

**Fachbereich Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
(vormals Fachbereich Grundstückswirtschaft und
Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach)
Bergisch Gladbach**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009
und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Rödl & Partner GmbH

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18
D-50678 Köln
Telefon: +49 (2 21) 94 99 09 - 0
Telefax: +49 (2 21) 94 99 09 - 9 00
E-Mail: koeln@roedl.de
Internet: www.roedl.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009**
- 2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009**
- 3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009**
- 4. ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009**
- 5. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

1. **LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009**

**STADT
BERGISCH GLADBACH**

EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG

**FACHBEREICH
IMMOBILIENBETRIEB
DER STADT BERGISCH GLADBACH**

**VORMALS
FACHBEREICH
GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT
UND
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
DER STADT BERGISCH GLADBACH**

**LAGEBERICHT
2 0 0 9**

Inhaltsverzeichnis	Seite
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 2009.

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 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 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 31.12.2009.

**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 2.299.468,10 erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 5 EigVO in Höhe von 619.687,37 € durch Verrechnung mit dem Gewinnvortrag teilweise ausgeglichen werden kann. Der verbleibende restliche Verlust in Höhe von 1.679.780,73 € soll gem. § 10 Abs. 6 EigVo auf neue Rechnung vorgetragen werden. 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>2009</u>		<u>2008</u>		<u>Ergebnis</u>	
	EUR	%	EUR	%	<u>Veränderung</u>	
					EUR	%
Betriebserlöse	20.924.833,30	100,0	21.251.424,30	100,0	-326.591,00	-1,5
Betriebsaufwand (saldiert)*1	<u>-11.958.552,27</u>	<u>-57,2</u>	<u>-11.954.065,00</u>	<u>-56,3</u>	<u>-4.487,27</u>	<u><0,1</u>
Geschäftsaufwand (saldiert)*2	<u>-1.058.988,40</u>	<u>-5,1</u>	<u>-898.774,79</u>	<u>-4,2</u>	<u>-160.213,61</u>	<u>-17,8</u>
<u>Betriebsrohüberschuss</u>	7.907.292,63	37,7	8.398.584,51	39,5	-491.291,88	-5,9
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>	7.907.292,63	37,7	8.398.584,51	39,5	-491.291,88	-5,9
Abschreibung	<u>-5.164.263,62</u>	<u>24,7</u>	<u>-5.083.302,47</u>	<u>-23,9</u>	<u>-80.961,15</u>	<u>-1,6</u>
<u>Betriebsgewinn</u>	2.743.029,01	13,0	3.315.282,04	15,6	-572.253,03	17,3
Finanzergebnis	<u>-4.989.688,69</u>	<u>-23,7</u>	<u>-5.012.712,66</u>	<u>-23,6</u>	<u>-23.023,97</u>	<u>-0,5</u>
<u>Verlust des Unternehmens</u>	-2.246.659,68	-10,7	-1.697.430,62	-8,0	-549.229,06	-32,4
neutrales Ergebnis (saldiert)	<u>-52.808,42</u>	<u>-0,3</u>	<u>-68.148,25</u>	<u>-0,6</u>	<u>15.398,83</u>	<u>22,5</u>
<u>Jahresverlust/-gewinn</u>	<u>-2.299.468,10</u>	<u>-11,0</u>	<u>-1.765.578,87</u>	<u>-8,6</u>	<u>-533.889,23</u>	<u>-30,2</u>

*) nachrichtlich:

darin verrechnete Personalkosten

2009

EUR

2008

EUR

1) Vergütung**

3.486.840,32

3.509.833,64

2) Besoldung ***)

502.363,57

505.897,11

**) 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; hierbei sind für betriebswirtschaftliche interne Zwecke die sonstigen betrieblichen Erträge von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgesetzt.

<u>Ertragsseite:</u>	<u>2009</u>	%	<u>2008</u>	%	<u>Veränderung:</u>	
	EUR		EUR		EUR	%
<u>Betriebserlöse:</u>						
Verkaufserlöse bebauter und unbebauter						
Grundstücke	348.061,44	1,7	1.952.730,56	9,2	- 1.604.669,12	- 82,2
Erlöse Ökokonto	0,00	0,0	77.893,70	0,4	- 77.893,70	-100,0
Mieten/Pachten/ Erb- bauzinsen	<u>20.576.771,86</u>	<u>98,3</u>	<u>19.220.800,04</u>	<u>90,4</u>	<u>1.355.971,82</u>	<u>7,0</u>
	<u>20.924.833,30</u>	<u>100,0</u>	<u>21.251.424,30</u>	<u>100,0</u>	<u>-326.591,00</u>	<u>-1,5</u>

Die Mietmehrung ergibt sich auf Grund des höheren Planansatzes 2009 im Vergleich zum niedrigeren Planansatz 2008 insbesondere im Bereich der Schulimmobilien. Die Minderung im Bereich der bebauten und unbebauten Grundstücke ergibt sich aus der Marktsituation, die nicht einfacher wird, insbesondere aber auch aus den immer weniger zur Verfügung stehenden verwertbaren Liegenschaften.

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

<u>Aufwandseite:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderung:</u>	
	EUR	EUR	EUR	%
<u>Betriebsaufwand:</u>				
Grundstückseinsatz	42.188,53	618.108,38	-575.919,85	-93,1
Einsatz Ökopunkte	0,00	23.008,38	-23.008,38	-100,0
Bauliche Instandhaltung	1.677.526,41	1.213.101,44	464.424,97	38,3
Grundsteuer	42.302,09	72.459,10	-30.157,01	-58,4
Versicherungen	376.439,51	341.905,67	34.533,84	10,1
Hausreinigung	2.716.984,27	2.656.847,49	60.136,78	2,3
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.714.476,45	2.980.828,18	-266.351,73	-8,9
Unterhaltungsaufwand	2.286.795,47	1.782.479,66	504.315,81	28,3
Personalkosten (incl. Hausmeister)	3.486.840,32	3.488.097,05	-1.256,73	<0,1
übrige saldiert Aufwand	284.701,04	90.231,13	194.469,91	215,5
übrige saldiert Ertrag	<u>1.669.701,82</u>	<u>1.313.001,48</u>	<u>356.700,34</u>	<u>27,2</u>
	<u>11.958.552,27</u>	<u>11.954.065,00</u>	<u>4.487,27</u>	<u><0,1</u>

<u>Geschäftsaufwand:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderung</u>	
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>
Personalaufwand	502.363,57	505.897,11	3.533,54	-0,7
Mietaufwendungen für Verwaltung	194.755,25	172.953,63	-21.801,62	12,6
Innere Verrechnungen	357.231,22	258.789,03	98.442,19	38,0
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	27.669,43	28.561,15	-891,72	-3,1
übrige saldiert Aufwand	73.424,53	52.721,46	20.703,07	39,3
übrige saldiert Ertrag	<u>96.455,60</u>	<u>120.147,59</u>	<u>23.691,99</u>	<u>-19,7</u>
	<u>1.058.988,40</u>	<u>898.774,79</u>	<u>160.213,61</u>	<u>17,8</u>

Bezüglich der Personalkostenentwicklung im Einzelnen wird auf Tz. 6. im Anhang 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 gestiegene Abschreibungsaufwand von EUR 5.164.263,62 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr berücksichtigten Aktivierung diverser Positionen aus den Anlagen im Bau.

