

**STADT  
BERGISCH GLADBACH**

**EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG**

**FACHBEREICH  
GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT  
UND  
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

**LAGEBERICHT  
2008**

<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	13
D.      Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes	13

## **A. Allgemeines**

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

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr 2008.

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

Obwohl der „Immobilienbetrieb“ der Stadt Bergisch Gladbach nach § 107 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 GO NRW kein wirtschaftliches Unternehmen ist, wird er gemäß § 107 Abs. 2 S. 2 GO NRW nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt. Soweit Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung erworben oder veräußert werden, fällt diese Tätigkeit unter die allgemeine Vermögensverwaltung der Kommune und 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 31.12.2008.

**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 über der Planrechnung. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von EUR 1.765.578,87 erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 5 Eig-VO durch Verrechnung mit dem Gewinnvortrag ausgeglichen werden soll. Die Eigenkapitalausstattung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird dadurch nicht gefährdet. Der Gewinnvortrag der Vorjahre in Höhe von 2.385.266,24 € wurde bewusst nicht in die allgemeine Rücklage eingestellt, da bereits in den Jahresabschlüssen der Vorjahre von Verlusten ausgegangen werden musste. Für eine Verbesserung der Ertragslage soll ab dem Jahr 2012 eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

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

**2. Ertragslage**

	<u>2008</u>		<u>2007</u>		<u>Ergebnis</u>	
	EUR	%	EUR	%	<u>Veränderung</u>	
					EUR	%
Betriebs Erlöse	21.251.424,30	100,0	23.699.476	100,0	-2.448.051,70	-10,3
Betriebsaufwand (saldiert)*1	- 11.954.065,00	-56,3	-13.056.612	-55,1	1.102.547,00	8,4
Betriebsrohüberschuss	9.297.359,30	43,7	10.642.864	44,9	-1.345.504,70	-12,6
Geschäftsaufwand (saldiert)*2	-898.774,79	-4,2	-640.187	-2,7	-258.587,79	-40,4
<u>Betriebsrohüberschuss</u>	8.398.584,51	39,5	10.002.677	42,2	-1.604.092,49	-16,2
Betriebssteuern	0,00	0,0	0	0,0	0,0	0,0
<u>Betriebsrohgewinn</u>	8.398.584,51	39,5	10.002.677	42,2	-1.604.092,49	-16,2
Abschreibung	-5.083.302,47	-23,9	-4.908.767	-20,7	-174.535,47	-3,6
<u>Betriebsgewinn</u>	3.315.282,04	15,6	5.093.910	21,5	-1.778.627,96	-34,9
Finanzergebnis	-5.012.712,66	-23,6	-4.602.470	-19,4	-410.242,66	-8,9
<u>Gewinn des Unternehmens</u>	-1.697.430,62	-8,0	491.440	2,1	-2.188.870,62	> -100,0
neutrales Ergebnis (saldiert)	-68.148,25	-0,6	-291.415	1,2	223.266,75	76,6
<u>Jahresverlust/-gewinn</u>	-1.765.578,87	-8,6	200.025	0,8	-1.965.603,87	> -100,0

\*) nachrichtlich: 2008 2007  
 darin verrechnete Personalkosten EUR EUR

1) Vergütung**	3.509.833,64	2.844.007
2) Besoldung ***)	505.897,11	394.912

\*\*) 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.

\*\*\*) Bereits im Jahresabschluss 2006 wurde im Hinblick auf die Einführung des Neuen kommunalen Finanzmanagement von dem Wahlrecht für Pensionszusagen für Beamtenverhältnisse vor dem 01.01.1987 gebrauch gemacht. Diese wurden in 2006 in voller Höhe nachgeholt.

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

<u>Ertragsseite:</u>	<u>2008</u> EUR	%	<u>2007</u> EUR	%	<u>Veränderung:</u> EUR %	
<u>Betriebserlöse:</u>						
Verkaufserlöse bebauter und unbebauter Grundstücke	1.952.730,56	9,2	3.625.482	15,3	- 1.672.751,44	- 46,1
Erlöse Ökokonto	77.893,70	0,4	67.974	0,3	9.919,70	14,6
Mieten/Pachten/ Erb- bauzinsen	<u>19.220.800,04</u>	<u>90,4</u>	<u>20.006.020</u>	<u>84,4</u>	<u>- 785.219,96</u>	<u>-3,9</u>
	<u>21.251.424,30</u>	<u>100,0</u>	<u>23.699.476</u>	<u>100,0</u>	<u>-2.448.051,70</u>	<u>-10,3</u>

Die Mietminderung ergibt sich auf Grund des geringeren Planansatzes 2008. Dies wurde insbesondere durch die Übernahme der Abteilung Hochbau in den Bereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung notwendig.

