsaufwand (saldiert)*	-10.835.829,21	-46,21	-11.755.506,69	-53,28	919.677,48	-7,82
Geschäftsaufwand (saldiert)	-1.559.379,95	-6,65	-1.510.932,41	-6,85	-48.447,54	3,21
Betriebsrohüberschuss	11.054.037,78	47,14	8.797.047,01	39,87	2.256.990,77	25,66
Betriebssteuern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebsrohgewinn	11.054.037,78	47,14	8.797.047,01	39,87	2.256.990,77	25,66
Abschreibung	-8.065.121,26	-34,39	-6.178.257,32	-28,00	-1.886.863,94	30,54
Betriebsgewinn	2.988.916,52	12,75	2.618.789,69	11,87	370.126,83	14,13
Finanzergebnis	-3.435.680,19	-14,65	-3.526.325,08	-15,98	90.644,89	-2,57
Verlust des Unternehmens	-446.763,67	-1,91	-907.535,39	-4,11	460.771,72	-50,77
Jahresverlust / -gewinn	**-446.763,67**	**-1,91**	**-907.535,39**	**-4,11**	**460.771,72**	-50,77

* nachrichtlich: darin verrechnete Personalkosten	2016 EUR	2015 EUR
1) Vergütung** (s. Betriebsaufwand)	3.973.585,34	3.638.555,95
2) Besoldung (s. Geschäftsaufwand)	442.040,60	435.508,63
Gesamt* **	**4.415.625,94**	**4.074.064,58**

** 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 7, S. 18 und 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.

elektronische Kopie

Ertragsseite

Betriebserlöse	2016 EUR		2015 EUR	%	Veränderung EUR	%
Grundstücksgeschäfte						
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	425.000,00 €	1,81	10.150,90 €	0,05	414.849,10 €	>100
Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	136.725,00 €	0,58	934.263,50 €	4,23	-797.538,50 €	-85,37
	561.725,00 €	2,40	944.414,40 €	4,28	-382.689,40 €	-40,52
Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	162.675,66 €	0,69	0,00 €	0,00	162.675,66 €	
Mieten	21.713.105,42 €	92,60	20.343.769,88 €		1.369.335,54 €	6,73
Pachten	140.520,47 €	0,60	149.478,72 €	0,68	-8.958,25 €	-5,99
Erbbauzinsen	144.321,62 €	0,62	120.119,65 €	0,54	24.201,97 €	20,15
Nebenkostenvoraus-zahlungen	563.910,46 €	2,40	351.739,03 €	1,59	212.171,43 €	60,32
Baulast/Dienstb./Nutzungs-entschädigungen	23.520,00 €	0,10	0,00 €	0,00	23.520,00 €	
Erlöse aus Waldbewirtschaftung	26.868,45 €	0,11	80.018,10 €	0,36	-53.149,65 €	-66,42
sonstige Erstattungen	112.599,86 €	0,48	73.946,33 €	0,34	38.653,53 €	52,27
Summe	**23.449.246,94 €**	**100**	**22.063.486,11 €**	**100**	**1.385.760,83 €**	**6,28**

Der Jahresabschluss 2016 wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Zur besseren Vergleichsübersicht wurden in dieser Übersicht die Zahlen des Vorjahres entsprechend angepasst. Hierdurch wurden Erlöse, die im Vorjahresabschluss unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren, in Höhe von TEUR 506 (2015 nach BilRUG TEUR 22.064; 2015 vor BilRUG TEUR 21.558) in die Betriebserlöse/Umsatzerlöse umgegliedert.

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

elektronische Kopie

Aufwandsseite

Betriebsaufwand	**2016**	**2015**	**Veränderung**	
	EUR	**EUR**	**EUR**	**%**
Grundstückseinsatz	435.650,44	1.011.688,04	-576.037,60	-56,94
bauliche Instandhaltung	2.557.513,01	2.475.157,63	82.355,38	3,33
Grundsteuer	67.095,59	64.161,72	2.933,87	4,57
Versicherungen	268.703,36	274.231,90	-5.528,54	-2,02
Hausreinigung	2.000.208,19	1.978.694,67	21.513,52	1,09
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.434.194,99	2.235.931,15	198.263,84	8,87
Unterhaltungsaufwand	1.845.676,51	2.314.112,85	-468.436,34	-20,24
Personalkosten (inkl. Hausmeister)	3.973.585,34	3.638.555,95	335.029,39	9,21
übrige saldiert Aufwand	263.972,86	44.669,55	219.303,31	490,95
übrige saldiert Ertrag	-3.010.771,08	-2.281.696,77	-729.074,31	31,95
	10.835.829,21	**11.755.506,69**	**-919.677,48**	**-7,82**