Der Zinsaufwandssektor ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. EUR 4.995.719,72 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 31.12.2009 dargestellt:

	<u>31.12.2009</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<u>AKTIVA</u>						
<u>langfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>316.188.966,75</u>	<u>95,7</u>	<u>310.657.459,76</u>	<u>95,8</u>	<u>5.531.506,99</u>	<u>1,8</u>
<u>mittel- und langfristige Forderungen</u>						
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe*	<u>6.623.102,26</u>	<u>2,0</u>	<u>1.248.788,64</u>	<u>0,4</u>	<u>5.374.313,62</u>	<u>>100,0</u>
<u>kurzfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Vorräte	<u>4.772.510,42</u>	<u>1,4</u>	<u>4.951.856,13</u>	<u>1,5</u>	<u>-179.345,71</u>	<u>3,6</u>
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	<u>671.887,21</u>	<u>0,2</u>	<u>575.118,43</u>	<u>0,2</u>	<u>96.768,78</u>	<u>16,8</u>
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe	<u>2.233.606,51</u>	<u>0,7</u>	<u>6.639.748,98</u>	<u>2,1</u>	<u>-4.406.142,47</u>	<u>>-100,0</u>
Sonstige (inkl. ARAP)	<u>39.969,52</u>	<u>0,0</u>	<u>153.910,49</u>	<u>0,0</u>	<u>-113.940,97</u>	<u>-74,0</u>
	<u>7.717.973,66</u>	<u>2,3</u>	<u>12.320.634,03</u>	<u>3,8</u>	<u>-4.602.660,37</u>	<u>-37,4</u>
Liquide Mittel	<u>199,47</u>	<u>0,0</u>	<u>171,55</u>	<u>0,0</u>	<u>27,92</u>	<u>16,3</u>
Betriebsvermögen	<u>330.530.242,14</u>	<u>100</u>	<u>324.227.053,98</u>	<u>100</u>	<u>6.303.188,16</u>	<u>1,9</u>

	<u>31.12.2009</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<u>PASSIVA</u>						
<u>wirtschaftliches Eigenkapital</u>						
Stammkapital	25.000,00	0,0	25.000,00	0,0	0,00	0,0
Allgemeine Rücklagen	21.609.287,28	6,5	21.709.246,69	6,7	-99.959,41	-0,5
Zweckgebundene Rücklagen	135.408.996,42	41,0	135.705.630,73	41,8	-296.634,31	-0,2
Bilanzgewinn/-verlust	-1.679.780,73	-0,5	619.687,37	0,2	-2.299.468,10	>-100,0
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 2/3	<u>36.631.074,18</u>	<u>1,1</u>	<u>31.042.162,73</u>	<u>9,6</u>	<u>5.588.911,45</u>	<u>18,0</u>
	<u>191.994.577,15</u>	<u>58,1</u>	<u>189.101.727,52</u>	<u>58,3</u>	<u>2.892.849,63</u>	<u>1,5</u>
<u>mittel- und langfristiges</u>						
<u>Fremdkapital</u>						
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 1/3	18.315.537,09	5,5	15.521.081,36	4,8	2.794.455,73	18,0
Pensions-/Beihilferückstellungen	1.683.236,00	0,5	1.515.053,00	0,5	168.183	11,1
Darlehen	109.940.999,17	33,3	106.103.361,91	32,7	3.837.637,26	3,6
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	<u>966.191,43</u>	<u>0,3</u>	<u>1.020.477,21</u>	<u>0,3</u>	<u>-54.285,78</u>	<u>-5,3</u>
	<u>130.905.963,69</u>	<u>39,6</u>	<u>124.159.973,48</u>	<u>38,3</u>	<u>6.745.990,21</u>	<u>5,4</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Stadt/ anderen Eigenbetrieben Fremden	3.809.532,65	1,2	3.302.601,68	1,0	506.930,97	15,4
	620.920,43	0,2	1.135.335,87	0,4	-514.415,44	-45,3
	2.375.643,73	0,7	5.486.527,54	1,7	-3.110.883,81	-56,7
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	<u>823.604,49</u>	<u>0,2</u>	<u>1.040.887,89</u>	<u>0,3</u>	<u>-217.283,40</u>	<u>-20,9</u>
	<u>7.629.701,30</u>	<u>2,3</u>	<u>10.965.352,98</u>	<u>3,4</u>	<u>-3.335.651,68</u>	<u>-30,4</u>
Betriebskapital	<u>330.530.242,14</u>	<u>100,0</u>	<u>324.227.053,98</u>	<u>100,0</u>	<u>6.303.188,16</u>	<u>1,9</u>

*Die Rückgriffsforderungen für beamtete Mitarbeiter gegenüber der Stadt wurden den mittel- und langfristigen Forderungen zugeordnet.

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht einen Anstieg des Bilanzvolumens um EUR 6.303.188,16 = 1,9 %, der auf der Vermögensseite insbesondere 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 5.531.506,99) sind im Einzelnen dem diesen Anhang beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

	<u>EUR</u>
Investitionen/Einlagen/Umbuchungen	12.207.474,11
Abgänge/Umbuchungen/Entnahmen	- 1.511.703,50
Abschreibungen	- <u>5.164.263,62</u>
	<u>5.531.506,99</u>

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 58,1 % 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 verwerten ist. Die allgemeinen Rücklagen stellen somit das Eigenkapital dar, das 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 99.959,41) resultiert überwiegend aus den Wertanpassungen diverser Grundstücke im Rahmen der Abgrenzung von Flächen zu anderen Fachbereichen.

Die zweckgebundene Rücklage von EUR 135.408.996,42 minderte sich aus den gleichen Gründen.

Die Veränderungen im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals und dem kurzfristigen Fremdkapital resultiert überwiegend aus der Abstimmung der internen Forderungen / Verbindlichkeiten, insbesondere zum Kernhaushalt, im Berichtsjahr. Eine Darlehensneuaufnahme in 2009 erfolgte in Höhe von 7.756.000 €.

Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
liquide Mittel	0	0	0
abzügl. kurzfristiges Fremdkapital	<u>7.630</u>	<u>10.925</u>	<u>-3.295</u>
Liquiditätsgrad I (Unterdeckung)	-7.630	-10.925	-3.295
kurzfristige Forderungen	<u>2.906</u>	<u>7.215</u>	<u>-4.309</u>
Liquiditätsgrad II (Unterdeckung)	-4.724	-3.710	-1.014
Vorräte	<u>4.773</u>	<u>4.952</u>	<u>-179</u>
Liquiditätsgrad III (Überdeckung)	<u>49</u>	<u>1.242</u>	<u>-1.193</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. Zum 01.01.2011 wurde der Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach umbenannt.

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

Die Stadt Bergisch Gladbach ist gesetzlich verpflichtet, durch die Bereitstellung von Grundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Folglich hat sie die bauliche oder sonstige Nutzung vorhandener Grundstücke durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu leiten. Hierfür stehen der Stadt bestimmte gesetzliche Vorkaufsrechte zu.

