

## Lagebericht

### Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB) für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar zum 31. Dezember 2017

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat mit Beschluss vom 5. Oktober 2010 und mit Wirkung vom 1.1.2011 die Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR (SEB) als kommunale Einrichtung in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) gemäß § 114a Gemeindeordnung NRW (GO NRW) errichtet. Der Anstaltsgegenstand wird in der Satzung unter § 2 wie folgt definiert:

*„Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR hat zur eigenverantwortlichen Erfüllung unter Übertragung der insoweit bestehenden hoheitlichen Aufgaben der Stadt Bergisch Gladbach auf die AöR in dem gesetzlich möglichen Umfang folgende eigene Aufgaben:*

- a. *Verwaltung und Entwicklung von eigenem und fremdem Grundbesitz im Rahmen der operativen Stadtentwicklung, d.h. Erwerb, Entwicklung, Erschließung sowie Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Abschluss und Veränderung von schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsverträgen zur Wohnraumversorgung und zur Wirtschaftsförderung gemäß Paragraph 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW sowie zu Zwecken des landschaftspflegerischen Ausgleichs. Dies erfolgt im Rahmen und nach Maßgabe der verbindlichen Vorgaben der Stadt Bergisch Gladbach im Blick auf die Umsetzung der planungsrechtlichen und städtebaulichen Ziele.*

*Die vorgenannten Tätigkeiten können sowohl in eigenem Namen und für eigene Rechnung, als auch als Dienstleister für die Stadt Bergisch Gladbach oder deren Eigengesellschaften oder sonstige verselbstständiger Aufgabenbereiche der Stadt Bergisch Gladbach erfolgen.*

*Die Tätigkeit als Dienstleister umfasst insbesondere auch*

- *die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten gemäß der §§ 24 und 25 BauGB sowie*
  - *Grundstücksgeschäfte für Zwecke des Straßenbaus, Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und des Feuerschutzes*
  - *sonstige Grundstücksgeschäfte*
- b. *Administrative Betreuung des Vertragsbestandes aller Grundstücks- und Erbbauverträge, sowohl des eigenen als auch des Vertragsbestandes der Stadt Bergisch Gladbach oder von deren Eigengesellschaften oder sonstigen verselbstständigten Aufgabenbereichen der Stadt Bergisch Gladbach.*
  - c. *Wirtschaftsförderung sowie die Förderung des Fremdenverkehrs.*
  - d. *Erzeugung, Erwerb, Handel, Vertrieb, Speicherung und Umwandlung von Energie aller Art, insbesondere von alternativen und regenerativen Energiequellen sowie die Vornahme aller damit zusammenhängenden Geschäfte, insbesondere auch die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen und fremden Grundstücken und Gebäuden.“*

Zur Ausgestaltung der Aufgabenwahrnehmung enthält die Satzung in den §§ 2 und 3 folgende Regeln:

*„Der Gegenstand der Tätigkeit kann auch mittelbar verwirklicht werden, indem Beteiligungen an Gesellschaften gehalten und verwaltet werden und diese Gesellschaften den Gegenstand dann selbst unmittelbar verwirklichen.*

*Der AöR können weitere Aufgaben zur Wahrnehmung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach übertragen werden. Dies kann so erfolgen, dass die AöR diese weiteren Aufgaben ebenfalls als eigene Aufgaben übertragen erhält oder die weiteren Aufgaben im Rahmen und im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach wahrgenommen werden.*

*Die AöR kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies dem Anstaltszweck dient. Dabei ist sicherzustellen, dass die Haftung der Anstalt auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist.*

*Die Anstalt ist berechtigt, anstelle der Stadt Bergisch Gladbach, Satzungen über Abgaben und Entgelte für die Benutzung oder Vorhaltung der Einrichtungen für die übertragenen Aufgaben zu erlassen.*

*Die für den übertragenen Aufgabenkreis erlassenen Satzungen der Stadt Bergisch Gladbach behalten ihre Gültigkeit, bis die Anstalt im Rahmen ihrer Satzungshoheit eigene Satzungen für den jeweiligen Bereich erlassen hat.*

*Das Personal der Anstalt wird von der Stadt vorübergehend, aber unbefristet ohne Dienstherrenwechsel bzw. Arbeitgeberwechsel überlassen. Nähere Einzelheiten zu den Beziehungen zwischen der Anstalt und der Stadt Bergisch Gladbach sind gesondert vertraglich geregelt.*

