



**DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

- 
1. Bilanz zum 31. Dezember 2018
  2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018
  3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018
  4. Lagebericht zum 31. Dezember 2018
  5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

**Dr. Heilmaier & Partner GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft  
Carl-Wilhelm-Straße 16, 47798 Krefeld  
Postfach 10 02 43, 47702 Krefeld  
Tel. 0 21 51 - 63 90 - 0  
Fax 0 21 51 - 63 90 - 90  
E-Mail [hp@heilmaier-partner.de](mailto:hp@heilmaier-partner.de)  
Internet [www.heilmaier-partner.de](http://www.heilmaier-partner.de)  
Amtsgericht Krefeld HRB 3704

Geschäftsführer:  
**Dirk Abts** RA · WP · StB  
**Jürgen Baumanns** Dipl.-Betriebswirt · StB  
**Markus Esch** RA · WP · StB  
**Ralf Kempkens** Dipl.-Kfm. · WP · StB  
**Karl Nauen** Dipl.-Kfm. · WP · StB  
**Thorsten Pietsch** RA · StB  
**Tim Sons** Dipl.-Kfm. · WP · StB  
**Franz Vochsen** RA · StB



**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018		Vergleich 2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		24.723.966,50	24.219.176,51
2. Sonstige betriebliche Erträge		3.573.437,08	6.411.504,07
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		-22,55
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-13.083.224,20</u>	-13.083.224,20	-11.655.174,63
			-(11.655.197,18)
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.945.485,88		-3.467.625,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 374.181,44 (Vj: EUR 329.738,77)	<u>-1.121.701,01</u>	-5.067.186,89	-1.004.270,69
			-(4.471.896,01)
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-7.517.392,78		-7.714.175,39
b) Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-3.223.288,00</u>	-10.740.680,78	-11.131.951,00
			-(18.846.126,39)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.271.428,03	-277.166,83
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		56.937,01	14.556,33
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 760,00 (Vj: EUR 401,00)		-2.962.067,55	-3.131.591,11
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-4.770.246,86</b>	<b>-7.736.740,61</b>
10. Sonstige Steuern		-185.435,98	-68.916,23
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-4.955.682,84</b>	<b>-7.805.656,84</b>

**Immobilienbetrieb**  
**der Stadt Bergisch Gladbach**

**Anhang**

**zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018**

**mit den Anlagen**

- 1. Anlagenspiegel (Sammelnachweis)**
- 2. Darlehensnachweis (inkl. Derivate)**
- 3. Verbindlichkeitspiegel**
- 4. Rückstellungsspiegel**
- 5. Mitgliederverzeichnis**

### **Abkürzungsverzeichnis Anhang**

AMG	Albertus-Magnus-Gymnasium
AUKIV	Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr
BMA	Brandmeldeanlage
DBG	Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
ELA	Elektrische Lautsprecheranlage
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
(G)GS	(Gemeinschafts-)Grundschule
GO	Gemeindeordnung
GWG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HGB	Handelsgesetzbuch
IGP	Integrierte Gesamtschule Paffrath
KGS	Katholische Grundschule
LOB	Leistungsorientierte Bezahlung
NCG	Nicolaus-Cusanus-Gymnasium
NHK	Normalherstellungskosten
NKF	Neues Kommunales Finanzmanagement
RH	Rathaus
SEB AöR	Stadtentwicklungsbetrieb - Anstalt öffentlichen Rechts
SZ	Schulzentrum
TH	Turnhalle
WWS	Wilhelm-Wagener-Schule
ZVK	Zusatzversorgungskasse

## INHALT

	<u>Seite</u>
I. Allgemeine Angaben	4
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	11
IV. Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung wesentlicher Bilanzzahlen sowie der G + V –Rechnung im Einzelnen	12
1. Änderungen im Bestand des Sachanlagevermögens, insbesondere der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte und deren Aufbauten	12
2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen	13
3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen	14
4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen	17
5. Umsatzerlöse	18
6. Materialaufwand	19
7. Personalaufwand	19
V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen	20
VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind	20
VII. Sonstige Angaben	20
VIII. Ergebnisverwendung	23