Wenn in diesem Zusammenhang auch für die städtischen potenziellen Baugrundstücke zukünftig Bauleitplanung getätigt wird, könnte dies zur weiteren positiven Entwicklung des Betriebes beitragen.

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

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

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 abdeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. Diese Regelung ist für die Jahre 2006 bis 2011 unverändert beibehalten worden. 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 Betrieb zu erheblichen Einschränkungen bei den im Grunde dringend erforderlichen Bauinvestitionen führen.

Durch das Konjunkturpaket II werden seit Mitte 2009 bis Ende 2011 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.

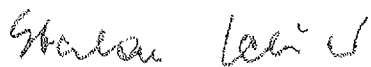
Das bei der Stadt geführte Altlastenkataster gibt derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass für im Betriebsvermögen erfasste Grundstücke tatsächlich Sanierungsaufwendungen erforderlich werden. Es kann jedoch z. B. bei einer veränderten Nutzungsbestimmung einzelner Grundstücke nicht ausgeschlossen werden, 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, 28.10.2011



Stephan Schmickler

Erster Beigeordneter

2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVSEITE

	31.12.2009		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Software	12.366,14		0,00
		12.366,14	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	293.999.106,21		296.876.622,86
2. technische Anlagen und Maschinen	733.257,36		811.231,06
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.088.745,82		1.199.473,04
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	20.355.491,22		11.770.132,80
		316.176.600,61	310.657.459,76
		316.188.966,75	310.657.459,76
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.925.167,41		3.109.393,12
2. Grundstücke mit Bauten	1.847.343,01		1.842.463,01
		4.772.510,42	4.951.856,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	519.145,32		575.118,34
2. Forderungen gegen die Stadt und andere Eigenbetriebe im Stadtverbund	8.856.708,77		9.708.066,05
3. sonstige Vermögensgegenstände	152.741,89		118.489,00
		9.528.595,98	10.401.673,39
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		199,47	171,55
		14.301.305,87	15.353.701,07
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		39.969,52	35.421,49
		330.530.242,14	326.046.582,32

PASSIVSEITE

	31.12.2009		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		157.018.283,70	157.414.877,42
III. Gewinnvortrag		619.687,37	2.385.266,24
IV. Jahresfehlbetrag		(2.299.468,10)	(1.765.578,87)
		<u>155.363.502,97</u>	<u>158.059.564,79</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN		54.946.611,27	46.563.244,09
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.291.662,00		1.167.117,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.164.720,33</u>		<u>1.165.082,26</u>
		<u>2.456.382,33</u>	<u>2.332.199,26</u>
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.750.531,82		109.405.963,59
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		1.025.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.643,73		4.461.527,54
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben im Stadtverbund	1.587.111,86		3.975.341,42
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.259,34</u>		<u>185.130,30</u>
		<u>117.751.546,75</u>	<u>119.052.962,85</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>12.198,82</u>	<u>38.611,33</u>
		<u>330.530.242,14</u>	<u>326.046.582,32</u>

**3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009**

Fachbereich Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach (vormals Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach), Bergisch Gladbach
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	EUR	2009 EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		20.924.833,30		21.251.424,30
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>1.857.910,32</u>		<u>1.501.229,72</u>
			22.782.743,62	22.752.654,02
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	(42.188,53)			(641.116,76)
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>(1.983.650,74)</u>			<u>(1.485.794,91)</u>
		(2.025.839,27)		(2.126.911,67)
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	(3.086.644,24)			(3.078.521,93)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(902.559,65)</u>			<u>(915.472,23)</u>
		(3.989.203,89)		(3.993.994,16)
5. Abschreibungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen		(5.164.263,62)		(5.083.302,47)
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>(8.870.914,16)</u>		<u>(8.228.599,88)</u>
			(20.050.220,94)	(19.432.808,18)
			2.732.522,68	3.319.845,84
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.031,03		140.779,31
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>(4.995.719,72)</u>		<u>(5.153.744,92)</u>
			(4.989.688,69)	(5.012.965,61)
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			(2.257.166,01)	(1.693.119,77)
10. sonstige Steuern		<u>(42.302,09)</u>		<u>(72.459,10)</u>
			(42.302,09)	(72.459,10)
11. Jahresfehlbetrag			<u>(2.299.468,10)</u>	<u>(1.765.578,87)</u>

4. ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

Fachbereich Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

vormals
Fachbereich Grundstückswirtschaft
und Wirtschaftsförderung
der Stadt Bergisch Gladbach

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

mit den Anlagen

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

INHALT

	<u>Seite</u>
I. Allgemeine Angaben	3
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	3
Bilanz	3
Gewinn- und Verlustrechnung	12
IV. Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V –Rechnung	
Im einzelnen	12
1. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte	12
2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	13
3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	14
4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	18
5. Umsatzerlöse	20
6. Personalaufwand	21
V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen	22
VI. Sonstige Angaben	22
VII. Ergebnisverwendung	24

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Fachbereiches Immobilienbetrieb (vormals Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung) der Stadt Bergisch Gladbach zum 31. Dezember 2009 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt. Im Grundsatz sind Ansatz, Ausweis und Bewertungsstetigkeit beibehalten worden.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 21 der Eigenbetriebsverordnung findet das Dritte Buch des Handelsgesetzbuches für die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 2009 sowie der kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2009 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Der Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

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

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

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

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

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

Umlaufvermögen

Vorräte

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

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

Die Zukäufe im laufenden Geschäftsjahr wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 112.852,53 €. Die Restlaufzeit beträgt unter einem Jahr.

Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen

Die Forderungen an die Stadt aus bestehenden Pensions- und Beihilfeverpflichtungen wurden in Höhe des Anteils, der auf das Beschäftigungsverhältnis außerhalb des Sondervermögens entfällt, als Rückgriffsforderung bewertet (siehe Pensionsrückstellung).

Im Rahmen der Aktivierung/Passivierung des Nießbrauchmodells der Schulzentren Ahornweg und Herkenrath wurden 3,5 Mio. € als Forderung gegenüber der Stadt ausgewiesen, da diese dem Kernhaushalt bei Vertragsabschluss zugeflossen und über die Darlehenstilgungen im Rahmen des ÖPP – Modells durch die Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung zu tilgen sind.

Die Forderung an andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen resultiert aus dem gegenseitigen Leistungsverkehr. Die Bewertung der Forderungen gegenüber der Stadt und anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen erfolgte zum Nennwert. Hier sind rund TEUR 6.623 mit einer Laufzeit von über einem Jahr berücksichtigt.

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.

Eigenkapital

Stammkapital

Gemäß § 8 der zurzeit gültigen Betriebssatzung wurde Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € 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 untergliedert in die allgemeine Rücklage und in die zweckgebundenen Rücklagen. Letztere beinhalten das Betriebskapital, das vom Betrieb infolge der sich darin wiederpiegelnden Vermögensstruktur (dauerhaft ohne Veräußerungsabsicht) zu verwalten ist.

Die allgemeinen Rücklagen veränderten sich im Berichtsjahr aufgrund erfolgter Entnahmen / Einlagen von Grundstücksteilen in Folge detaillierter Kenntnisse der Fachbereichszugehörigkeit im Zuge der Überarbeitung des Bestandes im Zusammenhang mit der Umstellung auf NKF im Kernhaushalt um TEUR 100.

