



DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
und
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021
2. Ergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
3. Finanzrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
4. Anhang zum 31. Dezember 2021
5. Lagebericht 2021
6. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Dr. Heilmaier & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Campus Fichtenhain 57a, 47807 Krefeld
Tel. +49 (0) 21 51 – 63 90 - 0
Fax +49 (0) 21 51 – 63 90 - 90
E-Mail hp@heilmaier-partner.de
Internet www.heilmaier-partner.de
Amtsgericht Krefeld HRB 3704

Geschäftsführer:
Dirk Abts RA WP StB
Markus Esch RA WP StB
Karl Nauen Dipl.-Kfm. WP StB
Bastian Willenborg Dipl.-Oec. WP

elektr. Kopie

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Bergisch Gladbach
Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
0. Aufwendungen für die Erhaltung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit			819.714,66	427.909,36	1. Eigenkapital				
1. Anlagevermögen					1.1 Allgemeine Rücklage	116.114.559,14		117.022.053,76	
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	160.526,32			164.752,32	1.2 Sonderrücklage	0,00		0,00	
1.2 Sachanlagen					1.3 Ausgleichsrücklage	0,00		0,00	
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					1.4 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-161.951,74		-2.482.598,86	
1.2.1.1 Grünflächen	0,00		0,00		1.5 Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-17.715.149,18		-16.140.085,68	
1.2.1.2 Ackerland	0,00		0,00		1.6 Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung	17.010,09		18.100,14	
1.2.1.3 Wald, Forsten	0,00		0,00				98.254.468,31	98.417.469,36	
1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke	29.828.997,05		29.785.408,43		2. Sonderposten				
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					2.1 für Zuwendungen	112.721.447,14		83.915.833,00	
1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen	5.567.692,79		5.686.604,79		2.2 für Beiträge	0,00		0,00	
1.2.2.2 Schulen	239.712.566,87		203.180.243,05		2.3 für den Gebühreenausgleich	0,00		0,00	
1.2.2.3 Wohnbauten	2.475.393,74		2.546.248,74		2.4 Sonstige Sonderposten	62.422,00		73.560,00	
1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	24.590.342,06		25.165.592,48				112.783.869,14	83.989.393,00	
1.2.3 Infrastrukturvermögen					3. Rückstellungen				
1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	0,00		0,00		3.1 Pensionsrückstellungen	0,00		0,00	
1.2.3.2 Brücken und Tunnel	0,00		0,00		3.2 Rückstellungen für Deponien und Altlasten	0,00		0,00	
1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen	0,00		0,00		3.3 Instandhaltungsrückstellungen	1.201.121,49		1.688.748,87	
1.2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	0,00		0,00		3.4 Sonstige Rückstellungen	2.436.035,42		3.924.496,34	
1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	0,00		0,00				3.637.156,91	5.613.245,21	
1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	0,00		0,00		4. Verbindlichkeiten				
1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden	0,00		0,00		4.1 Anleihen				
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0,00		0,00		4.1.1 für Investitionen	0,00		0,00	
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	591.334,00		740.735,00		4.1.2 zur Liquiditätssicherung	0,00		0,00	
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	555.254,56		233.930,40				0,00	0,00	
1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	18.346.004,66		49.956.325,92		4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen				
	321.667.585,73		317.295.088,81		4.2.1 von verbundenen Unternehmen	0,00		0,00	
1.3 Finanzanlagen					4.2.2 von Beteiligungen	0,00		0,00	
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0,00		4.2.3 von Sondervermögen	0,00		0,00	
1.3.2 Beteiligungen	0,00		0,00		4.2.4 vom öffentlichen Bereich	0,00		0,00	
1.3.3 Sondervermögen	0,00		0,00		4.2.5 von Kreditinstituten	110.125.280,54		108.235.423,27	
1.3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00				110.125.280,54	108.235.423,27	
1.3.5 Ausleihungen					4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	28.571.841,65		27.928.927,32	
1.3.5.1 an verbundene Unternehmen	0,00		0,00		4.4 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	0,00		0,00	
1.3.5.2 an Beteiligungen	0,00		0,00		4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.266.985,79		2.432.037,90	
1.3.5.3 an Sondervermögen	0,00		0,00		4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00		0,00	
1.3.5.4 Sonstige Ausleihungen	382.097,25		409.398,17		4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	99.400,49		303.810,42	
	382.097,25		409.398,17		4.8 Erhaltene Anzahlungen	9.593.316,35		33.024.382,01	
	322.210.209,30		317.869.239,30				149.656.824,82	171.924.580,92	
2. Umlaufvermögen					5. Passive Rechnungsabgrenzung			8.781,20	12.414,80
2.1 Vorräte									
2.1.1 Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren	30.555.119,77		30.240.519,14						
2.1.2 Geleistete Anzahlungen	3.984,00		0,00						
	30.559.103,77		30.240.519,14						
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen	9.264.667,00		9.586.248,00						
2.2.2 Privatrechtliche Forderungen	630.328,27		907.596,94						
2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände	856.809,36		904.706,43						
	10.751.804,63		11.398.551,37						
2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00						
2.4 Liquide Mittel	76,31		148,98						
	41.310.984,71		41.639.219,49						
3. Aktive Rechnungsabgrenzung			191,71	20.735,14					

Ergebnisrechnung

Immobilienbetrieb

		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschrie- bener Ansatz 2021	davon Ermächtigungs- übertragung	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)	Ermächtigungs- übertragung in das Folgejahr
		1	2	3	4	5	6
01	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2.913.218,97	3.517.627,00	0,00	3.530.078,04	12.451,04	0,00
03	+ Sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00	0,00
05	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	23.570.883,28	24.377.224,00	0,00	23.279.982,64	-1.097.241,36	0,00
06	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.134.367,48	2.125.000,00	0,00	2.149.724,50	24.724,50	0,00
07	+ Sonstige ordentliche Erträge	956.328,10	1.550.000,00	0,00	953.813,90	-596.186,10	0,00
08	+ Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	= Ordentliche Erträge	28.574.797,83	31.569.851,00	0,00	29.913.799,08	-1.656.051,92	0,00
11	- Personalaufwendungen	5.677.537,57	6.908.574,00	0,00	6.189.689,69	-718.884,31	0,00
12	- Versorgungsaufwendungen	133.418,31	152.026,00	0,00	145.081,30	-6.944,70	0,00
13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.706.305,95	17.981.195,65	1.062.236,65	12.127.863,17	-5.853.332,48	0,00
14	- Bilanzielle Abschreibungen	7.716.497,46	8.411.123,00	0,00	7.833.573,51	-577.549,49	0,00
15	- Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.336.907,44	2.821.869,68	68.803,68	2.203.235,40	-618.634,28	0,00
17	= Ordentliche Aufwendungen	28.570.666,73	36.274.788,33	1.131.040,33	28.499.443,07	-7.775.345,26	0,00
18	= Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)	4.131,10	-4.704.937,33	-1.131.040,33	1.414.356,01	6.119.293,34	0,00
19	+ Finanzerträge	78.280,97	0,00	0,00	57.962,25	57.962,25	0,00
20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2.992.920,29	3.591.495,00	0,00	2.026.075,30	-1.565.419,70	0,00
21	= Finanzergebnis (= Zeilen 19 und 20)	-2.914.639,32	-3.591.495,00	0,00	-1.968.113,05	1.623.381,95	0,00
22	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)	-2.910.508,22	-8.296.432,33	-1.131.040,33	-553.757,04	7.742.675,29	0,00
23	+ Außerordentliche Erträge	427.909,36	1.000.844,00	0,00	391.864,60	-608.979,40	0,00
24	- Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	59,30	59,30	0,00
25	= Außerordentliches Ergebnis (= Zeilen 23 und 24)	427.909,36	1.000.844,00	0,00	391.805,30	-609.038,70	0,00
26	= Jahresergebnis (= Zeilen 22 und 25)	-2.482.598,86	-7.295.588,33	-1.131.040,33	-161.951,74	7.133.636,59	0,00
27	- Globaler Minderaufwand						
28	= Jahresergebnis nach Abzug globaler Minderaufwand (= Zeilen 26 und 27)	-2.482.598,86	-7.295.588,33	-1.131.040,33	-161.951,74	7.133.636,59	0,00
29	Verrechnete Erträge bei Vermögensgegenständen	462.521,34	0,00	0,00	96.139,64	96.139,64	0,00
30	Verrechnete Erträge bei Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Verrechnete Aufwendungen bei Vermögensgegenständen	-444.421,20	0,00	0,00	-97.229,69	-97.229,69	0,00
32	Verrechnete Aufwendungen bei Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Verrechnungssaldo (= Zeilen 29 bis 32)	18.100,14	0,00	0,00	-1.090,05	-1.090,05	0,00

Finanzrechnung

Immobilienbetrieb

		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschrie- bener Ansatz 2021	davon Ermächtigungs- übertragung	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)	Ermächtigungs- übertragung in das Folgejahr
		1	2	3	4	5	6
01	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03	+ Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-31,00	0,00	0,00	200,00	200,00	0,00
05	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	23.133.291,88	24.377.224,00	0,00	23.091.889,67	-1.285.334,33	0,00
06	+ Kostenerstattungen, Kostenumlagen	822.692,76	2.125.000,00	0,00	2.094.712,74	-30.287,26	0,00
07	+ Sonstige Einzahlungen	62.066,55	0,00	0,00	192.186,29	192.186,29	0,00
08	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	35.108,39	0,00	0,00	57.962,25	57.962,25	0,00
09	= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	24.053.128,58	26.502.224,00	0,00	25.436.950,95	-1.065.273,05	0,00
10	- Personalauszahlungen	5.454.487,39	6.641.372,00	0,00	5.876.897,71	-764.474,29	0,00
11	- Versorgungsauszahlungen	133.418,31	152.026,00	0,00	145.081,30	-6.944,70	0,00
12	- Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	11.241.668,67	17.981.195,65	1.062.236,65	12.002.374,79	-5.978.820,86	0,00
13	- Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	2.298.269,17	3.591.495,00	0,00	2.104.739,79	-1.486.755,21	0,00
14	- Transferausszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	- Sonstige Auszahlungen	1.372.918,48	2.566.869,68	68.803,68	2.746.770,21	179.900,53	0,00
16	= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	20.500.762,02	30.932.958,33	1.131.040,33	22.875.863,80	-8.057.094,53	0,00
17	= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 9 und 16)	3.552.366,56	-4.430.734,33	-1.131.040,33	2.561.087,15	6.991.821,48	0,00
18	+ Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	5.102.136,24	5.916.842,00	0,00	8.871.982,15	2.955.140,15	0,00
19	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	865.026,20	1.520.000,00	0,00	-79,00	-1.520.079,00	0,00
20	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	+ Einzahlungen aus Beiträgen u.ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	+ Sonstige Investitionseinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	5.967.162,44	7.436.842,00	0,00	8.871.903,15	1.435.061,15	0,00
24	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	12.911.989,65	57.539,65	0,00	-12.911.989,65	0,00
25	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	18.763.527,22	77.384.413,84	42.130.478,24	14.114.175,79	-63.270.238,05	0,00
26	- Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Anlagevermögen	119.995,12	80.000,00	0,00	190.711,76	110.711,76	0,00
27	- Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	- Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	- Sonstige Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	18.883.522,34	90.376.403,49	42.188.017,89	14.304.887,55	-76.071.515,94	0,00
31	= Saldo aus Investitionstätigkeit (= Zeilen 23 und 30)	-12.916.359,90	-82.939.561,49	-42.188.017,89	-5.432.984,40	77.506.577,09	0,00
32	= Finanzmittelüberschuss / -fehlbetrag (= Zeilen 17 und 31)	-9.363.993,34	-87.370.295,82	-43.319.058,22	-2.871.897,25	84.498.398,57	0,00
33	+ Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	19.212.634,92	0,00	0,00	8.054.300,92	8.054.300,92	0,00
34	+ Aufnahme von Krediten zur Liquiditätssicherung	75.900.000,00	0,00	0,00	25.300.000,00	25.300.000,00	0,00
35	- Tilgung und Gewährung von Darlehen	5.295.699,19	6.605.277,00	0,00	5.825.390,67	-779.886,33	0,00
36	- Tilgung von Krediten zur Liquiditätssicherung	75.912.000,00	0,00	0,00	25.300.000,00	25.300.000,00	0,00
37	= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	13.904.935,73	-6.605.277,00	0,00	2.228.910,25	8.834.187,25	0,00
38	= Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (= Zeilen 32 und 37)	4.540.942,39	-93.975.572,82	-43.319.058,22	-642.987,00	93.332.585,82	0,00