## **I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt. Die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden angewandt.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

## **III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 sowie der kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2018 sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Der Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

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

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

- für Grundstücke mit Schulbauten nach dem Sachwertverfahren, ermittelt auf der Grundlage NHK 2000 für die Gebäude, vermindert um individuelle Abschläge (z. B. für Baumängel, für im Bau befindliche Maßnahmen) und Zuschläge (z. B. Baumaßnahmen für offene Ganztagschulen) sowie entsprechenden Bodenrichtwerten, vermindert um einen NKF konformen Abschlag auf 40 % (§ 55 Abs. 1 GemHVO);
- für Grundstücke mit Geschäftsbauten nach dem Sachwertverfahren, vermindert um einen im Stadtgebiet üblichen Marktanpassungsabschlag von etwa 30 % für Gewerbe- und Industriegrundstücke;
- für Grundstücke mit Stadt- und Rathäusern nach dem Sachwertverfahren, vermindert um Marktanpassungsabschläge von 15 bis 20 %; teilweise wurden auch Abschläge für Baumängel und Bauschäden berücksichtigt.
- für Grundstücke mit Wohngebäuden nach dem Sachwertverfahren, vermindert um einen Marktanpassungsabschlag von etwa 10 %, bezogen auf die Restnutzungsdauer und bestehende Mietverhältnisse;
- für Grundstücke mit Museen unter Berücksichtigung maßgeblicher wertbeeinflussender Maßnahmen, wie z. B. Nutzungsmöglichkeit, örtliche Lage, Bauart u. ä. nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Abschlages von 30 %;
- für Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter nach dem Bodenwertverfahren, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Grundstücke über die Laufzeit des Erbbaurechtes ausschließlich der derzeitigen Nutzung vorbehalten bleiben;
- für unbebaute Grundstücke mit den für die jeweilige Lage und der individuellen Nutzung entsprechenden Bodenrichtwerten;
- für Grundstücke mit Jugend- und Sozialgebäuden überwiegend unter Anwendung des Ertragswertverfahrens, mit wenigen Ausnahmen auch nach dem Sachwertverfahren bzw. zum Erinnerungs- oder Liquidationswert;
- die übrigen Zugänge im laufenden Geschäftsjahr wurden zu Anschaffungskosten bewertet

Aufwendungen für Gebäude, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen generalüberholt werden, werden zu den Herstellungskosten i. S. von § 255 HGB gerechnet. Grundlage dafür bildet die Gesamtheit der eingeleiteten Maßnahmen je Objekt, die insgesamt zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes (Anhebung auf einen mittleren Standard) führen. Zudem wurden die wertmindernden Umstände an Gebäuden – wie vorstehend erläutert – bei der Bewertung im Zeitpunkt der Einbringung in das Sondervermögen durch Abschläge bereits angemessen berücksichtigt. Die Wertansätze des Vermögens werden im Rahmen der Aufstellung jedes Jahresabschlusses hinterfragt und ggf. wie im vorliegenden Jahresabschluss 2018 angepasst.

Die Bewertung von Zugängen erfolgte auf der Grundlage entsprechender Vermerke, bzw. zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Bewertung der technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei Wirtschaftsgütern, die der Abnutzung unterliegen, werden die Wertminderungen durch planmäßige Abschreibungen berücksichtigt; sie werden ausschließlich nach der linearen Methode über Nutzungsdauern von 3 – 80 Jahren vorgenommen. Zugänge beim beweglichen Anlagevermögen werden mit 1/12 für jeden Monat ab dem Datum der Anschaffung abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang behandelt.