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

Die Vergleichbarkeit der Zahlen von 2007 zu 2008 ist durch die Umstellung auf den NKF-Kontenrahmen nicht zu 100 % gegeben. Dies wird in den folgenden Abschlüssen jedoch wieder der Fall sein.

<u>Aufwandseite:</u>	<u>2008</u> EUR	<u>2007</u> EUR	<u>Veränderung:</u> EUR %	
<u>Betriebsaufwand:</u>				
Grundstückseinsatz	618.108,38	3.004.197	-2.386.088,62	-79,4
Einsatz Ökopunkte	23.008,38	36.178	-13.169,62	-36,4
Bauliche Instandhaltung	1.213.101,44	1.524.408	-311.306,52	-20,4
Grundsteuer	72.459,10	73.211	-751,90	-1,1
Versicherungen	320.169,08	294.385	25.784,08	8,8
Hausreinigung	2.656.847,49	2.469.640	187.207,49	7,6
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.980.828,18	3.238.750	-257.921,82	-8,0
Unterhaltungsaufwand	1.782.479,66	529.483	1.252.996,66	>100,0
Personalkosten (incl. Hausmeister)	3.509.833,64	2.844.007	665.826,64	23,4
übrige saldiert Aufwand	90.231,13	351.622	-261.390,87	-74,3
übrige saldiert Ertrag	<u>1.313.001,48</u>	<u>1.309.269</u>	<u>3.732,48</u>	<u>0,3</u>
	<u>11.954.065,00</u>	<u>13.056.612</u>	<u>-1.102.547,00</u>	<u>-8,4</u>

Der Betriebsaufwand ist durch den hohen Kostenanteil des Grundstückseinsatzes von 5,0 % (Vj. 23,0 %) und den der baulichen Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen von 25,0 % (11,7 %) geprägt.

<u>Geschäftsaufwand:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Veränderung</u>	
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>
Personalaufwand	505.897,11	394.912	110.985,11	28,1
Mietaufwendungen für Verwaltung	172.953,63	196.274	-23.320,37	-11,9
Innere Verrechnungen	258.789,03	317.670	-58.880,97	-18,5
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	28.561,15	39.681	-11.119,85	-28,0
übrige saldiert Aufwand	52.721,46	41.722	10.999,46	26,4
übrige saldiert Ertrag	<u>120.147,59</u>	<u>350.072</u>	<u>-229.924,41</u>	<u>-65,7</u>
	<u>898.774,79</u>	<u>640.187</u>	<u>258.587,79</u>	<u>40,4</u>

Den größten Kostenblock bilden in diesem Sektor die Personalkosten mit einem Anteil von 56,3 % (Vj. 61,7 %) am Gesamtaufwand.

Bezüglich der Personalkostenentwicklung im Einzelnen wird auf Tz. 6. im Anhang 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 5.083.302,47 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr erstmalig berücksichtigten Fachraumausstattungen der Nießbrauchmodelle Schulzentrum Ahornweg und Schulzentrum Herkenrath, und der Aktivierung diverser Positionen aus Anlagen im Bau.

Der Zinsaufwandssektor ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. EUR 4.273.286,85 geprägt. Gemessen am gesamten Finanzierungsvolumen 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 31.12.2008 dargestellt:

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2007</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<b><u>AKTIVA</u></b>						
<u>langfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>310.657.459,76</u>	<u>95,8</u>	<u>304.956.524,00</u>	<u>95,0</u>	<u>5.700.935,76</u>	<u>1,9</u>
<u>mittel- und langfristige Forderungen</u>						
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe*	<u>1.248.788,64</u>	<u>0,4</u>	<u>4.608.009,00</u>	<u>1,4</u>	<u>-3.359.220,36</u>	<u>-72,9</u>
<u>kurzfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Vorräte	4.951.856,13	1,5	3.812.412,00	1,2	1.139.444,13	30,0
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	575.118,43	0,2	380.117,00	0,1	195.001,43	51,3
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe	6.639.748,98	2,1	7.310.071,00	2,3	- 670.322,02	- 9,2
Sonstige (inkl. ARAP)	<u>153.910,49</u>	<u>0,0</u>	<u>88.343,00</u>	<u>0,0</u>	<u>65.567,49</u>	<u>74,2</u>
	<u>12.320.634,03</u>	<u>3,8</u>	<u>11.590.943,00</u>	<u>3,6</u>	<u>729.691,03</u>	<u>6,3</u>
Liquide Mittel	<u>171,55</u>	<u>0,0</u>	<u>699,00</u>	<u>0,0</u>	<u>-527,45</u>	<u>-75,5</u>
Betriebsvermögen	<u>324.227.053,98</u>	<u>100</u>	<u>321.156.175,00</u>	<u>100</u>	<u>3.070.878,98</u>	<u>1,0</u>

