

## **Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR**

### **1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Firma	Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR
Sitz	Bergisch Gladbach
Gründung	zum 01.01.2011 lt. Ratsbeschluss vom 05.10.2010
Satzung	Fassung vom 05.10.2010; letzte Fassung vom 18.10.2011
Handelsregister	HRA 28221 beim Handelsgericht Köln Letzte Eintragung vom 17.03.2011
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr

### **2. Zweck der Gesellschaft**

Aufgaben der Anstalt sind:

1. Die Verwaltung und Entwicklung von eigenem und fremden Grundbesitz, insbesondere
  - Erwerb, Entwicklung, Erschließung sowie Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.
  - Abschluss und Veränderung von schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsverträgen zur Wohnraumversorgung und zur Wirtschaftsförderung sowie zu Zwecken des landschaftspflegerischen Ausgleichs.

Im Rahmen der Tätigkeit als Dienstleister insbesondere

- die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten,
  - Grundstücksgeschäften für Zwecke des Straßenbaus, Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Feuerschutzes,
  - Sonstige Grundstücksgeschäfte.
2. Die administrative Betreuung des Vertragsbestandes aller Grundstücks- und Erbbauverträge
  3. Die Wirtschaftsförderung und Förderung des Fremdenverkehrs
  4. Ab dem 01. Januar 2012 Erzeugung, Erwerb, Handel, Vertrieb, Speicherung und Umwandlung von Energie aller Art.

Die Stadt kann der AöR weitere Aufgaben zur Wahrnehmung übertragen.

Die Anstalt ist berechtigt Gebührensatzungen für die Aufgaben nach 1. bis 4. zu erlassen.

Die Anstalt ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen, wenn dies dem Anstaltszweck dient (Anwendung § 108 Abs. 1 GO NRW).

### **3. Zusammensetzung der Organe**

#### **3.1 Vorstand und Prokuristen**

Vorstand ist Herr Bernd Martmann.

Prokuristen sind Frau Barbara Hauschild und Herr Martin Westermann

### **3.2 Verwaltungsrat**

Die Anstalt hat einen Verwaltungsrat der aus achtzehn Mitgliedern besteht. Die/der jeweilige Hauptgemeindebeamtin/-beamte der Stadt Bergisch Gladbach, Herr Bürgermeister Lutz Urbach, ist Vorsitzende/Vorsitzender des Verwaltungsrates. Der stellvertretende Vorsitzende ist Herr Stadtbaurat Stephan Schmickler.

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft gehörten in 2012 an:

Lutz Urbach, Bürgermeister (Vorsitzender)  
Stephan Schmickler, Stadtbaurat (stellvertretender Vorsitzender)  
Bernhauser, Dr. Johannes  
Fischer, Dr. Reimer  
Henkel Harald  
Hoffstadt, Peter  
Höring, Lennart  
Komenda, Mirko  
Metten, Dr. Michael  
Mömkes, Peter  
Mörs, Bernhard  
Nagelschmidt, Felix  
Neu, Gerhard  
Santillán, Tomás M.  
Schacht, Rolf-Dieter  
Schmidt-Bolzmann, Renate  
Schundau, Edeltraud  
Steffen, Dr. Ulrich  
Waldschmidt, Klaus W.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden fünf Verwaltungsratssitzungen statt.

### **4. Beteiligungsverhältnisse**

Das Stammkapital der Anstalt beträgt 5.000.000 €. Alleinige Gewährsträgerin ist die Stadt Bergisch Gladbach.

### **5. Beschäftigte**

Im Berichtsjahr 2012 waren bei der Anstalt durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren der Vorstand und ein Prokurist mit je 50% zugeordnet, so dass insgesamt 6 Stellen vorhanden sind.

### **6. Wirtschaftsprüfer**

Die Anstalt beauftragte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft DHPG Dr. Harzem & Partner KG mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2012.