Für die Flüchtlingsunterkünfte Carpark Lückcrath sowie Franz-Heider-Str. (IGP/Paffrath) wurden aufgrund kurzfristiger Nutzungsaufgabe (Abbau der Containerstandorte) zusätzliche Abschreibung in Höhe von 3.223.288 € erfasst.

## **Umlaufvermögen**

### Vorräte

Unter den Vorräten werden die Grundstücke erfasst, die nicht dauernd dem Betrieb dienen, sondern bei denen die Verkaufsabsichten im Vordergrund stehen.

Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgte zum Zeitpunkt der Einbringung unter Berücksichtigung des Sachwertverfahrens bzw. des Bodenwertverfahrens unter Berücksichtigung von nutzungsbedingten Marktanpassungsabschlägen.

Die Zukäufe im laufenden Geschäftsjahr wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Im Jahr 2017 erwarb der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach die sogenannten Kaufgegenstände I und II von der Firma Zanders GmbH, die im Berichtsjahr im Umlaufvermögen in Höhe von 14.143 T€ (inclusive Nebenkosten) bilanziert werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurde dazu das Kernareal (Kaufpreisgegenstand III) in Höhe von 13.112 T€ erworben

Die Folgebewertung erfolgt unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips.

### **Forderungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 272 T€ beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen. Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zum Nennwert unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 91 T€. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Die Forderungen an die Stadt/andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen in Höhe von 563 T€ resultieren aus dem laufenden Zahlungsverkehr mit der Stadtkasse bis zum 31.12.18 sowie aus dem gegenseitigen Leistungsverkehr. Die Bewertung der Forderungen gegenüber der Stadt und anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen erfolgt zum Nennwert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.701 T€ betreffen im Wesentlichen die Transferleistungen Gute Schule 2020 in Höhe von 2.445 T€ sowie die Forderungen aus Versicherungsschäden 257 T€ . Diese wurden zum Nennwert bewertet.

### **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert bewertet und betreffen Bargeldbestände. Die Bestände sind durch die jeweiligen Kassenbuchabschlüsse zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Eigenkapital**

#### **Stammkapital**

Gemäß § 6 der zurzeit gültigen Betriebssatzung wurde ein Stammkapital in Höhe von 25.000 € gebildet.

#### **Rücklagen**

Das Kapital wurde aus dem Saldo zwischen den Ansätzen des Vermögens und der Verbindlichkeiten bzw. der Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet und sodann dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend in 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 Abs. 6. S. 3 EigVO aufgrund des vorzunehmenden Verlustausgleichs in Höhe des Fehlbetrages von 1.193.727,95 € des Jahres 2012.

Im Rahmen der Übernahme der Schulen zum 01.01.2006/01.01.2007 wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse gebildet. Im Jahr 2016 ergaben sich bei Beibehaltung der Bewertungsmethodik, die Notwendigkeit der Anpassung des Vermögensausweises.

Der Zugang im Berichtsjahr in Höhe von insgesamt rund 70 T€ betreffen im Wesentlichen Zuwendungen/Kostenbeteiligungen im Rahmen der Inklusionsmaßnahmen.

Die Sonderpostenaufösungen betragen 2.924 T€.

### Rückstellungen

Sie wurden für sonstige Verbindlichkeiten gebildet, die dem Grunde nach feststehen, nicht aber der Höhe nach genau bemessen werden konnten. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet und decken alle bis zur Bilanzaufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen, ab. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen.

