STADT

BERGISCH GLADBACH

EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG

FACHBEREICH
GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT
UND
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

LAGEBERICHT
2004

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A.	Allgemeiner Teil		3
B.	Geschäftsverlauf und Lage des Fachbereiches Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung		5
C.	Die wirtschaftliche Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der Gewinn- und Verlustrechnung im einzelnen		14
	1.	Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte	14
	2.	Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	14
	3.	Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	15
	4.	Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	17
	5.	Umsatzerlöse	20
	6.	Personalaufwand	21
	7.	Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind	22
	8.	Die voraussichtliche Entwicklung des Betriebes	22

A. Allgemeines

Grundlage für die Aufstellung des Lageberichtes bildet § 25 Eigenbetriebsverordnung NW i.d. Fassung vom 01. Juni 1988.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr 2004.

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. Nach den Vorschriften des 2. DVOKommG handelte es sich bei dieser eigenbetriebsähnlichen Einrichtung jedoch vorläufig lediglich um einen Modellversuch, der bis zum 31.12.2002 befristet war. Ferner hatte das Ministerium für Inneres und Justiz in seinem Erlass vom 05.02.1999 die Erlaubnis an verschiedene Auflagen gebunden, die im einzelnen einzuhalten sind. Ein abschließender Bericht für das Ministerium wurde zum 01.10.2002 erstellt. Die Rahmenbedingungen haben sich jedoch auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministers NRW an die Bezirksregierungen zu § 107 Abs. 2 GO vom 16.07.2003 geändert, so dass die Vorbehalte als aufgehoben angesehen werden können und eine dauerhafte Betriebsführung gewährleistet ist.

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.
Das Planungskonzept sieht für die Zukunft die Überführung des noch nicht im Betrieb geführten Segmentes „Schulen“ zum 01.01.2006 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 des städt. Fachbereichs übertragenen Grundstücke und Gebäude werden seit dem Zeitpunkt der Gründung 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 Werkleitung neben den in der Stellenübersicht aufgeführten Dienstkräften auch anderer Dienststellen der Stadt aufgrund besonderer Vereinbarungen.

Die Vorschriften über die Rechnungslegung der Eigenbetriebe gem. EigVO NRW sehen eine Anpassung an die Rechnungslegung der großen Kapitalgesellschaften vor. Danach ist ein Lagebericht aufzustellen, der als eigenständiges Informationsinstrument die Angaben im Jahresabschluss „verdichten" und sachlich und zeitlich ergänzen soll.

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 31.12.2004.

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. Hierdurch wurde ermöglicht, dass die an den Haushalt der Stadt beschlussgemäß abzuführenden Beträge aus dem laufenden Ergebnis bereitgestellt werden konnten, um so nicht über Rücklagen zu verfügen, die zur Abdeckung des allgemein bestehenden Betriebsrisikos und der Stärkung der Innenfinanzierung benötigt werden.

Der die Abführungsbeträge an den städtischen Haushalt übersteigende Jahresgewinn von rd. TEUR 708 sollte im Hinblick auf § 10 Abs. 3 EigVO zur Risikovorsorge und Stärkung der Innenfinanzierung, insbesondere jedoch im Hinblick auf die Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem städt. Haushalt (Gewinnausschüttungen in vorgegebener Höhe) auf neue Rechnung vorgetragen werden. 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.

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

2. Ertragslage

	2004		2003		Ergebnis Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Betriebserlöse	6.923.745,00	100,0	5.311.369,00	100,0	1.612.376,00	30,4
Betriebsaufwand (saldiert)*1	-3.241.505,00	-46,8	-1.845.094,00	-34,7	-1.396.411,00	-75,7
Betriebsrohüberschuss	3.682.240,00	53,2	3.466.275,00	65,3	215.965,00	6,2
Geschäftsaufwand (saldiert)*2	-1.053.698,00	-15,2	-1.093.559,00	-20,6	39.861,00	3,6
Betriebsrohüberschuss	2.628.542,00	38,0	2.372.716,00	44,7	255.826,00	10,8
Betriebssteuern	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	
Betriebsrohgewinn	2.628.542,00	38,0	2.372.716,00	44,7	255.826,00	-10,8
Abschreibung	-1.024.499,00	-14,8	-1.096.039,00	-20,6	71.540,00	6,5
Betriebsgewinn	1.604.043,00	23,2	1.276.677,00	24,1	327.366,00	25,6
Zinsaufwand	- 342.087,00	- 4,9	- 350.131,00	- 6,6	8.044,00	- 2,3
Gewinn des Unternehmens	1.261.956,00	18,3	926.546,00	17,5	335.410,00	36,2
neutrales Ergebnis (saldiert)	54.729,00	0,8	- 30.425,00	0,6	85.154,00	
Jahresgewinn	1.316.685,00	19,1	896.121,00	16,9	420.564,00	46,9