*Die Flächen in Neubaugebieten, die der Planung nach als öffentliche Verkehrs- und Versorgungsflächen ausgewiesen sind, gehen nach Ausbau und Widmung zurück in das Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach (Rückübertragungsverpflichtung).“*

Innerhalb der SEB AöR wird für die verschiedenen Wirtschaftszweige eine gesonderte Spartenrechnung geführt. Organe der Anstalt sind der Vorstand und der Verwaltungsrat. Der Vorstand besteht aus einem Mitglied. Um die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Anstalt sicherzustellen, wurden zusätzlich zwei Prokuristen bestellt. Beide Prokuristen sind ebenso wie der Vorstand einzeln vertretungsberechtigt und zum Abschluss von Grundstücksgeschäften autorisiert. Der Vorstand und die Prokuristen wurden durch den Verwaltungsrat bestellt.

Für den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR ist gemäß den §§ 26 und 27 der Kommunalunternehmensverordnung NRW (KUV NRW) zusammen mit dem Jahresabschluss ein Lagebericht entsprechend den Vorschriften des § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) aufzustellen. Dabei sind insbesondere der Geschäftsverlauf und die Lage des Betriebes so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Ferner ist die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern.

Die Einrichtung führt die Bezeichnung „Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR (SEB)“. Das Stammkapital beträgt 5 Mio. €.

## 2. Wirtschaftsbericht

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für den SEB relevant sind, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die allgemein gute wirtschaftliche Lage in der Region sowie das geringe Zinsniveau am Kapitalmarkt befördert eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Bergisch Gladbach, denen der SEB mit dem Gewerbegebiet Obereschbach ein adäquates Angebot bieten kann.

### 2.1. Erträge und Aufwendungen

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse in der Höhe von 1.954,8 T€ (Vorjahr: 2.094,5 T€) erwirtschaftet. Hinzutreten sonstige betriebliche Erträge in einer Höhe von 40,6 T€ (Vorjahr: 40,5 T€).

In den Umsatzerlösen sind Erlöse von der Stadt Bergisch Gladbach (sog. Leistungsentgelte) für Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 542,9 T€ (Vorjahr: 476,3 T€) enthalten. Die sog. Leistungsentgelte werden seitens der Stadt Bergisch Gladbach für die auf Ebene der SEB AÖR im Zusammengang mit der vollzogenen Aufgabenübertragung tatsächlich entstehenden Aufwendungen gezahlt. Im Ergebnis werden die Leistungsentgelte durch korrespondierende Aufwendungen neutralisiert.

Den Erträgen stehen Aufwendungen für den Materialaufwand in Höhe von rd. 145,5 T€ (Vorjahr: 553,6 T€), Aufwendungen für die Personalgestellung in Höhe von 435,8 T€ (Vorjahr: 369,2 T€), Personalaufwendungen in Höhe von 13,6 T€ (Vorjahr: 9,8 T€), Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen mit einem Betrag von 300,8 T€ (Vorjahr: 270,6 T€), sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von 629,2 T€ (Vorjahr: 689,1 T€) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen in der Höhe von 56 T€ (Vorjahr: 53,0 T€) gegenüber.

Beachtet man die Ertragssteuerbelastung des steuerrelevanten Betriebs gewerblicher Art „Parkplatzeinrichtungen“ von 27,3 T€ (Vorjahr 10,4 T€), so ergibt sich ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 388,0 T€ (Vorjahr: 199,5 T€), das nach Abzug der sonstigen Steuern in Höhe von 34,0 T€ (Vorjahr: 31,4 T€) den Jahresüberschuss in Höhe von 353,9 T€ (Vorjahr: 168,1 T€) für das Jahr 2017 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 2017 wurden keine Grundstücke verkauft. Weitere Verkäufe im Gewerbegebiet Obereschbach stehen erst in 2018 und 2019 an. Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 384,2 T€ (Vorjahr 179,2 T€), der sich in 2017 aus den Erlösen des Miet- und Pachtgeschäfts und anteiligen Leistungsentgelten der Stadt Bergisch Gladbach zusammensetzt.