Finanzrechnung

Immobilienbetrieb

		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschrie- bener Ansatz 2021	davon Ermächtigungs- übertragung	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)	Ermächtigungs- übertragung in das Folgejahr
		1	2	3	4	5	6
39	+ Anfangsbestand an Finanzmitteln	122,69	218,77	0,00	148,98	-69,79	0,00
40	+ Änderung des Bestandes an fremden Finanzmitteln	-4.540.916,10	0,00	0,00	642.914,33	642.914,33	0,00
41	= Liquide Mittel (= Zeilen 38, 39 und 40)	148,98	-93.975.354,05	-43.319.058,22	76,31	93.975.430,36	0,00

**Immobilienbetrieb
der
Stadt Bergisch Gladbach**

**ANHANG
zum 31. Dezember 2021**

mit den Anlagen

1. **Anlagenspiegel**
2. **Forderungsspiegel**
3. **Sonderpostenspiegel**
4. **Verbindlichkeitspiegel**
5. **Rückstellungsspiegel**
- 5a. **Instandhaltungsrückstellungen**
6. **Entwicklung des Eigenkapital**
7. **Derivate**
8. **Mitgliederverzeichnisse**

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis Anhang	2
I. Vorbemerkungen	3
II. Bilanz- und Bewertungsmethoden	3
III. Erläuterungen zur Bilanz	3
V. Erläuterungen zur Ergebnisrechnung	15
V. Erläuterungen zur Finanzrechnung	21
VI. Sonstige Angaben	21

Abkürzungsverzeichnis Anhang

AG	Arbeitgeber
AMG	Albert-Magnus-Gymnasium
AN	Arbeitnehmer
AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
ATZ	Altersteilzeit
BMA	Brandmeldeanlage
EigVO NRW	Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen
ELA	Elektroakustische Anlage
GemHVO NRW	Gemeindehaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen
GGG	Gemeinschaftsgrundschule
GO NRW	Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGB	Handelsgesetzbuch
InHK	Inkludiertes Handlungskonzept
i. H. v.	in Höhe von
IGP	Integrierte Gesamtschule Paffrath
ISEP	Integrierter Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan
IT	Informationstechnik
Kita	Kindertagesstätte
KomHVO NRW	Kommunale Haushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen
LOB	Leistungsorientierte Bezahlung
NCG	Nikolaus-Cusanus-Gymnasium
NKF	Neues Kommunales Finanzwesen
NKF-CIG	NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz
NKF-WG	NKF-Weiterbildungsgesetz
OGATA	Offene Ganztagsangebot

OGS	Offene Ganztagschule
PRAP	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
RS	Rückstellung
RWK	Regenwasserkanal
SV	Sozialversicherung
SZ	Schulzentrum
ZVK	Zusatzversorgungskasse

2. NKFVG NRW 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetzl. Vorbemerkungen

Als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist der Immobilienbetrieb verpflichtet, zum Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen finden die Vorschriften der Kommunalhaushaltsverordnung NRW (KomHVO NRW) entsprechend § 27 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) Anwendung.

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und dem Anhang. Dem Jahresabschluss ist ein Lagebericht beigelegt.

II. Bilanz- und Bewertungsmethoden

Der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach hat das Rechnungswesen zum 01.01.2019 auf das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) im Sinne des § 27 EigVO NRW umgestellt.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Im Folgenden wird nur über die Bilanzpositionen mit einem Wert berichtet.

0. Aufwendungen zur Erhaltung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit

Das Gesetz zur Isolierung der aus der COVID-19-Pandemie folgenden Belastungen der kommunalen Haushalte im Land Nordrhein-Westfalen (NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz-NKF-CIG) ist am 01.10.2020 in Kraft getreten. Das NKF-CIG dient dazu, die entstandenen bzw. entstehenden Mindererträge bzw. Mehraufwendungen haushaltsrechtlich zu isolieren, um die kommunalen Haushalte auch in den Folgejahren tragfähig zu halten und so die kommunale Handlungsfähigkeit abzusichern.

Die Ermittlung erfolgt nach § 5 Abs. 3 NKF-CIG durch eine gesonderte Erfassung der konkreten Belastungen des beschlossenen Haushaltes 2021. Soweit die Haushaltsbelastungen nicht oder nicht in vollem Umfang konkret ermittelt werden können, ist hilfsweise eine Nebenrechnung (Soll-Ist-Vergleich) vorzunehmen. Der Ermittlung der COVID-19-Haushaltsbelastung liegt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 NKF-CIG der beschlossene Haushalt 2021 zu Grunde. Daher ist eine nachträgliche fiktive Bereinigung des beschlossenen Haushaltes um pandemiespezifische Positionen nicht möglich.

Die Umsetzung der gesetzlichen Regelung des NKF-CIG erfolgte in der Verordnung zur Änderung der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (KomHVO NRW) vom 30.10.2020. Insbesondere in dem neu eingefügten § 33a KomHVO NRW wird Bezug genommen auf die Bilanzierungshilfe nach dem NKF-CIG. § 33a KomHVO NRW verpflichtet danach die Kommunen, ab dem Jahresabschluss 2020 eine Bilanzierungshilfe zu aktivieren.

Die Aufwendungen für die Erhaltung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit sind nach § 33a Abs. 1 KomHVO NRW als sog. Bilanzierungshilfe vor dem Anlagevermögen auszuweisen und tragen nach § 42 Abs. 3 KomHVO die Bilanzpostennummer „0“.

Der Bilanzposten ist im Anhang zum Jahresabschluss zu erläutern. Die Aktivierung erfolgt mittels des außerordentlichen Ergebnisses und ermöglicht so eine summarische Isolierung der pandemiebedingten Haushaltsverschlechterung.

Die ab dem Jahresabschluss 2020 erstmalig anzusetzende Bilanzierungshilfe ist beginnend im Haushaltsjahr 2025 linear über längstens 50 Jahre erfolgswirksam abzuschreiben (§ 6 Abs. 1 NKF-CIG). Für die Aufstellung der Haushaltssatzung 2025 sieht das NKF-CIG ein einmaliges Wahlrecht vor, die Bilanzierungshilfe ganz oder in Anteilen gegen das Eigenkapital erfolgsneutral auszubuchen (§ 6 Abs. 2 NKF-CIG).

Die Mindererträge und Mehraufwendungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bezeichnung	Minder- ertrag €	Mehr- ertrag €	Minder- aufwand €	Mehr- aufwand €	Saldo €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen			59,30	391.864,65	391.805,30
Gesamt			59,30	391.864,65	391.805,30

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 sowie die kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2021 sind aus dem Anlagespiegel (Anlage 1) ersichtlich. Ein Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

Änderung im Bestand des Anlagevermögens

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter der Position immaterielle Vermögensgegenstände sind die Anlagewerte Software, sonstige Lizenzen und sonstige entgeltlich erworbene Rechte mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

1.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet.

Die Bewertung für die Grundstücke und Gebäude erfolgte mit festgesetzten und objektbezogenen Werten, ausgehend von Verkehrswertgutachten zum jeweiligen Zeitpunkt der Einbringung in das Sondervermögen:

- 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 % (§ 56 Abs. 1 KomHVO NRW);
- für Grundstücke mit Geschäftsbauten nach dem Sachwertverfahren, vermindert um einen im Stadtgebiet üblichen Marktanpassungsabschlag von 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 Bodenrichtwertverfahren, 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.

Die Wertansätze des Vermögens werden im Rahmen der Aufstellung jedes Jahresabschlusses hinterfragt und ggf. angepasst.

Die Bewertung der technischen Anlagen erfolgte zu Anschaffungs- bzw. fortgeführten Anschaffungskosten.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Vermögensgegenstände aktiviert, sofern deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 60 Euro ohne Umsatzsteuer betragen. Unterhalb dieser Wertgrenze wurden Ausgaben direkt als Aufwand gebucht.

Planmäßige Abschreibungen wurden entsprechend den örtlichen Nutzungsdauern der Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorschriften linear vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 60 und 410 Euro ohne Umsatzsteuer wurden zusammengefasst und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Begründete dauerhafte Wertminderungen von Vermögensgegenständen wurden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt (nähere Ausführungen dazu in den Erläuterungen zur Ergebnisrechnung).

Die Festsetzung der Nutzungsdauern für neue Vermögensgegenstände erfolgte anhand der als Anlage beigefügten Tabelle der örtlichen Nutzungsdauern. Die Tabelle basiert auf dem Muster „NKF-Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer für kommunale Vermögensgegenstände“ nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. Für nicht namentlich erwähnte Vermögensgegenstände wurden die Nutzungsdauern in Orientierung an den gelisteten Einträgen der Tabelle beurteilt und im Einzelfall festgelegt. Im Falle umfassender wesentlicher Verbesserung und/oder Erweiterungen von bestehenden Vermögensgegenständen wurden Restnutzungsdauern angepasst, sofern nachvollziehbare Gründe dafür vorlagen.

Herstellungskosten für Anlagen im Bau wurden in Höhe der bisher als Ausgaben erfassten Fremdleistungen aktiviert. Bei Fertigstellung wird eine Umbuchung auf den endgültigen Bilanzposten vorgenommen.

Änderungen im Bestand des Sachanlagevermögens

Änderungen gegenüber dem Bestand vom Vorjahr sind in Höhe von 4.372.496,92 € eingetreten; diese verteilen sich wie folgt:

Zugang	12.304.567,37 €
Umbuchungen (saldiert)	0,00 €
Abgang	176.782,94 €
Abschreibungen	7.755.287,51 €
	<hr/>
	4.372.496,92 €
	<hr/>

Die Anlagen im Bau zum 31.12.2021 setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	Buchwert
Kanalsanierung GGS Schildgen	162.525,99 €
Bürgerhaus Steinbreche Refrath	116.354,81 €
Baukosten Nelson-Mandela Gesamtschule	371.999,04 €
IT-Infrastruktur Schulen SZ Kleefeld	107.189,11 €
IT-Infrastruktur gewerbliche Berufsschule	34.337,34 €
IT-Infrastruktur IGP - Erweiterung Dreigeschosser	11.931,78 €
Voiswinkler Str. 11d Grunderwerb für Kita/OGS Villa Concordia	1.905.556,65 €
GGG Moitzfeld, Pausenhofüberdachung + Kanal Neubau	10.968,35 €
RWK Teilsanierung u. Neubau SZ Herkenrath	33.032,77 €
Sanierung Sporthalle Ahornweg	778,71 €
InHK Bensberg Burggraben Rathaus A3	328.095,45 €
Brandschutzsanierung und Heizkessel GGS Heidkamp	15.719,90 €
Schwimm- und Sportzentrum Mohnweg	14.845,25 €
OGATA Erweit. + Sanierung Sanitär GGS An der Strunde	20.644,44 €
Brandschutzsanierung GGS An der Strunde	146.907,23 €
Baukosten gewerbl. Berufsschule - Gute Schule 2020	2.087.683,88 €
Erneuerung Naturwissenschaften SZ Kleefeld	32.120,16 €
Container für Schulklassenerweiterung SZ Kleefeld	74.428,95 €
Neubau GGS Bensberg	1.093.654,40 €
Sanierung Fassade Ratssaal Bensberg	24.026,05 €
Erweiterung SZ Kleefeld inkl. Brandschutzsanierung	186.172,54 €
Kanalsanierung Eichelstr. Regenwasserkanal	14.252,64 €
SZ Kleefeld Brandschutz	123.815,59 €
NCG Gesamtsanierung	7.448.593,26 €
IGP Brandschutz Erweit. BMA + ELA	350.091,61 €
AMG Brandschutz Verw.+ Aula	180.716,78 €
AMG Sporthalle Sanierung	2.740.692,80 €
Sanierung gewerbl. Berufsschule - Brandschutz Gute Schule 2020	303.074,91 €
Brandschutzmaßnahme RH Bensberg	273.725,49 €
Kanalsanierung SZ Saaler Mühle	45.930,50 €
Brandschutzsanierung GGS Gronau	86.138,28 €
Summe	18.346.004,66 €

1.3 Finanzanlagen

Unter der Position Ausleihungen (382 T€) ist ein langfristig vergebendes Darlehen an den Kernhaushalt aufgrund der Übertragung des Grundstückes (ehemals Haus Pohle) und anteilige Übertragung des Darlehens an die die Stadt Bergisch Gladbach bilanziert. Die jährliche Fortschreibung orientiert sich an den Tilgungsleistungen des Darlehensvertrages.

2. Umlaufvermögen

2.1 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 Bodenrichtwertverfahrens unter Berücksichtigung von nutzungsbedingten Marktanpassungsabschlägen. Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von 474 T€ wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

In dieser Summe ist eine Übertragung vom unbebauten Anlagevermögen in das unbebaute Umlaufvermögen in Höhe von 97 T€ enthalten.

