

**STADT  
BERGISCH GLADBACH**

**EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG**

**FACHBEREICH  
GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT  
UND  
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

**LAGEBERICHT  
2 0 0 6**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
A.      Allgemeiner Teil	3
B.      Geschäftsverlauf und Lage des Fachbereiches Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung	5
C.      Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind	14
D.      Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes	14

## **A.    Allgemeines**

Grundlage für die Aufstellung des Lageberichtes bildet § 25 Eigenbetriebsverordnung NW i.d. Fassung vom 16. November 2004.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr 2006.

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 den Eigenbetrieb 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 übernommen.

Das Planungskonzept sieht für die Zukunft die Überführung des noch nicht im Betrieb geführten Segmentes „Berufsschulen“ zum 01.01.2007 vor.

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 angemessenes Entgelt (i. d. Regel = 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 im letzten Absatz dieses Lageberichts 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 NW kein wirtschaftliches Unternehmen ist, wird er gemäß § 107 Abs. 2 S. 2 GO NW 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 ist daher nicht steuerbar.

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.

Die nachstehenden Ausführungen zum Geschäftsverlauf und zur Lage (Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) 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 31.12.2006.

## **B.    Geschäftsverlauf und Lage des Fachbereichs Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung**

### **1.    Geschäftsverlauf**

Die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes stellt sich auch im Berichtsjahr weitgehend im Einklang mit den Zielvorgaben dar. Abweichend vom Wirtschaftsplan liegt das erzielte Ergebnis aufgrund verbesserter Relationen zwischen Aufwand und Ertrag jedoch deutlich über der Planrechnung. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 139.446,05 erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 3 EigVO zur Risikovorsorge und Stärkung der Innenfinanzierung, insbesondere jedoch im Hinblick auf die Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem städt. Haushalt (Abführungen an den Haushalt im Zusammenhang mit der Mieter-/Vermietermodell) auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Die Gewinneinstellung in die allgemeine Rücklage (mittel- bis langfristige Verfügbarkeit) empfiehlt sich unter den gegebenen Umständen nur, wenn auch in Folgeperioden nachhaltig Überschüsse erwirtschaftet werden. Von dieser Prämisse wird aber z. Z. nicht ausgegangen. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss reichte aber nicht aus die Abführungsbeträge von EUR 410.000,00 zu leisten, so dass diese Beträge dem Gewinnvortrag entnommen werden mussten.

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

**2. Ertragslage**

	<u>2006</u>		<u>2005</u>		<u>Ergebnis</u>	
	EUR	%	EUR	%	<u>Veränderung</u>	
					EUR	%
Betriebs Erlöse	21.216.134,00	100,0	7.043.680,00	100,0	14.172.454,00	66,8
Betriebsaufwand (saldiert)*1	<u>-12.385.470,00</u>	<u>- 58,4</u>	<u>-3.353.535,00</u>	<u>- 47,6</u>	<u>-9.031.935,00</u>	<u>-72,9</u>
Betriebsrohüberschuss	8.830.664,00	41,6	3.690.145,00	52,4	5.140.519,00	58,2
Geschäftsaufwand (saldiert)*2	<u>-1.132.889,00</u>	<u>- 5,3</u>	<u>-1.093.352,00</u>	<u>- 15,5</u>	<u>39.537,00</u>	<u>-3,5</u>
<u>Betriebsrohüberschuss</u>	7.697.775,00	36,3	2.596.793,00	36,9	5.100.982,00	66,3
Betriebssteuern	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>
<u>Betriebsrohgewinn</u>	7.697.775,00	36,3	2.596.793,00	36,9	5.100.982,00	66,3
Abschreibung	<u>- 3.651.571,00</u>	<u>-17,2</u>	<u>-1.070.876,00</u>	<u>- 15,2</u>	<u>-2.580.695,00</u>	<u>-70,7</u>
<u>Betriebsgewinn</u>	4.046.204,00	19,1	1.525.917,00	21,7	2.520.287,00	62,3
Finanzergebnis	<u>- 3.956.787,00</u>	<u>- 18,7</u>	<u>- 349.916,00</u>	<u>- 5,0</u>	<u>-3.606.871,00</u>	<u>-91,2</u>
<u>Gewinn des Unternehmens</u>	89.417,00	0,4	1.176.001,00	16,7	-1.086.584,00	-1.215,2
neutrales Ergebnis (saldiert)	<u>50.029,00</u>	<u>0,2</u>	<u>- 94.670,00</u>	<u>- 1,3</u>	<u>+144.699,00</u>	<u>289,2</u>
<u>Jahresgewinn</u>	139.446,00	0,7	1.081.331,00	15,4	-941.885,00	-675,5
	=====		=====	=====	=====	=====