Für das Grundstück am S-Bahnhof laufen die Planungen für den Stadthausneubau als Ersatz für die abgängigen Stadthäuser zur Unterbringung der Stadtverwaltung. Bis zum Baubeginn wird das Grundstück weiterhin als provisorischer Parkplatz genutzt.

Die Entwicklung der Grundstücke an der Buchmühle ist mittelfristig geplant.

Der Mietvertrag für die Hauptpost (Hauptstr. 162a) wurde um zwei Jahre bis zum 31.12.2020 verlängert. Die Fläche steht für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Liegenschaft Reiser/Im Mondsröttchen ist derzeit noch mit einem vermieteten Doppelhaus bebaut. Die weitere Entwicklung hängt hier von der Beendigung der betreffenden Wohnraummietverträge ab.

	<b>Sparte 1</b>	
	<b>Grundstücksbewirtschaftung</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse	1.283.992,72 €	1.456.981,34 €
sonstige betriebliche Erträge	36.691,79 €	26.406,64 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00 €	443.381,93 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00 €	0,00 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	16.845,74 €	666,50 €
Aufwendungen für Personalgestellung	256.338,09 €	217.177,33 €
Personalaufwand	3.386,91 €	1.442,88 €
Abschreibungen	203.835,16 €	169.873,29 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	389.332,85 €	412.008,77 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	107,00 €	75,66 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.803,22 €	28.387,43 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>418.249,53 €</b>	<b>210.525,51 €</b>
sonstige Steuern	34.022,61 €	31.332,67 €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>384.226,92 €</b>	<b>179.192,84 €</b>

## **Sparte 2 - Parkplatzbewirtschaftung**

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkplatzeinrichtungen aufgeführt. Im Jahre 2017 sind hier Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der folgenden Parkplatzeinrichtungen entstanden:

- Tiefgarage Bergischer Löwe,
- provisorischer Parkplatz am Bahnhof und
- Parkpalette Buchmühle.

Der Übergangsparkplatz Buchmühle wurde ganzjährig aufgrund der Baustelle „Strunde hoch vier“ in der Innenstadt nicht zur Parkplatzbewirtschaftung genutzt, sondern stand zur Baustelleneinrichtung zur Verfügung.

Der leichte Anstieg der Einnahmen (rd. +6 T€) ist auf höhere Einnahmen am provisorischen Parkplatz am Bahnhof zurückzuführen, welcher gut angenommen wird. Auch an der Parkpalette Buchmühle ist nach Beendigung der Baumaßnahme „Strunde hoch vier“ durch die bessere Erreichbarkeit der Parkpalette ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Tiefgarage Bergischer Löwe weist gegenüber 2016 einen sehr leichten Rückgang auf.

Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 67,7 T€ (Vorjahr: 37,2 T€).

	<b>Sparte 2</b>	
	<b>Parkplatzbewirtschaftung</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse	422.577,50 €	416.668,01 €
sonstige betriebliche Erträge	1.115,41 €	4.242,05 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00 €	0,00 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	40.874,54 €	43.918,35 €
Aufwendungen für Personalgestellung	0,00 €	0,00 €
Personalaufwand	7.841,25 €	7.358,67 €
Abschreibungen	91.050,00 €	97.752,84 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	181.959,46 €	216.928,14 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	32,10 €	57,70 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.960,97 €	7.376,23 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	27.295,48 €	10.445,24 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>67.743,31 €</b>	<b>37.188,29 €</b>
sonstige Steuern	0,00 €	6,81 €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>67.743,31 €</b>	<b>37.181,48 €</b>

### **Sparte 3 - Wirtschaftsförderung/Tourismus**

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

Die Sparte 3 schließt insgesamt mit einer Unterdeckung von – 98,0 T€ (Vorjahr: - 48,2 T€).

Im Wesentlichen sind gestiegene Kosten für ein Hotelgutachten, einen Imagefilm, erstmalige Teilnahme an der Immobilienmesse „Polis“ und begleitende Maßnahmen am Projekt „Strunde hoch 4“ ursächlich. Im Bereich „Tourismus“ wurden höhere Ausgaben für Wanderwege und Weihnachtsbäume/-schmuck getätigt.

Wie bei anderen Institutionen der Wirtschaftsförderung ist auch für die SEB AöR 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 der SEB AöR 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.