*) nachrichtlich: darin verrechnete Personalkosten	2004 EUR	2003 EUR
1) Löhne	93.764,00	105.068,00
2) Gehälter/Besoldung	788.212,00	807.787,00

Wie aus der nachfolgenden (globalen) Ertragsanalyse nach Geschäftsfeldern deutlich wird, führte das Ergebnis im Sektor Grundstücksverwaltung mit TEUR 1.262,2 (Vj. TEUR 1.024,3) und das Ergebnis im Sektor Grundstücksverkehr mit TEUR 54,5 (Vj. TEUR – 128,2) zum Gesamtgewinn.

	2004		2003	
	Grundstücks-verkehr TEUR	Grundstücks-verwaltung TEUR	Grundstücks-verkehr TEUR	Grundstücks-verwaltung TEUR
Erlöse	2.103,4	4.820,4	764,1	4.547,2
Betriebsaufwand				
Grundstückseinsatz	- 1.653,5	0,0	- 500,9	0,0
übrige TEUR 1.588,0	- 158,84	- 1.429,2	- 134,4	- 1.209,7
Geschäftsaufwand TEUR 1.053,7	- 105,4	- 948,3	- 109,4	- 984,2
Abschreibungsaufwand TEUR 1.024,5	- 102,5	- 922,0	- 109,6	- 986,5
Zinsaufwand TEUR 342,1	- 34,2	- 307,9	- 35,0	- 315,1
übriger Aufwand/Ertrag TEUR 54,7 (saldiert)	+ 5,5	+ 49,2	- 3,0	- 27,4
Jahresgewinn	54,5	1.262,2	- 128,2	+ 1.024,3
	1.316,7		896,1	

In vorstehender Rechnung wurden, mit Ausnahme des grundstücksbezogenen Einsatzes, 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 verwertbares Vermögen und die allgemeine Marktlage für Immobilienverkäufe ist z. Z. ungünstig.

Das verbesserte Ergebnis im Sektor Grundstücksverwaltung resultiert überwiegend aus der eingeschränkten Unterhaltung und Bewirtschaftung, die jedoch in den folgenden Jahren nachgeholt werden müssen.

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

Ertragsseite:	2004 EUR	%	2003 EUR	%	Veränderung: EUR	%
Betriebserlöse:						
Verkaufserlöse bebauter und unbebauter Grundstücke	2.103.362	30,4	764.129	14,4	+ 1.339.233	+175,3
Erlöse Ökokonto	175.564	2,5	---	---	+ 175.564	
Mieten/Pachten/ Erbbau-zinsen	4.644.819	67,1	4.547.240	85,6	+ 97.579	+ 2,2
	6.923.745	100,0	5.311.369	100,0	+ 1.612.376	+ 30,4

Hinweis auch auf Tz. 5.

Aufwandseite:	2004 EUR	2003 EUR	Veränderung: EUR	%
Betriebsaufwand:				
Grundstückseinsatz	1.653.524	500.936	1.203.851	230,1
Einsatz Ökopunkte	51.263	0	51.263	
Bauliche Instandhaltung	411.931	330.839	81.092	24,5
Grundsteuer	67.285	62.686	4.599	7,3
Versicherungen	92.520	93.220	- 700	- 0,8
Hausreinigung	320.555	317.049	3.500	1,1
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	379.700	295.311	23.946	28,6
Unterhaltungsaufwand	345.001	321.450	23.551	7,3
Personalkosten (incl. Hausmeister)	93.764	105.068	- 11.304	- 10,8
übrige saldiert	- 174.038	- 181.465	7.427	- 4,1
	3.241.505	1.845.094	- 1.396.411	- 75,7

Der Betriebsaufwand ist durch den hohen Kostenanteil des Grundstückseinsatzes von 51,0 % (Vj. 27,2 %) und den der baulichen Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen von 23,4 % (35,3 %) geprägt.

Geschäftsaufwand:	2004 EUR	2003 EUR	Veränderung EUR	Veränderung %
Personalaufwand	788.212	807.787	- 19.575	- 2,4
Mietaufwendungen für Verwaltung	230.790	229.827	963	0,4
Innere Verrechnungen	78.529	104.007	- 25.478	- 24,5
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	23.328	20.924	2.404	11,5
übrige saldiert	- 67.161	- 68.986	1.825	- 2,6
	1.053.098	1.093.559	- 39.861	- 3,6

Den größten Kostenblock bilden in diesem Sektor die Personalkosten mit einem Anteil von 74,8 % (Vj. 74,0 %) am Gesamtaufwand.

Bezüglich der Personalkostenentwicklung im Einzelnen wird auf Tz. 6. verwiesen.