### Pensionsrückstellungen und Beihilferückstellungen

Nach Anpassung der EigVO in § 22 Abs. 3 besteht die Möglichkeit, dass die Stadt die eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen gegen entsprechende Zahlung von der Verpflichtung freistellt, Pensions- und Beihilferückstellungen zu bilanzieren. Seit dem Berichtsjahr 2011 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge für nicht abgerechnete Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, für ausstehenden Instandhaltungsaufwand, für noch nicht angetretenen Urlaub der Mitarbeiter, für geleistete Überstunden und Jubiläumsverpflichtungen, die dem Grunde, jedoch nicht der Höhe nach, feststehen. Aufgrund eines Rechtsstreites für die amtsangemessene Vergütung wurde eine entsprechende Rückstellung berücksichtigt. Weiterhin wurde eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. Für das Jahr 2018 wurde weiterhin eine Rückstellung für den Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte (FÜ Katterbach, FÜ Carpark Lückerath) in Höhe von 1.024 T€ gebildet. Die betragsmäßige Aufteilung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel (Anlage 4 des Anhangs), auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen. Die dem Immobilienbetrieb im Rahmen der Einbringung des jeweiligen Vermögens zum 01.01.1999, zum 01.01.2000, zum 01.01.2002, 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 Investitionsfortschritt werden entsprechende Darlehen aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurden 3 Kredite neu aufgenommen.

Zur Absicherung der variabel verzinslichen Darlehen wurden einzelne, dem jeweiligen Darlehen direkt zugeordnete Zinsswaps abgeschlossen (so genanntes "micro-hedging"). Darlehen und Swap bilden hierbei eine erfolgsneutrale Bewertungseinheit. Faktisch wird die variabel verzinsliche in eine festverzinsliche Position überführt.

In 2018 waren 9 Darlehen verswapt. Die Darlehenssumme belief sich zum 31.12.2018 insgesamt auf 96.513 T€ davon waren 22.826 T€ verswapt.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf 1.347 T€.

Im Rahmen der Zwischenfinanzierung wurde für den Erwerb der Zandersliegenschaften ein Kassenkredit in Höhe von 12.250 T€ aufgenommen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 3.690 T€ sind durch adäquate Unterlagen (Kreditorenlisten) nachgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. 231 betreffen hauptsächlich eine Umsatzsteuerverbindlichkeit aus den Jahren 2017 sowie 2018, die kreditorischen Debitoren sowie vereinnahmte Kauttionen.

Die erhaltenen Anzahlungen i. H. v. 14.055 T€ bestehen insbesondere durch erhaltene Zuwendungen im Bereich der Schulen, welche erst ab Fertigstellung auf die Sonderposten umgruppiert werden und dann entsprechend dem Anlagevermögen aufgelöst werden.

Ein Verbindlichkeitspiegel, gegliedert nach Fristigkeiten, ist als Anlage beigefügt.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss wurde im Berichtsjahr nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter 5. – 7. der folgenden Seiten angegeben.

**IV. Angaben gem. § 24 Abs. 2 EigVO NRW über die Entwicklung  
wesentlicher Bilanzzahlen sowie der Gewinn- und Verlustrechnung im Einzelnen**

**1. Änderungen im Bestand des Sachanlagevermögens, insbesondere der Grundstücke und  
grundstücksgleichen Rechte und deren Aufbauten**

Änderungen gegenüber dem Bestand vom Vorjahr sind in Höhe von EUR -7.825.409,06 €  
eingetreten; diese verteilen sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Zugang	2.810.079,36
Umbuchungen (saldiert)	844.505,60
Abgang/Entnahmen	1.017.887,92
Abschreibungen*	10.462.106,10
	<u>-7.825.409,06</u>

\* hierzu wird auf den auf Seite 6 des Anhangs erläuterten Sonderereffektes verwiesen