	<b>Sparte 3</b>	
	<b>Wirtschaftsförderung/Tourismus</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse	248.301,37 €	220.888,84 €
sonstige betriebliche Erträge	2.820,20 €	9.898,13 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	87.698,52 €	56.651,89 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Personalgestellung	179.436,67 €	152.024,13 €
Personalaufwand	2.370,84 €	1.010,01 €
Abschreibungen	5.865,48 €	2.950,72 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	57.619,30 €	49.207,84 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	74,90 €	52,95 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.242,25 €	17.211,19 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-98.036,59 €</b>	<b>-48.215,86 €</b>
sonstige Steuern	0,00 €	15,89 €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-98.036,59 €</b>	<b>-48.231,75 €</b>

## 2.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage der SEB AöR sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

	31.12.2017	31.12.2016
	T EUR	T EUR
Bilanzsumme	16.840,2	16.690,0
Anlagevermögen	10.502,6	9.849,2
Umlaufvermögen	6.304,0	6.834,1
- davon Vorräte	5.246,2	4.923,5
- davon liquide Mittel	942,5	1.834,7
Eigenkapital	13.285,6	12.931,7
Eigenkapitalquote	78,9%	77,5%
Rückstellungen	328,2	601,1
Verbindlichkeiten	3.050,9	2.855,9

Wesentliches Investitionsprojekt in 2017 war der Neubau des Stadtarchives am Gustav-Lübbe-Haus. Dieser wurde Ende 2017 abgeschlossen und zum 01.12.2017 an den Mieter übergeben.

Die Verbindlichkeiten umfassen mit einem Betrag von 2.411,2 T€ ein Darlehen der Kreissparkasse Köln.

Die Liquidität des Betriebes war zu jederzeit sichergestellt. Der Finanzmittelbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2017	31.12.2016
	T EUR	T EUR
Cash-Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	258,3	847,7
Cash-Flow aus investiver Tätigkeit	-954,2	-1.251,9
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-196,3	-198,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-892,2	-603,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.834,7	2.437,8
Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag	942,5	1.834,7

Maßgebliche Leistungsindikatoren für die SEB AöR sind die Umsatzerlöse sowie Kosten auf Ebene der einzelnen Sparten. Auf die jeweiligen Spartenrechnungen wird verwiesen. Daneben zielt die Tätigkeit im Bereich Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung bzgl. der Gewerbegebiete auf die nachhaltige Ansiedlung attraktiver Unternehmen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach ab.

Die Erlöse aus der Sparte Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung haben aufgrund der herausragenden Stellung der Sparte im Unternehmen eine besondere Bedeutung. Dabei stellen die Mieterlöse in Höhe von 964,3 T€ (Vorjahr: 735,8 T€) eine wesentliche Ertragskomponente dar, die auch erlöst werden kann, wenn keine Grundstücksverkäufe realisiert werden.

In der Sparte der Parkraumbewirtschaftung liegen die Umsatzerlöse aus Parkerlösen insgesamt mit 422,6 T€ leicht über dem Vorjahresniveau.

Das Jahresergebnis der Sparte Wirtschaftsförderung/Tourismus wird in der Regel negativ ausfallen, weil hier keine Kostendeckung zu erreichen ist. Die Ergebnisse aus den Maßnahmen der Wirtschaftsförderung/Tourismus (wie beispielsweise Sicherung von Arbeitsplätzen, erhöhte Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet) spiegelt sich nicht in dieser Sparte wider. Die Umsätze dieser Sparte betreffen die anteiligen Leistungsentgelte der Stadt Bergisch Gladbach.

Im Verlaufe des Jahres 2017 wurden vakante Stellen wiederbesetzt und eine zusätzliche Teilzeitstelle mit Schwerpunkt im kaufmännischen Bereich geschaffen.

Insgesamt konnte mit einem Jahresergebnis von 353,9 T€ das für 2017 geplante Ergebnis von 1.192 T€ nicht erreicht werden, da geplante Grundstücksverkäufe sich zeitlich verschoben haben. Der Vorstand bewertet den Geschäftsverlauf und die Lage des SEB dennoch als positiv.