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2007</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<b><u>PASSIVA</u></b>						
<u>wirtschaftliches Eigenkapital</u>						
Stammkapital	25.000,00	0,0	25.000,00	0,0	0,00	0,0
Allgemeine Rücklagen	21.709.246,69	6,7	23.163.775,00	7,2	- 1.454.528,31	- 6,3
Zweckgebundene Rücklagen	135.705.630,73	41,8	133.120.886,00	41,5	2.584.744,73	1,9
Gewinn/Verlust	619.687,37	0,2	2.385.266,00	0,7	-1.765.578,63	-74,0
Sonderposten für Investitionszuschüsse 2/3	<u>31.042.162,73</u>	<u>9,6</u>	<u>29.698.703,00</u>	<u>9,3</u>	<u>1.343.459,73</u>	<u>4,5</u>
	<u>189.101.727,52</u>	<u>58,3</u>	<u>188.393.630,00</u>	<u>58,7</u>	<u>708.097,52</u>	<u>0,4</u>
<u>mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Sonderposten für Investitionszuschüsse 1/3	15.521.081,36	4,8	14.849.352,00	4,6	671.729,36	4,5
Pensions-/Beihilferückstellungen	1.515.053,00	0,5	1.714.420,00	0,5	-199.367,00	-11,6
Darlehen	106.103.361,91	32,7	109.254.313,00	34,1	-3.150.951,09	-2,9
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	<u>1.020.477,21</u>	<u>0,3</u>	<u>1.074.762,00</u>	<u>0,3</u>	<u>-54.284,79</u>	<u>-5,1</u>
	<u>124.159.973,48</u>	<u>38,3</u>	<u>126.892.847,00</u>	<u>39,5</u>	<u>-2.732.873,52</u>	<u>-2,2</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	3.302.601,68	1,0	3.137.979,00	1,0	164.622,68	5,2
Fremden	1.135.335,87	0,4	455.624,00	0,1	679.711,87	>100
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	5.486.527,54	1,7	1.479.582,00	0,4	4.006.945,54	>100
	<u>1.040.887,89</u>	<u>0,3</u>	<u>796.513,00</u>	<u>0,3</u>	<u>244.374,89</u>	<u>30,7</u>
	<u>10.965.352,98</u>	<u>3,4</u>	<u>5.869.698,00</u>	<u>1,8</u>	<u>5.095.654,98</u>	<u>86,8</u>
Betriebskapital	<u>324.227.053,98</u>	<u>100,0</u>	<u>321.156.175,00</u>	<u>100,0</u>	<u>3.070.878,98</u>	<u>1,0</u>

\*Die Rückgriffsforderungen für beamtete Mitarbeiter gegenüber der Stadt i.H.v. EUR 1.108.009,00 zum 31.12.2007 wurden den mittel- und langfristigen Forderungen zugeordnet.

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht einen Anstieg des Bilanzvolumens um EUR 3.497.043 = 1,1 %, der auf der Vermögensseite durch den Anstieg im Anlagevermögen und auf der Finanzierungsseite (Passivseite) im Posten Rücklagen des Eigenkapitals sowie maßgeblich des Fremdkapital zu verzeichnen ist.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (EUR 5.700.935) sind im Einzelnen aus Anlage 1 zum Anhang (Anlage 3) ersichtlich. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

	<u>EUR</u>
Investitionen/Einlagen/Umbuchungen	14.334.502,71
Abgänge/Umbuchungen/Entnahmen	- 3.550.264,48
Abschreibungen	- <u>5.083.302,47</u>
	<u>5.700.935,76</u>

Auf der Kapitaleseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 58,3 % 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 Abgang im Sektor Allgemeine Rücklagen (EUR 1.454.528) resultiert überwiegend aus den Wertanpassungen diverser Grundstücke im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements und zum Teil der Abgrenzung von Flächen zu anderen Bereichen, bzw. Objekten, die der zweckgebundenen Rücklage zuzusprechen sind.