## 7. Leistungsbeziehungen zu anderen Gesellschaften an denen die Stadt Bergisch Gladbach beteiligt ist

In 2012 lagen folgende Leistungsbeziehungen vor:

1. Die GL-Service gGmbH hat für die SEB Dienstleistungen in Höhe von 1.924,39 € Brutto erbracht.
2. Die BGE Eisenbahngüterverkehr GmbH hat an die SEB Miete in Höhe von 38.190,82 € gezahlt."

## 8. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2012 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von **552.597,77 €** (Vorjahr: 450.345,60 €) ab.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse in der Höhe von 1.074.529,78 € (Vorjahr: 1.239 T€) erwirtschaftet. Hinzutreten sonstige betriebliche Erträge in einer Höhe von 617.752,78 € (Vorjahr: 567 T€). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse von der Stadt Bergisch Gladbach (sog. Leistungsentgelte) für Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 502 T€ enthalten. Die sog. Leistungsentgelte werden seitens der Stadt Bergisch Gladbach für die auf Ebene der AöR im Zusammengang mit der vollzogenen Aufgabenübertragung tatsächlich entstehenden Aufwendungen gezahlt. Im Ergebnis werden die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigten sog. Leistungsentgelte durch korrespondierende Aufwendungen neutralisiert.

Dem Gesamtertrag in Höhe von 1.692.282,56 € stehen Aufwendungen für den Materialaufwand in Höhe von 560.916,57 € (Vorjahr: 806 T€), Aufwendungen für die Personalgestellung in Höhe von 437.280,89 € (Vorjahr: 420 T€), Abschreibungen auf Sachanlagen mit einem Betrag von 513,21 €, sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von 132.926,41 € (Vorjahr: 133 T€) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen in der Höhe von 15.740,48 € gegenüber. Beachtet man die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge mit 15.106,77 €, so ergibt sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 560.011,77 €, das nach Abzug der erwarteten Ertragsteuerbelastung des steuerpflichtigen Betriebes gewerblicher Art (BGA) „Parkplatzeinrichtungen“ in Höhe von 7.414 € den Jahresüberschuss in Höhe von 552.597,77 € für das Jahr 2012 ergibt.

Für die einzelnen Sparten stellt sich die Situation wie folgt dar:

### *Sparte 1 - Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung*

Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung enthält alle Aufwendungen und Erträge, die im Zusammenhang mit dem Ankauf und Verkauf von Grundstücken sowie mit der Bewirtschaftung von Grundstücken entstanden sind.

In dieser Sparte entstehen naturgemäß die mit Abstand größten Aufwendungen und Erträge, da fast alle Projekte des Stadtentwicklungsbetriebs Grundstücksrelevanz besitzen. Die durchgeführten Verkäufe im Bereich Reiser mit ihren guten Erlösen haben das Spartenergebnis maßgeblich beeinflusst. Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 553.034,08 € (Vorjahr 457 T€).

	<b>Grundstücksverkehr/- bewirtschaftung</b>	
	€	Vorjahr €
1. <b>Umsatzerlöse</b>	<b>973.060,60</b>	1.228.700,08
2. <b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>323.612,35</b>	282.275,28
3. <b>Materialaufwand</b>		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	<b>469.364,86</b>	779.132,19
b) Sachaufwendungen der Wirtschafts- förderung	<b>0,00</b>	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<b>0,00</b>	0,00
4. <b>Aufwendungen für Personalgestellung</b>	<b>218.640,44</b>	210.000,00
5. <b>Abschreibungen</b> auf Sachanlagen	<b>249,23</b>	260,47
6. <b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>55.067,49</b>	65.992,89
7. <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>7.553,39</b>	1.937,13
8. <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>7.870,24</b>	81,23
9. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätig- keit</b>	<b>553.034,08</b>	457.445,71
10. <b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>553.034,08</b>	457.445,71

Das Postamt in Bergisch Gladbach steht erst mittelfristig für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung, da entsprechende vertragliche Beziehung mit dem Mieter bestehen, die nicht einseitig gekündigt werden können.