\*) nachrichtlich:

darin verrechnete Personalkosten

2006  
EUR

2005  
EUR

1) Vergütung\*\*

2.809.924,00

Löhne

90.505,00

2) Besoldung

874.576,00

Gehälter/Besoldung

749.426,00

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

Wie aus der nachfolgenden Ertragsanalyse nach Geschäftsfeldern deutlich wird, führte das Ergebnis im Sektor Grundstücksverwaltung mit TEUR -113,5 (Vj. TEUR 867,4) und das Ergebnis im Sektor Grundstücksverkehr mit TEUR 252,9 (Vj. TEUR 213,9) zum Gesamtgewinn.

	<u>2 0 0 6</u>		<u>2 0 0 5</u>	
	Grundstücks- <u>verkehr</u> TEUR	Grundstücks- <u>verwaltung</u> TEUR	Grundstücks- <u>verkehr</u> TEUR	Grundstücks- <u>verwaltung</u> TEUR
Erlöse	4.771,8	16.444,3	2.339,7	4.704,0
Betriebsaufwand				
Grundstückseinsatz	-3.084,9	0,0	- 1.699,5	0,0
übrige TEUR 9.300,6	-930,1	-8.370,5	- 165,4	- 1.488,7
Geschäftsaufwand TEUR 1.132,9	-113,3	-1.019,6	- 109,3	- 984,1
Abschreibungsaufwand TEUR 3.651,6	0,0	-3.651,6	- 107,1	- 963,8
Zinsaufwand TEUR 3.956,8	-395,6	-3.561,2	- 35,0	- 314,9
neutraler Aufwand/Ertrag TEUR 50,0 (saldiert)	<u>5,0</u>	<u>45,0</u>	<u>- 9,5</u>	<u>- 85,1</u>
Jahresgewinn	<u>252,9</u>	<u>-113,5</u>	<u>+ 213,9</u>	<u>+ 867,4</u>

In vorstehender Rechnung wurden, mit Ausnahme des grundstücksbezogenen Einsatzes und des Abschreibungsaufwandes, die übrigen Aufwendungen im Wege der Schätzung auf die beiden Kostenstellen im Verhältnis 10 : 90 aufgeteilt.

Das verbesserte Ergebnis im Grundstücksverkehrssektor resultiert überwiegend aus einem profitablen Verkaufsabschluss. Jedoch werden die Rahmenbedingungen immer schwieriger, d.h. der Betrieb verfügt nur noch sehr begrenzt über gut verwertbares Vermögen und die allgemeine Marktlage für Immobilienverkäufe ist z. Zt. ungünstig.

Das negative Ergebnis im Sektor Grundstücksverwaltung resultiert überwiegend aus den allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich der Energieversorgung, sowie den Anstieg des übrigen Ergebnisses (Aufwand/Ertrag) insbesondere durch die Übernahme Schulen.

**Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung Seite 8**  
**Lagebericht**

Die Erträge und Aufwendungen in den betriebsrelevanten Sektoren setzen sich im einzelnen wie folgt zusammen:

<u>Ertragsseite:</u>	<u>2006</u>	%	<u>2005</u>	%	<u>Veränderung:</u>	
	EUR		EUR		EUR	%
<u>Betriebserlöse:</u>						
Verkaufserlöse bebauter und unbebauter Grundstücke	4.771.815	22,5	2.339.690	33,2	+2.432.125	+51,0
Erlöse Ökokonto	140.279	0,7	139.150	2,0	+1.129	+0,8
Mieten/Pachten/ Erbbau- zinsen	<u>16.304.040</u>	<u>76,8</u>	<u>4.564.840</u>	<u>64,8</u>	<u>+11.739.200</u>	<u>+72,0</u>
	21.216.134	100,0	7.043.680	100,0	+14.172.454	+66,8
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Hinweis auch auf die Angaben im Anhang (Tz. 5).