Die Veränderung der zweckgebundenen Rücklage beträgt gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag TEUR 297 und betrifft im Wesentlichen Abgrenzungen von Schulgrundstücken.

Im Rahmen der Übernahme der Schulen zum 01.01.2006 wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet. Die Zuführung entspricht im Wesentlichen der entsprechend der jeweiligen Schultypen pauschaliert ermittelten Beträge die entsprechend der Nutzungsdauer der betroffenen Gebäude erfolgswirksam aufgelöst werden. Der Zugang im Berichtsjahr betrifft im Wesentlichen die Einlage der bezuschussten Offenen Ganztagschulen, den Zuschuss zur PCB-Sanierung im Dietrich-Bonhöffer-Gymnasium, den ersten Zuweisungen aus dem Konjunkturpaket II sowie den restlichen Zuweisungen aus dem 1000-Schulen-Programm für den Ausbau der Mensen. Der Posten hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahresansatz um TEUR 8.383 erhöht.

Rückstellungen

Sie wurden für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie 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 gebildet und decken alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, ab.

Pensionsrückstellungen

Von den Beschäftigten des Fachbereiches Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung stehen teilweise Mitarbeiter im Beamtenstatus mit gesetzlich geregelten Versorgungsansprüchen. Da diese pensionsberechtigten Mitarbeiter ihre Ansprüche teilweise vor dem 01.01.1987 erworben haben, besteht für die Bildung einer Pensionsrückstellung gem. Art. 28 EGHGB ein Bilanzierungswahlrecht. Von diesem Wahlrecht wurde Gebrauch gemacht und insoweit auf die Bildung einer Pensionsrückstellung bis ins Abschlussjahr 2005 verzichtet. Im Hinblick auf die Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) wurde im Jahr 2006 vom bisherigen Wahlrecht der Nichtpassivierung für Anwartschaften vor dem 01.01.1987 Abstand genommen, so dass eine Passivierung für alle Versorgungsansprüche erfolgte.

Der Bewertung der Pensionsrückstellungen liegt ein Gutachten der Rheinischen Versorgungskasse (RVK) zu Grunde. Die Werte wurden, soweit notwendig, entsprechend der Zugehörigkeit von einzelnen Mitarbeitern zu verschiedenen Fachbereichen aufgeteilt. Dem Gutachten der RVK liegen das Stichtagsprinzip sowie ein Rechnungszins in Übereinstimmung mit den Regelungen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements in Höhe von 5 % zu Grunde.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge für nicht abgerechnete Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, für ausstehenden Instandhaltungsaufwand, für noch nicht angetretenen Urlaub der Mitarbeiter, für geleistete Überstunden, für vertragsbedingten Aufwand aus dem Verkauf von Ökopunkten, für noch zu zahlende grundstückskaufvertragliche Verpflichtungen, die dem Grunde jedoch nicht der Höhe nach feststehen. Weiterhin wurden Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen gegenüber beamteten Mitarbeitern sowie für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. Die Altersteilzeitverpflichtungen wurden mit dem NKF-Zinssatz von 5 % abgezinst.

Der Bewertung der Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen liegt ein Gutachten der Rheinischen Versorgungskasse (RVK) zu Grunde. Die Werte wurden, soweit notwendig, entsprechend der Zugehörigkeit von einzelnen Mitarbeitern zu verschiedenen Fachbereichen aufgeteilt. Dem Gutachten der RVK liegen die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck sowie ein Rechnungszins in Übereinstimmung mit den Regelungen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements in Höhe von 5 % zu Grunde.

Die betragsmäßige Aufteilung der Rückstellungen ergibt sich aus der Aufstellung auf Seite 17 des Anhangs, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Verbindlichkeiten

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

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

Für den Betrieb wurden Swapgeschäfte in Form von Einzelzinsswap, Forwardzinsswap und Doppelzinsswaps abgeschlossen, um den Zinsaufwand zu senken.

Hierbei dienen die Darlehen, die in Zeiten hoher Zinskonditionen abgeschlossen worden sind, als Grundgeschäft.

Der Betrieb zahlt weiterhin die vereinbarten Zinsen dieser Darlehen bis zum Ende des Kreditvertrages an die darlehensgebende Bank, da ansonsten eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen wäre.

Die Swapvereinbarungen orientieren sich an dem jeweiligen Grundgeschäft. Teilweise, insbesondere im Falle von Doppelswapvereinbarungen, orientieren sich diese an beabsichtigten zukünftigen Umschuldungen (antizipativer micro-hedge).

Aufgrund der Doppelswapvereinbarungen erstattet der Swappartner dem Betrieb die Zinsen der laufenden Kreditverträge sowie der jetzt schon regelten oder geplanten Prolongationen.

Weiterhin wird mit dem Swappartner eine feste Zinskondition vereinbart, die sich zusammensetzt aus dem marktüblichen Zins zum Zeitpunkt des Angebotes zuzüglich der Vorfälligkeitsentschädigungen und zu entsprechenden Zahlungen des Betriebes führt.

Dadurch wurden für den Betrieb grundsätzlich die günstigen Zinskonditionen der Jahre 2005 / 2006 für die Folgejahre gesichert.

In 2009 waren 15 Darlehen verswapt. Die Darlehenssumme belief sich zum 31.12.2009 insgesamt auf TEUR 113.547 davon waren TEUR 54.667 verswapt.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 2.327. Die Erstattungen aus Derivaten belief sich auf TEUR 1.864.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtung betreffen die Leistungsverrechnungen mit anderen Fachbereichen, die Vereinbarung Übertragung „Alte Feuerwache“, sowie die anteilige Zuordnung eines von der Stadt aufgenommenen Darlehens.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen i.H.v. TEUR 39 solche aus Steuern.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nicht vorgenommen worden.

Die Ergebnisrechnung wurde in Höhe von TEUR 50 im neutralen/periodenfremden Sektor beeinflusst.

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

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

Änderungen gegenüber dem Bestand vom Vorjahr sind in Höhe von EUR 2.865.150,51 eingetreten; diese verteilen sich wie folgt

Anlagevermögen	
zu Pos 1 – 17:	
Kauf von Grundstücken/Einlagen	+ 2.794.329,08
Umbuchungen	+ 113.151,08
Abgang/Entnahmen	- 824.223,20
Abschreibungen	- 4.948.407,47
Minderung (saldiert)	- 2.865.150,51