Aufgrund der Übertragung eines Grundstückes vom bebauten Umlaufvermögen in das unbebaute Anlagevermögen wurde ein Abgang im Umlaufvermögen in Höhe von 159 T€ im Berichtsjahr verbucht. In gleicher Höhe erfolgte ein Zugang ins Anlagevermögen.

Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf die Bestände auf den jeweils niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Im Jahr 2017/2018 erwarb der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach in drei Schritten das Areal von der Fa. Zanders GmbH (letzter Besitzübergang zum 01.01.2019). Für die Zanders-Liegenschaft sind im Umlaufvermögen zum 31.12.2021 insgesamt 28.787 T€ bilanziert. Aufgrund diverser baulicher Maßnahmen im Berichtsjahr ergab sich hier ein Zugang in Höhe von 377 T€.

2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Dieser Bilanzposten enthält alle noch nicht beglichenen Geldforderungen seitens des Immobilienbetriebes gegenüber Dritten. Grundsätzlich sind die Forderungen zum Nominalwert eingestellt. Die zeitliche Bindung ist dem Forderungsspiegel zu entnehmen.

Es wurde eine Minderung der Pauschalwertberichtigung für privatrechtliche Forderungen auf 13 T€ und eine Erhöhung der Pauschalwertberichtigung für sonstige Forderungen auf 188 T€ vorgenommen.

2.2.1 öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen

Die öffentlich-rechtlichen Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen in Höhe von 9.265 T€ betreffen die Transferleistungen Gute Schule 2020. Hierzu werden Kredite in der Bilanz ausgewiesen, die vom Land getilgt werden. Daher ist analog zur Höhe der Kredite auch eine Forderung gegen das Land eingebucht.

2.2.2 privatrechtliche Forderungen

Diese Forderungen in Höhe von 630 T€ beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen sowie aus dem gegenseitigen Leistungsverkehr zwischen der Stadt und den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen.

2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 857 T€ betreffen im Wesentlichen eine Forderung an den Kernhaushalt in Höhe von 365 T€ (für den Ankauf eines Grundstückes) und Forderungen aus Versicherungsschäden 680 T€. Wie im Vorjahr wurde für die noch nicht erstatteten Versicherungsschäden eine Pauschalwertberichtigung von 30% gebildet.

2.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert bewertet und betreffen einen Bargeldkassenbestand. Der Bestand wird durch den jeweiligen Kassenbuchabschluss zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

3. 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.

Passiva

1. Eigenkapital

Das Eigenkapital ergibt sich als rechnerische Größe aus der Bilanzsumme nach Abzug der Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

1.1 Allgemeine Rücklage

Gemäß § 6 der Betriebssatzung wurde ein Stammkapital in Höhe von 25 T€ gebildet. 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 der allgemeinen Rücklage dargestellt. Die allgemeine Rücklage beinhaltet das Betriebskapital, das vom Betrieb infolge der sich darin widerspiegelnden Vermögensstruktur (dauerhaft ohne Veräußerungsabsicht) zu verwalten ist.

Die allgemeine Rücklage veränderte sich im Berichtsjahr gemäß § 10 Absatz 6 Satz 3 EigVO NRW aufgrund des vorzunehmenden Verlustausgleichs in Höhe des Fehlbetrages von 907.535,36 € des Jahres 2015.

Des Weiteren wurden Zugänge wegen der Übertragung von Grundstücken vom Kernhaushalt an den Eigenbetrieb und ein Abgang wegen der Übertragung eines Grundstückes an den Kernhaushalt zu den jeweiligen Bilanzwerten berücksichtigt.

	01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Umbuchungen EUR	Abgang EUR	31.12.2021 EUR
Stammkapital	25.000,00				25.000,00
Allgemeine Rücklagen	116.997.053,76	173,68	-907.535,36	132,94	116.089.559,14
Summe	117.022.053,76	173,68	-907.535,36	132,94	116.114.559,14

1.4 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Die Veränderung dieser Bilanzposition resultiert aus dem Jahresergebnis 2021 i. H. v. -161.951,74 €.

1.5 Gewinnvortrag bzw. Verlustvortrag

Gemäß § 10 Absatz 6 Satz 3 der EigVO NRW werden nicht getilgte Verlustvorträge nach Ablauf von 5 Jahren durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen. Daher erfolgte eine Erweiterung des Gliederungsschemas entsprechend § 42 Abs. 6 KomHVO NRW.

Der Betrag in Höhe von -17.715.149,18 € setzt sich wie folgt zusammen:

Jahr	Verlust in €
2016	-446.763,67
2017	-7.805.656,84
2018	-4.955.682,84
2019	-2.024.446,97
2020	-2.482.598,86
Summe	-17.715.149,18

1.6 Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnungen

Gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW sind Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang und der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 90 Absatz 3 Satz 1 der GO NRW sowie aus der Wertveränderungen von Finanzanlagen unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

Der Verrechnungssaldo in Höhe von 17.010,09 € im Sinne des § 44 KomHVO NRW wird aus Transparenzgründen im Berichtsjahr unter der separaten Bilanzposition „Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung“ ausgewiesen. Insoweit wird das Gliederungsschema gem. § 42 Abs. 6 KomHVO NRW erweitert. Im Rahmen des nächsten Jahresabschlusses wird dieser Betrag dann gegen die allgemeine Rücklage umgebucht. Der Verrechnungssaldo resultiert aus dem Abgang bzw. der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Bereich der Sachanlagen.

2. Sonderposten

Hier werden Sonderposten für Zuwendungen, für Beiträge, für den Gebührenaussgleich und sonstige Sonderposten aufgeführt.

2.1 Sonderposten für Zuwendungen

Erhaltene zweckgebundene Zuweisungen und Zuschüsse Dritter für Investitionen wurden als Sonderposten für fertig gestellte Vermögensgegenstände abgebildet. Sofern die zugeordneten Vermögensgegenstände der Abnutzung unterliegen, erfolgt eine ertragswirksame Auflösung der Sonderposten dementsprechend. Hierzu wird auf Anlage 3 des Anhangs verwiesen.

2.4 Sonstige Sonderposten

Dieser Sonderposten ist ein Sammelposten für alle Sachverhalte, die eine Sonderpostenbildung erforderlich machen, jedoch nicht unter die Position 2.1 bis 2.3 der Bilanz fallen.

3. Rückstellungen

3.1 Pensionsrückstellungen

Nach Anpassung der EigVO NRW 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. Seit dem Berichtsjahr 2011 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Eine Rückstellung wurde daher beim Immobilienbetrieb nicht berücksichtigt.

3.3 Instandhaltungsrückstellungen

Die zu bildenden Instandhaltungsrückstellungen werden in der Anlage 5a zum Anhang nach Einzelrückstellungen dargestellt. Für die berücksichtigten Einzelfälle bestand eine hinreichend konkrete Planung zur Nachholung der Instandhaltung.

3.4 Sonstige Rückstellungen

Gem. § 37 Abs. 5 KomHVO NRW müssen für Verpflichtungen, die dem Grunde oder der Höhe nach zum Abschlussstichtag noch nicht genau bekannt sind, Rückstellungen gebildet werden, deren Inanspruchnahme wahrscheinlich ist.

Die betragsmäßige Aufteilung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel (Anlage 5 des Anhangs) auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

4. Verbindlichkeiten

Die Übersicht über die Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitsspiegel (Anlage 4) ersichtlich. Die Verbindlichkeiten sind zu ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nicht.

4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

Unter dieser Position sind die auf dem privaten Kreditmarkt aufgenommenen Kredite in Höhe von 110.125 T€ der zum Bilanzstichtag bestehenden Rückzahlungsverpflichtungen bilanziert. 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, zum 01.01.2006 und zum 01.01.2007 prozentual zugeordneten Darlehensbeträge sind zum Bilanzstichtag

fortgeschrieben worden. Weitere Darlehen ergaben sich durch die Übernahme der durch das Nießbrauchmodell sanierten Schulen. Je nach Baufortschritt werden entsprechende Darlehen aufgenommen. Im Berichtsjahr gab es keine Neuaufnahmen von Krediten.

4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung

Zum 31.12.2021 bestanden Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung in Höhe von 28.572 T€. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Betrag in €
Liquiditätskredite	25.300.000,00
Verbindlichkeiten aus dem lfd. Zahlungsverkehr mit der Stadtkasse	3.271.841,65
Summe	28.571.841,65

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten (1.267 T€) deren Gegenleistung bereits erbracht wurde, die Zahlung seitens des Immobilienbetriebes zum Bilanzstichtag jedoch noch aussteht, sind unter dieser Bilanzposition ausgewiesen.

4.7 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 99 T€ resultieren insbesondere aus den kreditorischen Debitoren und vereinnahmten Kauttionen.

4.8 Erhaltene Anzahlungen

Unter dieser Position wurden erhaltene Zuwendungen und erhaltene Vorauszahlungen bilanziert, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht oder noch nicht vollständig verwendet wurden. Eine Passivierung als Sonderposten erfolgt in der Regel mit der Fertigstellung der bezuschussten Maßnahme (Investition).

Der Bilanzwert zum 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	Stand 01.01.21	Zugang 2021	Verwendung 2021	Stand 31.12.21
	€	€	€	€
Energetische Zuwendung SZ Saaler Mühle	4.200.082,59	0,00	4.200.082,59	0,00
Investitionszuschuss (ohne Zweckbindung)	1.208.606,12	0,00	1.208.606,12	0,00
Zuschuss InHK Burggraben Rathaus Bensberg	200.000,00	100.000,00	0,00	300.000,00
Zuschuss Fassadensanierung Rathaus Bensberg	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Gute Schule 2020 Weiterleitung der Kreismittel	1.970.166,00	0,00	1.970.166,00	0,00
Schulpauschale ab 2017	15.545.265,30	4.407.319,80	19.952.585,10	0,00
Fördermittel Hallenbeleuchtung Turnhalle Feldstr.	25.994,00	0,00	25.994,00	0,00
Gute Schule 2020 Investitionskredit NRW-Bank 2018	2.444.817,00	0,00	2.444.817,00	0,00
Gute Schule 2020 Investitionskredit NRW-Bank 2019	2.444.817,00	0,00	2.444.817,00	0,00
Gute Schule 2020 Investitionskredit NRW-Bank 2020	2.444.817,00	0,00	0,00	2.444.817,00
Gute Schule 2020 Investitionskredit NRW-Bank 2020	2.444.817,00	0,00	0,00	2.444.817,00
Gesamtsanierung NCG	0,00	3.500.000,00		3.500.000,00
Grunderwerb Kita/OGS Villa Concordia Voiswinkeler Str.	0,00	808.682,35	0,00	808.682,35
ökologische Ausgleichsmaßnahmen	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00
Summe erhaltene Anzahlungen	33.024.382,01	8.816.002,15	32.247.067,81	9.593.316,35

5. Passive Rechnungsabgrenzung

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden vor dem Bilanzstichtag eingegangene Zahlungen ausgewiesen, sofern sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

V. Erläuterungen zur Ergebnisrechnung

Die Ergebnisrechnung gem. § 39 KomHVO weist die Erträge und Aufwendungen der Periode getrennt nach Ertrags- und Aufwandsarten in zusammengefassten Positionen aus und unterscheidet nach dem Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit und dem

außerordentlichen Ergebnis. Die Ergebnisrechnung ist vergleichbar mit der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit und das außerordentliche Ergebnis werden zum Jahresergebnis zusammengefasst. Die Gesamtergebnisrechnung weist für das Jahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von -161.951,74 € aus.