## 2. Änderungen im Bestand der wichtigsten Anlagen

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	Veränderung EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Lizenzen	3,00	3,00	0,00
2. sonst. immaterielle Vermögensgegenstände	139.126,98	137.431,66	1.695,32
	<u>139.129,98</u>	<u>137.434,66</u>	<u>1.695,32</u>
<b>II. Sachanlagevermögen</b>			
1. unbebaute Grundstücke	23.239.063,25	22.349.647,27	889.415,98
2. Grundstücke mit Erbbaurecht	3.499.278,47	3.499.278,47	0,00
3. Öko-Konto Aufwertungen	241.867,77	241.867,77	0,00
4. Öko-Konto Grunderwerb	1.763.748,65	1.763.748,65	0,00
5. Außenanlagen	993.440,87	831.069,00	162.371,87
	<u>29.737.399,01</u>	<u>28.685.611,16</u>	<u>1.051.787,85</u>
6. Grundstücke mit Schulen	49.939.601,26	49.939.601,26	0,00
7. Schulgebäude	158.058.872,09	161.104.197,00	-3.045.324,91
8. Grundstücke mit Wohnbauten	710.483,74	710.483,74	0,00
9. Wohnbauten	1.036.456,00	1.085.482,00	-49.026,00
10. Grundstücke mit Geschäftsaufbauten	10.486.439,48	10.811.825,48	-325.386,00
11. Geschäftsaufbauten	14.756.610,00	15.212.064,00	-455.454,00
12. Grundstücke mit Jugend- und Sozialbauten	4.215.280,79	4.215.280,79	0,00
13. Jugend- und Sozialbauten	7.034.860,00	12.025.467,00	-4.990.607,00
14. Grundstücke mit Museen	499.494,00	499.494,00	0,00
15. Gebäude - Museen	701.645,00	712.810,00	-11.165,00
16. Grundstücke mit Garagen	4.131,00	4.131,00	0,00
17. Gebäude - Garagen	1.170,00	1.404,00	-234,00
	<u>247.445.043,36</u>	<u>256.322.240,27</u>	<u>-8.877.196,91</u>
	<u>277.182.442,37</u>	<u>285.007.851,43</u>	<u>-7.825.409,06</u>
18. Technische Anlagen	1.041.384,00	1.114.604,00	-73.220,00
19. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.685,00	288.983,00	2.702,00
20. Anlagen im Bau	22.914.755,81	13.067.032,72	9.847.723,09
	<u>24.247.824,81</u>	<u>14.470.619,72</u>	<u>9.777.205,09</u>
	<u><b>301.569.397,16</b></u>	<u><b>299.615.905,81</b></u>	<u><b>1.953.491,35</b></u>

### 3. Stand der Anlagen im Bau und zukünftige Investitionen

#### 3.1 Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen

Am 31.12.2018 waren die folgenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen:

Neubau GGS Bensberg	81.819,70€
Neubau Doppelturnhalle DBG	1.210.459,99€
Sanierung Sporthalle Feldstrasse	202.101,60€
InHK Bensberg Burggraben Rathaus A3	23.098,12€
Brandschutzkonzept Kita Schlangenhöfchen	1.983,80€
Brandschutzsanierung und Heizkessel GGS Heidkamp	15.719,90€
Sanierung EGS Bensberg	189.474,72€
Pausenhallen und Aussenanlagen SZ Saaler Mühle	750,53€
Kanalsanierung AMG	7.863,67€
OGATA Erweit. + WC Sanierung GGS An der Strunde	273.259,65€
Brandschutzsanierung GGS An der Strunde	137.317,58€
USV Anlage Serverraum Rathaus Bensberg	42.196,06€
Baukosten Rathaus Bergisch Gladbach	61.503,37€
Baukosten gewerbl. Berufsschule - Gute Schule 2020	364.046,58€
Erneuerung Kesselanlage GGS An der Stunde	133.456,11€
Erneuerung Heizzentrale WWS	136.259,42€
Brandschutzkonzept EGS Bensberg	2.979,52€
Brandschutzkonzept GGS Katterbach	6.902,00€
Brandschutzkonzept GGS Moitzfeld	8.291,92€
Erneuerung Naturwissenschaften SZ Kleefeld	32.120,16€
Container für Schulklassenerweiterung SZ Kleefeld	3.678,00€
OGS Erweiterung GGS Gronau durch Container	188.144,18€
Brandschutzsanierung IGP	2.380,95€
SZ Kleefeld Brandschutz	123.815,59€
NCG Gesamtsanierung	1.458.769,82€
IGP Brandschutz Erweit.BMA+ELA	315.252,19€
Sanierung SZ Saaler Mühle 1.BA	15.215.111,13€
AMG Brandschutz Verw.+Aula	174.884,47€
AMG Sporthalle Sanierung	177.485,33€
WWS Brandschutz	592.117,79€
Kanalsanierung KGS Steinbreche	58.219,64€
Sanierung gewerb. Berufsschule - Brandschutz	303.074,91€
GGG Hebborn Brandschutzmaßn.	190.902,65€
Verwaltungsneubau	156.984,41€
Brandschutzmaßnahme RH Bensber	273.725,49€
Kanalsanierung SZ Saaler Mühle	45.930,50€
Brandschutz GGS Refrath	445.690,68€
Brandschutzsan. KGS Bensberg	97.063,04€
Brandschutzsan. GGS Gronau	84.890,68€
Gem.Refrath Flur 25	4.046,00€
Abbruch Wohnhaus Overather Str	4.705,48€
Obdachlosenunterkunft Hoppersheide	58.841,22€
Bruchsteinsan. RH Bensberg	913,50€
Brandschutzk. Turnhalle Feldst	6.523,76€
	<u>22.914.755,81€</u>