2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>Veränderung</u>
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle			
Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen	<u>12.366,14</u>	<u>0,00</u>	<u>+12.366,14</u>
	<u>12.366,14</u>	<u>0,00</u>	<u>+12.366,14</u>
II. Sachanlagevermögen			
1. unbebaute Grundstücke	28.198.559,81	28.191.518,69	+7.041,12
2. Grundstücke mit Erbbaurecht	5.045.209,00	4.932.057,20	+113.151,80
3. Öko-Konto Aufwertungen	189.807,00	189.807,00	0,00
4. Öko-Konto Grunderwerb	882.635,61	822.533,00	+60.102,61
5. Außenanlagen	<u>193.833,31</u>	<u>193.137,61</u>	<u>+695,70</u>
	<u>34.510.044,73</u>	<u>34.329.053,50</u>	<u>180.991,23</u>
6. Grundstücke mit Schulen	49.881.903,05	49.885.903,05	-4.000,00
7. Schulgebäude	157.204.047,16	159.627.411,98	-2.423.364,82
8. Grundstücke mit Wohnbauten	1.495.331,02	1.495.331,02	0,00
9. Wohnbauten	529.813,40	543.187,20	-13.373,80
10. Grundstücke mit Geschäftsaufbauten	12.476.226,40	12.476.226,40	0,00
11. Geschäftsaufbauten	26.521.701,27	26.917.272,35	-395.571,08
12. Grundstücke mit Jugend- und Sozialbauten	6.087.067,79	6.087.067,79	0,00
13. Jugend- und Sozialbauten	4.014.190,70	4.226.056,35	-211.865,65
14. Grundstücke mit Museen	499.494,00	499.494,00	0,00
15. Gebäude – Museen	771.879,69	781.978,22	-10.098,53
16. Grundstücke mit Garagen	4.131,00	4.131,00	0,00
17. Gebäude – Garagen	<u>3.276,00</u>	<u>3.510,00</u>	<u>-234,00</u>
	<u>259.489.061,48</u>	<u>262.547.569,36</u>	<u>-3.058.507,88</u>
	<u>293.999.106,21</u>	<u>296.876.622,86</u>	<u>-2.865.150,51</u>
18. Technische Anlagen	733.257,36	811.231,06	-77.973,70
19. Betriebs und Geschäftsausstattung	1.088.745,82	1.199.473,04	-110.727,22
20. Anlagen im Bau	<u>20.355.491,22</u>	<u>11.770.132,80</u>	<u>+8.585.358,42</u>
	<u>22.177.494,40</u>	<u>13.780.836,90</u>	<u>+8.396.657,50</u>
	<u>316.188.966,75</u>	<u>310.657.459,76</u>	<u>5.531.506,99</u>

3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

3.1. Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2009 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

im Einzelnen:

EUR

GGG Katterbach Dachsanierung	116.400,68
GS Hand	787.475,29
SZ Kleefeld Mensa	27.444,11
DBG Mensa	242.904,66
SZ Herkenrath Mensa	380,62
AMG Mensa	8.688,95
JGR Mensa	19.900,40
NCG Hausmeisterwohnung	1.025,14
Kaule 5 + 7 Planung Abriss	5.629,57
Vorbereitung Tauschvertrag Stadt Köln	12.858,45
Grundstück Postimmobilie (Übergang Nutzen und Lasten in 2010)	745.615,33
Gebäude Postimmobilie (Übergang Nutzen und Lasten in 2010)	165.338,04
Wilhelm-Wagener-Schule	46.117,72
GGG Gronau Neubau Turnhalle	1.019.634,61
Schulschwimmbad Mohnweg Planungs- und Baukosten	7.615,01
Fahrradstation Bergisch Gladbach	58.526,32
Kalkstr. 31	80.000,00
SZ Kleefeld	86.594,62
Stadthäuser Brandschutz	268.082,46
Gewerbliche Berufsschule	442.927,40
KGS Bensberg Sanierung Turnhalle	718.994,11
SZ Ahornweg	1.307.771,85
IGP	2.608.406,82
GGG An der Strunde Sporthalle	1.630.509,26
NCG Sanierung naturwissenschaftliche Räume	827.237,60
Betriebshof Obereschbach Abwassermissstand	130.653,70
SZ Saaler Mühle	3.580.981,02
DBG	4.090.804,22
Reiser	4.373,25
KGS Frankenforst	743,11
Bergischer Löwe	148.126,43
Bruchsteinsanierung Rathaus Bensberg	342.784,84
Zwischensumme	<u>19.534.545,59</u>

EUR

Übertrag Zwischensumme: 19.534.549,59

Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen aus dem Konjunkturpaket II:

KP II GGS Schildgen	18.159,82
KP II DBG	212.356,38
KP II IGP Sporthalle	1.105,81
KP II AMG	56.979,99
KP II SZ Saaler Mühle	188.994,55
KP II IGP Dachsanierung	294.326,70
KP II SZ Kleefeld	12.098,89
KP II GGS Schildgen	<u>36.923,49</u>
Summe aus dem Konjunkturpaket II	<u>820.945,63</u>

Gesamtsumme der Anlagen im Bau und der geleisteten Anzahlungen: 20.355.491,22

3.2 Zukünftige Investitionen (Stand Wirtschaftsplan 2010)

Für die Jahre 2010 bis 2013 richten sich die Anlageinvestitionen nach den folgenden Investitionsplänen:

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2010 inklusive Konjunkturpaket II (KP II)

Bezeichnung	EURO
Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	1.280.000,00
Betriebshof Obereschbach – Beseitigung Abwassermisstand	50.000,00
Baukosten Stadthäuser	100.000,00
Sanierung Naturwissenschaften IGP	720.000,00
Baukosten Berufsschulgebäude Küche Berufskolleg	260.000,00
Rest-Baukosten Pavillon Berufskolleg + Neubau	15.000,00
Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	300.000,00
Entschädigung Grillhütte Refrath	100.000,00
Gesamtsanierung DBG	1.800.000,00
Baukosten GGS Gronau – Neubau Turnhalle	330.000,00
Baukosten Berufsschulgebäude	121.000,00
Baukosten Schulen allgemein	481.000,00
Baukosten Mensen	1.300.000,00
KP II Rathaus Bensberg barrierefreie Aufzugsanlage	200.000,00
KP II DBG energetische Dachsanierung	640.000,00
KP II AMG Dachsan. Turnhalle/Gebäude – Fassadensanierung Schulgebäude	1.540.000,00
KP II SZ Saaler Mühle Sporthalle Energ. Sanierung Außenwände	1.225.000,00
KP II IGP Dachsanierung Schulgebäude	65.000,00
KP II SZ Kleefeld Energ. Sanierung v. Fenstern u. Fassaden	885.000,00
KP II GGS Schildgen Heizungserneuer. – Energetische Sanierung Turnha.	875.000,00
KP II IGP Sporthalle Sanierung – Außenfassade einschl. Fenster	900.000,00
KP II GGS Schildgen Fenstersan. Verwaltungstrakt	20.000,00
KP II NCG Mensa	400.000,00
KP II NCG Mensa	<u>1.399.000,00</u>
	<u>15.006.000,00</u>

3.2.2 Investitionsplanung (Stand Wirtschaftsplan 2010 - mittelfristig)

In den Jahren 2011 bis 2013 sollen bei folgenden Objekten Investitionen durchgeführt werden:

Bezeichnung	2011 EURO	2012 EURO	2013 EURO
Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Baukosten „Städtische Häuser“	200.000	200.000	200.000
Baukosten PCB-Sanierung am DBG	0	0	0
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	300.000	150.000	150.000
Baukosten Rathaus Bensberg	150.000	100.000	100.000
Bruchsteinsanierung am Rathaus Bensberg	300.000	0	0
Baukosten Rathaus Gladbach	50.000	50.000	50.000
Baukosten Stadthäuser	100.000	100.000	100.000
Baukosten Jugend- und Sozialgebäude	100.000	300.000	1.300.000
Baukosten Fahrradstation Bergisch Gladbach	520.000	0	0
Baukosten Schulen allgemein	2.400.000	3.650.000	4.000.000
Baukosten/Planungskosten Schwimmbad Mohnweg	300.000	1.400.000	0
Baukosten Berufsschulgebäude	120.000	120.000	120.000
Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	300.000	300.000	300.000
Sanierung Naturwissenschaften IGP	1.030.000	0	0
Generalsanierung NCG 1. BA	0	500.000	0
Generalsanierung Saaler Mühle	0	0	2.550.000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.000	30.000	30.000
SZ Ahornweg – Sporthalle Duschen und Umkleiden	400.000	100.000	0
Wilhelm-Wagner-Schule Erweiterung Schulgebäude	200.000	600.000	0
Einrichtung „gebundenes Ganztagsangebot“	0	1.000.000	0
Baukosten Terrassenanlage Grillhütte	80.000	0	0
Summe:	<u>7.830.000</u>	<u>9.600.000</u>	<u>9.900.000</u>

4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

I. Eigenkapital

	Stand 01.01.2009 EUR	Zugang Abdeckung EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Stammkapital	25.000	0	0	25.000
Allgemeine Rücklagen	21.709.247	599.969	-699.928	21.609.288
Zweckgebundene Rücklage	135.705.631	39.920	-336.554	135.408.997
Gewinnvortrag	2.385.266	-1.765.579	0	619.687
Jahresfehlbetrag	<u>-1.765.579</u>	<u>-2.299.468</u>	<u>1.765.579</u>	<u>-2.299.468</u>
	<u>158.059.565</u>	<u>-3.425.158</u>	<u>729.097</u>	<u>155.363.504</u>

II. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen:

	Stand 01.01.2009 EUR	Zu- führung EUR	Inan- spruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Pensionsver- pflichtungen	<u>1.167.117</u>	<u>131.712</u>	<u>7.167</u>	<u>0</u>	<u>1.291.662</u>

Die Pensionsrückstellungen wurde für sieben Anwartschaften für Mitarbeiter/innen mit Beamtenstatus gebildet. Die Inanspruchnahme betrifft einen Kollegen im Ruhestand.

2. Sonstige Rückstellungen:

	Stand 01.01.2009 EUR	Zu- führung EUR	Inan- spruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Erstellungskosten	8.500,00	8.500,00	0,00	0,00	17.000,00
Prüfungskosten	35.484,50	15.200,00	20.284,50	0,00	30.400,00
Urlaubslohne	41.697,00	50.867,00	41.697,00	0,00	50.867,00
Überstunden	52.071,52	53.530,00	52.071,52	0,00	53.530,00
Ausgleichskonzept	185.098,45	0,00	0,00	0,00	185.098,45
Vertragszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltungs- rückstellung	21.899,33	15.650,17	21.899,33	0,00	15.650,17
Altersteilzeit	223.000,00	59.459,00	137.931,00	0,00	144.528,00
Beihilfeverpflich- tungen	347.936,00	43.638,00	0,00	0,00	391.574,00
Sonstige	<u>249.395,46</u>	<u>79.730,83</u>	<u>53.053,58</u>	<u>0,00</u>	<u>276.072,71*</u>
Gesamt:	<u>1.165.082,26</u>	<u>326.575,00</u>	<u>326.936,93</u>	<u>0,00</u>	<u>1.164.720,33</u>

* Davon 256.258,02 € gegenüber der Stadt

5. Umsatzerlöse

im Einzelnen:	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	EUR	EUR
a) Grundstücksgeschäfte		
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	0,00	0,00
Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	<u>348.061,44</u>	<u>1.952.730,56</u>
	<u>348.061,44</u>	<u>1.952.730,56</u>
b) Gemeindliches Ausgleichskonzept Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	<u>0,00</u>	<u>77.893,70</u>
c) Mieten		
Gewerblich genutzter Grundbesitz	171.364,27	160.514,93
Allgemein genutzter Grundbesitz	3.663.366,54	3.717.078,07
Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	<u>16.405.051,64</u>	<u>14.995.046,18</u>
	<u>20.239.782,45</u>	<u>18.872.639,18</u>
d) Pachten		
Unbebaute Grundstücke	<u>184.392,16</u>	<u>195.717,62</u>
e) Erbbauzinsen		
Allgemein genutzter Grundbesitz	<u>152.597,25</u>	<u>152.443,24</u>
Summe	<u>20.924.833,30</u>	<u>21.251.424,30</u>

6. Personalaufwand

Der gesamte Aufwand umfasst:

	<u>2009</u> EUR	<u>2008</u> EUR
6.1 Vergütung Beschäftigte	3.086.644,24	3.078.521,93
6.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>902.559,65</u>	<u>915.472,23</u>
Gesamt:	<u>3.989.203,89</u>	<u>3.993.994,16</u>

zu 6.1:

	<u>2009</u> EUR	<u>2008</u> EUR
Vergütung Beschäftigte / Bezüge *)**)	3.147.816,12	3.050.713,12
Zuführung / Auflösung Altersteilzeit	-78.472,00	0,00
Personalnebenkosten	<u>17.300,12</u>	<u>27.808,81</u>
	<u>3.086.644,24</u>	<u>3.078.512,93</u>

*) incl. Urlaubs- und Überstundenrückstellung

**) incl. Hausmeistervergütung

zu 6.2:

im Einzelnen:	<u>2009</u> EUR	<u>2008</u> EUR
Sozialabgaben Angestellte	574.665,11	566.251,15
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte *)	272.227,61	255.080,52
Pensionsrücklage	13.316,00	49.196,00
Beihilfen*)	<u>42.350,93</u>	<u>44.944,56</u>
	<u>902.559,65</u>	<u>915.472,23</u>

*) incl. Zuführung Pensionsverpflichtung und Beihilfeverpflichtung in Anlehnung an RVK-Gutachten

Personalstatistik

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 95 Mitarbeiter beschäftigt

	<u>2009</u> Anzahl		<u>2008</u> Anzahl
davon:			
Beamte	7,5	Beamte	7,5
Beschäftigte	87,5	Beschäftigte	87,5

* einschl. Hausmeister Dienstgebäude

I. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

II. 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 NW) gemäß § 107 Abs. 2 GO NW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ (ab dem 01.01.2011 lautet die Bezeichnung 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 Beigeordneten und Stadtbaurat Herrn Stephan Schmickler und auf die Fachbereichsleitung Herrn Bernd Martmann übertragen. Die Bezüge des Betriebsleiters werden im Rahmen einer Gesamt-

umlegung als Verwaltungskosten Querschnittsämter anteilig der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung 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 abdeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2009 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.405 TEUR als Umsatzerlöse erfasst. 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.

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 353 TEUR erbracht.

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

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, sind für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 13 als Aufwand erfasst worden.

