

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011
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 09-900
E-Mail koeln@roedl.com
Internet www.roedl.de

Die für die Produktion dieser Mappe verwendeten Materialien inklusive Deckfolie mit den Bestandteilen PET (Polyethylenterephthalat) und PP (Polypropylen) sind biologisch abbaubar und recyclingfähig.

Inhaltsverzeichnis

1. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	4
2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011	5
3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	6
4. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	7
5. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	8

**1. LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

**STADT
BERGISCH GLADBACH**

EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG

**IMMOBILIENBETRIEB
DER STADT BERGISCH GLADBACH**

**LAGEBERICHT
2011**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Allgemeiner Teil	3
B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes	5
C. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind	12
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 2011.

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 diesen Zweck wurde zum 01.01.2011 ein Stadtentwicklungsbetrieb – AöR gegründet. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte auch die Umbenennung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung von Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach. Der Stadtentwicklungsbetrieb ist neben der Verwaltung und Entwicklung von eigenem Grundbesitz auch für den Grundstücksverkehr des Immobilienbetriebes zuständig.

Im Zuge der Gründung des Stadtentwicklungsbetriebes wurde zum 01.01.2011 Grundvermögen vom Immobilienbetrieb an den Stadtentwicklungsbetrieb in Höhe von EUR 8.298.035,49 übertragen. Die Erlöse aus der Entwicklung und Verwertung dieser Immobilien verbleiben im Stadtentwicklungsbetrieb. Dies gilt auch für Grundvermögen, das zukünftig unmittelbar durch den Stadtentwicklungsbetrieb erworben, entwickelt und verwertet wird. Im Ergebnis reduziert sich der verwertbare Anteil des Grundvermögens im Immobilienbetrieb.

Für die Aufgabenerledigung 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 31.12.2011.

B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes

1. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes stellt sich auch im Berichtsjahr weitgehend im Einklang mit den Zielvorgaben dar. Abweichend vom Wirtschaftsplan liegt das erzielte Ergebnis aufgrund verbesserter Relationen zwischen Aufwand und Ertrag jedoch über der Planrechnung. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von EUR 1.744.414,95 erwirtschaftet, der gem. § 10 Abs. 6 EigVO auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Für eine Verbesserung der Ertragslage soll voraussichtlich ab dem Jahr 2015 eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

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

2. Ertragslage

	<u>2011</u>		<u>2010</u>		<u>Ergebnis</u>	
	EUR	%	EUR	%	<u>Veränderung</u>	
					EUR	%
Betriebs Erlöse	22.212.969,66	100,0	25.822.343,00	100,0	-3.609.373,34	-14,0
Betriebsaufwand (saldiert)*1	<u>-12.382.129,93</u>	<u>-55,7</u>	<u>-15.350.274,88</u>	<u>-59,5</u>	<u>2.968.144,95</u>	<u>19,3</u>
Geschäftsaufwand (saldiert)*2	<u>-1.172.795,61</u>	<u>-5,3</u>	<u>-990.405,25</u>	<u>-3,8</u>	<u>-182.390,36</u>	<u>-18,4</u>
<u>Betriebsrohüberschuss</u>	8.658.044,12	39,0	9.481.662,87	36,7	-823.618,75	8,7
Betriebssteuern	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Betriebsrohgewinn</u>	8.658.044,12	39,0	9.481.662,87	36,7	-823.618,75	8,7
Abschreibung	<u>-5.596.789,02</u>	<u>-25,2</u>	<u>-5.293.001,61</u>	<u>-20,5</u>	<u>-303.787,41</u>	<u>-5,7</u>
<u>Betriebsgewinn</u>	3.061.255,10	13,8	4.188.661,26	16,2	-1.127.406,16	26,9
Finanzergebnis	<u>-4.836.463,61</u>	<u>21,8</u>	<u>-5.039.910,68</u>	<u>-19,5</u>	<u>203.447,07</u>	<u>4,0</u>
<u>Verlust des Unternehmens</u>	-1.775.208,51	-8,0	-851.249,42	-3,3	-923.959,09	>100,0
neutrales Ergebnis (saldiert)	<u>30.793,56</u>	<u>0,1</u>	<u>-7.321,69</u>	<u>-0,0</u>	<u>38.115,25</u>	<u>>100,0</u>
<u>Jahresverlust/-gewinn</u>	<u>-1.744.414,95</u>	<u>-7,9</u>	<u>-858.571,11</u>	<u>-3,3</u>	<u>885.843,84</u>	<u>>100,0</u>

*) nachrichtlich:
 darin verrechnete Personalkosten

2011
 EUR

2010
 EUR

1) Vergütung**

3.368.882,28

3.424.976,38

2) Besoldung

462.744,60

543.390,81

***) 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.

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>2011</u> EUR	%	<u>2010</u> EUR	%	<u>Veränderung:</u> EUR %	
<u>Betriebserlöse:</u>						
Verkaufserlöse bebauter	1.365.000,00	6,2	2.215.000,00	8,6	-850.000,00	-38,4
und unbebauter	<u>385.750,00</u>	<u>1,7</u>	<u>3.074.683,30</u>	<u>11,9</u>	<u>-2.688.933,30</u>	<u>-87,5</u>
Grundstücke	<u>1.750.750,00</u>	<u>7,9</u>	<u>5.289.683,30</u>	<u>20,5</u>	<u>-3.538.933,30</u>	<u>-66,9</u>
Erlöse Ökokonto	62.735,98	0,3	53.357,03	0,2	9.378,95	17,6
Mieten/Pachten/ Erbbauzinsen	<u>20.399.483,68</u>	<u>91,8</u>	<u>20.479.302,67</u>	<u>79,3</u>	<u>-79.818,99</u>	<u>- 0,4</u>
	<u>22.212.969,66</u>	<u>100,0</u>	<u>25.822.343,00</u>	<u>100,0</u>	<u>-3.609.373,34</u>	<u>-14,0</u>

Die Minderung im Bereich Verkauf der bebauten und unbebauten Grundstücke ergibt sich insbesondere aus den weniger werdenden vermarktungsfähigen Flächen. Für die Zukunft wird dies, insbesondere auch aus den immer weniger zur Verfügung stehenden verwertbaren Liegenschaften, immer schwieriger werden. Für diesen Zweck wurde zum 01.01.2011 der Stadtentwicklungsbetrieb – AöR (Hinweis auf Seite 4 des Lageberichtes) gegründet.

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

Umsatzerlöse im Anhang.