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 gesunkene Abschreibungsaufwand i.H.v. EUR 71.450.00 steht in Zusammenhang mit den einmaligen Teilwertabschreibungen im Vorjahr. Um diese Größe (EUR 86.417,00) bereinigt, ergibt sich ein leichter Anstieg des Abschreibungsaufwandes von EUR 14.877,00 der sich aufgrund der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen ergibt.

Der Zinsaufwandssektor ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. EUR 349.175,00 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 31.12.2004 dargestellt:

	31.12.2004 EUR	%	31.12.2003 EUR	%	Veränderung EUR	%
AKTIVA						
langfristig gebundene Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	91.692.850,00	93,4	91.364.118,00	93,4	+ 328.732,00	0,4
mittel- und langfristige Forderungen						
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe*	163.995,00	0,2	163.995,00	0,2	0,00	0,0
kurzfristig gebundene Vermögenswerte						
Vorräte	5.977.972,00	6,1	4.408.518,00	4,4	+ 1.569.454,00	35,6
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	244.112,00	0,2	1.767.873,00	1,8	- 1.523.761,00	- 86,2
sonstige	125.725,00	0,1	165.959,00	0,2	- 40.234,00	- 24,2
	6.347.809,00	6,4	6.342.350,00	6,4	+ 5.459,00	0,1
Liquide Mittel	8.766,00	0,0	1.182,00	0,0	+ 7.584,00	
Betriebsvermögen	98.213.420,00	100	97.871.645,00	100	+ 341.775,00	0,3

	31.12.2004		31.12.2003		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
PASSIVA						
wirtschaftliches Eigenkapital						
Allgemeine Rücklagen	18.179.393,00	18,5	18.036.692,00	18,4	+ 142.701,00	0,8
Zweckgebundene Rücklagen	68.535.519,00	69,8	68.328.018,00	69,8	+ 207.501,00	0,3
Gewinn/Verlust	1.884.465,00	1,9	1.176.780,00	1,2	+ 707.685,00	60,1
	88.599.377,00	90,2	87.541.490,00	89,4	+ 1.057.887,00	1,2
mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Pensions-/Beihilferückstellungen	317.462,00	0,3	422.706,00	0,4	- 105.244,00	- 24,9
Darlehen	6.429.896,00	6,5	5.670.302,00	5,8	+ 759.594,00	13,4
Übernahme alte Feuerwache	640.477,00	0,7	640.477,00	0,7	0,00	0,0
	7.387.835,00	7,5	6.733.485,00	6,9	654.350,00	9,7
kurzfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	640.405,00	0,7	695.034,00	0,7	- 54.629,00	- 7,9
der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	849.469,00	1,0	2.144.187,00	2,3	- 1.294.718,00	- 60,4
Fremden	302.775,00	0,3	430.228,00	0,4	- 127.453,00	- 29,6
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen,PRAP)	433.559,00	0,4	327.221,00	0,3	+ 106.338,00	+ 32,5
	2.226.208,00	2,3	3.596.670,00	3,7	- 1.370.462,00	- 38,1
Betriebskapital	98.213.420,00	100	97.871.645,00	100	+ 341.775,00	0,4

*Die Rückgriffsforderungen für beamtete Mitarbeiter gegenüber der Stadt i.H.v. EUR 163.995,00 zum 31.12.2004 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	163.995,00
abzgl. mittel- und langfristige Forderung	- 163.995,00
abzgl. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	1.489.946,00
zzgl. mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	- 640.477,00
	849.469,00

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht einen geringen Anstieg des Bilanzvolumens um EUR 341.775,00 = 0,3 %, 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 329) sind im einzelnen aus Anlage 1 zum Anhang (Anlage 3) ersichtlich. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

	EUR
Investitionen	3.045.756,00
Abgänge/Umbuchungen	- 1.692.525,00
Abschreibungen	- 1.024.499,00
	328.732,00

Innerhalb des Umlaufvermögens ergaben sich die wesentlichen Veränderungen im Bereich der Vorräte durch den Zugang von veräußerbaren Grundstücken sowie den Rückgang um Forderungen an Fremde durch die Restabwicklung des Kaufvertrages „Gladium".

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 90,2 % des Gesamtkapitals 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 143) resultiert überwiegend aus Sacheinlagen der Stadt im Zuge der Übertragung von Grundvermögen auf den Betrieb. Die zweckgebundenen Rücklagen erhöhten sich um Zuweisungen im Rahmen der Denkmalförderungsprogramme.

Der Anstieg im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals um TEUR 654 resultiert aus der Darlehensaufnahme vermindert um die im Berichtsjahr getätigten planmäßigen Tilgungen.

Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR	Veränderung EUR
liquide Mittel	8.766,00	1.182,00	+ 7.584,00
abzügl. kurzfristiges Fremdkapital	2.226.208,00	3.596.670,00	- 1.370.462,00
Liquiditätsgrad I (Unterdeckung)	-2.217.442,00	-3.595.488,00	- 1.378.046,00
kurzfristige Forderungen	369.837,00	1.933.832,00	- 1.563.995,00
Liquiditätsbereich II (Unterdeckung)	-1.847.605,00	- 1.661.656,00	+ 185.949,00
Vorräte	5.977.972,00	4.408.518,00	+ 1.569.454,00
Liquiditätsbereich III (Überdeckung)	4.130.367,00	2.746.862,00	+ 1.383.505,00

Die relativ hohe Unterdeckung in den Liquiditätsbereichen I + II resultiert weitgehend aus dem Rückgang der kurzfristigen Forderungen aufgrund der Restabwicklung Kaufvertrag „Gladium.

Die Überdeckung im Liquiditätsbereich III resultiert weitgehend 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. Die wirtschaftliche Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V-Rechnung im einzelnen

1. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

Änderungen gegenüber dem Bestand vom Vorjahr sind in Höhe von EUR – 790.963,00 eingetreten; wie folgt

a) Anlagevermögen

zu Pos 1 – 9:	EUR
Kauf von Grundstücken	502.838,00
Einlagen/Entnahmen	142.761,00
Abgang/Umbuchung	- 486.226,00
Abschreibungen	- 950.336,00
Zugang (saldiert)	- 790.963,00

2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR	Veränderung EUR
I. Sachanlagevermögen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsaufbauten	35.727.659,00	36.362.202,00	- 634.543,00
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.356.519,00	2.498.347,00	- 141.828,00
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Jugend- u. Sozialgebäuden	11.322.213,00	11.419.724,00	- 97.511,00
4. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Museen	1.021.870,00	1.033.670,00	- 11.800,00
5. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Garagen	8.577,00	8.811,00	- 234,00
6. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.989.111,00	4.902.191,00	+ 86.920,00
7. Außenanlagen	135.532,00	73.834,00	+ 61.698,00
8. Grundstücke (Ökokonto)	600.333,00	414.715,00	+ 185.618,00
9. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.328.177,00	30.567.460,00	- 239.283,00
	86.489.991,00	87.280.954,00	- 790.963,00
10. Maschinen u. maschinelle Anlagen	274.148,00	305.653,00	- 31.505,00
11. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	13.823,00	26.262,00	- 12.439,00
12. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.914.888,00	3.751.249,00	+ 1.163.639,00
	91.692.850,00	91.364.118,00	+ 328.732,00

3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

3.1. Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2004 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

im einzelnen:	EUR
Generalüberholung Bergischer Löwe	7.101,00
Generalüberholung Niederspannungsanlage Berg. Löwe	53.124,00
Generalüberholung Rathaus Bensberg	4.261.881,00
Stadthaus Konrad-Adenauer-Platz/Gohrsmühle	92.216,00
Stadtgarten Bensberg	4.970,00
Brandschutzkonzept Rathaus Bergisch Gladbach	21.709,00
Fassadensanierung Villa Zanders	462.114,00
Hoppersheider Busch	2.393,00
Haus der Musik	5.061,00
Grunderwerb B. Schulden	561,00
Grunderwerb Sahler	3.758,00
	4.914.888,00

3.2 Zukünftige Investitionen

Für die Jahre 2005 bis 2008 richten sich die Anlageinvestitionen nach den folgenden Investitionsplänen:

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2005

Bezeichnung	EURO
Grunderwerb incl. Investitionen Öko-Konto	1.700.000,00
Erwerb u. Baukosten Schule Taubenstraße	2.602.500,00
Baukosten „Städtische Häuser“	240.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.000,00
Planungs- und Baukosten „Bergischer Löwe“	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	600.000,00
Baukosten Jugend- und Sozialgebäude	250.000,00
Baukosten Stadthäuser	80.000,00
	5.632.500,00

3.2.2 Investitionsplanung (mittelfristig)

In den Jahren 2006 bis 2008 sollen folgende Objekte durchgeführt werden:

Bezeichnung	2006 EURO	2007 EURO	2008 EURO
Grunderwerb incl. Investitionen Öko-Konto	1.000.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
Baukosten „Städtische Häuser“	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	300.000,00	150.000,00	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	200.000,00	100.000,00	100.000,00
Baukosten Stadthäuser	450.000,00	0,00	0,00
Baukosten Jugend- und Sozialgebäude	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Summe:	2.210.000,00	3.010.000,00	3.010.000,00

4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

I. Eigenkapital

	Stand 01.01.2004 EUR	Zugang Abdeckung EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2004 EUR
Stammkapital	0	0	0	0
Rücklagen				
a) Allgemeine Rücklagen	18.036.692	315.038	172.337	18.179.393
b) Zweckgebundene Rücklage	68.328.019	207.500	0	68.535.519
Gewinn	1.176.780	1.316.685	609.000	1.884.465
	87.541.491	**1.839.223**	**781.337**	**88.599.377**

Stammkapital

Gemäß § 7 der Betriebssatzung wurde kein Stammkapital gebildet. Aufgrund der besonderen Struktur des Betriebes wurde das entsprechende Kapital unter den zweckgebundenen Rücklagen ausgewiesen.