3.2 **Zukünftige Investitionen (Stand Wirtschaftsplan 2019)**

3.2.1 Investitionsplanung (kurzfristig) 2019

	<b>EUR</b>
Investitionszuschuss Stadtgrün/Friedhofswesen	50.000,00
Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	450.000,00
Baukosten - "Städtische Häuser"	100.000,00
Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	100.000,00
Baukosten Rathaus Bergisch Gladbach	50.000,00
Kanaldichtheitsprüfung	100.000,00
Stadthausneubau	800.000,00
InHBensberg F1 Multifunkt. Beg.- u. Bildungsstätte	500.000,00
Gute Schule 2020 Neubau Doppelturnhalle DBG	917.000,00
Gute Schule 2020 Sanierung Sporthalle Feldstr.	2.100.000,00
Gute Schule 2020 Neubau GGS Bensberg	1.100.000,00
Gute Schule 2020 Sonst. Maßnahmen Berufsschulen	500.000,00
Sanierung NCG	4.358.900,00
Generalsanierung Saaler Mühle	1.700.000,00
Baukosten Nelson-Mandela-GS	300.000,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allgemein	1.950.000,00
Sanierung Sporthalle AMG	1.200.000,00
Inklusionsmaßnahmen allgemein	50.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00
GWG	10.000,00
InHK Bensberg A3 Burggraben (Mauer)	73.000,00
AdG/Zanders-Büro und Lager	200.000,00
AdG/Zanders-Verwaltungsgebäude 1	1.100.000,00
AdG/Zanders-Parkplatz KG 2	100.000,00
Saaler Mühle - Pausenhallen und Außenfläche	540.000,00
Sanierung Sporthalle Ahornweg	300.000,00
IGP Brandschutz und Innensanierung	665.000,00
IT-Infrastruktur Schulen (Medienentwicklungsplan)	500.000,00
Whiteboards Saaler Mühle	350.000,00
OGS-Raumbedarf	600.000,00
Sanierung von Schulhöfen	300.000,00
<b>Summe</b>	<b>21.283.900,00</b>