Zur Erläuterung des Zahlenwerks sind die nachfolgenden Angaben entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Gliederung der Ergebnisrechnung beziffert.

zu 2. Zuwendungen und allgemeine Umlagen

Unter dieser Position werden die Auflösungen der Sonderposten für Zuwendungen in Höhe von 3.530 T€ ausgewiesen. Nähere Einzelheiten siehe Anlage 3 des Anhangs.

zu 5. Privatrechtliche Leistungsentgelte

Hier werden die Entgelte erfasst, für die der Immobilienbetrieb eine Gegenleistung auf privatrechtlicher Grundlage erbringt. Die privatrechtlichen Leistungsentgelte setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR	2020 EUR
Mieten		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	240.824,28	239.388,83
- allgemein genutzter Grundbesitz	5.391.393,40	5.864.501,87
- Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	16.752.446,54	16.697.143,52
	22.384.664,22	22.801.034,22
Pachten		
- unbebaute Grundstücke	130.807,14	121.775,36
- Fischereipacht	2.331,36	0
- Jagdpacht	1.047,61	1.456,55
	134.186,11	123.231,91
Erbbauzinsen	219.088,33	196.692,14
Nebenkostenvorauszahlungen		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	13.853,21	5.561,45
- allgemein genutzter Grundbesitz	394.523,29	420.050,45
	408.376,50	425.611,90
Baulast / Dienstbarkeits- / Nutzungschädigungen	24.570,00	580,00
Erlöse aus Waldbewirtschaftung	63.510,07	21.131,29
sonstige Entgelte und Einnahmen	45.587,41	2.601,82
Summe	23.279.982,64	23.570.883,28

Der Rückgang der Mieten zum allgemein genutzten Grundbesitz resultiert aus dem Rückgang der Flüchtlingszahlen und der sich daraus ergebenden geringeren Anzahl von benötigten Unterkunftsplätzen in den Flüchtlingsunterkünften ab dem Berichtsjahr 2020.

zu 6. Kostenerstattungen und Kostenumlagen

Die Kostenerstattungen und Kostenumlagen in Höhe von 2.150 T€ beinhalten hauptsächlich Kostenerstattungen von der Stadt als Verlustausgleich 2019 (siehe hierzu auch Seite 22 „Geschäfte mit nahestehenden Personen“) in Höhe von 2.024 T€ sowie Erstattungen aus Schadensfällen in Höhe von 98 T€.

zu 7. Sonstige ordentliche Erträge

Alle Erträge, die nicht einer der vorgenannten Ertragspositionen zuzuordnen sind, werden hier abgebildet. Den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 929 T€ kommen in diesem Zusammenhang die größte Bedeutung zu. Weiterhin wurde die Auflösung der Einzelwertberichtigung aus 2020 in Höhe von 11 T€ sowie die Auflösung der sonstigen Sonderposten in Höhe von 11 T€ unter dieser Position berücksichtigt. Insgesamt werden 954 T€ unter dieser Position ausgewiesen.

zu 11. Personalaufwendungen

Hier sind alle Aufwendungen für Beamte und tariflich Beschäftigte erfasst. Aufwandswirksam sind die Bruttobeträge einschließlich der Lohnnebenkosten wie bspw. die Sozialversicherungsbeiträge und Beiträge zu Versorgungskassen. Neben den Versorgungsaufwendungen und Beihilfen für Beamte zählen auch die jährlichen Zuführungen zu den übrigen Rückstellungen aus dem Personalbereich (u. a. Urlaub, Überstunden) hierzu. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	EUR	EUR
Bezüge der Beamten	452.580,11	336.733,02
Vergütungen tarifliche AN	4.054.199,30	3.779.081,91
Zuführung ATZ-Rückstellung	216.796,47	132.899,53
Veränderung Urlaubs-RS	44.827,99	16.258,05
Veränderung Überstunden-RS	3.392,30	32.194,04
Aufwendungen f. sonst. Beschäftigte	10.734,16	0,00
ZVK tarifliche AN	328.409,09	303.817,93
SV AG-Anteil tarifliche AN	863.537,81	776.546,09
Beihilfen	39.138,14	28.985,90
Abführung Pensionsrückstellung	152.460,35	225.763,91
Abführung Beihilfe-RST	23.613,97	45.257,19
Summe	6.189.689,69	5.677.537,57

Gemäß § 22 Abs. 3 EigVO NRW erfolgt die Abführung der Pensions- und Beihilferückstellung für aktive Beschäftigte und Ruheständler an den Kernhaushalt der Stadt Bergisch Gladbach nach dem versicherungsmathematischen Gutachten der Rheinischen Versorgungskasse zum 31.12.2021.

Personalstatistik:

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 95 Stellen besetzt (einschließlich Hausmeister Dienstgebäude)

	2021	2020
	Anzahl	Anzahl
Beamte	9	7
Tarifliche Mitarbeiter	86	77

zu 12. Versorgungsaufwendungen

Diese Position (145 T€) beinhaltet alle Versorgungsaufwendungen für die aus dem Dienst ausgeschiedenen Beamte und ggf. auch ihrer Angehörigen.

zu 13. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Hierunter sind alle Aufwendungen ausgewiesen, die im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung für empfangene Sach- und Dienstleistungen getätigt werden. Dies sind vor allem Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Anlagevermögens und Umlaufvermögens; aber auch Kostenerstattungen an andere Leistungserbringer sowie sonstige Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen sind hier verbucht. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen stellen sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2021	2020
	EUR	EUR
Gebäudereinigung	3.002.732,28	2.488.518,72
Grundbesitzabgaben	327.218,34	334.537,68
Instandhaltung	2.508.821,19	2.761.509,91
Kostenerstattung Stadt	813.345,19	1.275.244,11
Sonstige Sachkosten	259.871,26	369.021,49
Unterhaltung Grundstücke, Außenanlagen	1.007.780,39	396.752,76
Wartung	676.023,62	621.770,53
Strom, Gas, Wasser, Heizöl, Entwässerung	3.532.070,90	3.458.950,75
Summe	12.127.863,17	11.706.305,95

zu 14. Bilanzielle Abschreibungen

Die Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens verlieren teilweise infolge der Abnutzung regelmäßig an Wert. Deshalb müssen diese Wirtschaftsgüter in der Bilanz mit einem Wert angesetzt werden, der diesen Werteverzehr berücksichtigt. Dies geschieht durch Abschreibungen. Den größten Anteil des planmäßigen Abschreibungsaufwandes (7.834 T€) nimmt hierbei die Abschreibung auf die Gebäudesubstanz (7.549 T€) ein.

zu 16. Sonstige ordentliche Aufwendungen

Die sonstigen ordentliche Aufwendungen in Höhe von 2.203 T€ umfassen alle Aufwendungen, die nicht den anderen Aufwandspositionen, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen oder den außerordentlichen Aufwendungen zuzuordnen sind.

zu 19. Finanzerträge

Bei der Position Finanzerträge (58 T€) wurden insbesondere die Negativzinsen aus der Aufnahme der Kassenkredite verbucht.

zu 20. Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

Hier wurden die Zinsaufwendungen in Höhe von 2.026 T€ aus Darlehen sowie aus Derivaten berücksichtigt.

zu 21. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im Saldo -1.968 T€.

zu 22. Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit

Das Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit setzt sich zusammen aus dem ordentlichen Jahresergebnis und dem Finanzergebnis. Es beläuft sich im Berichtsjahr 2021 auf -553.757,04 €.

zu 23. Außerordentliche Erträge

Für den Jahresabschluss 2021 sind die Regelungen des NKF-CIG zu beachten. Demnach müssen pandemiebedingte Mindererträge und Mehraufwendungen ermittelt werden und als außerordentlicher Ertrag eingestellt werden. Die Gegenposition hierzu befindet sich auf der Aktivseite der Bilanz als Position „0. Aufwendungen zum Erhalt der gemeindlichen Leistungsfähigkeit“. Die außerordentlichen Erträge wurden gemäß § 5 NKF-CIG NRW aufgrund gesonderter konkreter Belastungen ermittelt.

zu 25. Außerordentliches Ergebnis

Die Mindererträge und Mehraufwendungen, die durch die COVID-19-Pandemie entstanden sind, wurden über die außerordentlichen Erträge in den Corona-Schaden gebucht. Dieser wurde gem. § 5 NKF-CIG NRW oberhalb des Anlagevermögens in der Bilanz ausgewiesen und wird sich aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie weiter erhöhen.

Das außerordentliche Ergebnis schließt mit einem Ergebnis von 391.805,30 € ab.

zu 26. Jahresergebnis

Das Jahr schließt somit mit einem Jahresfehlbetrag von -161.951,74 € ab.

V. Erläuterungen zur Finanzrechnung

In der Finanzrechnung werden alle im Jahr 2021 eingegangenen Einzahlungen und alle geleisteten Auszahlungen aufgezeichnet. Sie informiert über die Finanzmittelherkunft und die Finanzmittelverwendung. Dabei werden die Bereiche laufende Verwaltungstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Ihr Saldo fließt unmittelbar in die Bilanzposition liquide Mittel ein.

Die betragsmäßigen Unterschiede zwischen der Ergebnisrechnung und der Finanzrechnung lassen sich im Wesentlichen durch (noch) nicht zahlungswirksame Vorgänge begründen, von Bedeutung sind hierbei:

- Abschreibungen auf abnutzbare Wirtschaftsgüter,
- Zuführung, Auflösung oder Inanspruchnahme von Rückstellungen,
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuwendungen,
- Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten,
- Gewinne/ Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen,
- Veränderung von Forderungen und Verbindlichkeiten.

VI. Sonstige Angaben

Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Zur Absicherung der variabel verzinslichen Darlehen wurden einzelne, dem jeweiligen Darlehen direkt zugeordnete Zinsswaps abgeschlossen (sogenanntes "micro-hedging"). In 2021 bestehen noch zu 6 Darlehen Swap-Verträge. Die Darlehenssumme der verswapten Darlehen belief sich zum 31.12.2021 auf TEUR 12.977. Bei Darlehen und Swap sind wesentliche Bewertungsmerkmale (Nominalwert, Laufzeit, Zins, Fixings) identisch. Insoweit werden Bewertungseinheiten angenommen.

Als variabler Zinssatz ist in den Darlehen der 6-Monats-Euribor vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieser negativ. Das hatte zur Konsequenz, dass neben dem in dem einzelnen Zinsswap vereinbarten Festzinssatz zusätzlich auch der (negative) variable Zinssatz (6-Monats-Euribor) zu zahlen war. Mittlerweile besteht diese Situation nicht mehr. Der 6-Monats Euribor valuiert seitdem positiv. Zum Bilanzstichtag wurde dem durch Bildung einer Rückstellung für die überschießend zu zahlenden negativen variablen Zinsen in Höhe von TEUR 75 Rechnung getragen.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr – unter Berücksichtigung der gebildeten Rückstellung auf insgesamt 616 T€.

Details ergeben sich aus Anlage 7.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag 31.12.2021 sind keine nichtbilanzierungspflichtigen Verträge von wesentlicher Bedeutung vorhanden.

Es bestehen stadtinterne langfristige Mietverträge für die Büro- /Betriebsgebäude und die Schulen.

Organe

Die Funktion der Betriebsleitung nimmt gem. § 3 der Betriebssatzung der Bürgermeister als Behörde wahr. Gemäß gültiger Organisationsverfügung vom 25.02.2021 wurden diese Aufgaben mit Wirkung zum 01.03.2021 an Herrn Thore Eggert als Stadtkämmerer übertragen.

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 555 TEUR erbracht.

Die Bezüge des Betriebsleiters und die Vergütungen der Mitglieder der Fachausschüsse werden im Rahmen dieser Gesamtumlegung als Verwaltungskosten Querschnittsämter anteilig der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb in Rechnung gestellt. Eine Einzeldarstellung nach Personen oder Personengruppen erfolgt nicht. Wir verweisen zudem auf das Mitgliederverzeichnis (Fachausschuss) in der Anlage.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden 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 2021 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.752 T€ als privatrechtliches Leistungsentgelt erfasst. Diese Regelung muss bis auf weiteres unverändert beibehalten werden. Für eine Verbesserung der Ertragslage muss eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

Aufgrund der Unterfinanzierung des Immobilienbetriebes erteilte der Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises die Genehmigung zum Kernhaushalt 2016/2017 nur unter der Auflage, dass der Rat bis spätestens Ende 2016 eine Nachtragsatzung für das Haushaltsjahr 2017 mit Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes beschließt, in dem im Ergebnisplan eine angemessene Kostenmiete für die Bereitstellung der städtischen Immobilien durch den Immobilienbetrieb veranschlagt wird.

Der Bürgermeister erzielte hierzu mit der Kommunalaufsicht Einvernehmen, dass die Zahlung eines Zuschusses mit zweijährigem (Planungs-)Zeitversatz an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei. Im Jahr 2021 ist ein Verlustausgleich in Höhe von 2.024 T€ durch den Kernhaushalt erfolgt.

Angabe über das Abschlussprüferhonorar

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Dr. Heilmaier & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Krefeld, sind für Abschlussprüfungsleistungen 14,3 T€ als Honorar erfasst worden.