Für das Grundstück "Lustheide" läuft zur Zeit ein Bauleitplanverfahren, dessen Ausgang darüber entscheidet, ob an dieser Stelle ein für die Stadt wichtiger Wirtschaftsförderungsimpuls in Form der Realisierung eines kleinen Gewerbegebietes erfolgen kann. Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit dem Voreigentümer sind bei diesem Projekt keine Überschüsse für den Stadtentwicklungsbetrieb zu erwarten.

Die Ausschreibung für das Grundstück am S-Bahnhof musste im Jahr 2012 wegen unzureichender Teilnahme aufgehoben werden. Die zwischenzeitlich diskutierte Kooperation hinsichtlich der Erstellung eines Verwaltungsgebäudes gemeinsam mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis hat sich aufgrund anderweitiger Dispositionen des Kreises nicht realisieren lassen.

*Sparte 2 - Parkraumbewirtschaftung*

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkplatzeinrichtungen aufgeführt. Im Jahre 2012 sind hier Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Übergangsparkplatzes Bruchmühle, der Übernahme der Tiefgarage Bergischer Löwe zum 1. Juli 2012 und dem Bau der Parkpalette Bruchmühle entstanden.

Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 22.173,44 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag - 1.351,42 €).

	<b>Parkplatzeinrichtungen</b>	
	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>101.469,18</b>	10.597,56
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>15.318,44</b>	14.550,00
<b>3. Materialaufwand</b>		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	<b>57.595,85</b>	0,00
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	<b>0,00</b>	0,00
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<b>0,00</b>	0,00
<b>4. Aufwendungen für Personalgestellung</b>	<b>13.118,44</b>	12.600,00
<b>5. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>29,71</b>	15,62
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>15.983,97</b>	13.994,71
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	116,23
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>472,21</b>	4,88
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.587,44</b>	-1.351,42
<b>10. Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>7.414,00</b>	0,00
<b>11. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>22.173,44</b>	-1.351,42

*Sparte 3 - Wirtschaftsförderung/Tourismus*

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge, die den klassischen Wirtschaftsförderungsaktivitäten und dem Tourismus zuzuordnen sind, aufgeführt. Alle grundstücksrelevanten Aufwendungen und Erträge werden in der Sparte 1 dargestellt, auch wenn sie Wirtschaftsförderungsbezug besitzen.

Die Sparte drei schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von 22.609,75 € (Vorjahr: - 6 T€) ab.

	<b>Wirtschaftsförderung / Tourismus</b>	
	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>278.821,99</b>	270.049,98
<b>3. Materialaufwand</b>		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	<b>0,00</b>	0,00
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	<b>33.914,62</b>	26.953,47
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<b>41,24</b>	9,85
<b>4. Aufwendungen für Personalgestellung</b>	<b>205.552,01</b>	197.400,00
<b>5. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>234,27</b>	244,84
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>61.874,95</b>	52.935,05
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>7.553,38</b>	1.820,90
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>7.398,03</b>	76,36
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-22.609,75</b>	-5.748,69
<b>10. Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>11. Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-22.609,75</b>	-5.748,69

Wie bei anderen Institutionen der Wirtschaftsförderung ist auch für den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach in der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus keine Kostendeckung zu erreichen, da ihr Nutzen in Form der Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen nicht im Bereich der Erlöse des Stadtentwicklungsbetriebs verbucht werden kann. Gleichwohl ist die Arbeit, die in dieser Sparte kaufmännisch abgebildet wird, von hoher Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Bergisch Gladbach und seine Entwicklung.