### 3.2.2 Investitionsplanung (Stand Wirtschaftplan 2019 – mittelfristig)

In den Jahren 2020 bis 2022 sollen bei folgenden Objekten Investitionen durchgeführt werden:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Grunderwerb inkl. Investit. Öko-Konto	450.000,00	450.000,00	450.000,00
Baukosten - "Städtische Häuser"	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Baukosten Bürgerhaus Berg. Löwe	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Baukosten Rathaus Bensberg	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Baukosten Rathaus Bergisch Gladbach	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Kanaldichtheitsprüfung u. -sanierung	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Stadthausneubau	10.000.000,00	10.000.000,00	26.000.000,00
InHK Bensberg Burggraben Rathaus A3	450.000,00	2.850.000,00	0,00
Gute Schule 2020 Sanierung Sporthalle Feldtstr.	500.000,00	0,00	0,00
Gute Schule 2020 Neubau GGS Bensberg	3.000.000,00	0,00	0,00
Gute Schule 2020 Sonst. Maßnahmen			
Berufsschulen	650.000,00	0,00	0,00
Sanierung NCG	9.421.000,00	4.693.100,00	0,00
Baukosten Nelson-Mandela-GS	300.000,00	0,00	0,00
Sonstige Hochbaumaßnahmen allg.	6.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
Sanierung Sporthalle AMG	700.000,00	0,00	0,00
Inklusionsmaßnahmen allgemein	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.000,00	70.000,00	70.000,00
GWG	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Saaler Mühle - Pausenhallen und Außenflächen	0,00	0,00	450.000,00
Sanierung Sporthalle Ahornweg	1.000.000,00	500.000,00	0,00
IGP Brandschutz und Innensanierung	2.335.000,00	0,00	0,00
IT-Infrastruktur Schulen (Medienentwicklungsplan)	500.000,00	500.000,00	500.000,00
OGS-Raumbedarf	600.000,00	600.000,00	500.000,00
Sanierung von Schulhöfen	250.000,00	250.000,00	200.000,00
Neubau Turnhalle Mohnweg	200.000,00	1.500.000,00	500.000,00
<b>Summe</b>	<b>36.986.000,00</b>	<b>26.973.100,00</b>	<b>32.080.000,00</b>

#### 4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

##### 4.1. Eigenkapital

	01.01.2018 EUR	Abgang EUR	Zugang EUR	31.12.2018 EUR
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Allgemeine Rücklagen	121.514.097,97	-1.193.727,95		120.320.370,02
Verlust 2011	0,00			0,00
Verlust 2012	-1.193.727,95	1.193.727,95		0,00
Verlust 2013	-2.499.690,77			-2.499.690,77
Verlust 2014	-650.223,24			-650.223,24
Verlust 2015	-907.535,36			-907.535,36
Verlust 2016	-446.763,67			-446.763,67
Verlust 2017 aufgrund Sondereffekt*	-8.757.206,00			-8.757.206,00
Ergebnis 2017 aus lfd. Geschäft	951.549,16			951.549,16
Ergebnis 2018 aus lfd. Geschäft			-708.394,84	-708.394,84
Ergebnis 2018 aus Sondereffekt Flüchtlingsunterkünfte			-4.247.288,00	-4.247.288,00
	108.035.500,14	0,00	-4.955.682,84	103.079.817,30

##### 4.2 Rückstellungen

Ein Verzeichnis über die bestehenden Rückstellungen ist als Anlage 4 dem Anhang beigelegt.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde zusätzlich eine Rückstellung – für die sich aus § 246 Abs. 12

Nr. 1 BauGB ergebene Verpflichtung zum Rückbau der Flüchtlingsunterkünfte Katterbach sowie Carpark Lückerrath – in Höhe von 1.024.000 € gebildet.