III. Ergebnisverwendung

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 2.299.468,10 ab. Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von 619.687,37 € durch den Gewinnvortrag der Vorjahre gedeckt. Der restliche Fehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bergisch Gladbach, 28.10.2011



Stephan Schmickler

Erster Beigeordneter

**Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung
der Stadt Bergisch Gladbach, Bergisch Gladbach**

Anlagenpiegel zum 31.12.2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand 1.1.2009	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2009	Stand 1.1.2009	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
EDV-Software	0,00	15.457,68	0,00	0,00	15.457,68	0,00	3.091,54	0,00	3.091,54	0,00
	0,00	15.457,68	0,00	0,00	15.457,68	0,00	3.091,54	0,00	3.091,54	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	315.614.785,18	2.892.023,20	443.215,40	-381.008,52	317.682.584,46	18.738.162,32	4.945.315,93	0,00	23.683.478,25	293.999.106,21
2. technische Anlagen und Maschinen	1.282.226,88	0,00	0,00	0,00	1.282.226,88	470.995,82	77.973,70	0,00	548.969,52	733.257,36
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.433.370,37	27.155,23	0,00	0,00	1.460.525,60	233.897,33	137.882,45	0,00	371.779,78	1.088.745,82
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.770.132,80	9.272.838,00	0,00	-687.479,58	20.355.491,22	0,00	0,00	0,00	0,00	20.355.491,22
	330.100.515,23	12.192.016,43	443.215,40	-1.068.488,10	340.780.828,16	19.443.055,47	5.161.172,08	0,00	24.604.227,55	316.176.600,61
	330.100.515,23	12.207.474,11	443.215,40	-1.068.488,10	340.796.285,84	19.443.055,47	5.164.263,62	0,00	24.607.319,09	316.188.966,75

Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2009

Darlehen	Ursprungs- betrag	Bez.	Tilgung Stand 31.12.2008	Stand 01.01.2009	Tilgung 2009	Gebühren 2009	Zinsen 2009	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2009 nach Umschichtung
a) KSK 6007009134	1.400.000,00		59.721,13	1.340.278,87	16.333,90	24,00	48.906,10		1.323.944,97
b) KiW 6515119	1.050.000,00		0,00	1.050.000,00	61.766,00		31.036,76		988.234,00
c) Commerzbank 644272707120	1.050.000,00		66.426,89	983.573,11	23.721,59		34.170,41		959.851,52
d) KiW 5494811	570.000,00		0,00	570.000,00	0,00		21.090,00		570.000,00
e) Gw 1-1987 KSK	1.889.181,08		1.333.020,77	556.160,31	556.160,31		22.578,63		0,00
f) Gw 1-1988 KSK	3.911.569,70		521.878,59	3.389.691,11	72.212,01		116.871,17	3.317.479,10	0,00
Gw 1-1889 WL-Bank	3.317.479,10		0,00	3.317.479,10	73.883,72		10.046,25		3.243.595,38
g) Gw 1-2009 NRW	7.756.000,00		0,00	7.756.000,00	0,00		50.918,14		7.756.000,00
h) Infolge Übernahme Schulen									
KSK 600 300 392 7	5.112.918,81		1.856.379,04	3.256.539,77	86.000,00		72.678,67		3.170.539,77
KSK 651 299 059 2	3.681.301,54		669.000,00	3.012.301,54	223.000,00		66.286,35		2.789.301,54
KSK 601 300 910 2	974.594,40		904.068,01	70.526,39	70.526,39		1.928,90		0,00
KSK 601 300 117 1	5.112.918,81		1.328.123,24	3.784.795,57	157.998,13		191.273,70		3.626.797,44
KSK 601 300 215 4	5.112.918,81		1.012.095,85	4.100.822,96	51.341,12		94.934,05	4.049.481,84	0,00
Gw 1-1994 NRW	4.049.481,84		0,00	4.049.481,84	52.643,26		77.142,63		3.996.838,58
KSK 601 300 378 4	5.112.918,81		986.655,85	4.126.262,96	110.674,16		140.660,32		4.015.588,80
KSK 601 300 431 4	5.112.918,81		949.318,23	4.163.600,58	103.184,67		216.424,59		4.060.415,91
KSK 601 300 974 6	5.112.918,81		863.621,03	4.249.297,78	95.844,74		216.355,26		4.153.653,04
KSK601 300 508 3 NRW-Bank	5.112.918,81		798.216,66	4.314.702,15	116.000,00		94.549,38		4.198.702,15
Gw 1-1998 NRW	3.342.926,46		35.000,00	3.307.926,46	70.000,00		72.491,87		3.237.926,46
KSK 601 300 693 0	5.112.918,81		654.144,25	4.458.774,56	79.768,96		188.659,28		4.379.005,60
KSK 601 300 770 6	5.112.918,81		582.640,73	4.530.278,08	41.295,89		182.918,77	4.488.982,19	0,00
Gw 2-1999 WL-Bank	4.488.982,19		0,00	4.488.982,19	42.410,88		14.274,71		4.446.571,31
KSK 601 330 794 2	5.112.918,81		581.075,13	4.531.843,68	41.079,30		220.919,74	4.490.764,38	0,00
Zwischensumme	88.610.704,41		13.201.385,40	75.409.319,01	2.145.645,03	24,00	2.187.115,68	16.346.707,51	56.916.966,47

Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2009

Darlehen	Ursprungs- betrag	Bez.	Tilgung Stand 31.12.2008	Stand 01.01.2009	Tilgung 2009	Gebühren 2009	Zinsen 2009	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2009 nach Umschuldung
Übertrag Zwischensumme	88.610.704,41		13.201.385,40	75.409.319,01	2.145.645,03	24,00	2.187.115,68	16.346.707,51	56.916.966,47
Gw 3-1999 NRW	4.490.764,38		0,00	4.490.764,38	48.000,00		1.826,24		4.442.764,38
KSK 601 300 876 3	5.112.918,81		546.324,85	4.566.593,96	82.695,19		253.223,57		4.483.898,77
KSK 601 300 925 4	2.556.459,41		266.750,56	2.289.708,85	39.388,40		60.322,97		2.250.320,45
KSK 601 300 938 0	2.556.459,41		239.506,13	2.316.953,28	38.941,93		123.904,53		2.278.011,35
KSK601 300 989 8	5.000.000,00		415.625,15	4.584.374,85	72.499,58		237.000,42		4.511.875,27
KSK 601 301 015 9	2.500.000,00		191.949,97	2.308.050,03	35.293,95		117.956,05		2.272.756,08
KSK 600 700 912 1	3.450.000,00		147.977,76	3.302.022,24	40.775,44	24,00	130.689,56		3.261.246,80
KfW 447 66 54	341.542,98		247.260,77	94.282,21	19.020,06		4.272,27		75.282,15
KfW 123 70 25	623.315,93		162.082,16	461.253,77	24.932,64		21.615,13		436.321,13
i) Infolge Übernahme Berufsschulimmobilien									
WL-Bank	3.436.479,39		118.866,81	3.317.612,58	60.000,00		74.303,78		3.257.612,58
KSK 6013000871	3.239.936,58		196.337,68	3.043.598,90	112.952,83		149.007,28		2.930.646,07
KfW	850.000,00		0,00	850.000,00	50.000,00		25.545,86		800.000,00
Zwischensumme	122.768.581,30		15.734.047,24	107.034.534,06	2.770.145,05	48,00	3.386.783,34	16.346.707,51	87.917.681,50
j) Nießbrauchmodell SZ Ahornweg / SZ Herkenrath									
Darlehen 1 Eurohypo Nießbr.	14.719.021,31		0,00	14.719.021,31	0,00		622.307,95		14.719.021,31
Darlehen 2 Eurohypo Nießbr.	2.016.013,71		746.078,59	1.269.935,12	25.474,41		62.658,48		1.244.460,71
Darlehen KfW Nießbrauch	12.000.000,00		1.666.670,00	10.333.330,00	666.668,00		437.166,52		9.666.662,00
Gesamtsumme	151.503.616,32		18.146.795,83	133.356.820,49	3.462.287,46	48,00	4.508.916,29	16.346.707,51	113.547.825,52

Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung
der Stadt Bergisch Gladbach
Derivate 2009

Darlehen	Bewertungsverfahren	Derivate	Bewertung per 31.12.2009 EUR
1. Gw 1-1991	Mark-to-market	Forwardswap	-164.296,00
2. Gw 1-1992	Mark-to-market	Forwardswap	-337.775,20
3. Gw 1-1993	Mark-to-market	Doppelswap	-218.208,46
4. Gw 2-1993	Mark-to-market	Doppelswap	-403.559,74
5. Gw 1-1995	Mark-to-market	Doppelswap	-305.968,01
6. Gw 1-1996	Mark-to-market	Doppelswap	-363.771,03
7. Gw 1-2000	Mark-to-market	Doppelswap	-548.061,77
8. Gw 1-2001	Mark-to-market	Forwardswap	-276.657,17
9. Gw 1-2002	Mark-to-market	Doppelswap	6.995,97
10. Gw 1-1997	Mark-to-market	Doppelswap	-201.468,91
11. Gw 1-1998	Mark-to-market	Forwardswap	-160.173,41
12. Gw 3-1999	Mark-to-market	Doppelswap	-362.081,80
13. Gw 1-1989	Mark-to-market	Forwardswap	-373.110,90
14. Gw 2-1998	Mark-to-market	Forwardswap	-169.434,00
15. Gw 2-1999	Mark-to-market	Doppelswap	-644.235,25
Summe:			-4.521.805,68

Anmerkung:

Die Ermittlung des Marktwertes eines Derivates ist eine Momentaufnahme. Hat ein Swap für eine Kommune einen negativen Marktwert, muss dieses noch nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Kommune zur Zeit bereits negative, laufende Zahlungen in Kauf nehmen muss. Der Marktwert ist nur von Bedeutung, wenn die Kommune beabsichtigt, ein Derivat zu verkaufen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat jedoch Derivate nur aus Gründen der Zinssicherheit und Zinsreduzierung abgeschlossen und beabsichtigt nicht, die Derivate vorzeitig aufzulösen, sodass ein negativer Marktwert nicht zum Tragen kommt.

Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung

der Stadt Bergisch Gladbach

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2009

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Davon			gesichert	Art und Form der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.750.531,82	3.809.532,65	15.429.463,12	94.511.536,05	EUR	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.643,73	2.375.643,73	0,00	0,00		
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	1.587.111,86	620.920,43	857.620,56	108.570,87		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	38.259,34	38.259,34	0	0		
Summe:	117.751.546,75	6.844.356,15	16.287.083,68	94.620.106,92		

Infrastrukturausschuss**Anzahl der Mitglieder:****17 = 7 CDU + 4 SPD + 2 Bündnis 90/DIE GRÜNEN + 2 FDP + 1 KIDitiative + 1 DIE LINKE./BfBB**

Mitglieder:	Stellvertretende Mitglieder:
Henkel, Harald Maas, Karl-Adolf Schlaghecken, Friedhelm Nagelschmidt, Felix (Vorsitzender) Reudenbach, Elvira Schacht, Rolf-Dieter (stellvertr. Vorsitzender) Sprenger, Markus	Metten, Dr. Michael Höring, Lennart Kraus, Robert Martin Wagner, Hermann-Josef Buchen, Christian Kühl, Manfred Mömkes, Peter Bilo, Angelika Haasbach, Hans Josef Pick, Rudolf Willnecker, Josef Bernhauser, Dr. Johannes Dietsch, Dorothea Holtzmann, Petra Bischoff, Birgit Lehnert, Elke Münzer, Mechtild Ditzler, Manfred
Komenda, Mirko Winzen, Dr. Peter Orth, Klaus Ebert, Andreas (s.B.)	Krasniqi, Kastriot (s.B.) Schöttler-Fuchs, Brigitte Dresbach, Erich Galley, Thomas Hammelrath, Helene Hoffstadt, Peter Kleine, Nikolaus N.N. Kreutz, Marcel Miege, Dr. Wolfgang Neu, Gerhard Schneider, Waltraud Waldschmidt, Klaus W. Winkels, Borit Zalfen, Michael
Steffen, Dr. Ulrich Außendorf, Maik (s.B.)	Ziffus, Günter Baeumle-Courth, Dr. Peter Beisenherz-Galas, Renate Schallehn, Robert Scheerer, Anna Maria Schundau, Edeltraud Steinbüchel, Dirk Schundau, Roland (s.B.) Schmidt, Helmut (s.B.) Hasskelo, Hakki (s.B.)

Mitglieder:	Stellvertretende Mitglieder:
Jentsch, Boris Krafft, Jürgen (s.B.)	Ebbinghaus, Martin (s.B.) Ludemann, Dr. Peter (s.B.) Fischer, Dr. Reimer Gerhards, Markus Graner, Angelika Koshofer, Ingrid
Samirae, Frank (s.B.)	Lang, Heinrich Canpolat, Derya (s.B.) Klein, Thomas J. (s.B.) Santillán, Tomás M. Sirmasac, Ersin
Gschwilm, Sabine (s.B.)	Voßler, Alexander Schütz, Fabian T. Sonnenberg, Hendrik (s.B.) Neuheuser, Andreas (s.B.) Kurth, Michael (s.B.) N.N. Ferber, Roland (s.B.) Neuheuser-Königs, Julia (s.B.) Kerschner Dr., Thomas (s.B.) Alef, Martin (s.B.) Parnow, Hanna (s.B.) Hagedorn, Selma (s.B.) Lahres, Christopher (s.B.)
<u>Beratendes Mitglied:</u> Kamp, Wilfried	<u>Stellvertretendes beratendes Mitglied:</u> Mörs, Bernhard
<u>Sachkundige Einwohner:</u> N.N.	<u>Persönliche Vertreter:</u> Brosch, Margret

5. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

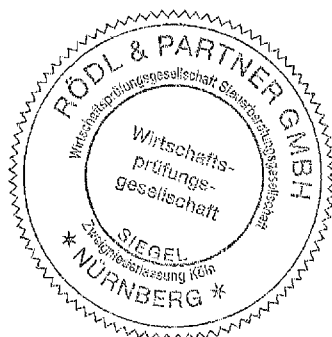
Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Fachbereich Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach (vormals Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach), Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. 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 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 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung 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 sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

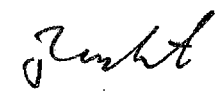
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung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

Köln, den 3. November 2011



Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Wambach
Wirtschaftsprüfer


Rudert
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.