### 3. Prognosebericht

Das Jahresergebnis der SEB AöR wird maßgeblich durch das Ergebnis der Sparte "Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung" beeinflusst. Insbesondere in den vergangenen Jahren war dies aufgrund der Grundstücksverkäufe im Gewerbegebiet „Obereschbach“ der Fall. Die anderen beiden Sparten „Parkplatzbewirtschaftung“ und „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ waren im Verhältnis dazu weniger relevant für die Erwirtschaftung des Ergebnisses.

Dies wird sich in den nächsten Jahren durch weitere Verkäufe im Gewerbegebiet „Obereschbach“, eines Verkaufs im Bereich „An der Zinkhütte“ und der Realisierung eines weiteren Teils des zweiten Bauabschnittes Reiser/Im Mondsrottchen sowie die Entwicklung der beiden innerstädtischen Liegenschaften des Hauptpostamtes und der Buchmühle fortsetzen.

Im Gewerbegebiet „Obereschbach“ wurden die ersten fünf Verkäufe getätigt. Weitere Verkäufe sind für 2018 und 2019 avisiert. Alle getätigten und noch zu erfolgenden Verkäufe in dem Gewerbegebiet wurden unter Beachtung des Grundsatzes "Qualität der Betriebe vor schneller Vermarktung" realisiert. Es ist davon auszugehen, dass 2019 alle Gewerbegrundstücke vermarktet sind. Mit dem Verkauf der Gewerbegrundstücke können zukünftig keine weiteren Gewerbeflächen auf dem freien Markt angeboten werden.

Im Portfolio des Stadtentwicklungsbetriebes sind aktuell keine weiteren Grundstücke vorhanden, die zum Zwecke der Wohnbebauung oder gewerblichen Nutzung vermarktet werden können. Die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt – mit niedrigen Zinsen und dadurch bedingte hohe Nachfrage nach Bauland durch Private und

Investoren – senkte die Chancen, geeignete private Flächen zur Entwicklung von Bau- und Gewerbeland zu angemessenen Konditionen erwerben zu können. Der Stadtentwicklungsbetrieb prüft jedoch den Erwerb zukünftiger Potentialflächen, u.a. auf der Grundlage des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes durch die Stadt Bergisch Gladbach, um zukünftig Grundbesitz zu entwickeln, erschließen und veräußern zu können.

In Bergisch Gladbach besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum für die unterschiedlichen Nachfragegruppen. Federführend durch den städtischen Fachbereich 6 „Grundstücksnutzung“ wird das wohnungspolitische Handlungskonzept erarbeitet. Der Stadtentwicklungsbetrieb hat im Zuge seiner wirtschaftlichen Betätigung die Chance, Teil einer Lösung zur bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauland zu werden.

Die Umsätze der Sparte "Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung" umfasst auch Miet- und Pächterlöse, die als planbare Einnahmequelle zu erhalten sind, da sie zur langfristigen Finanzierung der satzungsmäßig festgeschriebenen Aufgaben wesentlich beitragen

Auf den Grundstücken Reiser/Im Mondsröttchen wird eine Neuparzellierung in 2018 erfolgen. Es ist geplant, einen Teil der Flächen an den Immobilienbetrieb der Stadt zu verpachten, der diesen wiederum an einen privaten Träger zum Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte untervermietet. Die restliche Fläche ist derzeit noch bebaut und vermietet. Auch diese Flächen sollen zukünftig veräußert werden.

Nachdem im Gustav-Lübbe-Haus eine Flüchtlingsunterkunft hergestellt und an die Stadt Bergisch Gladbach vermietet werden konnte, wurde weiterhin auch ein zweiter Gebäudeteil umgebaut, um ihn für Verwaltungsdienststellen der Stadt Bergisch Gladbach herzurichten und zu vermieten. Im dritten Bauabschnitt wurde ein Anbau für das Stadtarchiv realisiert. Das Objekt wurde zum 1. Dezember 2017 voll vermietet.

Mit der Parkpalette Buchmühle, der Tiefgarage Bergischer Löwe und den provisorischen Parkplätzen am Bahnhof und an der Buchmühle betreibt die SEB AÖR vier Parkeinrichtungen mit insgesamt 320 Stellplätzen, die von besonderer Wichtigkeit für den Einzelhandel sind. In 2017 konnte der provisorische Parkplatz an der Buchmühle aufgrund von Baumaßnahmen des Projektes „Strunde hoch vier“ nicht genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass der provisorische Parkplatz voraussichtlich ab September 2018 wieder geöffnet werden kann.