Stadt Bergisch Gladbach, den 31.01.2023



Thore Eggert
Stadtkämmerer

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach
Anlagespiegel zum 31.12.2021 gemäß § 46 KomHVO

Anlagevermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen und Zuschreibungen					Buchwert	
	Stand am 01.01. des Haushaltsjahres	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen im Haushaltsjahr	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. des Vorjahres	Abschreibungen im Haushaltsjahr	Zuschreibungen im Haushaltsjahr	Änderungen durch Zu- und Abgänge sowie Umbuchungen im Haushaltsjahr	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. des Haushaltsjahres	am 31.12. des Haushaltsjahres	am 31.12. des Vorjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		+	-	+ / -			-	+	+ / -	-		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	436.387,55				436.387,55	271.635,23	4.226,00			275.861,23	160.526,32	164.752,32
2. Sachanlagen	412.765.664,89	12.304.567,37	176.782,94		424.893.449,32	95.470.576,08	7.819.747,51		64.460,00	103.225.863,59	321.667.585,73	317.295.088,81
2.1 unbebaute Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte	30.615.706,58	224.577,79	96.432,30		30.743.852,07	825.174,02	84.556,87			909.730,89	29.828.997,05	29.785.408,43
2.1.1 Grünflächen												
2.1.2 Ackerland				38.910.117,77								
2.1.3 Wald, Forsten												
2.1.4 Sonstige unb. Grundstücke	30.615.706,58	224.577,79	96.432,30		30.743.852,07	825.174,02	84.556,87			909.730,89	29.828.997,05	29.785.408,43
2.2 beb. Grundst. u. grundstücksgl. Rechte	329.168.296,98	4.322.053,75			372.400.468,50	92.594.732,05	7.464.865,12			100.059.597,17	272.345.995,46	236.578.689,06
2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen	12.354.032,55				12.354.032,55	6.897.137,95	118.912,00			7.016.049,95	5.567.692,79	5.686.604,79
2.2.2 Schulen	271.018.536,16	4.163.519,26			314.092.173,19	67.655.470,52	6.541.313,21			74.196.783,73	239.712.566,87	203.180.243,05
2.2.3 Wohnbauten	2.993.500,85				2.993.500,85	336.043,81	70.855,00			406.898,81	2.475.393,74	2.546.248,74
2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- u. a. Betriebsgebäude	42.802.227,42	158.534,49			42.960.761,91	17.706.079,77	733.784,91			18.439.864,68	24.590.342,06	25.165.592,48
2.3 Infrastrukturvermögen												
2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens												
2.3.2 Brücken und Tunnel												
2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenaustrüst.u.Sicherheitsanl.												
2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen												
2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen												
2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens				-38.910.117,77								
2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden												
2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler												
2.6 Maschinen u. technische Anlagen, Fahrzeuge	2.053.339,46		1,00		2.053.338,46	1.312.614,71	149.400,00			1.462.014,71	591.334,00	740.735,00
2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	971.995,95	443.046,07	65.256,39		1.349.785,63	738.055,30	120.925,52		64.460,00	794.520,82	555.254,56	233.930,40
2.8 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	49.956.325,92	7.314.889,76	15.093,25		18.346.004,66						18.346.004,66	49.956.325,92
3. Finanzanlagen												
3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen												
3.2 Beteiligungen												
3.3 Sondervermögen												
3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens												
3.5 Ausleihungen												
3.5.1 an verbundene Unternehmen												
3.5.2 an Beteiligungen												
3.5.3 an Sondervermögen												
3.5.4 Sonstige Ausleihungen	409.398,17		27.300,92		382.097,25						382.097,25	409.398,17
Gesamtsumme	413.611.450,61	12.304.567,37	204.083,86	0,00	425.711.934,12	95.742.211,31	7.823.973,51		64.460,00	103.501.724,82	322.210.209,30	317.869.239,30

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Forderungsspiegel nach § 47 KomHVO NRW

Art der Forderungen		Gesamtbetrag des Haushaltsjahres	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen	9.264.667,00	514.720,00	2.058.880,00	6.691.067,00	9.586.248,00
	1.1 Gebühren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.4 Forderungen aus Transferleistungen	9.264.548,00	0,00	0,00	0,00	9.586.248,00
	davon Gute Schule 2020	9.264.548,00	514.720,00	2.058.880,00	6.690.948,00	9.586.248,00
	1.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	119,00	0,00	0,00	119,00	0,00
2.	Privatrechtliche Forderungen	630.328,27	630.328,27	0,00	0,00	907.596,94
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	856.809,36	856.809,36	0,00	0,00	904.706,43
	Summe aller Forderungen	10.751.804,63	2.001.857,63	2.058.880,00	6.691.067,00	11.398.551,37

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Sonderpostenspiegel gemäß § 46 KomHVO zum 31.12.2021

Beschreibung	Anschaffungswerte 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungswerte 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Abschreibungen	Zuschreibungen	Anderungen durch Zu- u. Abgänge sowie Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
4. Sonderposten												
4.1 SoPo für Zuwendungen	-117.548.735,28	-32.335.692,18			-149.884.427,46	33.632.902,28	3.465.400,62		64.677,42	37.162.980,32	-112.721.447,14	-83.915.833,00
4.2 SoPo für Beiträge												
4.3 SoPo für den Gebührenaussgleich												
4.4 Sonstige Sonderposten	-126.941,78				-126.941,78	53.381,78	11.138,00			64.519,78	-62.422,00	-73.560,00
Summe	-117.675.677,06	-32.335.692,18	0,00	0,00	-150.011.369,24	33.686.284,06	3.476.538,62	0,00	64.677,42	37.227.500,10	-112.783.869,14	-83.989.393,00

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Verbindlichkeitspiegel gem. § 48 KomHVO NRW zum 31.12.2021

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag am 31.12.2021 EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag am 31.12.2020 EUR
		bis zu EUR	über 1 Jahr EUR	über EUR	
1. Anleihen					
1.1 für Investitionen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 zur Liquiditätssicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	110.125.280,54	6.796.622,26	38.460.497,51	64.868.160,77	108.235.423,27
2.1 von verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2 von Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3 von Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4 vom öffentlichen Bereich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5 von Kreditinstituten	110.125.280,54	6.796.622,26	38.460.497,51	64.868.160,77	108.235.423,27
3. Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	28.571.841,65	28.571.841,65	0,00	0,00	27.928.927,32
4. Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.266.985,79	1.266.985,79	0,00	0,00	2.432.037,90
6. Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	99.400,49	99.400,49	0,00	0,00	303.810,42
8. Erhaltene Anzahlungen	9.593.316,35	9.593.316,35	0,00	0,00	33.024.382,01
9. Summe der Verbindlichkeiten	149.656.824,82	46.328.166,54	38.460.497,51	129.736.321,54	171.924.580,92

<u>Enthaltene Zinsabgrenzungen in Position</u>	
2.5 von Kreditinstituten	243.272,85
<u>Kreditprogramm Gute Schule 2020</u>	
2.5 von Kreditinstituten	6.690.948,00
8. Erhaltene Anzahlungen	4.889.634,00
Nachrichtlich anzugeben:	
<u>Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten:</u>	
z. B. Bürgschaften u.a.	2.460,12

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Rückstellungsspiegel

	Stand 31.12.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Instandhaltungsrückstellung*	1.688.748,87	519.023,40	32.580,53	63.976,55	1.201.121,49
Rückbauverpflichtung Flüchtlingsunterkünfte	1.279.910,55	10.064,60	0,00	0,00	1.269.845,95
Rückstellung Mehrbelastung Finanzinstrumente	923.158,51	71.585,44	776.681,07	0,00	74.892,00
Altersteilzeitrückstellung	206.453,60	58.939,56	405,23	216.796,47	363.905,28
Urlaubsrückstellung	129.324,24	129.324,26	0,00	174.152,23	174.152,23
Überstundenrückstellung	126.797,69	126.797,69	0,00	130.189,99	130.189,99
LOB Rückstellung	67.569,32	67.569,32	0,00	70.581,79	70.581,79
Rechtsstreit amtsangemessene Vergütung	45.028,11	0,00	0,00	6.962,77	51.990,88
Miete Pfarrheim St. Elisabeth	42.000,00	42.000,00	0,00	0,00	0,00
Jubiläumsrückstellung	29.890,49	9.188,57	0,00	7.724,75	28.426,67
Jahresabschlussprüfungskosten	17.880,00	12.900,00	0,00	14.280,00	19.260,00
Endabrechnungen Strom	26.000,00	26.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Endabrechnungen Strom 2020 - Zanders	48.000,00	48.000,00	0,00	0,00	0,00
Endabrechnung Wasser	42.000,00	42.000,00	0,00	30.000,00	30.000,00
Gebäudereinigung	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00
Endabrechnungen Nahwärme	60.000,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00
Endabrechnungen Gas	148.000,00	148.000,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Abrechnungen Erdgas Otima und Envitra	0,00	0,00	0,00	130.756,00	130.756,00
Rechtsanwaltskosten/Gerichtskosten**	157.483,84	16.186,86	119.262,35	0,00	22.034,63
Erschließungsbeiträge	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00
Gebäudeversicherung	330.000,00	330.000,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	5.613.245,21	1.962.579,70	928.929,18	915.420,55	3.637.156,91

* siehe Anlage 5a

** Honorarstreit mit der Fa. AGN Maßnahme SZ Saaler Mühle

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Instandhaltungsrückstellungen 2021

Maßnahme	Stand 01.01.2021	Inanspruch- nahme 2021	Auflösung 2021	Zuführung / Erhöhung 2021	Stand 31.12.2021
<u>Rückstellungen 8-24</u>					
Sanierung Außenanlagen KGS Hand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Außenanlagen SZ Kleefeld	9.964,34	0,00	0,00	0,00	9.964,34
Berufsschule kfm. Fensterwartung und -reparatur	417.000,00	0,00	0,00	0,00	417.000,00
Ersatz Schließanlage OHS SZ Saaler Mühle	41.000,00	34.906,47	6.093,53	0,00	0,00
Ersatz Schließanlage OHS DBG	52.000,00	29.664,80	22.335,20	0,00	0,00
Ersatz Schließanlage KGS Frankenforst	11.000,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00
Waldrandkontrollen	4.151,80	0,00	4.151,80	0,00	0,00
Sanierung Hausmeisterwohnung KGS Bensberg	165.000,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00
Berufsschule gewerbl. HM-Wohnung	95.000,00	23.341,57	0,00	0,00	71.658,43
Musikschule Akustik, Brandschutz	243.632,73	7.560,02	0,00	0,00	236.072,71
Wasserschaden Neubau Turnhalle DBG	261.000,00	261.000,00	0,00	0,00	0,00
<u>Rückstellungen 8-65-Zanders</u>					
Nachrüsten der Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage VeWa 1	165.000,00	45.465,95	0,00	0,00	119.534,05
Umbau VEWA 5	224.000,00	117.084,59	0,00	63.976,55	170.891,96
Summe	1.688.748,87	519.023,40	32.580,53	63.976,55	1.201.121,49

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2021 gem. § 45 Abs 3 KomHVO und § 95 Abs. 4 GO NRW

Bezeichnung	Bestand zum 31.12. des Vorjahres	Verrechnung des Vorjaheresgebnisses	Verrechnung mit der allgemeinen Rücklage nach § 44 Abs. 3 KomHVO im HHJ	Veränderungen der Rücklage	Jahresergebnis des HHJ (vor Beschluss über die Ergebnisverwendung)	Bestand zum 31.12. des Haushaltsjahres
	€	€	€	€	€	€
1. 1 Allgemeine Rücklage	117.022.053,76	0,00	0,00	-907.494,62	0,00	116.114.559,14
1.2 Sonderrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 Ausgleichsrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4 Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.482.598,86	2.482.598,86	0,00	0,00	-161.951,74	-161.951,74
1.5 Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung	18.100,14	0,00	-1.090,05	0,00	0,00	17.010,09
1.6 Verlustvortrag	-16.140.085,68	-1.575.063,50	0	0,00	0,00	-17.715.149,18
Summe Eigenkapital	98.417.469,36	907.535,36	-1.090,05	-907.494,62	-161.951,74	98.254.468,31

*Die Verrechnung des Vorjaheresgebnisses im Verlustvortrag von -1.575.063,50€ setzt sich saldiert aus dem Fehlbetrag 2020 in Höhe von -2.482.598,86€ und dem Verlustvortrag 2015 in Höhe von 907.535,36€ zusammen. Ein nicht getilgter Verlustvortrag muss gem. §10 Abs. 3 Satz 3 der EigVO NRW nach Ablauf von 5 Jahren durch Verrechnung von den Rücklagen ausgeglichen werden.