<u>Aufwandseite:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Veränderung:</u>	
	EUR	EUR	EUR	%
<u>Betriebsaufwand:</u>				
Grundstückseinsatz	3.084.835	1.699.438	1.385.397	44,9
Einsatz Ökopunkte	317.144	123.579	193.565	61,0
Bauliche Instandhaltung	1.298.119	345.610	952.509	73,4
Grundsteuer	82.481	70.418	12.063	14,6
Versicherungen	420.889	98.214	322.675	76,7
Hausreinigung	2.013.741	322.809	1.690.932	84,0
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.854.110	453.913	2.400.197	84,1
Unterhaltungsaufwand	532.738	245.319	287.419	54,0
Personalkosten (incl. Hausmeister)	2.809.924	90.505	2.719.419	96,8
übrige saldiert	<u>-1.028.511</u>	<u>- 96.270</u>	<u>932.241</u>	<u>90,6</u>
	12.385.470	3.353.535	9.031.935	72,9
	=====	=====	=====	=====

Der Betriebsaufwand ist durch den hohen Kostenanteil des Grundstückseinsatzes von 25,0 % (Vj. 50,7 %) und den der baulichen Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen von 14,6 % (17,6 %) geprägt.

<u>Geschäftsaufwand:</u>	<u>2006</u> <u>EUR</u>	<u>2005</u> <u>EUR</u>	<u>Veränderung</u>	
			<u>EUR</u>	<u>%</u>
Personalaufwand	874.576	749.426	125.150	14,3
Mietaufwendungen für Verwaltung	272.356	231.633	40.723	15,0
Innere Verrechnungen	260.464	138.275	122.189	46,9
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	33.764	14.476	19.288	57,1
übrige saldiert	<u>-308.271</u>	<u>- 40.458</u>	<u>-267.813</u>	<u>86,9</u>
	1.132.889	1.093.352	39.537	3,5
	=====	=====	=====	===

Den größten Kostenblock bilden in diesem Sektor die Personalkosten mit einem Anteil von 77,2 % (Vj. 68,5 %) am Gesamtaufwand.

Bezüglich der Personalkostenentwicklung im Einzelnen wird auf die Angaben im Anhang (Tz. 6.) verwiesen.

Im Abschreibungsaufwand spiegelt sich der Werteverzehr im Sachanlagektor wieder, in dem die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudesubstanz dominieren. Gebäude werden in der Regel mit 2,5 % p.A. linear abgeschrieben. Der gestiegene Abschreibungsaufwand von EUR 2.580.695,00 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr eingelegten Schulgebäude.

Der Zinsaufwandssektor ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. EUR 3.977.090,42 geprägt. Gemessen am gesamten Finanzierungsvolumen (Hinweis Tz. 3) ist der Zinsaufwand infolge der ausgeprägten Eigenkapitalstruktur als relativ gering anzusehen.

Dieser Sachverhalt trägt grundsätzlich zur verbesserten Wirtschaftlichkeit des Betriebes bei.

**3. Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögens- und Finanzstruktur (Kapitalstruktur) wird auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2006 dargestellt:

	<u>31.12.2006</u>		<u>31.12.2005</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<b><u>AKTIVA</u></b>						
<u>langfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>246.469.377,00</u>	<u>95,9</u>	<u>93.126.738,00</u>	<u>93,0</u>	<u>+153.342.639,00</u>	<u>+164,7</u>
<u>mittel- und langfristige Forderungen</u>						
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe*	<u>840.743,00</u>	<u>0,3</u>	<u>163.995,00</u>	<u>0,2</u>	<u>+ 676.748,00</u>	<u>+412,7</u>
<u>kurzfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Vorräte	6.027.495,00	2,4	5.521.977,00	5,5	+ 505.518,00	+ 9,2
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	278.940,00	0,1	189.089,00	0,2	+ 89.851,00	+ 47,5
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe	3.317.781,00	1,3	1.282.530,00	1,0	+ 2.035.251,00	+158,7
sonstige	<u>160.886,00</u>	<u>0,0</u>	<u>123.580,00</u>	<u>0,1</u>	<u>+ 37.306,00</u>	<u>+ 30,2</u>
	<u>9.785.102,00</u>	<u>3,8</u>	<u>6.797.422,00</u>	<u>6,8</u>	<u>+ 2.987.680,00</u>	<u>+ 43,9</u>
Liquide Mittel	<u>649,00</u>	<u>0,0</u>	<u>744,00</u>	<u>0,0</u>	<u>- 95,00</u>	<u>- 12,8</u>
Betriebsvermögen	<u>257.095.871,00</u>	<u>100</u>	<u>100.088.899,00</u>	<u>100</u>	<u>+157.006.972,00</u>	<u>+156,9</u>
	=====	===	=====	===	=====	=====