Rücklagen

Die Eigenkapitalrücklagen wurden zum 01.01.1999 aus dem Saldo zwischen den Ansätzen des Vermögens und den der Verbindlichkeiten gemäß Eröffnungsbilanz gebildet und sodann dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend untergliedert in die allgemeine Rücklage und in die zweckgebundene Rücklage. Letztere beinhaltet das Betriebskapital, das vom Betrieb infolge der sich darin wiederspiegelnden Vermögensstruktur dauerhaft zu verwalten ist.

Der Zugang im Sektor allgemeine und zweckgebundene Rücklagen resultiert vorwiegend aus Einlagen und Zuwendungen (TEUR 523); der Abgang bei der Position Gewinn betrifft im Wesentlichen Abführungen an den Haushalt (TEUR 609).

II. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen:

	Stand 01.01.2004 EUR	Zuführung EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2004 EUR
Pensionsverpflichtungen	270.423	26.268	0	121.473	175.218
	270.423	26.268	0	121.473	175.218

Pensionsrückstellungen wurden für drei Anwartschaften gebildet. Hierbei handelt es sich um drei Mitarbeiter/innen mit Beamtenstatus, deren Versorgungsansprüche nach dem 01.01.1987 entstanden sind.

Versorgungsansprüche von Mitarbeitern, die vor dem 01.01.1987 entstanden sind (Altzusagen), wurden gemäß EG HGB (Art. 28) aufgrund des gegebenen Wahlrechtes nicht in die Passivierung mit einbezogen. Die Summe der danach nicht gebildeten Rückstellungen beträgt gemäß Gutachten EUR 476.066 (für zwei versorgungsberechtigte Anwärter). Die bilanzierte Rückstellungshöhe ergibt sich aus dem versicherungsmathematischen Gutachten von Dipl.-Volkswirt Heinz Müller vom 29.06.2005 unter Berücksichtigung von internen Personalrotationen.

Der Rückstellung wurde in Höhe des Betrages der erstmaligen Zuführung für die entsprechenden Mitarbeiter eine Forderung an die Stadt gegenübergestellt.

2. Sonstige Rückstellungen:

	Stand 01.01.2004 EUR	Zuführung EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2004 EUR
Erstellungskosten	3.120,00	3.120,00	3.120,00	0,00	3.120,00
Prüfungskosten	14.000,00	14.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00
Urlaubslöhne	28.815,00	28.305,00	28.815,00	0,00	28.305,00
Überstunden	17.109,00	17.109,00	17.109,00	0,00	17.109,00
Ausgleichskonzept	0,00	19.100,00	0,00	0,00	19.100,00
Vertragszahlung	121.943,11	0,00	0,00	0,00	121.943,11
Erschließung Pannenberg	56.400,00	28.323,68	18.023,68	0,00	66.700,00
Ausstehende Rechnungen	5.777,59	14.000,00	2.390,16	0,00	17.387,43
Beihilfeverpflichtungen	152.283,00	10.100,00	0,00	20.139,00	142.244,00
Instandhaltung	1.228,16	0,00	1.228,16	0,00	0,00
Sonstige	15.836,54	41.200,00	15.836,54	0,00	41.200,00
Gesamt:	**416.512,40**	**175.257,68**	**100.522,54**	**20.139,00**	**471.108,54**

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Kosten gebildet.

Die Rückstellung für die Erstellungs- bzw. Prüfungskosten betreffen den Jahresabschluss zum 31.12.2004.

Die Rückstellungen für Urlaubslöhne und Überstunden sind durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen.

Die Rückstellung für sonstige Aufwendungen betrifft im Wesentlichen noch nicht abgerechnete interne Leistungen.

Die Rückstellung im Rahmen des gemeindlichen Ausgleichskonzeptes betrifft noch anfallende Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die schon realisierten Eingriffen in die Natur zuzuordnen sind.

Die Rückstellung für die Vertragszahlung betrifft eine voraussichtliche Kaufpreisnachforderung aufgrund einer voraussichtlichen Nutzungsänderung gem. Bebauungsplan Nr. 5539.