Geschäftsaufwand	**2016**	**2015**	**Veränderung**	
	EUR	**EUR**	**EUR**	**%**
Personalaufwand	442.040,60	435.508,63	6.531,97	1,50
Mietaufwendungen für Verwaltung	336.714,01	202.119,02	134.594,99	66,59
Innere Verrechnungen	1.087.294,18	1.084.222,03	3.072,15	0,28
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	38.109,46	31.505,56	6.603,90	20,96
übrige saldiert Aufwand	160.937,58	65.236,02	95.701,56	146,70
übrige saldiert Ertrag	-505.715,88	-307.658,85	-198.057,03	64,38
	1.559.379,95	**1.510.932,41**	**48.447,54**	**3,21**

*Personalkosten Betriebsaufwand + Personalaufwand Geschäftsaufwand = Personalaufwand aus Anhang IV. Punkt 7 (S. 18/19).

Im Abschreibungsaufwand spiegelt sich der Werteverzehr im Sachanlagensektor wieder, 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 8.065.121,26 € im Vergleich zum Vorjahr verändert (2015: EUR 6.178.257,32 = 30,54 %).

elektronische Kopie

Der Zinsaufwand ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i. H. v. EUR 3.434.651,94 € geprägt.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzstruktur (Kapitalstruktur) wird auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2016 dargestellt

AKTIVA

	31.12.2016 EUR	%	31.12.2015 EUR	%	Veränderung EUR	%
langfristig gebundene Vermögenswerte Immaterielle Vermögensgegenst. und Sachanlagen	308.318.913,28	98,55	302.839.596,44	97,93	5.479.316,84	1,81
kurzfristig gebundene Vermögenswerte Vorräte	2.612.349,17	0,84	2.553.658,37	0,83	58.690,80	2,30
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	41.567,96	0,01	27.876,96	0,01	13.691,00	49,11
an die Stadt/Eigenbetriebe	1.542.024,48	0,49	3.674.080,95	1,19	-2.132.056,47	-58,03
sonstige (inkl. ARAP)	330.658,30	0,11	159.828,55	0,05	170.829,75	106,88
Zwischensumme	1.914.250,74	0,61	3.861.786,46	1,25	-1.947.535,72	-50,43
Liquide Mittel	74,03	0,00	187,39	0,00	-113,36	-60,49
Betriebsvermögen	**312.845.587,22**	**100**	**309.255.228,66**	**100**	**3.590.358,56**	**1,16**

elektronische Kopie

PASSIVA

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
wirtschaftliches Eigenkapital						
Stammkapital	25.000,00	0,01	25.000,00	0,01	0,00	0,00
Allgemeine Rücklagen	123.258.512,92	39,40	147.193.089,53	47,59	-23.934.576,61	-16,26
Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis und Verlustvortrag	-7.442.355,94	-2,38	-7.854.163,38	-2,54	411.807,44	-5,24
Sonderposten für Investitionszuschüsse 2/3	65.108.849,59	20,81	48.821.193,63	15,79	16.287.655,96	33,36
Zwischensumme	180.950.006,57	57,84	188.185.119,78	60,85	-7.235.113,21	-3,84
mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Sonderposten für Investitionszuschüsse 1/3	32.554.424,79	10,41	24.410.596,81	7,89	8.143.827,98	33,36
Darlehen	85.241.475,29	27,25	87.540.867,14	28,31	-2.299.391,85	-2,63
Verbindlichkeiten gg. Stadt/anderen Eigenbetrieben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	117.795.900,08	37,65	111.951.463,95	36,20	5.844.436,13	5,22
kurzfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.011.807,46	1,60	4.913.981,63	1,59	97.825,83	1,99
erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	1.030.573,00	0,33	-1.030.573,00	> -100
der Stadt/anderen Eigenbetrieben	5.696.976,23	1,82	110.955,51	0,04	5.586.020,72	>-100
Fremden	2.793.736,57	0,89	2.780.789,03	0,90	12.947,54	0,47
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	597.160,31	0,19	282.345,76	0,09	314.814,55	111,50
Zwischensumme	14.099.680,57	4,51	9.118.644,93	2,95	4.981.035,64	54,62
Betriebskapital	**312.845.587,22**	**100,00**	**309.255.228,66**	**100,00**	**3.590.358,56**	**1,16**

