

Lagebericht

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB)
für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar zum 31. Dezember 2018

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 verselbstständigte 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 Erbbau-rechtsverträge, 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 Dienstherrnwechsel 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 2018 Umsatzerlöse in der Höhe von 3.847,5 T€ (Vorjahr: 1.954,8 T€) erwirtschaftet. Hinzutreten sonstige betriebliche Erträge in einer Höhe von 619,3 T€ (Vorjahr: 40,6 T€).

In den Umsatzerlösen sind Erlöse von der Stadt Bergisch Gladbach (sog. Leistungsentgelte) für Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 644,2 T€ (Vorjahr: 542,9 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. 1.628,7 T€ (Vorjahr: 145,5 T€), Aufwendungen für die Personalgestellung in Höhe von 532,1 T€ (Vorjahr: 435,8 T€), Personalaufwendungen in Höhe von 6,4 T€ (Vorjahr: 13,6 T€), Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen mit einem Betrag von 300,3 T€ (Vorjahr: 300,8 T€), sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von 598,4 T€ (Vorjahr: 629,2 T€) und Zinsen und ähnliche Aufwendungen in der Höhe von 43,5 T€ (Vorjahr: 56,0 T€) gegenüber.

Beachtet man die Ertragssteuerbelastung des steuerrelevanten Betriebs gewerblicher Art „Parkplatzbewirtschaftungen“ von 55,2 T€ (Vorjahr 27,3 T€), so ergibt sich ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 1.302,1 T€ (Vorjahr: 388,0 T€), das nach Abzug der sonstigen Steuern in Höhe von 10,8 T€ (Vorjahr: 34,0 T€) den Jahresüberschuss in Höhe von 1.291,2 T€ (Vorjahr: 353,9 T€) für das Jahr 2018 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 und Gebäuden entstanden sind.

In 2018 wurden drei Grundstücke im Gewerbegebiet Obereschbach verkauft. Weitere Verkäufe im Gewerbegebiet Obereschbach stehen in 2019 an.

Die Sparte Grundstücksverkehr/Grundstücksbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 1.266,2 T€ (Vorjahr 384,2 T€).

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.

An der Liegenschaft Reiser/Im Mondsröttchen wurde mit der Stadt Bergisch Gladbach (Immobilienbetrieb) ein Pachtvertrag über 2.940 m² Grundstücksfläche geschlossen. Auf diesem Areal soll eine Kindertagesstätte errichtet und betrieben werden.

Der restliche Teil der Liegenschaft (rd. 610 m²) ist derzeit noch mit einem vermieteten Doppelhaus bebaut. Die weitere Entwicklung hängt hier von der Beendigung der betreffenden Wohnraummietverträge ab.

	Sparte 1	
	Grundstücksbewirtschaftung	
	2018	2017
Umsatzerlöse	3.113.533,72 €	1.283.992,72 €
sonstige betriebliche Erträge	618.747,36 €	36.691,79 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	1.539.129,77 €	0,00 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00 €	0,00 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.541,68 €	16.845,74 €
Aufwendungen für Personalgestellung	312.993,20 €	256.338,09 €
Personalaufwand	3.191,40 €	3.386,91 €
Abschreibungen	236.912,93 €	203.835,16 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	332.701,12 €	389.332,85 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	107,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.792,40 €	32.803,22 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	1.277.018,58 €	418.249,53 €
sonstige Steuern	10.836,82 €	34.022,61 €
Jahresergebnis	1.266.181,76 €	384.226,92 €

Sparte 2 - Parkplatzbewirtschaftung

In dieser Sparte sind die Aufwendungen und Erträge für die Errichtung und den Betrieb von Parkplatzeinrichtungen aufgeführt. Im Jahre 2018 sind hier Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der folgenden Parkplatzeinrichtungen entstanden:

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

Der Übergangsparkplatz Buchmühle wurde aufgrund einer Maßnahme des Abwasserwerkes aus dem Projekt „Strunde hoch vier“ in der Innenstadt nicht wie geplant ab Mai 2018 zur Parkplatzbewirtschaftung genutzt, sondern stand bis zum Herbst 2018 als Baustelleneinrichtung zur Verfügung.

Es ist erkennbar, dass nach Abschluss des Projektes „Strunde hoch vier“ in der Innenstadt eine bessere Auslastung der Parkplätze stattgefunden hat.

Gegenüber dem Vorjahr (422,6 T€) sind insgesamt höhere Einnahmen i.H.v. 443,9 T€ zu verzeichnen.

Das Spartenergebnis ist mit 33,1 T€ durch den Wegfall der Abschreibungen des provisorischen Parkplatzes am Bahnhof positiv beeinflusst. Den höheren Einnahmen stehen höhere Steueraufwendungen gegenüber.

Die Sparte schließt mit einem Überschuss von 101,3 T€ (Vorjahr: 67,7 T€).

	Sparte 2	
	Parkplatzbewirtschaftung	
	2018	2017
Umsatzerlöse	443.925,16 €	422.577,50 €
sonstige betriebliche Erträge	599,15 €	1.115,41 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	0,00 €	0,00 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.867,34 €	40.874,54 €
Aufwendungen für Personalgestellung	0,00 €	0,00 €
Personalaufwand	957,42 €	7.841,25 €
Abschreibungen	57.963,00 €	91.050,00 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	179.673,09 €	181.959,46 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	32,10 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.521,63 €	6.960,97 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	55.226,88 €	27.295,48 €
Ergebnis nach Steuern	101.314,95 €	67.743,31 €
sonstige Steuern	0,00 €	0,00 €
Jahresergebnis	101.314,95 €	67.743,31 €

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 rd. -76,3 T€ (Vorjahr: - 98,0 T€) ab.