*Finanz- und Vermögenslage*

Die Eckdaten der Finanz und Vermögenslage des Stadtentwicklungsbetriebs sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

	<b>31.12.2012</b>	31.12.2011
	<b>T€</b>	T€
Bilanzsumme	<b>12.640,5</b>	8.982,5
Anlagevermögen	<b>19,0</b>	0,0
Umlaufvermögen	<b>12.621,4</b>	8.982,5
davon Vorräte	<b>9.814,0</b>	8.690,3
liquide Mittel	<b>2.802,6</b>	45,7
Eigenkapital	<b>9.470,0</b>	8.917,3
Eigenkapitalquote	<b>74,9%</b>	99,3%
Rückstellungen	<b>88,2</b>	36,6
Verbindlichkeiten	<b>3.082,2</b>	28,6

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurde ein Darlehen in der Höhe von 2,7 Millionen € in Anspruch genommen, um die Bauprojekte „Erschließung Obereschbach“, „Erschließung Am Eichenkamp“ und Bau der „Parkpalette Buchmühle“ zu finanzieren.

Die Liquidität des Betriebes war zu jederzeit sichergestellt.

Die Bilanzsumme hat sich aufgrund der Darlehensaufnahme und des positiven Geschäftsverlaufes auf deutlich über 12,6 Mio € erhöht.

**9. Ausblick**

Das Jahresergebnis des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach - AöR wird maßgeblich durch das Ergebnis der Sparte 1 "Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung" beeinflusst. In dieser Sparte erfolgen alle Erschließungs- und Vermarktungsaktivitäten der einzelnen Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsprojekte.

Für den Ausblick auf das Jahr 2013 sind die laufenden Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet „Obereschbach“ und das Wohngebiet „Am Eichenkamp“ besonders bedeutend. Die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Obereschbach befinden sich in der Durchführung und werden etwa Mitte Juli 2013 abgeschlossen sein. Die Erschließungsarbeiten im Wohngebiet am Eichenkamp werden voraussichtlich im Juni 2013 beendet sein.

In beiden Gebieten gilt es nun die Grundstücksprodukte, die durch die Vorarbeiten des Stadtentwicklungsbetriebs geschaffen wurden, sorgfältig am Markt zu platzieren. Dabei sollte hinsichtlich des Gewerbegebietes „Obereschbach“ der Grundsatz "Qualität der Betriebe vor schneller Vermarktung" angewandt werden.

Beim Wohngebiet „Am Eichenkamp“ zeigt sich schon jetzt eine außerordentlich hohe Nachfrage nach den attraktiven Grundstücken. Hier ist schon für 2013 mit namhaften Grundstückserlösen zu rechnen.

Die Parkpalette Buchmühle wird voraussichtlich Ende Oktober 2013 in Betrieb genommen. Gemeinsam mit dem Übergangsparkplatz Buchmühle und der Tiefgarage Bergischer Löwe betreibt der Stadtentwicklungsbetrieb damit drei Parkeinrichtungen mit insgesamt 276 Stellplätzen, die von besonderer Wichtigkeit für den Einzelhandel im Bereich der Oberen Hauptstraße sind.

Ebenfalls für das Jahr 2013 sollten die Bemühungen um den Verkauf der alten Feuerwache intensiviert werden. Da die Diskussion um die Einmündung Odenthaler Straße/Hauptstraße kurz vor dem Abschluss steht, bestehen hierfür gute Chancen.

Von hoher Bedeutung für das Jahr 2013 ist es nach wie vor, einen geeigneten Investor für die Entwicklung des Kopfgrundstückes am Busbahnhof zu finden. Das Grundstück wird mit seiner zukünftigen Bebauung die Ankunftssituation in der Stadtmitte maßgeblich bestimmen. Deshalb kommt es bei seiner Vermarktung nicht ausschließlich auf die Höhe der Erlöse an, sondern vielmehr noch auf ein ansprechendes städtebauliches und architektonisches Ergebnis.

Die Fortführung des Abrisses der verbleibenden Häuser im Bereich Reiser/Mondsrottchen und die dann folgende Neuparzellierung zum Verkauf, sind abhängig von der Beendigung der betreffenden Wohnraummietverträge in den noch nicht abgerissenen Gebäuden.

Insgesamt kann auch für das Jahr 2013 mit einem Überschuss in namhafter Höhe gerechnet werden. Er hängt im Wesentlichen davon ab, ob es gelingt die geplanten Grundstücksverkäufe im Wohngebiet „Am Eichenkamp“ zu realisieren.