elektronische Kopie

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Erhöhung des Bilanzvolumens um 3.590.358,56 = 1,16 %, die auf der Vermögensseite (Aktivseite) insbesondere durch Zugänge im Anlagevermögen gekennzeichnet ist. Die Veränderungen auf der Finanzierungsseite (Passivseite) sind maßgeblich im Posten des kurzfristigen Fremdkapitals (Inanspuchnahme Kassenkredit der Stadt) zu verzeichnen.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (5.479.316,84 €) sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

Veränderungen im Anlagevermögenssektor

Investitionen / Einlagen / Umbuchungen	14.106.444,74 €
Abgänge / Umbuchungen / Entnahmen	-562.006,64 €
Abschreibungen	-8.065.121,26 €
	5.479.316,84 €

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 57,8 % 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 aus dem Ausgleich des Verlustvortrags aus dem Jahr 2010, der Übernahme von Grundstücken aus dem Kernhaushalt sowie der Umbuchung aufgrund Nachpassivierung des Sonderposten Schulvermögens (siehe hierzu Anhang Seite 9)

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

elektronische Kopie

4. Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
liquide Mittel	0	0	0
abzgl. kurzfristiges Fremdkapital	14.100	9.119	4.981
Liquiditätsgrad I	-14.100	-9.119	-4.981
kurzfristige Forderungen	1.914	3.862	-1.948
Liquiditätsgrad II	-12.186	-5.257	-6.929
Vorräte	2.612	2.554	58
Liquiditätsgrad III	-9.574	-2.703	-6.871

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. 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.

elektronische Kopie

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 den 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 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

elektronische Kopie

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 Bauinvestitionsmittel (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 Zahlung der regulären Kostenmiete ab 2015 beinhaltet.

Aufgrund der Unterfinanzierung des Immobilienbetriebes erteilte der Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises die Genehmigung zum Kernhaushalt 2016/2017 nur unter der Auflage, das der Rat bis spätestens Ende 2016 eine Nachtragssatzung für das Haushaltsjahr 2017 mit Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes beschließt, in der im Ergebnisplan eine angemessene Kostenmiete für die Bereitstellung der städtischen Immobilien durch den Immobilienbetrieb veranschlagt wird.

Der Bürgermeister erzielte hierzu mit der Kommunalaufsicht Einvernehmen, das die Zahlung eines Zuschusses an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei. Dies erfolgt erstmalig im Wirtschaftsjahr 2017 in Höhe des Verlustvortrages 2015 in Höhe von 907.535,36 €

elektronische Kopie

Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen werden die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz auch in den nächsten Jahren einschränken, wobei allerdings positive Veränderungen (insbes. Fördermittel) erkennbar sind, wozu auf die weiteren Ausführungen in diesem Lagebericht verwiesen wird. Im Rahmen des genehmigten Haushaltssicherungskonzeptes für die Jahre 2012 - 2021 konnten die Investitionsansätze gegenüber dem zuvor anzuwendenden Nothaushaltsrecht erhöht werden. Bei der in jedem Jahr vorzunehmenden Aufteilung der für die Stadt Bergisch Gladbach insgesamt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel wird regelmäßig der Schwerpunkt bei den Schulbauinvestitionen und dabei insbesondere bei den beiden dringend erforderlichen Sanierungen des Schulzentrums Saaler Mühle und des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums gesetzt. Der damalige auf einer Grobplanung basierende Ansatz der Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle hat sich in der Detailplanung auf rd. 28 Mio. € erhöht. Bei dieser laufenden Sanierungsmaßnahme hat sich in 2017 aufgrund eines notwendigen Wechsels eins beauftragten Unternehmens eine Verzögerung der Bauzeit ergeben, die auch Auswirkungen auf die geplante Sanierung des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums hat, da ein Teil der Container, die jetzt am SZ Saaler Mühle benötigt werden, auch hier verwendet werden sollen. Die Planungen für das NCG sehen aktuell eine Teilsanierung mit Teilabriss und –neubau mit einem geplanten Finanzvolumen von 19,3 Mio. € vor. Auch nach Umsetzung der beiden v. g. großen Schulsanierungen verbleibt ein erheblicher Sanierungsbedarf an vielen Gebäuden des Immobilienbetriebes. Der Immobilienbetrieb ist hier gefordert, sukzessive 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. Hieraus werden sich (weiterhin) erhebliche zukünftige Belastungen ergeben. Die zwischenzeitlichen Untersuchungen zeigen, dass an nahezu jedem Gebäude Maßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der hieraus resultierenden Vielzahl zu begutachtender Objekte