<u>Aufwandseite:</u>	<u>2011</u> EUR	<u>2010</u> EUR	<u>Veränderung:</u> EUR %	
<u>Betriebsaufwand:</u>				
Grundstückseinsatz	1.656.897,77	3.735.710,79	-2.078.813,02	-55,7
Bauliche Instandhaltung	1.582.967,64	1.527.171,31	55.796,33	3,7
Grundsteuer	84.454,04	81.793,86	2.660,18	3,3
Versicherungen	265.971,09	400.148,57	-134.177,48	-33,5
Hausreinigung	2.694.753,84	2.616.891,13	77.862,71	3,0
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.353.610,62	2.880.201,27	-526.590,65	-18,3
Unterhaltungsaufwand	2.112.128,95	2.110.288,68	1.840,27	0,1
Personalkosten (incl. Hausmeister)	3.368.882,28	3.424.976,38	-56.094,10	-1,6
übrige saldiert Aufwand	84.519,33	102.312,15	-17.792,82	-17,4
übrige saldiert Ertrag	<u>-1.822.055,63</u>	<u>-1.529.219,26</u>	<u>-292.836,37</u>	<u>19,2</u>
	<u>12.382.129,93</u>	<u>15.350.274,88</u>	<u>-2.968.144,95</u>	<u>19,3</u>

<u>Geschäftsaufwand:</u>	<u>2011</u> <u>EUR</u>	<u>2010</u> <u>EUR</u>	<u>Veränderung</u>	
			<u>EUR</u>	<u>%</u>
Personalaufwand	462.744,60	543.390,81	-80.646,21	-14,8
Mietaufwendungen für Verwaltung	187.788,63	195.650,45	-7.861,82	-4,0
Innere Verrechnungen	461.151,78	495.686,26	-34.534,48	-7,0
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	43.379,82	54.177,09	-10.797,27	-19,9
übrige saldiert Aufwand	81.287,28	75.501,65	5.785,63	7,7
übrige saldiert Ertrag	<u>-63.556,50</u>	<u>-374.001,01</u>	<u>310.444,51</u>	<u>83,0</u>
	<u>1.172.795,61</u>	<u>990.405,25</u>	<u>182.390,36</u>	<u>18,4</u>

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 5.596.789,02 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr berücksichtigten Aktivierung diverser Positionen aus den Anlagen im Bau.

Der Zinsaufwand ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. EUR 5.695.210,39 geprägt.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzstruktur (Kapitalstruktur) wird auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2011 dargestellt:

	<u>31.12.2011</u>		<u>31.12.2010</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<u>AKTIVA</u>						
<u>langfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>313.056.809,45</u>	<u>95,7</u>	<u>316.551.730,13</u>	<u>94,5</u>	<u>-3.494.920,68</u>	<u>-1,1</u>
<u>kurzfristig gebundene Vermögenswerte</u>						
Vorräte	3.523.776,65	1,1	6.831.740,04	2,0	-3.307.963,39	-48,4
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	282.580,77	0,1	615.628,68	0,2	-333.047,91	-54,1
an die Stadt/ andere Eigenbetriebe	9.955.692,44	3,0	10.879.208,57	3,3	-923.516,13	-8,5
Sonstige (inkl. ARAP)	<u>317.160,11</u>	<u>0,1</u>	<u>35.527,62</u>	<u>0,0</u>	<u>281.632,49</u>	<u>>100</u>
	<u>14.079.209,97</u>	<u>4,3</u>	<u>18.362.104,91</u>	<u>5,5</u>	<u>-4.282.894,94</u>	<u>-23,3</u>
Liquide Mittel	<u>204,39</u>	<u>0,0</u>	<u>209,18</u>	<u>0,0</u>	<u>-4,79</u>	<u>-2,3</u>
Betriebsvermögen	<u>327.136.223,81</u>	<u>100,0</u>	<u>334.914.044,22</u>	<u>100,0</u>	<u>-7.777.820,41</u>	<u>-2,3</u>

	<u>31.12.2011</u>		<u>31.12.2010</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
<u>PASSIVA</u>						
<u>wirtschaftliches Eigenkapital</u>						
Stammkapital	25.000,00	0,00	25.000,00	0,0	0,00	0,0
Allgemeine Rücklagen	15.102.958,35	4,6	22.946.076,95	6,9	-7.843.118,60	-34,2
Zweckgebundene Rücklagen	135.638.996,42	41,4	135.638.996,42	40,5	0,00	0,0
Bilanzverlust	-4.282.766,79	-1,3	-2.538.351,84	-0,8	-1.744.414,95	-68,7
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 2/3	<u>45.681.404,19</u>	<u>14,0</u>	<u>41.814.820,90</u>	<u>12,5</u>	<u>3.866.583,29</u>	<u>9,3</u>
	<u>192.165.592,17</u>	<u>58,7</u>	<u>197.886.542,43</u>	<u>59,1</u>	<u>-5.720.950,26</u>	<u>-2,9</u>
<u>mittel- und langfristiges</u>						
<u>Fremdkapital</u>						
Sonderposten für Investitions- zuschüsse 1/3	22.840.702,09	7,0	20.907.410,45	6,3	1.933.291,64	9,3
Pensions- /Beihilferückstellungen	0,00	0,0	1.470.269,00	0,4	-1.470.269,00	-100,0
Darlehen	102.264.958,15	31,3	106.242.405,58	31,7	-3.977.447,43	-3,7
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	<u>734.778,91</u>	<u>0,2</u>	<u>1.278.812,24</u>	<u>0,4</u>	<u>-544.033,33</u>	<u>-42,5</u>
	<u>125.840.439,15</u>	<u>38,5</u>	<u>129.898.897,27</u>	<u>38,8</u>	<u>-4.058.458,12</u>	<u>-3,1</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.787.641,35	1,5	3.716.989,98	1,1	1.070.651,37	28,8
der Stadt/ anderen Eigenbetrieben	1.858.911,32	0,6	85.916,76	0,0	1.772.994,56	>100
Fremden	1.839.128,09	0,6	2.606.571,52	0,8	-767.443,43	-29,4
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	<u>644.511,73</u>	<u>0,2</u>	<u>719.126,26</u>	<u>0,2</u>	<u>-74.614,53</u>	<u>-10,4</u>
	<u>9.130.192,49</u>	<u>2,8</u>	<u>7.128.604,52</u>	<u>2,1</u>	<u>2.001.587,97</u>	<u>28,1</u>
Betriebskapital	<u>327.136.223,81</u>	<u>100,0</u>	<u>334.914.044,22</u>	<u>100,0</u>	<u>-7.777.820,41</u>	<u>-2,3</u>

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Minderung des Bilanzvolumens um EUR 7.777.820,41 = 2,3 %, der auf der Vermögensseite im Bereich des Anlagevermögens und des Umlaufvermögens insbesondere durch die übertragenen Liegenschaften an den Stadtentwicklungsbetrieb - AöR in Höhe von EUR 8.298.035,49 € entstanden ist. Die übrigen Veränderungen sind im Bereich der Forderungen gegenüber der Stadt und anderer Eigenbetriebe und auf der Finanzierungsseite (Passivseite) im Posten Rücklagen des Eigenkapitals sowie maßgeblich des Fremdkapitals zu verzeichnen.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (EUR 3.494.920,68) sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

EUR

Investitionen/Einlagen/Umbuchungen	11.095.470,46
Abgänge/Umbuchungen/Entnahmen	-9.102.361,96
Abschreibungen	<u>-5.488.029,18</u>
	<u>-3.494.920,68</u>

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 58,7 % des Betriebskapitals ausmacht. In die Betrachtung ist einzuschließen, dass das mit Eigenkapital finanzierte Vermögen zu einem wesentlichen Teil strukturbedingt auf Dauer nur bedingt zu verwerten ist. Die allgemeinen Rücklagen stellen das Eigenkapital dar, das dem Betrieb zur Risikominimierung (z.B. zur Abdeckung von unvermeidbaren Betriebsverlusten; zur Abdeckung von zurzeit nicht erkennbaren Substanzverlusten oder ähnlichen Umständen) wie aber auch zur Stärkung der Eigenfinanzierung (Innenfinanzierung) seitens der Stadt zur Verfügung gestellt wurde.