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Derivate 2021

Referenz	Bank	Aktuelles Nominalvolumen	Restlaufzeit	Nächster Zahlungsstrom	Bewertung (Banksicht)	Erhalten		Gezahlt		zusammen gehörende Finanzinstru
						Zins	Risiko	Zins	Risiko	
Swap Gw 3-1999 KSK	Commerzbank	3.254.764,38 €	3,00	30.06.2022	293.385,95 €	Euribor 6M	Variabel	Festzins von 2.91 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 3-1999 KSK-, Gw 3-1999 KSK
Swap Gw 1-2014 KSK	Commerzbank	1.265.441,99 €	4,50	30.06.2022	191.281,46 €	Euribor 6M	Variabel	Festzins von 3.79 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-2014 KSK
Swap Gw 1-1996 NRW	Commerzbank	2.300.821,05 €	9,50	30.06.2022	606.500,25 €	Euribor 6M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-1996 KSK, Gw 1-1996 NRW-Bank
Swap 1-2000 KSK	Commerzbank	3.040.022,24 €	13,00	30.06.2022	1.100.744,54 €	Euribor 6M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-2000 KSK
Gw 2-1999 (WL-Bank) Swap	Commerzbank	3.002.198,17 €	13,00	30.06.2022	1.089.708,70 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 2-1999 KSK, Gw 2-1999 DZ HYP
Gw 1-1992 (KSK) Swap	Kreissparkasse Köln	113.301,54 €	0,50	30.06.2022	3.370,96 €	Euribor 6M	Variabel	Festzins von 5.38 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-1992 (KSK)
total		12 976 549,37 €			3 284 991,86 €					

Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt, Sicherheit und Ordnung 2021

Anzahl der Mitglieder

17 = 6 CDU + 5 Bündnis 90/Die Grünen + 3 SPD + 1 FDP + 1 AfD + 1 BÜRGERPARTEI GL (Listenstellvertretung)

Mitglieder	Berufsbezeichnung
Butz, Matthias	Angestellter
Casper, Claudia	Industriekauffrau, Marketing-Managerin
Maus, Wolfgang	Gesellschafter
Lucke, Martin	Rechtsanwalt
Wagner, Hermann-Josef	Betreiber Foto-Einzelhandel
Dr. Bothe, David (s.B.)	k. A.
Kirch, David	Chemielaborant
Rickes, Beate	k. A.
van Loon, Peter (s.B.)	k. A.
Lobermeier, Jan (s.B.)	Rechtsberatung
Dr. Steinmetzer, Anna	Unternehmensberaterin
Zalfen, Michael	kaufmännischer Angestellter, Betriebsratvorsitzender
Ebert, Andreas	Regierungsbediensteter Bez. Reg. Köln
Mohr, Sabine (s.B.)	k. A.
Dr. Engel, Alexander-Simon	Zahnarzt
Dr. Waniczek, Helmut	k. A.
Freitag, Martin (s.B.)	Kfz-Sachverständiger

Immobilienbetrieb
der
Stadt Bergisch Gladbach

Lagebericht
zum 31. Dezember 2021

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis Lagebericht	2
A. Allgemeines	3
1. Allgemeine Angaben.....	3
2. Allgemeine Grundsätze.....	3
B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	4
1. Ertragslage (Ergebnisrechnung)	4
2. Finanzlage (Finanzrechnung).....	7
3. Vermögen, Eigenkapital und Schulden (Bilanz)	9
4. Statistische Liquidität	11
C. Vorgänge von besonderer Bedeutung gem. § 49 KomHVO NRW	11
D. Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung	12

Abkürzungsverzeichnis Lagebericht

AÖR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
EigVO NRW	Eigenbetriebsverordnung Nordrhein-Westfalen
GGs	Gemeinschaftsgrundschule
GO NRW	Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsatzgesetz
ISEP	Integrierter Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan
IT	Informationstechnik
KGS	Katholische Grundschule
KomHVO NRW	Kommunale Haushaltsverordnung NRW
NKF	Neues Kommunales Finanzwesen
NKF-CIG	NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz
OHS	Otto-Hahn-Schule
PRAP	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

A. Allgemeines

1. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Lageberichtes gemäß § 49 KomHVO NRW erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021.

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. Im Laufe der Jahre wurden in mehreren Schritten die Segmente Verwaltungsdienstgebäude, Jugend- und Sozialobjekte und Schulobjekte vom Kernhaushalt in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt.

Zum 01.01.2011 wurde der Stadtentwicklungsbetrieb AÖR gegründet. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Umbenennung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung von „Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ in „Immobilienbetrieb Stadt Bergisch Gladbach“.

Der Immobilienbetrieb führte sein Rechnungswesen bis zum 31.12.2018 nach den Vorschriften des HGB. Zum 01.01.2019 erfolgte eine Umstellung des Rechnungswesens auf das NKF in Verbindung mit der KomHVO NRW. Aufgrund der Umstellung kam es durch die Vorschriften des NKF zum Teil zu einer veränderten Gliederung und Zuordnung einzelner Konten in der Ergebnisrechnung und in der Bilanz.

2. Allgemeine Grundsätze

Nach § 95 GO NRW und § 38 KomHVO NRW ist zum Schluss eines jeden Jahres ein Jahresabschluss aufzustellen, dem ein Lagebericht entsprechend § 49 KomHVO NRW beizufügen ist.

Im Lagebericht ist ein Überblick über die wichtigen Ergebnisse des Jahresabschlusses im abgelaufenen Jahr zu geben. Über Vorgänge von besonderer Bedeutung, auch solcher, die nach Schluss des Jahres eingetreten sind, ist zu berichten. Außerdem hat der Lagebericht eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang der Tätigkeit entsprechende Analyse der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage zu enthalten. In die Analyse sollen produktorientierte Ziele und Kennzahlen, soweit sie bedeutsam für das Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage sind, einbezogen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss enthaltenen Ergebnisse erläutert werden. Auch ist auf die Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung einzugehen, zu Grunde liegende Annahmen sind anzugeben.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021. Im Folgenden werden deutliche Abweichungen zum Vorjahr und zu Planwerten erläutert.

B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ergebnisrechnung 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von -161.951,74 € ab. Abweichend vom Wirtschaftsplan liegt das erzielte Ergebnis um 7.134 T€ aufgrund verbesserter Relationen zwischen Aufwand und Ertrag über der Planrechnung. Das Vorjahresergebnis betrug -2.482.598,86 €.

1. Ertragslage (Ergebnisrechnung)

Das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2021 ergibt sich aus nachstehender Aufstellung.

Bezeichnung	Jahresergebnis 2020	Fortgeschr. Ansatz des Rechn.- Jahres 2021	Ist Ergebnis des Rechn.- Jahres 2021	Vergl. Ansatz/Ist (Sp.3 - Sp.2)
Ordentliche Erträge	28.574.797,83	31.569.851,00	29.913.799,08	-1.656.051,92
Ordentliche Aufwendungen	28.570.666,73	36.274.788,33	28.499.443,07	-7.775.345,26
Ordentliches Ergebnis	4.131,10	-4.704.937,33	1.414.356,01	6.119.293,34
Finanzerträge	78.280,97	0,00	57.962,25	57.962,25
Zinsen u. sonst. Finanzaufwendungen	2.992.920,29	3.591.495,00	2.026.075,30	-1.565.419,70
Finanzergebnis	-2.914.639,32	-3.591.495,00	-1.968.113,05	1.623.381,95
Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	-2.910.508,22	-8.296.432,33	-553.757,04	7.742.675,29
Außerordentliche Erträge	427.909,36	1.000.844,00	391.864,60	-608.979,40
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	59,30	59,30
Außerordentliches Ergebnis	427.909,36	1.000.844,00	391.805,30	-609.038,70
Jahresergebnis	-2.482.598,86	-7.295.588,33	-161.951,74	7.133.636,59
Nachrichtlich: Verrechnung von Erträgen und Aufwendungen mit der allgemeinen Rücklage				
Verrechnungssaldo*	18.100,04		17.010,09	-1.090,05

Gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW müssen Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang und der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 90 Abs. 3 Satz 1 der GO unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden. Dies erfolgte im Berichtsjahr 2021 in Höhe von 17.010,09 € (siehe auch Erläuterungen im Anhang).

Erträge

Die ordentlichen Erträge setzen sich aus den folgenden Ertragsarten zusammen:

Unter der Position Zuwendungen und allgemeine Umlagen sind mit 3.530 T€ die ertragswirksame Auflösung der Sonderposten aus Zuwendungen gebucht. Es gab hierzu keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte veränderten sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

privatrechtliche Leistungsentgelte	2021		2020		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Mieten	22.384.664,22	96,15	22.801.034,22	96,73	-416.370,00	-1,86
Pachten	134.186,11	0,58	123.231,91	0,52	10.954,20	8,89
Erbbauzinsen	219.088,33	0,94	196.692,14	0,83	22.396,19	11,39
Nebenkostenvorauszahl.	408.376,50	1,75	425.611,90	1,81	-17.235,40	-4,05
Baulast/Dienstbarkeits- /Nutzungsschädigungen	24.570,00	0,11	580,00	0,00	23.990,00	4.136,21
Erlöse aus Waldbewirtschaftung	63.510,07	0,27	21.131,29	0,09	42.378,78	200,55
sonstige Entgelte und Einnahmen	45.587,41	0,20	2.601,82	0,01	42.985,59	1.652,14
Summe	23.279.982,64	100,00	23.570.883,28	100,00	-290.900,64	-1,25

Die Verringerung der privatrechtlichen Leistungsentgelte begründet sich vor allem aus der Verminderung der Mieterträge. Dies insbesondere dadurch, dass die bis 2019 erhaltene Kostenerstattungen für die Flüchtlingsunterkünfte aufgrund der deutlich gesunkenen Fallzahlen ab dem Jahr 2020 geringer ausfällt.

Die Kostenerstattungen und Umlagen setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenerstattungen und Umlagen	2021		2020		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Versicherungserstattung	97.788,68	4,55	417.798,13	36,83	-320.009,45	-327,25
Kostenerstattung der Stadt/Verlustausgleich	2.024.446,97	94,17	708.394,84	62,45	1.316.052,13	65,01
sonstige Erstattungen	27.488,85	1,28	8.174,51	0,72	19.314,34	70,26
Summe	2.149.724,50	100,00	1.134.367,48	100	1.015.357,02	-191,98

Die gestiegenen Erträge bei dieser Position begründen sich insbesondere durch die Zahlung des Verlustausgleiches (siehe hierzu auch Seite 23 im Anhang) für das Jahr 2019 vom Kernhaushalt der Stadt Bergisch Gladbach in Höhe von 2.024.446,97 €.

Aufwendungen

Die ordentlichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Aufwandsarten:

Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschr. Ansatz 2021	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.3-Sp.2)	Veränderung gegenüber Vorjahr (Sp. 3-Sp.1)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Personalaufwendungen	5.677.537,57	6.908.574,00	6.189.689,69	-718.884,31	512.152,12
Versorgungsaufwendungen	133.418,31	152.026,00	145.081,30	-6.944,70	11.662,99
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.706.305,95	17.981.195,65	12.127.863,17	-5.853.332,48	421.557,22
Bilanzielle Abschreibungen	7.716.497,46	8.411.123,00	7.833.573,51	-577.549,49	117.076,05
Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.336.907,44	2.821.869,68	2.203.235,40	-618.634,28	-1.133.672,04
Ordentliche Aufwendungen	28.570.666,73	36.274.788,33	28.499.443,07	-7.775.345,26	-71.223,66

Die Personalaufwendungen in Höhe von 6.190 T€ umfassen den gesamten Aufwand für das im Immobilienbetrieb eingesetzte Personal. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis zeigt sich ein Mehraufwand von 512 T€. Dies ist zum einen in der gestiegenen Anzahl von tariflich Beschäftigten (+ 9 Stellen) und Beamten (+ 2 Stellen) begründet, zum anderen auf eine Tarifierhöhung zum 01.04.2021 von 1,4 % zurückzuführen. Im Bereich der Beamtenbesoldung kam es zum 01.01.2021 zu einer Steigerung von ebenfalls 1,4 %. Der Personalaufwand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021 EUR	2020 EUR
Bezüge der Beamten	452.580,11	336.733,02
Vergütungen tarifliche AN	4.054.199,30	3.779.081,91
Zuführung ATZ-Rückstellung	216.796,47	132.899,53
Veränderung Urlaubs-RS	44.827,99	16.258,05
Veränderung Überstunden-RS	3.392,30	32.194,04
Aufwendungen f. sonst. Beschäftigte	10.734,16	0,00
ZVK tarifliche AN (PG)	328.409,09	303.817,93
SV AG-Anteil tarifliche AN	863.537,81	776.546,09
Beihilfen	39.138,14	28.985,90
Abführung Pensionsrückstellung	152.460,35	225.763,91
Abführung Beihilfe-Rückstellung	23.613,97	45.257,19
Summe	6.189.689,69	5.677.537,57

Die Versorgungsaufwendungen in Höhe von 145 T€ veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um 12 T€. Begründet ist dies durch die Erhöhung der Pauschale für die Versorgungsumlage.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 12.128 T€ bilden zusammen mit den sonstigen ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 2.203 T€ den klassischen „Sachaufwand“ ab.

Im Abschreibungsaufwand in Höhe von 7.834 T€ spiegelt sich der Werteverzehr im Sachanlagektor wieder. Hierunter sind insbesondere die planmäßigen Abschreibungen für den Wertverzehr der Gebäude verbucht. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen im Anhang verwiesen.