elektronische Kopie

ist die Gesamtbetrachtung noch nicht abgeschlossen, was für eine seriöse Abschätzung des Gesamtvolumens unerlässlich ist.

Im Rahmen der Flüchtlingskrise 2015/2016 wurden 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 der Schwerpunkt der Tätigkeit von etwa Mitte 2015 bis weit in das Jahr 2016 hinein im Bereich der Flüchtlingsunterbringung, so dass die Kapazitäten für andere Aufgaben stark eingeschränkt waren – sind auch in erheblichem Maße Finanzmittel für die Flüchtlingsunterkünfte über den Immobilienbetrieb bereitgestellt worden. Es wurden Unterkünfte verschiedener Art (z. B. Leichtbauhallen, Container, Ankauf von geeigneten Immobilien, Umnutzung von Bestandsimmobilien wie Turnhallen) über den Immobilienbetrieb organisiert und abgewickelt. Bisher wurden Investitionsmittel in Höhe von 13,7 Mio. € bereitgestellt, die nahezu ausgeschöpft worden sind. 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. Für den Zeitraum bis Ende 2016 wurde eine Pauschalkostenerstattung in Höhe von 1,3 Mio. € an den Immobilienbetrieb geleistet. Die Abrechnung 2017 erfolgt Anfang 2018, wenn alle in 2017 angefallenen Kosten vorliegen. In 2017 wurde bereits eine Vorauszahlung bzw. ein Abschlag in Höhe von 800.000 € an den Immobilienbetrieb überwiesen.

Positiv ist auszuführen, dass verstärkt Fördermittel insbesondere für die Bildungsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. So kann aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz NRW (Kapitel 1) ein Förderbetrag in Höhe von rd. 4,2 Mio. € im Rahmen der Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle für den energetischen Teil dieser Maßnahme eingesetzt werden. Weitere 1,2 Mio. € wurden vom Rheinisch-Bergischen Kreis aus diesem Programm an die Stadt Bergisch weitergeleitet und im Immobilienbetrieb für verschiedene Bauinvestitionen eingesetzt. Aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz NRW (Kapitel 2) sind für die Stadt Bergisch

elektronische Kopie

Gladbach weitere Mittel in Höhe von 5,7 Mio. € für Maßnahmen im Bereich der Schulinfrastruktur in Aussicht gestellt. Ein Zuwendungsbescheid liegt allerdings noch nicht vor. Zudem gibt es noch keine konkreten Förderbestimmungen, so dass erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden kann, wofür die Fördermittel eingesetzt werden sollen.

Zusätzlich kann der Immobilienbetrieb in den Jahren 2017 – 2020 aus dem Schuldendiensthilfegesetzt „Gute Schule 2020" über Kreditkontingente in Höhe von rd. 11,8 Mio. € verfügen, die in Höhe von rd. 9,8 Mio. € aus dem städtischen Kontingent und in Höhe von rd. 2,0 Mio. € aus einem vom Rheinisch-Bergischen Kreis an die Stadt weitergeleiteten Kontingent resultieren. Diese Kontingente sollen eingesetzt werden für dringend erforderliche Neubaumaßnahmen (Neubauten Schulgebäude GGS Bensberg und Doppelturnhalle Dietrich-Bonhoeffer-Gymmasium) sowie für größere Sanierungsmaßnahmen (Sanierung Turnhalle Feldstraße und verschiedene Maßnahmen an den Berufsschulen, Bensberger Straße).