Die Minderung der allgemeinen Rücklagen (EUR 7.843.118,60) resultiert überwiegend aus der Übertragung von Liegenschaften auf den Stadtentwicklungsbetrieb – AöR. (Erläuterung siehe Seite 4 des Lageberichtes)

Die zweckgebundene Rücklage von EUR 135.638.996,42 blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Veränderungen im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals und dem kurzfristigen Fremdkapital resultieren überwiegend aus der Abstimmung der internen Forderungen / Verbindlichkeiten, insbesondere zum Kernhaushalt, im Berichtsjahr.

Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
liquide Mittel	0	0	0
abzügl. kurzfristiges Fremdkapital	<u>9.130</u>	<u>7.129</u>	2.001
Liquiditätsgrad I (Unterdeckung)	-9.130	-7.129	-2.001
kurzfristige Forderungen	<u>10.555</u>	<u>11.530</u>	-975
Liquiditätsgrad II (Überdeckung)	1.425	4.401	-2.976
Vorräte	<u>3.524</u>	<u>6.832</u>	-3.308
Liquiditätsgrad III (Überdeckung)	<u>4.949</u>	<u>11.233</u>	-6.284

Die Forderungen und die liquiden Mittel decken die gleichfristigen Verbindlichkeiten und führen so zu der ausgewiesenen Überdeckung im Liquiditätsbereich II.

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

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. Der Stadtentwicklungsbetrieb ist neben der Verwaltung und Entwicklung von eigenem Grundbesitz auch für den Grundstücksverkehr des Immobilienbetriebes zuständig.

Im Zuge der Gründung des Stadtentwicklungsbetriebes wurde zum 01.01.2011 Grundvermögen in Höhe von EUR 8.298.035,49 vom Immobilienbetrieb an den Stadtentwicklungsbetrieb übertragen. Die Erlöse aus der Entwicklung und Verwertung dieser Immobilien verbleiben im Stadtentwicklungsbetrieb. Dies gilt auch für Grundvermögen, das zukünftig unmittelbar durch den Stadtentwicklungsbetrieb erworben, entwickelt und verwertet wird. Im Ergebnis reduziert sich der verwertbare Anteil des Grundvermögens im Immobilienbetrieb.

Auf Dauer wird der Betrieb nur wirtschaftlich zu führen sein, wenn er von den raumnutzenden Fachbereichen die ermittelten Kostenmieten erhält, womit auch die Erwirtschaftung der Gebäude-Abschreibung gewährleistet wäre. Dies ist für das Jahr 2015 geplant.

Die größte Belastung für den Betrieb und damit verbunden auch die entsprechenden Risiken ergeben sich aus den zum 01.01.2006 übernommenen Schulimmobilien und zum 01.01.2007 übernommenen Berufsschulimmobilien. Die Größenordnung wird schon deutlich bei Betrachtung der Bilanzsumme, die zum 31.12.2005 (ohne Schulimmobilien) noch 100.262.303,73 € betrug. Das in 2006 und 2007 hinzukommende Vermögen der Schulimmobilien (inkl. Berufsschulen) betrug mit 212.134.000 € rd. das 2-fache des bis dato im Betrieb geführten Vermögens. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der (abzuschreibende und zu unterhaltende) Gebäudeanteil im Verhältnis zum Bodenanteil wesentlich höher ist als bei den zuvor im Betrieb geführten Immobilien. Trotz der insbesondere in den Jahren 2009 – 2011 (Konjunkturpaket II) intensivierten Schulbaumaßnahmen ist weiterhin ein großer Teil der Schulgebäude in einem schlechten baulichen Zustand, weil Instandhaltungen und Sanierungen über Jahre / Jahrzehnte vernachlässigt wurden bzw. wegen der schwierigen Finanzlage vernachlässigt werden mussten.

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 ist für die Jahre 2006 bis 2013 unverändert beibehalten worden. Ab 2015 ist der Einstieg in die Zahlung einer regulären Kostenmiete vorgesehen.

Bis zur Zahlung der tatsächlichen Kostenmiete werden Verluste erwartet, die vorgetragen oder (falls möglich) über den Vermögensplan gedeckt werden müssen.

Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen werden die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz auch in den nächsten Jahren nachhaltig einschränken.

Allerdings wurden im Rahmen des Konjunkturpaketes II in der Zeit von Mitte 2009 bis Ende 2011 zusätzliche Bauinvestitionsmittel zur Verfügung gestellt. Der Schwerpunkt der Maßnahmen aus dem Konjunkturpaket II – im Immobilienbetrieb wurden aus diesem Programm Mittel in Höhe von rd. 9,0 Mio. € eingesetzt – lag in der energetischen Sanierung von Schulgebäuden.

Im Rahmen des genehmigten Haushaltssicherungskonzeptes für die Jahre 2012 -2022 konnten die Bauinvestitionsansätze gegenüber dem zuvor anzuwendenden Nothaushaltsrecht erhöht werden. Dieser erweiterte Investitionsrahmen soll schwerpunktmäßig für zwei dringend erforderliche Gesamtsanierungen eingesetzt werden, und zwar für die Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 18,0 Mio. € in den Jahren 2013 – 2017 sowie für die Sanierung des Nicolaus – Cusanus – Gymnasiums mit einem Sanierungsumfang in Höhe von 12.350.000 € in den Jahren 2013 – 2018.

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 2012 / 2013 erfolgen.