Die ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 28.499 T€ liegen somit um rd. 71 T€ unter dem Vorjahresergebnis.

Das Finanzergebnis (siehe Seite 4 des Lageberichtes) erhöht sich infolge der veränderten Zinsentwicklung um rund 947 T€ gegenüber dem Vorjahr. Begründet ist dies insbesondere durch die Auflösung der in Vorjahren gebildeten Rückstellungen „Mehrbelastung Finanzinstrumente“ (vgl. dazu Anlage 5 Rückstellungsspiegel des Anhangs).

Als außerordentliches Ergebnis wurden im Jahr 2021 coronabedingte Mindererträge bzw. Mehraufwendungen in einer Gesamthöhe von rd. 392 T€ aktiviert. Eine detaillierte Auflistung findet sich hierzu in den Erläuterungen zum Anhang des Jahresabschlusses Seite 4.

2. Finanzlage (Finanzrechnung)

Die Finanzlage wird grundsätzlich durch das Ergebnis aus der laufenden Verwaltungstätigkeit, das Ergebnis aus Investitionstätigkeit sowie das Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit (Aufnahme und Tilgung der Kredite) beeinflusst. Der Finanzmittel-Zufluss und Abfluss wird in der Finanzrechnung dargestellt. Diese stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschriebener Ansatz 2021	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)
	EUR	EUR	EUR	EUR
= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	24.053.128,58	26.502.224,00	25.436.950,95	-1.065.273,05
= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	20.500.762,02	30.932.958,33	22.875.863,80	-8.057.094,53
= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	3.552.366,56	-4.430.734,33	2.561.087,15	6.991.821,48
= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	5.967.162,44	7.436.842,00	8.871.903,15	1.435.061,15
= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	18.883.522,34	90.376.403,49	14.304.887,55	-76.071.515,94
= Saldo aus Investitionstätigkeit	-12.916.359,90	-82.939.561,49	-5.432.984,40	77.506.577,09
= Finanzmittelüberschuss / - Fehlbetrag	-9.363.993,34	-87.370.295,82	-2.871.897,25	84.498.398,57
= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	13.904.935,73	-6.605.277,00	2.228.910,25	8.834.187,25
= Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln	4.540.942,39	-93.975.572,82	-642.987,00	93.332.585,82

Die Differenz in Höhe von 93.332.585,82 € zwischen dem Ist-Ergebnis 2021 und dem fortgeschriebenen Ansatz 2021 (Planung 2021) ist durch noch nicht umgesetzte Baumaßnahmen begründet.

Der Endbestand an liquiden Mitteln des Haushaltsjahres 2021 laut Bilanz in Höhe von 76,31 € lässt sich wie folgt aufzeigen:

Bezeichnung	Ergebnis 2020	Fortgeschr. Ansatz 2021	Ist-Ergebnis 2021	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Änderung des Bestands an Eigenen Finanzmitteln	4.540.942,39	-93.975.572,82	-642.987,00	93.332.585,82
+ Anfangsbestand an Finanzmitteln	122,69	218,77	148,98	-69,79
+ Änderung des Bestandes an fremden Finanzmitteln	-4.540.916,10	0,00	642.914,33	642.914,43
= Liquide Mittel	148,98	-93.975.354,05	76,31	93.975.430,46

Bei den liquiden Mitteln laut Bilanz in Höhe von 76,31 € handelt sich um eine Bargeldkasse des Immobilienbetriebes.

Aufgrund der Einheitskasse unterhält der Immobilienbetrieb kein eigenes Bankkonto. Die für den Immobilienbetrieb gebuchten Ein- und Auszahlungen werden saldiert in der Bestandsveränderung eigener Finanzmittel (Guthaben) als Forderung bzw. als Bestandsveränderung fremder Finanzmittel (Schulden) als Verbindlichkeit gegenüber dem Kernhaushalt darstellt.

3. Vermögen, Eigenkapital und Schulden (Bilanz)

Die Bilanzsumme des Immobilienbetriebes beläuft sich am 31.12.2021 auf 364.341.100,38 € (Vorjahr 359.957.103,29 €).

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aufwendungen für die Erhaltung der gemeinschaftlichen Leistungsfähigkeit	820	0,22	428	0,12	392	91,56
Bilanzierungshilfe	820	0,22	428	0,12	392	91,56
Immaterielle Vermögensgegenstände	161	0,04	165	0,05	-4	-2,71
Sachanlagen	321.668	88,29	317.295	88,15	4.373	1,38
Finanzanlagen	382	0,10	409	0,11	-27	-6,58
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	6.691	1,84	7.206	2,00	-515	-7,15
Vermögenswerte langfristig	328.901	90,27	325.075	90,31	3.827	1,18
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren	2.059	0,57	2.058	0,57	0	0
Vermögenswerte mittelfristig	2.059	0,57	2.059	0,57	0	0
Vorräte	30.559	8,39	30.241	8,40	319	1,05
Forderungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	2.002	0,55	2.134	0,59	-132	-6,19
Liquide Mittel	0	0,00	0	0,00	0	-48,78
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	21	0,01	-21	-99,08
Vermögenswerte kurzfristig	32.561	8,94	32.396	9,00	165	0,51
Betriebsvermögen	364.341	100	359.957	100,00	4.385	1,22

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Erhöhung des Bilanzvolumens um 4.384 T€ = 1,22 %, die auf der Vermögensseite (Aktivseite = Mittelverwendung) insbesondere durch einen Anstieg bei den Sachanlagen in Höhe von 4.372 T€ gekennzeichnet ist.

Dieser Anstieg resultiert aus Zugängen in Höhe von 12.305 T€, Abgängen in Höhe von 204 T€ und Abschreibungen in Höhe von 7.824 T€.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel (Anlage 1) zu entnehmen.

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Allgemeine Rücklagen	116.115	31,87	117.022	32,51	-907	-1
Jahresüberschuss/-jahresfehlbetrag	-162	-0,04	-2.483	-0,69	2.321	-93
nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung*	17	0,00	18	0,01	-1	-5
Gewinnvortrag bzw. Verlustvortrag	-17.715	-4,86	-16.140	-4,48	-1.575	10
Sonderposten Zuwendungen	112.721	30,94	83.916	23,31	28.805	34
wirtschaftliches Eigenkapital	210.976	57,91	182.333	50,65	28.643	15,71
Sonstige Sonderposten	62	0,02	74	0,02	-11	-15
Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	64.868	17,80	63.547	17,65	1.321	2
langfristiges Fremdkapital	64.931	17,82	63.621	17,67	1.310	2,06
Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren	38.460	10,56	38.309	10,64	152	0
mittelfristiges Fremdkapital	38.461	10,56	38.309	10,64	152	0,40
Sonstige Sonderposten	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00
Darlehen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr	6.797	1,87	6.380	1,77	418	6,53
erhaltene Anzahlungen	9.593	2,63	33.024	9,17	-23.431	70,95
sonstige Verbindlichkeiten	99	0,03	304	0,08	-205	67,30
Verbindlichkeiten L. u. L.	1.267	0,35	2.432	0,68	-1.166	47,90
Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	28.572	7,84	27.929	7,76	643	2,30
Instandhaltungsrückstellungen	1.201	0,33	1.689	0,47	-487	28,89
Sonstige Rückstellungen	2.436	0,67	3.924	1,09	-1.488	37,92
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,00	12	0,00	-3	26,82
kurzfristiges Fremdkapital	49.974	13,72	75.694	21,03	-25.720	-34
Betriebskapital	364.341	100,00	359.957	100,00	4.385	1

*gemäß §44 Abs. 3 KomHVO NRW i. V. m. § 90 Abs. 3 GO NRW

** siehe Seite 12 Anhang Pkt. 1.6 Gewinnvortrag/Verlustvortrag

Die Veränderungen auf der Passivseite (Mittelherkunft) ergeben sich maßgeblich im kurz- und mittelfristigen Bereich, hier insbesondere durch die erhaltenen Anzahlungen, die Veränderung sonstigen Verbindlichkeiten sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen gekennzeichnet.

Die Passivseite hat sich insgesamt um 4.385 T€ erhöht. Das wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich um 28.643 T€, insbesondere durch die Erhöhung des Sonderpostens für Zuwendungen um 28.805 T€, die dem Rückgang im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals bei den Anzahlungen in Höhe von 23.431 T€ entgegensteht. Weitere deutliche Verringerungen im Bereich des langfristigen Fremdkapitals ergab sich bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-1.166 T€) und den sonstigen Rückstellungen (-1.488 T€). Dagegen erhöhte sich im langfristigen Fremdkapital die Verbindlichkeiten aus Darlehen (+1.321 T€).

Auf der Kapitalseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 57,91 % des Betriebskapitals ausmacht.

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.

4. Statistische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar, wobei auf die liquiden Mittel laut Bilanz und Forderungen gegenüber der Stadt Bezug genommen wird:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
liquide Mittel	0	0	0
abzgl. kurzfristiges Fremdkapital	49.974	75.694	25.720
Liquiditätsgrad I	-49.974	-75.694	-25.720
kurzfristige Forderungen	2.002	2.134	132
Liquiditätsgrad II	-47.972	-73.560	-25.588
Vorräte	30.559	30.241	-319
Liquiditätsgrad III	-17.413	-43.319	-25.906

C. Vorgänge von besonderer Bedeutung gem. § 49 KomHVO NRW

Derartige Erkenntnisse lagen zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung nicht vor.

Auf die folgenden Ausführungen, insbesondere zu den Belastungen infolge der Corona-Pandemie und im Zusammenhang mit der durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Flüchtlingskrise wird verwiesen.

D. Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung

Am 01.07.2021 wurde im Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Reintegration der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach in den Kernhaushalt zum 01.01.2022 beschlossen.

Die beschlossene Reintegration ist aus Gründen der Schaffung einer einheitlichen flexiblen Haushaltsbewirtschaftung und Rechnungslegung mit einheitlich strukturierter Informationsbereitstellung sowie zur Verschlinkung und effizienteren Erledigung der Arbeitsabläufe bei gleichzeitiger Beibehaltung der grundsätzlichen Aufbauorganisation und der Entscheidungskompetenzen zielführend. Die bisherigen Produktgruppen des Immobilienbetriebes werden im Kernhaushalt fortgeführt.

Somit endet mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2021 der Bestand des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach in der Rechtsform als eigenbetriebsähnliche Einrichtung. Ein Ausblick hinsichtlich der Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung des Immobilienbetriebes als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist insofern nicht mehr möglich. Allerdings werden die bisherigen Produktgruppen des Immobilienbetriebes im Kernhaushalt fortgeführt und die Aufgaben und Herausforderungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Insoweit bleiben die Chancen und Risiken für die weitere Entwicklung erhalten.

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.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach hat sich in seiner Sitzung am 25.08.2020 mit den ersten Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen sowie der städtischen Baulandstrategie befasst und die dazugehörigen Beschlussvorschläge einstimmig gefasst. Die Baulandstrategie sieht den Erwerb von

geeigneten Grundstücksflächen, die Entwicklung dieser Flächen und dann den Verkauf zu Wohnbauzwecken durch die Stadt Bergisch Gladbach vor. Der Zwischenerwerb soll über den Immobilienbetrieb erfolgen. Neben der Abwicklung von An- und Verkauf sind die Flächen vom Ankauf bis zum Weiterverkauf im Immobilienbetrieb zu verwalten. Die Entwicklung der Flächen ist Aufgabe des Baudezernates. Im Immobilienbetrieb sind damit zukünftig höhere Zu- und Abgänge im Bereich Grundstücksverkehr zu erwarten. Für die im Immobilienbetrieb anfallenden zusätzlichen Aufgaben sind entsprechende Stellenanteile im Stellenplan 2021 zur Verfügung gestellt worden, die aber solange mit einem Sperrvermerk versehen bleiben, bis entsprechende größere Grundstücksflächen erworben werden können. Derzeit zeichnet sich ein solcher Immobilienerwerb in beträchtlicher Größenordnung für 2023 ab, so dass dann auch die Aufhebung der v. g. Stellensperrvermerke erfolgen könnte.

Ein finanzielles Risiko im Rahmen der Baulandstrategie wird nicht gesehen, da die Kosten im Rahmen des Weiterverkaufes wieder abgedeckt werden können. Bei der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt besteht nicht die Gefahr, dass die Grundstücke nicht zum benötigten Kaufpreis veräußert werden könnten, eher im Gegenteil, d. h. die Nachfrage wird noch auf längere Sicht höher als das Angebot sein.