Die zweckgebundene Rücklage von EUR 135.705.630 erhöhte sich dementsprechend im Berichtsjahr um EUR 2.584.744.

Die Minderung im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals um EUR 2.010.304 resultiert überwiegend aus der Tilgungsleistung im Berichtsjahr. Eine Darlehensneuaufnahme wurde in 2008 nicht durchgeführt.

**Statische Liquidität**

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
liquide Mittel	0	1	0
abzügl. kurzfristiges Fremdkapital	<u>10.925</u>	<u>5.869</u>	<u>5.056</u>
Liquiditätsgrad I (Unterdeckung)	-10.925	-5.869	-5.056
kurzfristige Forderungen	<u>7.215</u>	<u>7.690</u>	<u>- 475</u>
Liquiditätsgrad II (Unterdeckung)	-3.710	1.821	-5.531
Vorräte	<u>4.952</u>	<u>3.812</u>	<u>1.140</u>
Liquiditätsgrad III (Überdeckung)	<u>1.242</u>	<u>5.633</u>	<u>-4.391</u>

Die Forderungen und die liquiden Mittel decken nicht die gleichfristigen Verbindlichkeiten und führen so zu der ausgewiesenen Unterdeckung.

Die Überdeckung im Liquiditätsbereich III ergibt sich auf Grund der Einbeziehung der noch zu veräußernden Grundstücke, deren Realisation derzeit rückläufig und eher mittelfristig geprägt ist.

Der negativen Liquiditätsentwicklung kann in Zukunft nur durch eine realistische Kostenmiete seitens der Stadt an die Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung entgegengewirkt werden.

**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 Gebäude-Abschreibung gewährleistet wäre.

Die größte Belastung für den Betrieb und damit verbunden auch die entsprechenden Risiken ergeben sich aus den zum 1.1.2006 übernommenen Schulimmobilien und zum 01.01.2007 übernommenen Berufsschulimmobilien. Die Größenordnung wird schon deut-

lich 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) beträgt mit 212.134.000 € rd. das 2-fache des bisher im Betrieb geführten Vermögens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der (abzuschreibende und zu unterhaltende) Gebäudeanteil im Verhältnis zum Bodenanteil wesentlich höher ist als bei den zuvor im Betrieb geführten Immobilien. 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.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der PCB-Sanierung im Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium ist nicht auszuschließen, dass diese Belastung auch in anderen Gebäuden auftreten kann.

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. Diese Regelung muss voraussichtlich für die Jahre 2006 bis 2011 unverändert beibehalten werden. Ab 2012 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 werden die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz nachhaltig einschränken.

Aus verschiedenen Gründen (Wirtschaftskrise, u. a.) hat sich die wirtschaftliche Situation der Stadt Bergisch Gladbach aktuell dramatisch verschlechtert. Die sich hieraus ergebenden Veränderungen (evtl. Nothaushalt) werden aller Voraussicht nach auch für den Be-

trieb zu erheblichen Einschränkungen bei den im Grunde dringend erforderlichen Bauinvestitionen führen.

Durch das Konjunkturpaket II werden ab Mitte 2009 die investiven Aufwendungen steigen. Die Bauinvestitionen aus den Konjunkturpaket II – Mitteln in einer Größenordnung von rd. 9,0 Mio. € sind in den Jahren 2009 bis 2011 abzuwickeln. Der Schwerpunkt dieser Maßnahmen liegt in der energetischen Sanierung von Schulgebäuden.

Das bei der Stadt geführte Altlastenkataster gibt derzeit 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.

Für den Betrieb wird in den nächsten Jahren weiterhin die Möglichkeit bestehen, durch eine intensivere Vermarktung von sog. Ökopunkten im Rahmen des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft diese Einkunftsquellen auszuweiten.

Gemäß § 25 Abs. 2 EigVO ist auch auf die Feststellungen aus dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG einzugehen. Die Anmerkungen des Wirtschaftsprüfers werden dementsprechend zur Kenntnis genommen. Diese Erkenntnisse werden in wesentlichen Punkten zur Überprüfung und ggf. Anpassung der Verfahrensabläufe innerhalb der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung führen. Dies wird in der Zeitabfolge schrittweise bis zum Jahresabschluss 2011 erfolgen.

Stadt Bergisch Gladbach im September 2010

Stephan Schmickler

Stadtbaurat