Während des Baus der Parkpalette Buchmühle kam es zu Schwierigkeiten zwischen Ausführung und Planung. Die Parkpalette weist bauliche Mängel auf. Zur Behebung der Mängel sowie zur fortwährenden Unterhaltung ist es erforderlich, dass ein Bau fachkundiger als ständiger Ansprechpartner und Verantwortlicher zur Unterstützung des SEBs zur Verfügung steht. Eine voraussichtliche Betonsanierung kann eine Schließung der Parkpalette Buchmühle für einen gewissen Zeitraum erforderlich machen.

Der Wirtschaftsplan des SEB sieht für 2018 aufgrund von geplanten Grundstücksverkäufen einen Jahresüberschuss von 1.317 T€ vor. Insofern ist in 2018 mit einem deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse im Bereich Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung zu rechnen. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Parkeinrich-

tungen werden sich in 2018 voraussichtlich auf dem Vorjahresniveau bewegen. Aus den veranschlagten Ein- und Auszahlungen wird ein positiver Betrag in Höhe von 306 T€ erwartet.

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

Für die SEB AöR existiert ein Risiko- und Chancenmanagement, das geeignet ist als Risikofrüherkennungssystem Entwicklungen, die den Fortbestand des Betriebes gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen. Der Aufbau und die Struktur des Betriebes sind klar strukturiert und die Aufgaben sind voneinander abgegrenzt. Entsprechende Unterschriftsvollmachten und Stellvertretungen sind mit Ernennung des Vorstandes sowie der beiden Prokuristen geregelt. Die bevollmächtigten Personen sind im Rahmen einer Eigenschadenversicherung abgesichert. Der SEB fällt zudem unter den Versicherungsschutz der städtischen Haftpflichtversicherung.

Aufgrund der geringen Größe des Betriebes und den regelmäßigen Betriebsbesprechungen und Abteilungsbesprechungen ist ein klares und durchlässiges Informationssystem gegeben, das gewährleistet, dass Unternehmensentwicklungen auf allen Ebenen früh ausgetauscht werden, wodurch persönlichen Fehleinschätzungen vorgebeugt wird. Ferner ist die SEB AöR auf gesetzlicher Grundlage verpflichtet, Planzahlen zu erstellen und im Rahmen von Soll- / Ist-Analysen regelmäßig gegenüber dem Verwaltungsrat Rechenschaft abzulegen. Zudem ist der Verwaltungsrat in alle wesentlichen Entscheidungen einbezogen.

Als Kommune, die ein strukturelles Defizit in seinem Haushalt aufweist, werden durch die Stadt Bergisch Gladbach Investitionen trotz Finanzmisere umzusetzen sein. Sofern zukünftig neue Aufgaben auf die SEB AöR übertragen werden, können diese mit besonderen Risiken verbunden sein.

Diese Aufgaben bieten allerdings auch die Chance, den Betrieb langfristig durch gesicherte Miet- und Pachteinahmen zu finanzieren und die satzungsmäßig festgeschriebenen Aufgaben zu realisieren.

Die SEB AöR kann langfristig nur neue Entwicklungen umsetzen, wenn entsprechende Grundstücke angekauft werden können.

Die Finanzierung des Betriebes ist langfristig durch die Mieteinnahmen und Kreditverträge mit Banken gesichert. Wesentliche Ausfallrisiken bei Forderungen sind nicht ersichtlich. Beim Verkauf von Liegenschaften wird das Ausfallrisiko von Forderungen dadurch minimiert, dass die Kaufsache erst nach Zahlung auf den Käufer übergeht. Wechselkursrisiken bestehen für die SEB AöR nicht, da alle Transaktionen in der Währung Euro durchgeführt werden.

Es ist nicht erkennbar, dass bestandsgefährdende Risiken vorliegen.

**5. Feststellung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

Nach § 26 Satz 2 KUV NRW ist im Lagebericht auch auf solche Sachverhalte einzugehen, die Gegenstand der Prüfung nach § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sind.

Im Berichtsjahr haben sich keine relevanten Sachverhalte im Zusammenhang mit der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes ergeben. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verwiesen.

Bergisch Gladbach, den 31.07.2018

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR

Harald Flügge  
(Vorstand)