Das deutlich gestiegene Investitionsvolumen insbesondere durch die Umsetzung der verschiedenen Fördermaßnahmen und die weitere Abwicklung von Maßnahmen, die sich aus Brandschutzanforderungen und aus technischen Anlagenprüfungen ergeben, hat im Immobilienbetrieb einen erheblichen zusätzlichen Personalbedarf zur Folge. Dies betrifft zunächst vor allem die Abteilung Hochbau, in der Folge ist aber auch in den Abteilungen Gebäude- und Grundstücksverwaltung und Zentraler Dienst ein Personalmehrbedarf zu erwarten. Im Rahmen des Stellenplanes ist vorgesehen, bis 2018 zunächst sieben zusätzliche Stellen in der Abteilung Hochbau einzurichten und zu besetzen. Unabhängig davon, ob diesen Stellenneueinrichtungen im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2018 in vollem Umfang zugestimmt wird, besteht die Problematik, überhaupt geeignete technische Fachkräfte für die Abteilung Hochbau zu finden. Die Konkurrenz zur Privatwirtschaft, die höhere Gehälter als der öffentliche Dienst zahlt, und auch zu anderen Gemeinden und Städten, die ebenfalls intensiv nach Personal in diesem Bereich suchen, stellt sich hier als sehr problematisch dar. Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend geeignetes Personal eingestellt werden kann, um den Einsatz der Fördermittel

elektronische Kopie

in vollem Umfang und auch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei den Brandschutzanforderungen und technischen Anlagenprüfungen abwickeln zu können.

Über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes werden in den Jahren 2017ff zwei große Investitionsvorhaben außerhalb der Schulinfrastruktur abgewickelt, die im Rahmen dieses Lageberichtes thematisiert werden müssen. Der marode Zustand der alten Stadthäuser in der Innenstadt Bergisch Gladbach erfordert zeitnah eine neue Lösung für die Unterbringung von städtischen Dienststellen. Hierzu gibt es einen Grundsatzbeschluss für einen Stadthausneubau an einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe. Die aktuellen Zahlen aus dem Wirtschaftsplanentwurf 2018 sehen für diesen als rentierlich beurteilten Neubau Investitionen in Höhe von rd. 40 Mio. € vor, aufgeteilt auf je 10 Mio. € in den Jahren 2019 und 2020 sowie 20 Mio. € im Jahr 2021. Hierbei handelt es sich um überschlägige Zahlen, die im Laufe des weiteren Planungsprozesses angepasst werden müssen.

Ein von den politischen Gremien beschlossener Ankauf von Flächen / Immobilien von der Firma Zanders GmbH wird ebenfalls über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes abgewickelt. Im Rahmen eines vom Stadtrat am 22.02.2017 beschlossenen Wirtschaftsplannachtrages wurden für den Erwerb des sogenannten Kaufgegenstandes 1 in 2017 = 9,4 Mio. € und für den Erwerb des Kaufgegenstandes 2 in 2018 = 8,2 Mio. € veranschlagt. Neben dem Erwerb des Kaufgegenstandes 1 wurde aktuell bereits ein Kaufvertrag über den Erwerb des Kaufgegenstandes 2 abgeschlossen, der eine Kaufpreiszahlung bereits Ende 2017 vorsieht. Da die Mittel für den Erwerb dieses KG 2 nach aktueller Beschlusslage aber erst in 2018 zur Verfügung stehen, muss ein weiterer Wirtschaftsplannachtrag 2017 beschlossen werden, damit die fristgerechte Kaufpreiszahlung ermöglicht wird. Dieses von der Firma Zanders erworbene Vermögen soll zeitnah an die für die Verwaltung und Entwicklung dieser Immobilien gegründete Gesellschaft „Zukunft Stadt Profil GmbH“ übertragen werden.

elektronische Kopie

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, 03.11.2016

Bernd Martmann
Co-Dezernent

elektronische Kopie

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 2016 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. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Krefeld, den 10. November 2017

Dr. Heilmaier & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Esch
Wirtschaftsprüfer

elektronische Kopie