	<u>31.12.2006</u>		<u>31.12.2005</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<b><u>PASSIVA</u></b>						
<u>wirtschaftliches Eigenkapital</u>						
Stammkapital	25.000,00	0,0	0,00	0,0	+ 25.000,00	+ 100,0
Allgemeine Rücklagen	21.444.615,00	8,3	18.110.392,00	18,1	+ 3.334.223,00	+ 18,4
Zweckgebundene Rücklagen	108.313.269,00	42,1	68.568.019,00	68,5	+ 39.745.250,00	+ 58,0
Gewinn/Verlust	2.185.242,00	0,9	2.455.796,00	2,5	- 270.554,00	- 11,0
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 2/3	<u>27.247.774,00</u>	<u>10,6</u>	<u>650.000,00</u>	<u>0,6</u>	<u>+ 26.597.774,00</u>	<u>+ 4.092,0</u>
	<u>159.215.900,00</u>	<u>61,9</u>	<u>89.784.207,00</u>	<u>89,7</u>	<u>+ 69.431.693,00</u>	<u>+ 77,3</u>
<u>mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 1/3	13.623.886,00	5,3	0,00	0,0	+ 13.623.886,00	+ 100,0
Pensions-/Beihilferückstellungen	1.432.774,00	0,5	408.945,00	0,4	+ 1.023.829,00	+ 250,4
Darlehen	78.460.092,00	30,5	7.955.802,00	8,0	+ 70.504.290,00	+ 886,2
Übernahme alte Feuerwache	<u>640.477,00</u>	<u>0,3</u>	<u>640.477,00</u>	<u>0,6</u>	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>
	<u>94.157.229,00</u>	<u>36,6</u>	<u>9.005.224,00</u>	<u>9,0</u>	<u>+ 85.152.005,00</u>	<u>+ 945,6</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	1.985.857,00	0,9	485.750,00	0,5	+ 1.500.107,00	+ 308,8
Fremden	872.099,00	0,3	412.634,00	0,4	+ 459.465,00	+ 111,4
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	<u>864.786,00</u>	<u>0,3</u>	<u>401.084,00</u>	<u>0,4</u>	<u>+ 463.702,00</u>	<u>+ 115,6</u>
	<u>3.722.742,00</u>	<u>1,5</u>	<u>1.299.468,00</u>	<u>1,3</u>	<u>+ 2.423.274,00</u>	<u>+ 186,5</u>
Betriebskapital	257.095.871,00	100,0	100.088.899,00	100	+157.006.972,00	+ 156,9
	=====		=====	===	=====	=====

\*Die Rückgriffsforderungen für beamtete Mitarbeiter gegenüber der Stadt i.H.v. EUR 840.743,00 zum 31.12.2006 wurden den mittel- und langfristigen Forderungen zugeordnet.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sind ferner in obiger Vergleichsrechnung die kurzfristigen Forderungen mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt / anderen Eigenbetrieben wie folgt saldiert worden:

EUR

Forderungen gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetriebe	6.932.293,00
abzgl. mittel- und langfristige Forderung	- 840.743,00
abzgl. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	- 3.414.246,00
zzgl. mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	<u>640.477,00</u>
	<u>3.317.781,00</u>
	=====

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht einen Anstieg des Bilanzvolumens um EUR 157.006.972,00 = 156,9 %, der auf der Vermögensseite im Sektor Anlagevermögen und auf der Finanzierungsseite (Passivseite) im Sektor Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital zu verzeichnen ist.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (TEUR 153.343) sind im einzelnen aus Anlage 1 zum Anhang (Anlage 3) ersichtlich. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

EUR

Investitionen/Einlagen/Umbuchungen	159.218.230,00
Abgänge/Umbuchungen	- 2.224.020,00
Abschreibungen	- <u>3.651.571,00</u>
	<u>153.342.639,00</u>
	=====

Auf der Kapitaleseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 61,9 % des Betriebskapitals ausmacht. In die Betrachtung ist einzuschließen, dass das mit Eigenkapital finanzierte Vermögen zu einem wesentlichen Teil strukturbedingt (zweckbestimmend) auf Dauer im Betrieb nur bedingt einsetzbar zu bewerten ist. Die allgemeinen Rücklagen stellen somit das Eigenkapital dar, dass dem Betrieb zur Risikominimierung (z.B. zur Abdeckung von unvermeidbaren Betriebsverlusten; zur Abdeckung von zur Zeit nicht erkennbaren Substanzverlusten oder ähnlichen Umständen) wie aber auch zur Stärkung der Eigenfinanzierung (Innenfinanzierung) seitens der Stadt zur Verfügung gestellt wurde.