Die Rückstellung für die Erschließung Pannenberg betrifft die Erschließungskosten, die aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge noch anfallen werden.

Die Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen sind gem. BFH Urteil vom 30.01.2002 als Verbindlichkeitsrückstellung gem. § 249 I HGB gebildet worden. Ihre Höhe wurde angemessen berechnet.

Die Rückstellung für sonstige Aufwendungen betrifft im Wesentlichen noch nicht abgerechnete interne Leistungen.

5. Umsatzerlöse

im einzelnen:	2004 EUR	2003 EUR
a) Grundstücksgeschäfte		
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	334.200,00	115.168,49
Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	1.769.162,03	648.961,01
	2.103.362,03	764.129,50
b) Gemeindliches Ausgleichskonzept Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	175.563,98	0
c) Mieten		
Gewerblich genutzter Grundbesitz	157.731,60	156.501,00
Allgemein genutzter Grundbesitz	4.056.939,20	3.979.182,82
	4.214.670,80	4.135.683,82
d) Pachten		
Gewerblich genutzter Grundbesitz	0,00	664,70
Bebaute Grundstücke	28.937,81	31.568,52
Unbebaute Grundstücke	263.857,33	242.696,53
	292.795,14	274.929,75
e) Erbbauzinsen		
Allgemein genutzter Grundbesitz	137.353,57	136.626,77
Summe	**6.923.745,52**	**5.311.369,84**

6. Personalaufwand

Der gesamte Aufwand umfasst:		2004 EUR	2003 EUR
6.1	Löhne und Gehälter	652.175	658.540
6.2	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	229.802	254.316
	Gesamt:	881.977	912.856

zu 6.1:

	2004 EUR	2003 EUR
Löhne	12.221,52	20.365,12
Gehälter / Bezüge *)**)	636.413,63	627.817,43
Personalnebenkosten	3.539,39	3.643,04
	652.174,54	**658.539,59**

*) incl. Urlaubsrückstellung
**) incl. Hausmeistervergütung

zu 6.2:

im Einzelnen:	2004 EUR	2003 EUR
Sozialabgaben Arbeiter	2.571,29	4.282,56
Sozialabgaben Angestellte	87.112,54	88.569,05
Unfallversicherung	3.212,55	3.071,55
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte *)	101.854,50	124.209,41
Pensionsrücklage	2.035,12	1.851,22
Beihilfen**)	33.016,15	32.332,34
	229.802,15	**254.316,13**

*) incl. Zuführung Pensionsverpflichtung in Anlehnung an Gutachten vom 29.06.2005 in Höhe von EUR 26.268,00

**) incl. Zuführung Beihilfeverpflichtung in Höhe von EUR 10.100,00

Personalstatistik

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 16,5 Mitarbeiter beschäftigt

	2003 Anzahl	2004 Anzahl
davon:		
Beamte	4,5	4,5
Angestellte	11*	11*
Arbeiter	1	1

* einschl. Hausmeister Dienstgebäude

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

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

8. Die voraussichtliche Entwicklung 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 potentiellen 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 Gebäude-Abschreibung gewährleistet wäre.

Im Rahmen der Übernahme der städtischen Verwaltungsdienstgebäude zum 01.01.2000 sowie der Jugend- und Sozialgebäude zum 01.01.2002 wurden Stufenregelungen vereinbart.
Aufgrund der schwierigen Haushaltslage mussten diese Stufenregelungen zugunsten des städtischen Haushaltes in 2003 angepasst werden. Die Neuregelung sieht weiterhin eine sukzessive Anhebung der Mieten in den nächsten Jahren bis zur Erzielung der Kostenmiete vor, allerdings sind die in den nächsten Jahren zu erbringenden Kostenmietverzichte (wird technisch abgewickelt über die Positionen „zur Abführung an den städtischen Haushalt") höher als ursprünglich vereinbart und die reguläre Kostenmiete kann erst im Jahre 2008 erzielt werden.

Die aufgrund dieser Regelung in den Jahren 2006 – 2008 zu erwartenden Verluste müssen vorgetragen oder (falls möglich) über den Vermögensplan gedeckt werden.

Seit Betriebsgründung im Jahre 1999 bis ins Wirtschaftsjahr 2005 müssen hohe Abführungsleistungen an den städtischen Haushalt erbracht werden.
Diese schränken die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz nachhaltig ein.

Gemäss Wirtschaftsplan für 2005 wird mit einer Überdeckung von TEUR 119 gerechnet, so dass unter Einschluss der beschlossenen Abführungsbeträge an den Haushalt von TEUR 310 voraussichtlich bereits im Anschlussjahr in Höhe von rd. TEUR 191 über Gewinnrücklagen verfügt werden muss, um einen Ausgleich zu ermöglichen.