Stadt Bergisch Gladbach, 19.07.2013



Stephan Schmickler
Erster Beigeordneter

2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVSEITE

	31.12.2011		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Software	14.718,94		9.274,60
		14.718,94	9.274,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	297.237.162,05		297.455.586,84
2. technische Anlagen und Maschinen	692.972,69		656.597,68
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.434.019,18		987.392,70
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.677.936,59		17.442.878,31
		313.042.090,51	316.542.455,53
		313.056.809,45	316.551.730,13
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.894.433,84		4.291.657,03
2. Grundstücke mit Bauten	1.629.342,81		2.540.083,01
		3.523.776,65	6.831.740,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	282.580,75		514.512,12
2. Forderungen gegen die Stadt und andere Eigenbetriebe im Stadtverbund	9.955.692,46		10.737.829,13
3. sonstige Vermögensgegenstände	283.777,86		242.496,00
		10.522.051,07	11.494.837,25
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		204,39	209,18
		14.046.032,11	18.326.786,47
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		33.382,25	35.527,62
		327.136.223,81	334.914.044,22

PASSIVSEITE

	31.12.2011		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		150.741.954,77	158.585.073,37
III. Verlustvortrag		(2.538.351,84)	(1.679.780,73)
IV. Jahresfehlbetrag		(1.744.414,95)	(858.571,11)
		146.484.187,98	156.071.721,53
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN		68.522.106,28	62.722.231,35
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00	1.125.646,00
2. sonstige Rückstellungen		562.721,47	1.055.316,34
		562.721,47	2.180.962,34
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.052.599,50		109.959.395,56
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.839.128,09		2.591.196,52
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben im Stadtverbund	2.593.690,23		1.365.104,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	81.757,14		23.399,80
		111.567.174,96	113.939.095,88
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		33,12	33,12
		327.136.223,81	334.914.044,22

**3. GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach, Bergisch Gladbach
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	EUR	2011 EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		22.212.969,66		25.822.343,00
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>2.158.306,50</u>		<u>1.966.045,05</u>
			24.371.276,16	27.788.388,05
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	(1.656.897,77)			(3.735.710,79)
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>(1.604.340,08)</u>			<u>(1.707.770,54)</u>
		(3.261.237,85)		(5.443.481,33)
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	(2.961.174,99)			(3.087.289,13)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(870.451,89)</u>			<u>(881.078,06)</u>
		(3.831.626,88)		(3.968.367,19)
5. Abschreibungen				
Abschreibungen auf Sachanlagen		(5.596.789,02)		(5.293.001,61)
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>(8.499.259,80)</u>		<u>(8.789.611,37)</u>
			<u>(21.188.913,55)</u>	<u>(23.494.461,50)</u>
			3.182.362,61	4.293.926,55
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28.839,21		11.456,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(4.871.162,73)		(5.056.446,34)
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 3.539,00 (Vj.: EUR 3.769,40)				
			<u>(4.842.323,52)</u>	<u>(5.044.989,80)</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			(1.659.960,91)	(751.063,25)
10. außerordentliche Aufwendungen			0,00	(25.714,00)
11. sonstige Steuern			<u>(84.454,04)</u>	<u>(81.793,86)</u>
12. Jahresfehlbetrag			<u>(1.744.414,95)</u>	<u>(858.571,11)</u>

4. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

mit den Anlagen

- 1. Anlagenspiegel (Sammelnachweis)**
- 2. Darlehensnachweis (inkl. Derivate)**
- 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	11
IV. Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V –Rechnung im einzelnen	11
1. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte	11
2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	12
3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	13
4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	16
5. Umsatzerlöse	18
6. Personalaufwand	19
V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen	20
VI. Sonstige Angaben	20
VII. Ergebnisverwendung	22

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach zum 31. Dezember 2011 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt. Die Vorschriften des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden angewandt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 21 der Eigenbetriebsverordnung findet das dritte Buch des Handelsgesetzbuches für die Aufstellung des Jahresabschlusses von großen Kapitalgesellschaften sinngemäß Anwendung, soweit sich aus dieser Verordnung nichts anderes ergibt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Abschreibungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften; sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind im Einzelnen bei den Erläuterungen der Bilanzposten dargestellt.

III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 sowie der kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2011 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Der Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (5 Jahre), bewertet.

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

- für Grundstücke mit Schulbauten nach dem Sachwertverfahren, ermittelt auf der Grundlage NHK 2000 für die Gebäude vermindert um individuelle Abschläge (z. B. für Baumängel, für im Bau befindliche Maßnahmen) und Zuschläge (z. B. Baumaßnahmen für offene 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.

Die Folgebewertung erfolgt unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen. Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zum Nennwert unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 113.159,77 €. Die Restlaufzeit beträgt unter einem Jahr.

Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen

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 den Immobilienbetrieb 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.

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.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt entsprechend der Inanspruchnahme.

Eigenkapital

Stammkapital

Gemäß § 8 der zurzeit gültigen Betriebssatzung wurde ein Stammkapital in Höhe von 25.000 € gebildet.

Rücklagen

Das Kapital wurde aus dem Saldo zwischen den Ansätzen des Vermögens und der Verbindlichkeiten bzw. der Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet und sodann dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend in die allgemeine Rücklage und in die zweckgebundenen Rücklagen untergliedert. 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 insbesondere durch die Übertragung von Liegenschaften an den zum 01.01.2011 gegründeten Stadtentwicklungsbetrieb – AöR und weiterer Veränderungen durch erfolgte Entnahmen / Einlagen in Folge detaillierter Kenntnisse der Fachbereichszugehörigkeit.

Die zweckgebundene Rücklage veränderte sich gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag nicht.

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 betrof-

fenen Gebäude erfolgswirksam aufgelöst werden. Der Zugang im Berichtsjahr betrifft im Wesentlichen die Einlage aus der Schulpauschale, der wesentlichen Zuweisung aus dem 1000-Schulen-Programm für den Ausbau der Mensen und die letzten Zuweisungen aus dem Konjunkturpaket II. Der Posten hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahresansatz um TEUR 5.800 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 in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet und decken alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, ab. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen.

Pensionsrückstellungen und Beihilferückstellungen

Hinweis auch zu Seite 17 des Anhangs!

Auflösung der Pensions- und Beihilferückstellung zum 01.01.2011

Gem. § 22 Abs. 3 EigVO NRW sind Pensionsverpflichtungen nach den beamtenrechtlichen Vorschriften für die Dauer der Beschäftigung von Beamtinnen und Beamte im Eigenbetrieb als Rückstellung zu bilanzieren (stattgefunden in den Vorjahren bis einschließlich 2010), soweit die Gemeinde den Eigenbetrieb nicht gegen eine entsprechende Zahlung (neutrale Darstellung im Kernhaushalt!) von künftigen Versorgungsleistungen freistellt. In Verbindung mit § 36 Abs. 1 GemHVO NRW gilt entsprechendes auch für die Beihilferückstellung. Nach Anpassung der EigVO in § 22 Abs. 3 besteht die Möglichkeit, dass die Stadt die eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen gegen entsprechende Zahlung von der Verpflichtung freistellt, Pensions- und Beihilferückstellungen zu bilanzieren. Ab dem hier vorliegenden Berichtsjahr 2011 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge für nicht abgerechnete Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, für ausstehenden Instandhaltungsaufwand, für noch nicht angetretenen Urlaub der Mitarbeiter, für geleistete Überstunden und für vertragsbedingten Aufwand aus dem Verkauf von Ökopunkten, die dem Grunde jedoch nicht der Höhe nach feststehen. Weiterhin wurde eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. Die Altersteilzeitverpflichtungen wurden mit dem NKF-Zinssatz von 5 % abgezinst.