Der Zugang im Sektor Allgemeine Rücklagen (TEUR 3.335) resultiert überwiegend aus Übertragungen der Bürgerhäuser zum 01.01.2006, sowie der Einlage des Grundstückes Elsterstraße/Fasanenstraße.

Die zweckgebundene Zulage von TEUR 108.313 erhöhte sich im Berichtsjahr um TEUR 39.745 in folge der Einlage der Schulgrundstücke, -gebäude zum 01.01.2006.

In diesem Zusammenhang erhöhte sich auch der Sonderposten für Investitionszuschüsse um TEUR 40.221, der zu 2/3 dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet wurde.

Der Anstieg im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals um TEUR 85.152 resultiert überwiegend aus der Darlehensaufnahme infolge der Übertragung der Schulgrundstücke, -gebäude vermindert um die im Berichtsjahr getätigten planmäßigen Tilgungen.

**Statische Liquidität**

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
liquide Mittel	1	1	0
abzügl. kurzfristiges Fremdkapital	<u>3.724</u>	<u>1.300</u>	<u>2.424</u>
Liquiditätsgrad I (Unterdeckung)	- 3.723	- 1.299	- 2.424
kurzfristige Forderungen	<u>3.758</u>	<u>1.279</u>	<u>2.479</u>
Liquiditätsgrad II (Überdeckung)	35	- 20	55
Vorräte	<u>6.027</u>	<u>5.522</u>	<u>505</u>
Liquiditätsgrad III (Überdeckung)	6.062	5.502	560
	=====	=====	=====

Die Forderungen und die liquiden Mittel überdecken die gleichfristigen Verbindlichkeiten und führen so zu der ausgewiesenen Überdeckung.

Die Überdeckung im Liquiditätsbereich III resultiert weitestgehend aus der Einbeziehung der noch zu veräußernden Grundstücke. Sie wird in den Folgejahren durch die weitere Veräußerung von Grundstücken rückläufig sein.

Die Vorräte (zum Verkauf bestimmte Grundstücke) sind aus Sicht der kurzfristigen Mittelfreisetzung auch mittelfristig geprägt.

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

Vorgänge, über die nicht bereits berichtet wurde, haben sich 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.

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

Im Rahmen der Übernahme der städtischen Verwaltungsgebäude zum 01.01.2000 sowie der Jugend- und Sozialgebäude zum 01.01.2002 wurden Stufenregelungen vereinbart, die

eine sukzessive Anhebung der Mieten bis zur Erreichung der regulären Kostenmieten im Jahr 2008 vorsehen.

Die größte Belastung für den Betrieb und damit verbunden auch die entsprechenden Risiken ergeben sich aus den zum 1.1.2006 übernommenen Schulimmobilien.

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 hinzukommende Vermögen der Schulimmobilien beträgt mit 154.304.807,-- € rd. das 1,5-fache des bisher im Betrieb geführten Vermögens.

Bei den Schulen 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.

Die Schulgebäude sind zu einem großen Teil in einem schlechten baulichen Zustand, weil Instandhaltungen und Sanierungen über Jahre / Jahrzehnte vernachlässigt wurden bzw. wegen der schwierigen Finanzlage vernachlässigt werden mussten.

Mit Übernahme der Schulen sind die Aufwendungen des Betriebes (insbes. Abschreibung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen) erheblich angestiegen, wobei die vom städtischen Haushalt geleistete Miete diesen Mehraufwand nur unzureichend abdeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. Diese Regelung muss voraussichtlich für die Jahre 2006 bis 2008 unverändert beibehalten werden. Ab 2009 wird eine Stufenregelung ähnlich der Vorgehensweise bei den übrigen Liegenschaftssegmenten angestrebt, d. h. die tatsächliche Mietzahlung soll sukzessive bis zur Erreichung der regulären Kostenmiete angepasst werden.

Die aufgrund dieser Regelung in den nächsten Jahren zu erwartenden Verluste müssen vorgetragen oder (falls möglich) über den Vermögensplan gedeckt werden.

Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen schränken die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz nachhaltig ein.

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

Für den Betrieb besteht in den nächsten Jahren die Möglichkeit durch eine ausgeweitete Vermarktung von sog. Ökopunkten im Rahmen des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft neben den bisherigen Tätigkeitsgebieten weitere Aufgabenbereiche und damit weitere Einkunftsquellen zu erschließen.

Stadt Bergisch Gladbach im Oktober 2007

Stephan Schmickler  
Erster Beigeordneter