Als weiteres Liegenschaftssegment werden die „Schulen" zum 01.01.2006 in den Betrieb übernommen. Die durch diese Übernahme entstehenden Änderungen können zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung 2004 im Lagebericht noch nicht konkret dargestellt werden.

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 neuzeitlicher Untersuchungen eine andere Beurteilung möglich ist.
Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wurden keine Rückstellungen für Belastungen/Altlasten gebildet.

Stadt Bergisch Gladbach im Juni 2005

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Grundstückswirtschaft und Wirtschaftschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach
Bilanz zum 31.12.2004

AKTIVA

	Eur	Stand 31.12.2004 Eur	Stand 31.12.2003 Eur
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	35.727.659,00		36.362.202,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.356.519,00		2.498.347,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Jugend- und Sozialbauten	11.322.213,00		11.419.724,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Museen	1.021.870,00		1.033.670,00
5. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Garagen	8.577,00		8.811,00
6. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.989.111,00		4.902.191,00
7. Außenanlagen	135.532,00		73.834,00
8. Öko- Ausgleichsflächen	600.333,00		414.715,00
9. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.328.177,00		30.567.460,00
10. Maschinen und maschinelle Anlagen	274.148,00		305.653,00
11. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.823,00		26.262,00
12. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.914.668,00	91.692.850,00	3.751.249,00
			91.364.118,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verauf bestimmte Grundstücke			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.568.437,32		3.019.286,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	1.409.534,75	5.977.972,07	1.389.232,08
			4.408.518,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und sonstigen Leistungen	244.112,29		1.767.873,23
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Eur 0,00 (31.12.2003 Eur 1.585.004,83			
2. Forderungen an die Stadt / andere Eigenbetriebe	202.462,37		244.938,04
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Eur 163.995,48, (31.12.2003 Eur 163.995,48)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	107.552,38		164.915,38
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben bei Kreditinstituten	8.766,46	562.893,50	1.182,34
			2.178.908,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		18.171,92	1.044,17
		98.251.887,49	97.952.589,38

PASSIVA

	Eur	Stand 31.12.2004 Eur	Stand 31.12.2003 Eur
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital	0,00		0,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen	18.179.393,04		18.036.692,43
2. Zweckgebundene Rücklagen	68.535.518,57	86.714.911,61	68.328.018,57
III. Gewinn/Verlust			
Gewinnvortrag	1.176.780,70		
Jahresgewinn 2004	1.316.684,58		
Vorabausschüttung 2003	-609.000,00	1.884.465,28	1.176.780,70
		88.599.376,89	87.541.491,70
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	175.218,00		270.423,00
2. Sonstige Rückstellungen	471.108,54	646.326,54	416.512,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.070.300,94		6.365.335,17
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Eur 640.405,10 (31.12.2003 Eur 695.034,17)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302.775,09		430.227,90
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Eur 302.775,09 (31.12.2003 Eur 430.227,90)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt / anderen Eigenbetrieben	1.528.413,25		2.865.606,87
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Eur 887.935,81 (31.12.2003: Eur 2.225.128,34)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	67.629,55	8.969.118,83	51.232,46
davon a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: Eur 67.629,55 (31.12.2003: Eur 51.232,46) b) aus Steuern: Eur 0,00 (31.12.2003: Eur 0,00) c) im Rahmen der sozialen Sicherheit: Eur 0,00 (31.12.2003: Eur 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		37.065,23	11.759,88
		98.251.887,49	97.952.589,38

Grundtückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2004

		2004		2003
		Eur	Eur	Eur
1.	Umsatzerlöse	6.923.745,52		5.311.369,84
2.	Sonstige betriebliche Erträge davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil: Eur 0,00 (Vj. Eur 0,00)	427.860,62	7.351.606,14	361.802,58
3.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen veräußerte Grundstücke/Öko-punkte	1.704.787,07		500.936,23
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	568.714,78	2.273.501,85	453.117,66
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	652.174,54		658.539,59
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	229.802,15	881.976,69	254.316,13
	- davon für Altersversorgung: Eur 103.889,52 (Vj. Eur 126.060,63)			
5.	Abschreibungen			
	a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sach-anlagen		1.024.499,00	1.096.039,00
	davon nach 253 Abs. 2 Satz 3 HGB: Eur 0,00 (Vj. Eur 86.417,00)			
	davon nach § 254 HGB: Eur 2.014,00 (Vj. Eur 351,00)			
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Zuführung von Sonderposten mit Rücklageanteil: Eur 0,00 (Vj. Eur 0,00)		1.445.571,99	1.401.285,16
7.	Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: Eur 0,00 (Vj. Eur 0,00)		7.919,54	37.980,78
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundenen Unternehmen: Eur 0,00 (Vj. Eur 0,00)		350.006,56	388.111,74
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.383.969,59	958.807,69
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
11.	Sonstige Steuern		67.285,01	62.686,55
12.	Jahresgewinn		1.316.684,58	896.121,14