Im Wesentlichen sind geringere Sachaufwendungen ursächlich für den Rückgang des negativen Spartenergebnisses.

Zum Bereich der „Wirtschaftsförderung“ gehörten die Betreuung der

* Unternehmen im Rahmen der Bestandspflege

* Interessengemeinschaften des Handels,

* Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG),

die Teilnahmen an der Immobilienmesse „Polis“ und „Expo Real“ sowie begleitende Maßnahmen am Projekt „Strunde hoch 4“. Im Bereich „Tourismus“ fallen u.a. Aufwendungen für den Betrieb und Bewirtschaftung des Wohnmobilstellplatzes, Unterhaltungsarbeiten der Wanderwege sowie der Weihnachtsbäume/-schmuck an.

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.

	Sparte 3	
	Wirtschaftsförderung/Tourismus	
	2018	2017
Umsatzerlöse	290.018,75 €	248.301,37 €
sonstige betriebliche Erträge	0,00 €	2.820,20 €
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €
b) Sachaufwendungen der Wirtschaftsförderung	34.412,42 €	87.698,52 €
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.770,15 €	0,00 €
Aufwendungen für Personalgestellung	219.095,24 €	179.436,67 €
Personalaufwand	2.233,98 €	2.370,84 €
Abschreibungen	5.442,36 €	5.865,48 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	86.099,35 €	57.619,30 €
sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	74,90 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.217,13 €	16.242,25 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	-76.251,88 €	-98.036,59 €
sonstige Steuern	0,00 €	0,00 €
Jahresergebnis	-76.251,88 €	-98.036,59 €

2.2. Finanz- und Vermögenslage

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

	31.12.2018	31.12.2017
	T EUR	T EUR
Bilanzsumme	17.665,8	16.840,2
Anlagevermögen	12.298,1	10.502,6
Umlaufvermögen	5.338,5	6.304,0
- davon Vorräte	1.584,9	5.246,2
- davon liquide Mittel	3.617,7	942,5
Eigenkapital	14.576,8	13.285,6
Eigenkapitalquote	82,5%	78,9%
Rückstellungen	578,4	328,2
Verbindlichkeiten	2.353,6	3.050,9

In 2018 wurden aufgrund veränderter Verwendungsabsicht Grundstücke mit einem Buchwert von 2.354,3 T€ aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgliedert. Ferner wurden Investitionen in das Gustav-Lübbe-Haus sowie Außenanlagen in Höhe von 154 T€ getätigt.

Die Verbindlichkeiten umfassen mit einem Betrag von 2.260,5 T€ ein Darlehen der Kreissparkasse Köln.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Cash-Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	2.137,3	258,3
Cash-Flow aus investiver Tätigkeit	731,4	-954,2
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-193,5	-196,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.675,2	-892,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	942,5	1.834,7
Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag	3.617,7	942,5

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 1.119,2 T€ (Vorjahr: 964,3 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 443,9 T€ 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.

Zum Ende des Jahres 2017 wurde der Vertrag einer geringfügigen Beschäftigung mit der Aufgabe der „Verwaltung Parkplatzbewirtschaftung“ gekündigt
In 2018 waren alle Planstellen im SEB besetzt.

Insgesamt konnte mit einem Jahresergebnis von 1.291,2 T€ das für 2018 geplante Ergebnis von 1.317 T€ nahezu erreicht werden.
Der Vorstand bewertet den Geschäftsverlauf und die Lage des SEB 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.

Für die Erwirtschaftung des Ergebnisses ist die Sparte „Parkplatzbewirtschaftung“ im Verhältnis dazu weniger relevant und die Sparte „Wirtschaftsförderung/Tourismus“ kann nicht –wie oben bereits erläutert- kostendeckend betrieben werden.

In den nächsten Jahren stehen zur Realisierung ein letzter Teil des Bauabschnittes Reiser/Im Mondsröttchen sowie die Entwicklung der beiden innerstädtischen Liegenschaften des Hauptpostamtes und der Buchmühle an.

Im Gewerbegebiet „Obereschbach“ wurden acht Verkäufe getätigt. Die Vermarktung der letzten beiden Verkäufe ist für 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 2019/20 alle Gewerbegrundstücke vermarktet sind. Die Abwicklung der Grundstücksverkäufe kann voraussichtlich bis Ende 2020 erfolgen. 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.

In den vergangenen Werkstätten zur Vorbereitung einer Baulandstrategie wurden die Vorteile „Kommunaler Zwischenerwerbsmodelle“ gegenüber einer „Angebotsplanung“ herausgestellt. Diese liegen insbesondere in der Gewährleistung wohnungspolitischer Ziele.

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. Hier ist darauf zu achten, dass die Konditionen zum Marktwert verhandelt werden, um die Infrastruktur aufrecht zu erhalten.

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.

Bei der Parkpalette ist vorgesehen, Arbeiten zum Schutz des Betons vorzunehmen, so dass Umwelteinflüsse zurückgehalten werden können, die Substanz verbessert und die Nutzungsdauer verlängert werden kann.

Der Wirtschaftsplan des SEB sieht für 2019 aufgrund von geplanten Grundstücksverkäufen einen Jahresüberschuss von 698,5 T€ vor, wobei in 2019 mit einem Rückgang der Umsatzerlöse im Bereich Grundstücksverkehr / Grundstücksbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr zu rechnen ist. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Parkplatzeinrichtungen werden sich in 2019 voraussichtlich auf dem Vorjahresniveau bewegen. Aus den veranschlagten Ein- und Auszahlungen wird ein positiver Betrag in Höhe von 270 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 31.03.2019
Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR

Harald Flügge
(Vorstand)