Auch in den kommenden Jahren wird der Immobilienbetrieb/Fachbereich 8 vor der Herausforderung stehen, die für die städtische Aufgabenerfüllung erforderlichen Immobilien unter schwierigen Rahmenbedingungen bereitzustellen und zu unterhalten bzw. zu bewirtschaften. Wie bereits in den Vorjahren wird der Schwerpunkt weiterhin bei den Schulbauimmobilien gesetzt werden müssen. Trotz der enormen Anstrengungen in den letzten Jahren sind viele Gebäude in einem schlechten Zustand, so dass es eine Vielzahl von Erfordernissen im Schulbau und in anderen Bereichen gibt, die über viele Jahre hohe Bauinvestitionen erfordern. Der Immobilienbetrieb/Fachbereich 8 ist hier gefordert, sukzessive einen Abbau des bestehenden Sanierungsstaus zu bewirken.

Erschwerend kommt hinzu, dass wegen erhöhter gesetzlicher Anforderungen verstärkt Maßnahmen, die sich aus Brandschutzanforderungen und aus technischen Anlagenprüfungen ergeben, einzuplanen und als dauerhafte Pflichtaufgabe im Betrieb bei allen städtischen Gebäuden umzusetzen sind. Hieraus werden sich (weiterhin) erhebliche zukünftige Belastungen ergeben. Die zwischenzeitlichen Untersuchungen zeigen, dass an nahezu jedem Gebäude Maßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der hieraus resultierenden Vielzahl zu begutachtenden Objekten ist die Gesamtbetrachtung noch nicht abgeschlossen, was für eine seriöse Abschätzung des Gesamtvolumens unerlässlich ist.

Im Zusammenhang mit der durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Flüchtlingskrise ist der Immobilienbetrieb/FB 8 bei der Beschaffung von geeigneten Unterkünften eingebunden und wird hier auch weiterhin einen entsprechenden Mittel- und Personaleinsatz leisten müssen. Die weitere Entwicklung dieser Krise lässt sich derzeit kaum einschätzen. Somit kann nicht konkret dargestellt werden, wie sich der Einsatz des Immobilienbetriebes/Fachbereich 8 in der Zukunft gestalten wird.

Positiv ist auszuführen, dass verstärkt Fördermittel insbesondere für die Bildungsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. So konnte aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz

NRW (Kapitel 1) ein Förderbetrag in Höhe von rd. 4,2 Mio. € im Rahmen der Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle für den energetischen Teil dieser Maßnahme eingesetzt werden. Weitere 1,2 Mio. € wurden vom Rheinisch-Bergischen Kreis aus diesem Programm an die Stadt Bergisch weitergeleitet und im Immobilienbetrieb für verschiedene Bauinvestitionen eingesetzt. Aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz NRW (Kapitel 2) sind für die Stadt Bergisch Gladbach weitere Mittel in Höhe von rd. 5,7 Mio. € für Maßnahmen im Bereich der Schulinfrastruktur in 2018 bewilligt worden. Diese Mittel sollen vollständig für die in 2020 gestartete Maßnahme „Sanierung und Teilneubau-Nicolaus-Cusanus-Gymnasium“ verwendet werden.

Zusätzlich kann der Immobilienbetrieb in den Jahren 2017 – 2020 aus dem Schuldendiensthilfegesetz „Gute Schule 2020“ über Kreditkontingente in Höhe von rd. 11,8 Mio. € verfügen, die in Höhe von rd. 9,8 Mio. € aus dem städtischen Kontingent und in Höhe von rd. 2,0 Mio. € aus einem vom Rheinisch-Bergischen Kreis an die Stadt weitergeleiteten Kontingent resultieren. Diese Kontingente werden eingesetzt für dringend erforderliche Neubaumaßnahmen (Neubauten Schulgebäude GGS Bensberg und Doppelturnhalle Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium) sowie für die Sanierung der Sporthalle Feldstraße an der kaufmännischen Berufsschule.

Die Stadt Bergisch Gladbach steht vor der dringenden Aufgabe, neue Lösungen für die Unterbringung von städtischen Dienststellen zu entwickeln, um insbesondere den bisherigen Standort mit den beiden maroden Stadthäusern in der Innenstadt Bergisch Gladbach aufgeben zu können. In dieser Frage ist der Einsatz des Immobilienbetriebes/FB 8 gefordert, allerdings lässt sich der konkrete Umfang der Aufgabenstellungen noch nicht darstellen. Aktuell wird zumindest für den größeren Teil dieser zu beschaffenden Büroflächen eine Mietlösung („AOK-Gebäude“) favorisiert, wobei der Vermieter die erforderlichen baulichen Anpassungen vornehmen soll.

Neben dem ohnehin vorhandenen erheblichen Sanierungsstau an den Immobilien und den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen (z. B. Brandschutz und technische Anlagenprüfungen) führen neu hinzukommende Aufgabenstellungen zu einem erhöhten Investitionsbedarf. Hier ist zunächst die Herstellung der IT-Infrastruktur für die Medienentwicklungsplanung in den Schulen zu nennen. Im Rahmen des sogenannten Digitalpaktes Schulen können beim Land NRW entsprechende Fördermittel beantragt werden. Die Planung der Maßnahmen, die Beantragung der Fördermittel und die dann folgende Umsetzung der Maßnahmen binden im Immobilienbetrieb erhebliche personelle Ressourcen. Das Förderprogramm sieht eine 90 % Förderung und einen kommunalen Eigenanteil von 10 % vor. Im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes sind für die Jahre 2020 – 2023 investive Auszahlungen in Höhe von 4,3 Mio. € zur Schaffung der IT-Infrastruktur im Rahmen des Digitalpaktes Schulen veranschlagt.

Eine weitere sehr umfangreiche Aufgabenstellung für den Immobilienbetrieb ergibt sich aus dem „Integrierten Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan: Ausbauprogramm für die städtischen Offenen Ganztagsgrundschulen und Raumprogramm für die Jahre 2020 bis 2025

(ISEP)“. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 den einstimmigen Beschluss über die Bedarfsplanung des ISEP getroffen.

Für die umfangreichen Anforderungen im Rahmen des ISEP wurde zunächst im Wirtschaftsplan 2021 von einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 100 Millionen € über einen Zeitraum von 2021 bis 2025 verteilt ausgegangen. Dieses Gesamtvolumen soll sukzessive auf die umzusetzenden Einzelmaßnahmen aufgeteilt werden. Inzwischen sind verschiedene konkrete Einzelmaßnahmen mit einem aktuell geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von rd. 50 Mio. € identifiziert. Die Abwicklung dieser Maßnahmen soll in großen Teilen über die neu eingerichtete Schulbau GmbH erfolgen, eine 100% Tochtergesellschaft der Stadt Bergisch Gladbach. Zunächst ist die Errichtung von drei Sofortschulen (Hebborn, In der Auen, Containeranlage OHS) mit Fertigstellung in 2023 geplant. In den Haushaltsjahren 2023 bis 2026 sind zudem der Neubau der „Grundschule 21“ sowie die „Erweiterung KGS Frankenforst“ vorgesehen.

Bei der Bauplanung und -abwicklung größerer städtischer Hochbaumaßnahmen schlägt die Fachbereichsleitung eine zwingende Umstellung der bisherigen Vorgehensweise vor. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die Komplexität von öffentlichen Baumaßnahmen immer mehr zunimmt. Die Qualitätssicherung vertraglich vereinbarter externer Planungs- und Bauüberwachungsleistungen erfordern ein hohes Maß an zusätzlichen Aufwendungen. Jedes Bauvorhaben birgt Unsicherheiten, die sich auf das Projektziel auswirken können. Schlechtleistungen, Verzögerungen, Streitigkeiten haben Auswirkungen auf Termin und Kosten. Aktuell wird es zunehmend schwieriger, geeignete Fachunternehmen und Fachpersonal auf dem Markt zu finden.

Die im Vorfeld dargestellten erheblich gestiegenen Anforderungen und Aufgabenstellungen haben im Immobilienbetrieb auch einen entsprechenden zusätzlichen Personalbedarf zur Folge. Hierauf wurde für die Abteilung Hochbau in der Form reagiert, dass im Rahmen des Stellenplanes bis 2018 insgesamt sieben zusätzliche Stellen eingerichtet wurden. Leider gestaltet sich die Personalsuche in diesem technischen Bereich ausgesprochen schwierig, so dass bereits seit einiger Zeit nicht mehr alle zur Verfügung stehenden Stellen besetzt werden konnten. Die Konkurrenz zur Privatwirtschaft, die höhere Gehälter als der öffentliche Dienst zahlt, und auch zu anderen Gemeinden und Städten, die ebenfalls intensiv nach Personal in diesem Bereich suchen, stellt sich hier als problematisch dar. Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend qualifiziertes Personal eingestellt werden kann, um den Einsatz der Fördermittel in vollem Umfang sicherzustellen. Vor allem aber besteht die Gefahr, den im Vorfeld beschriebenen ständig steigenden Anforderungen nicht angemessen gerecht werden zu können.

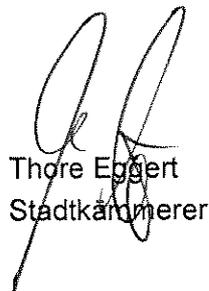
Die Stadt Bergisch Gladbach sucht intensiv nach Lösungen, mit geeigneten Maßnahmen die Voraussetzungen für die Umsetzung des massiven Bauprogrammes zu schaffen. Eine interne Organisationsuntersuchung für die Abteilung Hochbau hat einen zusätzlichen Bedarf von 13,5 Stellen in der Abteilung Hochbau ergeben, wobei zum Zeitpunkt dieser Untersuchung die sich aus dem ISEP ergebenden Maßnahmen noch nicht bzw. nur in Teilen berücksichtigt werden konnten. Im Stellenplan 2021 wurden 13,5 zusätzliche Stellen (ohne ISEP) beschlossen,

insbesondere für Aufgaben aus Nutzung und Betrieb. Die im Stadtrat beschlossene Gründung der „Schulbau GmbH“ kann die Chancen erhöhen, die dringend erforderlichen zusätzlichen personellen Kapazitäten zu bekommen um somit auch in der sonstigen Abwicklung des Bauprogrammes flexibler arbeiten zu können.

Es zeigt sich in der Praxis immer stärker, dass der gestiegene Personalbedarf nicht nur die Abteilung Hochbau, sondern auch die anderen Abteilungen des Immobilienbetriebes betrifft. Dies kann auch insofern nicht überraschen, als dass die gestiegenen Aufgaben und Anforderungen selbstverständlich auch in diesen Abteilungen zu erheblicher Mehrarbeit führen. Im Verwaltungsbereich und bei den Hausmeisterdiensten wurden zwar zuletzt neue Stellen geschaffen, es ist aber bereits absehbar, dass die anstehenden zusätzlichen großen Erfordernisse auch hier weiteren Personalbedarf entstehen lassen. Zudem erhöht sich der Führungs- und Steuerungsaufwand.

Seit 2020 führen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu erheblichen Mehrkosten im Immobilienbetrieb, die insbesondere durch den höheren Reinigungsaufwand und den erhöhten Bedarf an Hygiene- und Desinfektionsmittel entstehen. Die zuvor unvorstellbaren Auswirkungen durch Klima- und Ukraine-Krise betreffen selbstverständlich auch den Immobilienbetrieb und den städtischen Kernhaushalt, in den der Immobilienbetrieb zum 01.01.2022 reintegriert wird. Die Auswirkungen, bezogen auf die Kosten der Energieversorgung, der Baukosten und der sich wandelnden Anforderungen an die Rahmenbedingungen für Modernisierungen und Sanierungen von Gebäuden, werden erheblich sein, sind aber monetär aktuell nicht abschätzbar.

Stadt Bergisch Gladbach, den 31.01.2023



Thore Eggert
Stadtkämmerer



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach:

Uneingeschränkte Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, den Teilergebnisrechnungen und den Teilfinanzrechnungen für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Betriebes zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 103 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sind wir unabhängig vom Betrieb. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.



Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Betriebes zur Fortführung seiner Tätigkeit, d.h. der stetigen Erfüllung der Aufgaben zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Sicherung der stetigen Erfüllung ihrer Aufgaben, sofern einschlägig, anzugeben.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Betriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Diese Zielsetzung erstreckt sich auch darauf, ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Betriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Der erteilte Bestätigungsvermerk beinhaltet unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 103 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Betriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeut-



same Zweifel an der Fähigkeit des Betriebes zur Fortführung seiner Tätigkeit, d.h. der stetigen Erfüllung der Aufgaben, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Betrieb die stetige Aufgabenerfüllung nicht sicherstellen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Betriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Krefeld, den 14. April 2023

Dr. Heilmaier & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Abts
Wirtschaftsprüfer