Nachrichtlich:
Der Jahresgewinn von Eur 1.316.684,58 soll nach Abzug der über den Wirtschaftsplan 2004 beschlossenen Abührungen an den städtischen Haushalt auf neue Rechnung vorgetragen werden

Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach

- Jahresabschluss 2004 -

Ergebnis 2004	Ist GuV €	Wirtschafts-plan €	Differenz €
Gesamtumsatz	7.351.606	7.138.000	+213.606
./.			
Materialaufwand	2.273.502	2.165.000	+108.502
Personalaufwand	881.977	858.134	+23.843
AfA	1.024.499	1.060.000	-35.501
Sonstige Aufwendungen/Erträge	1.787.659	2.785.007	-997.348
	5.967.637	6.868.141	-900.504
=			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.383.969	269.859	+1.114.110
sonstige Steuern (Grundsteuer)	-67.285	0	-67.285
=			
Jahresgewinn	1.316.684	269.859	+1.046.825

Zeitvergleich	2004 €	2003 €	Veränderung €
Bilanzsumme	98.251.887	97.952.589	+299.298
Nettoneuverschuldung (Kreditaufnahme ./. Tilgung)	704.966	0	

nachrichtlich:
Die Zuordnung der einzelnen Ansätze des Wirtschaftsplans zu den o.a. Positionen wurde an die Zuordnung der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Kennzahlenvergleich der Jahresabschlüsse 2000 bis 2004

	2004 TEUR	2003 TEUR	2002 TEUR	2001 TEUR	2000 TEUR
Eigenkapital	88.599	87.541	86.999	81.338	80.853
Kurzfristiges Fremdkapital	2.226	3.596	2.063	1.206	1.038
Langfristiges Fremdkapital	7.387	6.733	7.399	3.613	4.135
Bilanzsumme Passiva*	98.212	97.870	96.461	86.157	86.026
Anlagevermögen	91.693	91.364	87.482	74.997	74.257
Kurzfristiges Vermögen	6.356	6.343	8.456	9.442	10.070
Sonstige Vermögen	163	163	523	1.718	1.699
Bilanzsumme Aktiva*	98.212	97.870	96.461	86.157	86.026
Investitionen	3.045	4.620	14.207	2.097	21.249
Abschreibungen	1.024	1.096	978	739	724
Netto-Investitionen	2.021	3.524	13.229	1.358	20.525
Cash-Flow	2.607	3.154	4.905	4.335	4.923
Darlehensaufnahme **	1.400	0	**4.264	0	**3.558
Tilgungen	695	655	618	993	932
Jahresgewinn	1.317	896	1.435	1.251	706
Umsatzerlöse	6.923	5.311	7.361	6.873	7.597
Abführung an Stadt	609	784	1.369	572	586
Zuschüsse Dritter	208	118	1.319	205	0

		2004	2003	2002	2001	2000
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	88.599	87.541	86.999	81.338	80.853
	Bilanzsumme	98.212	97.870	96.461	86.157	86.026
		90,21%	**89,45%**	**90,19%**	**94,41%**	**93,99%**
Kurzfrist.Fremdkapitalquote=	Kurzfristiges Fremdkapital	2.226	3.596	2.063	1.206	1.038
	Bilanzsumme	98.212	97.870	96.461	86.157	86.026
		2,27%	**3,67%**	**2,14%**	**1,40%**	**1,21%**
Langfrist.Fremdkapitalquote=	Langfristiges Fremdkapital	7.387	6.733	7.399	3.613	4.135
	Bilanzsumme	98.212	97.870	96.461	86.157	86.026
		7,52%	**6,88%**	**7,67%**	**4,19%**	**4,81%**
Anlagendeckungsgrad I =	Eigenkapital	88.599	87.541	86.999	81.338	80.853
	Anlagevermögen	91.693	91.364	87.482	74.997	74.257
		96,63%	**95,82%**	**99,45%**	**108,46%**	**108,88%**
Anlagendeckungsgrad II =	Eigenkapital & Langfrist. Fremdkapital	95.986	94.274	94.398	84.951	84.988
	Anlagevermögen	91.693	91.364	87.482	74.997	74.257
		104,68%	**103,19%**	**107,91%**	**113,27%**	**114,45%**

*) Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sind in den oben genannten Bilanzsummen die kurzfristigen Forderungen mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt / anderen Eigenbetrieben saldiert worden.

**.) anteilige Darlehen durch die Übernahme der Jugend-und Sozialobjekte / Dienstgebäude