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 Erfüllungsbeträgen passiviert. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen. Die dem Immobilienbetrieb im Rahmen der Einbringung des jeweiligen Vermögens zum 01.01.1999, zum 01.01.2000, zum 01.01.2002, 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 geregelten 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 2011 waren 15 Darlehen verswapt. Die Darlehenssumme belief sich zum 31.12.2011 insgesamt auf TEUR 106.258 davon waren TEUR 47.802 verswapt.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 2.478. Die Erstattungen aus Derivaten belief sich auf TEUR 830.

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, sowie die anteilige Zuordnung eines von der Stadt aufgenommenen Darlehens.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen i.H.v. TEUR 46 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 31 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 218.424,79 € eingetreten; diese verteilen sich wie folgt

Anlagevermögen zu Pos 1 – 17:		<u>EUR</u>
Kauf von Grundstücken/Einlagen	+	2.699.970,09 €
Umbuchungen(saldiert)	+	11.393.152,56 €
Abgang/Entnahmen	-	9.081.706,12 €
Abschreibungen	-	5.229.841,32 €
Minderung (saldiert)	-	<u>218.424,79 €</u>

2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR	<u>Veränderung</u> EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Lizenzen	<u>14.718,94</u>	<u>9.274,60</u>	<u>5.444,34</u>
	<u>14.718,94</u>	<u>9.274,60</u>	<u>5.444,34</u>
II. Sachanlagevermögen			
1. unbebaute Grundstücke	23.775.427,06	26.928.316,87	-3.152.889,81
2. Grundstücke mit Erbbaurecht	3.633.375,81	4.104.431,94	-471.056,13
3. Öko-Konto Aufwertungen	189.807,00	189.807,00	0,00
4. Öko-Konto Grunderwerb	901.654,27	902.280,62	-626,35
5. Außenanlagen	<u>292.823,06</u>	<u>267.891,62</u>	<u>24.931,44</u>
	<u>28.793.087,20</u>	<u>32.392.728,05</u>	<u>-3.599.640,85</u>
6. Grundstücke mit Schulen	50.029.575,05	50.029.575,05	0,00
7. Schulgebäude	172.075.760,20	164.672.846,79	7.402.913,41
8. Grundstücke mit Wohnbauten	561.146,02	1.495.331,02	-934.185,00
9. Wohnbauten	579.118,77	594.555,24	-15.436,47
10. Grundstücke mit Geschäftsaufbauten	11.654.539,41	12.479.973,41	-825.434,00
11. Geschäftsaufbauten	24.580.389,64	25.906.669,03	-1.326.279,39
12. Grundstücke mit Jugend- und Sozialbauten	4.606.164,89	5.130.855,89	-524.691,00
13. Jugend- und Sozialbauten	3.100.520,84	3.485.232,00	-384.711,16
14. Grundstücke mit Museen	499.494,00	499.494,00	0,00
15. Gebäude – Museen	750.427,03	761.153,36	-10.726,33
16. Grundstücke mit Garagen	4.131,00	4.131,00	0,00
17. Gebäude – Garagen	<u>2.808,00</u>	<u>3.042,00</u>	<u>-234,00</u>
	<u>268.444.074,85</u>	<u>265.062.858,79</u>	<u>3.381.216,06</u>
	<u>297.237.162,05</u>	<u>297.455.586,84</u>	<u>-218.424,79</u>
18. Technische Anlagen	692.972,69	656.597,68	36.375,01
19. Betriebs und Geschäftsausstattung	1.434.019,18	987.392,70	446.626,48
20. Anlagen im Bau	<u>13.677.936,59</u>	<u>17.442.878,31</u>	<u>-3.764.941,72</u>
	<u>15.804.928,46</u>	<u>19.086.868,69</u>	<u>-3.281.940,23</u>
	<u>313.056.809,45</u>	<u>316.551.730,13</u>	<u>-3.494.920,68</u>

3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

3.1. Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2011 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

im Einzelnen:

	<u>EUR</u>
Dietrich-Bonhöffer-Gymnasium	6.406.339,99
NCG Sanierung naturwissenschaftliche Räume	942.007,08
Betriebshof Obereschbach	177.631,39
Stadthäuser Brandschutz	296.402,10
Gewerbliche Berufsschule	752.420,36
Baukosten/ Plan. Schwimm Mohnweg	7.615,01
Fahrradstation Berg. Gladbach	60.154,40
SZ Kleefeld	98.043,16
GGG Gronau Neubau Turnhalle	868.770,82
KGS Frankenforst	132.844,80
Berg. Löwe	361.279,33
Bruchsteinsanierung RH Bensberg	347.628,14
Kaule 5+7 Planung Asbest/Abbr.	5.629,57
IGP Naturwissenschaften	1.778.729,08
Grube Weiß Sanierung Bachverrohrung	5.868,21
Rathaus Bensberg WC Sanierung	251,98
Sanierung Gartenstr. 26	42.003,92
Brandschutz Jugendtreff Kölner Str.	10.220,85
NCG Gesamtsanierung	24.449,59
IGP Brandschutzerweiterung	44.511,63
Sanierung Turnhalle Herkenrath	94.506,76
Sanierung Schulzentrum Saaler Mühle	28.137,57
Dachsanierung Turnhalle Kleefeld	475.036,28
Brandschutzmaßnahmen KGS Hand	14.915,22
Berufskolleg + Neubau	30.612,46
Dachsanierung + Brandschutz GGS Katterbach	213.659,23
Sanierung Turnhalle JGR	2.901,07
Sanierung Turnhalle DBG	521,17
IGP Sanierung Mensa	229.165,50
EGS Bensberg Dachsanierung	132.358,58
Fassadensanierung GGS Gronau	88.442,34
Erstellung CAD-Pflichtenheft	4.879,00
Summe	<u>13.677.936,59</u>

3.2 Zukünftige Investitionen (Stand Wirtschaftsplan 2013)

Für die Jahre 2012 bis 2016 richten sich die Anlageinvestitionen nach den folgenden Investitionsplänen:

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2012

Bezeichnung	EURO
Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	250.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.000,00
Baukosten Stadthäuser	100.000,00
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	300.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	170.000,00
Bruchsteinsanierung Turm u. Mauer am Rathaus Bensberg	160.000,00
Baukosten Rathaus Gladbach	50.000,00
Baukosten Stadthäuser	100.000,00
Baukosten Jugend- und Sozialgebäude	1.155.000,00
Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	300.000,00
Baukosten Berufsschulgebäude	108.000,00
Sanierung weiterführende Schulen	300.000,00
Neubau Hausmeisterwohnhaus OHS	250.000,00*
Baukosten Schulen allgemein	3.780.000,00*
davon durch den Kämmerer gesperrt für 2012	<u>300.000,00*</u>
	<u>7.143.000,00</u>

3.2.2 Investitionsplanung (Stand Wirtschaftsplan 2013 - mittelfristig)

In den Jahren 2013 bis 2016 sollen bei folgenden Objekten Investitionen durchgeführt werden:

Bezeichnung	2013 EURO	2014 EURO	2015 EURO	2016 EURO
Grunderwerb inkl. Investitionen Öko-Konto	250.000	250.000	250.000	250.000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.000	80.000	80.000	80.000
Baukosten Stadthäuser	100.000	100.000	100.000	100.000
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	100.000	150.000	150.000	150.000
Baukosten Rathaus Bensberg	100.000	100.000	100.000	100.000
Bruchsteinsanierung Turm u. Mauer am Rathaus Bensberg	200.000	200.000	200.000	200.000
Baukosten Rathaus Gladbach	50.000	50.000	50.000	50.000
Baukosten Stadthäuser	100.000	100.000	100.000	100.000
Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	300.000	300.000	300.000	300.000
Sanierung Bachverrohrung Grube Weiß	420.000	0	0	0
Baukosten Berufsschulgebäude	108.000	108.000	108.000	108.000
Generalsanierung Saaler Mühle	2.650.000	4.500.000	4.370.000	5.480.000
Sanierung NCG	1.000.000	1.000.000	1.000.000	2.000.000
Sonstige Hochbaukosten allgemein	<u>4.970.000</u>	<u>2.850.000</u>	<u>1.480.000</u>	<u>2.410.000</u>
Summe:	<u>10.428.000</u>	<u>9.788.000</u>	<u>8.288.000</u>	<u>11.328.000</u>

4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

I. Eigenkapital

	Stand 01.01.2011 EUR	Abgang EUR	Zugang EUR	Stand 31.12.2011 EUR
Stammkapital	25.000	0	0	25.000
Allgemeine Rücklagen	22.946.077	8.434.663	591.544	15.102.958
Zweckgebundene Rücklage	135.638.997	0	0	135.638.997
Verlustvortrag	-2.538.352	0	0	-2.538.352
Jahresfehlbetrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.744.415</u>	<u>-1.744.415</u>
	<u>156.071.722</u>	<u>8.434.663</u>	<u>-1.152.871</u>	<u>146.484.188</u>

II. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen:

	Stand 01.01.2011 EUR	Zu- führung EUR	Inan- spruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2011 EUR
*Pensionsver- pflichtungen	<u>1.125.646,00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.125.646,00</u>	<u>0</u>

2. Sonstige Rückstellungen:

	Stand 01.01.2011 EUR	Zu- führung EUR	Inan- spruchnahme EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2011 EUR
Erstellungskosten	8.500,00	8.500,00	8.500,00	0,00	8.500,00
Prüfungskosten	36.999,36	27.548,68	27.778,18	0,00	36.769,86
Urlaubslöhne	61.191,00	107.663,00	61.191,00	0,00	107.663,00
Überstunden	62.219,00	108.824,00	65.788,00	0,00	105.255,00
LOB Rückstellun- gen	26.358,42	34.133,46	26.358,36	0,00	34.133,52
Ausgleichskonzept	185.098,45	0,00	0,00	0,00	185.098,45
Instandhaltungs- rückstellungen	14.596,99	9.219,84	14.596,99	0,00	9.219,84
Altersteilzeit	114.088,00	3.539,00	44.394,00	0,00	73.233,00
*Beihilfeverpflicht ungen	344.623,00	0,00	0,00	344.623,00	0,00
Sonstige	<u>201.642,12</u>	<u>2.848,80</u>	<u>181.827,25</u>	<u>19.814,87</u>	<u>2.848,80</u>
Gesamt:	<u>1.055.316,34</u>	<u>302.276,78</u>	<u>430.433,78</u>	<u>364.437,87</u>	<u>562.721,47</u>

*Hinweis zur Auflösung der Pensions- und Beihilferückstellung auf Seite 8 des Anhangs.

5. Umsatzerlöse

im Einzelnen:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	EUR	EUR
a) Grundstücksgeschäfte		
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	1.365.000,00	2.215.000,00
Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	385.750,00	3.074.683,30
	<u>1.750.750,00</u>	<u>5.289.683,30</u>
b) Gemeindliches Ausgleichskonzept Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	<u>62.735,98</u>	<u>53.357,03</u>
c) Mieten		
Gewerblich genutzter Grundbesitz	185.356,97	161.356,97
Allgemein genutzter Grundbesitz	3.503.092,60	3.658.532,68
Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	16.444.864,12	16.328.358,29
	<u>20.133.313,69</u>	<u>20.148.247,94</u>
d) Pachten		
Unbebaute Grundstücke	<u>147.469,55</u>	<u>180.344,06</u>
e) Erbbauzinsen		
Allgemein genutzter Grundbesitz	<u>118.700,44</u>	<u>150.710,67</u>
Summe	<u>22.212.969,66</u>	<u>25.822.343,00</u>

6. Personalaufwand

Der gesamte Aufwand umfasst:

	<u>2011</u> EUR	<u>2010</u> EUR
6.1 Vergütung Beschäftigte	2.961.174,99	3.087.289,13
6.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>870.451,89</u>	<u>881.078,06</u>
Gesamt:	<u>3.831.626,88</u>	<u>3.968.367,19</u>

zu 6.1:

	<u>2011</u> EUR	<u>2010</u> EUR
Vergütung Beschäftigte / Bezüge *)**)	2.982.612,97	3.143.726,97
Zuführung / Auflösung / Altersteilzeit	-44.394,00	-59.914,00
Personalnebenkosten	22.956,02	3.476,16
	<u>2.961.174,99</u>	<u>3.087.289,13</u>

*) incl. Urlaubs- und Überstundenrückstellung

***) incl. Hausmeistervergütung

zu 6.2:

im Einzelnen:	<u>2011</u> EUR	<u>2010</u> EUR
Sozialabgaben Angestellte	521.725,07	565.866,92
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte	270.706,17	285.787,14
Pensionsrücklage	36.969,00	11.488,00
Beihilfen	<u>41.051,65</u>	<u>17.936,00</u>
	<u>870.451,89</u>	<u>881.078,06</u>

Personalstatistik

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 87,5 Mitarbeiter beschäftigt

	<u>2011</u> Anzahl		<u>2010</u> Anzahl
davon:			
Beamte	5,5	Beamte	6,5
Beschäftigte	82	Beschäftigte	87,5

* einschl. Hausmeister Dienstgebäude

V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

VI. 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 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 Gesamtumlegung als Verwaltungskosten Querschnittsämter anteilig der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in Rechnung gestellt. Eine Einzeldarstel-

lung nach Personen oder Personengruppen erfolgt nicht. Wir verweisen zudem auf das Mitgliederverzeichnis (Rat/Fachausschüsse) in der Anlage.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Personen betreffen im Wesentlichen die Mietzahlungen der Stadt Bergisch Gladbach bzw. ihrer Fachbereiche. Seit der Überführung des Fachbereichs Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Jahr 1999 wurden sukzessive Grundstücke und Gebäude (Verwaltungsdienstgebäude, Jugend- und Sozialobjekte, Schulobjekte) in den Eigenbetrieb übernommen. Dabei wird das Vermieter /Mieter-Modell angewandt, d.h. die raumnutzenden Fachbereiche als Mieter entrichten an den Betrieb als Vermieter für die Inanspruchnahme der Immobilien ein Entgelt.

Die mit der Übernahme der Schulen erheblich angestiegenen Aufwendungen (insb. Abschreibungen, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen) wurden vom städtischen Haushalt im Rahmen der "geleisteten" Mieten nur unzureichend abgedeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2011 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.445 TEUR als Umsatzerlöse erfasst. Diese Regelung muss voraussichtlich bis 2014 unverändert beibehalten werden. Ab 2015 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 461 TEUR erbracht.

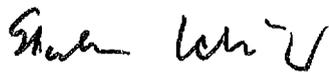
Angabe über das Abschlussprüferhonorar gem. § 285 Nr.17 HGB:

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, sind für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 14 als Honorar erfasst worden.

VII. Ergebnisverwendung

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Fachbereich Immobilienbetrieb schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 1.744.414,95 ab. Der Fehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bergisch Gladbach, 19.07.2013



Stephan Schmickler
Erster Beigeordneter

Infrastrukturausschuss

Anzahl der Mitglieder:

17 = 7 CDU + 4 SPD + 2 Bündnis 90/DIE GRÜNEN + 2 FDP + 1 KIDitiative + 1 DIE LINKE./BfBB

Mitglieder:

Henkel, Harald (**stellvertr. Vorsitzender**)
Maas, Karl-Adolf
Schlaghecken, Friedhelm
Wagner, Hermann-Josef
Reudenbach, Elvira
Schacht, Rolf-Dieter (**Vorsitzender**)
Sprenger, Markus

Komenda, Mirko
Winzen, Dr. Peter
Orth, Klaus
Ebert, Andreas (s.B.)

Steffen, Dr. Ulrich
Außendorf, Maik (s.B.)

Stellvertretende Mitglieder:

Metten, Dr. Michael
Höring, Lennart
Kraus, Robert Martin
Nagelschmidt, Felix
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

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
N.N.
Waldschmidt, Klaus W.
Winkels, Berit
Zalfen, Michael

Ziffus, Günter
Baeumle-Courth, Dr. Peter
Beisenherz-Galas, Renate
Schallehn, Robert
Scheerer, Anna Maria

Jentsch, Boris
Krafft, Jürgen (s.B.)

Santillán, Tomás M.

Gschwilm, Sabine (s.B.)

Beratendes Mitglied:
Kamp, Wilfried

Sachkundige Einwohner:
N.N.

Schundau, Edeltraud
Steinbüchel, Dirk
Schundau, Roland (s.B.)
Schmidt, Helmut (s.B.)
Hasskelo, Hakki (s.B.)

Ebbinghaus, Martin (s.B.)
Ludemann, Dr. Peter (s.B.)
Hoffmann, Sebastian (s.B.)
Fischer, Dr. Reimer
Gerhards, Markus
Graner, Angelika
Koshofer, Ingrid

Lang, Heinrich
Klein, Thomas (s.B.)
Binzberger, Herigart (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.)
N.N.
N.N.
Lahres, Christopher (s.B.)

Stellvertretendes beratendes Mitglied:
Mörs, Bernhard

Persönliche Vertreter:
Brosch, Margret

**Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach**

Anlagenspiegel zum 31.12.2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand				Stand	Stand			Stand		
	01.01.2011	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2011	01.01.2011	Zugang	Abgang	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
EDV-Software	15.457,68	9.484,30	0,00	0,00	24.941,98	6.183,08	4.039,96	0,00	10.223,04	14.718,94	9.274,60
	15.457,68	9.484,30	0,00	0,00	24.941,98	6.183,08	4.039,96	0,00	10.223,04	14.718,94	9.274,60
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	326.161.111,17	2.699.970,09	9.081.706,12	11.393.152,56	331.172.527,70	28.705.524,33	5.338.601,16	-108.759,84	33.935.365,65	297.237.162,05	297.455.586,84
2. technische Anlagen und Maschinen	1.282.226,88	46.444,36	0,00	53.516,45	1.382.187,69	625.629,20	63.585,80	0,00	689.215,00	692.972,69	656.597,68
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.512.421,36	139.715,64	0,00	497.472,94	2.149.609,94	525.028,66	190.562,10	0,00	715.590,76	1.434.019,18	987.392,70
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.442.878,31	8.199.856,07	20.655,84	-11.944.141,95	13.677.936,59	0,00	0,00	0,00	0,00	13.677.936,59	17.442.878,31
	346.398.637,72	11.085.986,16	9.102.361,96	0,00	348.382.261,92	29.856.182,19	5.592.749,06	-108.759,84	35.340.171,41	313.042.090,51	316.542.455,53
	346.414.095,40	11.095.470,46	9.102.361,96	0,00	348.407.203,90	29.862.365,27	5.596.789,02	-108.759,84	35.350.394,45	313.056.809,45	316.551.730,13

**Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2011**

Darlehen	Ursprungs- betrag	Tilgung Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2011	Tilgung 2011	Gebühren 2011	Zinsen 2011	Umschuldung/ Tildung	Stand 31.12.2011 nach Umschichtung
a) KSK 6007009134	1.400.000,00	92.992,22	1.307.007,78	17.562,76	24,00	47.677,24		1.289.445,02
b) KfW 6515119	1.050.000,00	123.532,00	926.468,00	61.766,00	0,00	27.333,37		864.702,00
c) Commerzbank 644272707120	1.050.000,00	114.706,38	935.293,62	25.423,70	0,00	32.468,30		909.869,92
d) KfW 5494811	570.000,00	0,00	570.000,00	11.400,00	0,00	21.090,00		558.600,00
e) Gw 1-1987 KSK	1.889.181,08	1.889.181,08	0,00					0,00
Gw 1-1889 WL-Bank	3.317.479,10	226.821,98	3.090.657,12	160.101,26	0,00	52.039,20		2.930.555,86
g) Gw 1-2009 NRW	7.756.000,00	690.042,58	7.065.957,42	711.109,25	0,00	208.752,35		6.354.848,17
h) Infolge Übernahme Schulen								
KSK 600 300 392 7	5.112.918,81	2.028.379,04	3.084.539,77	86.000,00	0,00	47.168,72		2.998.539,77
KSK 651 299 059 2	3.681.301,54	1.115.000,00	2.566.301,54	223.000,00	0,00	38.174,94		2.343.301,54
KSK 601 300 910 2	974.594,40	974.594,40	0,00					0,00
KSK 601 300 117 1	5.112.918,81	1.666.121,37	3.446.797,44	180.000,00	0,00	56.983,75		3.266.797,44
Gw 1-1994 NRW	4.049.481,84	160.957,44	3.888.524,40	112.480,27	0,00	147.091,51		3.776.044,13
KSK 601 300 378 4	5.112.918,81	1.217.330,01	3.895.588,80	120.000,00	0,00	67.553,95		3.775.588,80
KSK 601 300 431 4	5.112.918,81	1.161.154,69	3.951.764,12	0,00	0,00	35.020,31	3.951.764,12	0,00
Gw 1-1996 NRW	3.951.764,12	0,00	3.951.764,12	114.408,58	0,00	58.952,09		3.837.355,54
KSK 601 300 974 6	5.112.918,81	1.059.870,19	4.053.048,62	105.821,31	0,00	206.178,69		3.947.227,31
KSK601 300 508 3 NRW-Bank	5.112.918,81	1.030.216,66	4.082.702,15	116.000,00	0,00	60.778,79		3.966.702,15
Gw 1-1998 NRW	3.342.926,46	175.000,00	3.167.926,46	70.000,00	0,00	47.588,38		3.097.926,46
KSK 601 300 693 0	5.112.918,81	817.108,37	4.295.810,44	86.768,52	0,00	181.659,72		4.209.041,92
Gw 2-1999 WL-Bank	4.488.982,19	130.698,84	4.358.283,35	93.119,87	0,00	76.671,01		4.265.163,48
Zwischensumme	73.312.142,40	14.673.707,25	58.638.435,15	2.294.961,52	24,00	1.413.182,32	3.951.764,12	52.391.709,51

**Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach
Darlehensnachweis zum 31.12.2011**

Darlehen	Ursprungsbetrag	Tilgung Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2011	Tilgung 2011	Gebühren 2011	Zinsen 2011	Umschuldung/ Tildung	Stand 31.12.2011 nach Umschichtung
Übertrag Zwischensumme	73.312.142,40	14.673.707,25	58.638.435,15	2.294.961,52	24,00	1.413.182,32	3.951.764,12	52.391.709,51
Gw 3-1999 NRW	4.490.764,38	144.000,00	4.346.764,38	96.000,00	0,00	68.118,89		4.250.764,38
KSK 601 300 876 3	5.112.918,81	716.385,50	4.396.533,31	92.299,48	0,00	77.795,81		4.304.233,83
KSK 601 300 925 4	2.556.459,41	347.521,39	2.208.938,02	43.477,42	0,00	45.787,20		2.165.460,60
KSK 601 300 938 0	2.556.459,41	319.509,26	2.236.950,15	58.343,32	0,00	104.503,14		2.178.606,83
KSK601 300 989 8	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00		0,00		0,00
	4.511.875,27	80.000,00	4.431.875,27	80.000,00	0,00	79.128,46		4.351.875,27
KSK 601 301 015 9	2.500.000,00	264.371,67	2.235.628,33	39.056,82	0,00	114.193,18		2.196.571,51
KSK 600 700 912 1	3.450.000,00	231.163,49	3.218.836,51	44.110,69	24,00	127.354,31		3.174.725,82
KfW 447 66 54	341.542,98	285.300,89	56.242,09	19.020,06	0,00	1.456,13		37.222,03
KfW 123 70 25	623.315,93	211.927,44	411.388,49	24.932,64	0,00	19.246,53		386.455,85
Gw 1-2011 VR Bank	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00		50.000,00
i) Infolge Übernahme Berufsschulimmobilien								
WL-Bank	3.436.479,39	238.866,81	3.197.612,58	60.000,00	0,00	49.191,42		3.137.612,58
KSK 6013000871	3.239.936,58	429.290,51	2.810.646,07	120.000,00	0,00	43.778,16		2.690.646,07
KfW	850.000,00	100.000,00	750.000,00	50.000,00	0,00	22.495,87		700.000,00
Zwischensumme	112.031.894,56	23.042.044,21	88.989.850,35	3.022.201,95	48,00	2.166.231,42	3.951.764,12	82.015.884,28
j) Nießbrauchmodell SZ Ahornweg / SZ Herkenrath								
Darlehen 1 Eurohyp 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	798.317,54	1.217.696,17	28.120,02		60.012,88		1.189.576,16
Darlehen KfW Nießbrauch	12.000.000,00	3.000.006,00	8.999.994,00	666.668,00		379.833,06		8.333.326,00
Gesamtsumme	140.766.929,58	26.840.367,75	113.926.561,83	3.716.989,97	48,00	3.228.385,31	3.951.764,12	106.257.807,75

**Immobilienbetrieb
der Stadt Bergisch Gladbach**

Derivate 2011

Darlehen	Bewertungsverfahren	Derivat	Bewertung per 31.12.2011 EUR
1. GW 1-1991	Mark-to-market	Forwardswap	320.952,63
2. GW 1-1992	Mark-to-market	Forwardswap	397.013,36
3. GW 1-1993	Mark-to-market	Doppelswap	44.736,60
4. GW 2-1993	Mark-to-market	Doppelswap	478.242,40
5. GW 1-1995	Mark-to-market	Doppelswap	272.276,79
6. GW 1-1996	Mark-to-market	Doppelswap	981.003,80
7. GW 1-2000	Mark-to-market	Doppelswap	1.280.132,21
8. GW 1-2001	Mark-to-market	Forwardswap	404.848,14
9. GW 1-2002	Mark-to-market	Doppelswap	722.890,56
10. GW 1-1997	Mark-to-market	Doppelswap	364.791,84
11. GW 1-1998	Mark-to-market	Forwardswap	380.625,39
12. GW 3-1999	Mark-to-market	Doppelswap	136.590,23
13. GW 1-1989	Mark-to-market	Forwardswap	483.897,11
14. GW 2-1998	Mark-to-market	Forwardswap	394.196,08
15. GW 2-1999	Mark-to-market	Doppelswap	1.267.499,19
Summe			7.929.696,33

Anmerkung:

Die Ermittlung des Marktwertes eines Derivates ist eine Momentaufnahme. Der Marktwert des Derivats entspricht dem abgezinnten Wert der Zahlungsströme, die sich aus dem Derivat ergeben. Dieser Marktwert ist von Bedeutung, wenn das Derivat einzeln zu bewerten ist.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat Derivate ausschließlich aus Gründen der Zinssicherheit und der Zinsreduzierung jeweils in direktem Zusammenhang mit einem Darlehen abgeschlossen. Darlehen und Derivat sind insofern als eine Bewertungseinheit zu betrachten.

Für die Bewertungseinheiten ergeben sich keine negativen Werte.

Immobilienbetrieb

der Stadt Bergisch Gladbach

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2011

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	D a v o n			gesichert	Art und Form der Sicher- heit
		R e s t l a u f z e i t				
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.052.599,50	4.787.641,35	17.753.267,27	84.511.690,88		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.839.128,04	1.839.128,04	0,00	0,00		
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	2.593.690,23	1.858.911,32	734.778,91	0,00		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	81.757,14	81.757,14	0	0		
Summe:	111.567.174,91	8.567.437,85	18.488.046,18	84.511.690,88		

5. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach, Bergisch Gladbach:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 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 des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 19. Juli 2013



Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Wambach
Wirtschaftsprüfer


Rudert
Wirtschaftsprüfer