## 5. Umsatzerlöse

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
<b>a) Grundstücksgeschäfte</b>		
- Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	490.001,00	0,00
- Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	10.395,00	39.080,00
	<b>500.396,00</b>	<b>39.080,00</b>
<b>b) gemeindliches Ausgleichskonzept</b>		
- Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	0,00	<b>403.416,89</b>
<b>c) Mieten</b>		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	668.464,74	466.382,91
- allgemein genutzter Grundbesitz	5.894.226,79	5.590.969,61
- Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	16.846.078,99	16.945.926,61
	<b>23.408.770,52</b>	<b>23.003.279,13</b>
<b>d) Pachten</b>		
- unbebaute Grundstücke	131.120,62	141.125,19
- Fischereipacht	0,00	2.146,02
- Jagdpacht	2.265,86	4.205,28
	<b>133.386,48</b>	<b>147.476,49</b>
<b>e) Erbbauzinsen</b>	<b>196.946,60</b>	<b>143.693,36</b>
<b>f) Nebenkostenvorauszahlungen</b>		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	10.672,30	14.530,14
- allgemein genutzter Grundbesitz	382.673,21	379.912,24
	<b>393.345,51</b>	<b>394.442,38</b>
<b>g) Baulast/Dienstb./Nutzungseintschädigungen</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>f) Erlöse aus Waldbewirtschaftung</b>	<b>26.885,15</b>	<b>37.804,62</b>
<b>e) sonstige Erstattungen/Umsatzerlöse</b>	<b>14.236,24</b>	<b>49.983,64</b>
<b>Summe</b>	<b>24.723.966,50</b>	<b>24.219.176,51 €</b>

Durch das BilRUG wurde die Definition der Umsatzerlöse geändert. Ab dem Wirtschaftsjahr 2016 sind Umsatzerlöse unter anderem auch solche Erlöse, die nicht aus der typischen Geschäftstätigkeit stammen.

## 6. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand sind die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren sowie die Aufwendungen für bezogenen Leistungen ausgewiesen.

## 7. Personalaufwand

Siehe hierzu auch die Unterscheidung in Betriebs- und Geschäftsaufwand im Lagebericht (Punkt 3, S. 9).

Der gesamte Aufwand umfasst:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
7.1 Vergütung Beschäftigte	3.945.485,88	3.467.625,32
7.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.121.701,01	1.004.270,69
	<b><u>5.067.186,89 €</u></b>	<b><u>4.471.896,01 €</u></b>

zu 7.1	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Vergütung Beschäftigte / Bezüge *	3.893.644,01	3.405.929,94
Zuführung / Auflösung Altersteilzeit	12.641,00	33.847,00
Personalebenkosten	39.200,87	27.848,38
	<b><u>3.945.485,88</u></b>	<b><u>3.467.625,32</u></b>

\* inkl. Urlaubs- und Überstd.-Rückstellung, inkl. Hausmeistervergütung

zu 7.2	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sozialabgaben Angestellte	725.301,78	658.288,84
ZVK Arbeiter, Angestellte und Beamte	348.557,29	294.732,64
Pensionsrückstellung	25.624,15	35.006,13
Beihilfen	22.217,79	16.243,08
	<b><u>1.121.701,01</u></b>	<b><u>1.004.270,69</u></b>

### **Personalstatistik**

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 79,5 Stellen besetzt (einschl. Hausmeister Dienstgebäude).

	<b>2018</b>		<b>2017</b>
	<b><u>Anzahl</u></b>		<b><u>Anzahl</u></b>
davon:			
Beamte	4	Beamte	2
Beschäftigte	75,5	Beschäftigte	73

### **V. Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

### **VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2018 haben sich nicht ergeben.

### **VII. Sonstige Angaben**

Die Stadt ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken und Gebäuden. Sämtliche städtische Immobilien, mit Ausnahme der wegen spezialisierter Nutzung oder anderer wichtiger Gründe anderen Bereichen (eigenbetriebsähnliche Einrichtungen, städtischer Gesamthaushalt, Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR, u. a.) zugeordneten Immobilien, wurden schrittweise seit dem 01.01.1999 als rechtlich unselbstständiges Sondervermögen (§ 97 Abs. 1 Nr. 3 GO NRW) gemäß § 107 Abs. 2 GO NRW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe in

die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach übergeleitet.

#### Organe

Die Funktion der Betriebsleitung nimmt gem. § 3 der Betriebssatzung der Bürgermeister als Behörde wahr. Gemäß gültiger Organisationsverfügung sind diese Aufgaben auf den zuständigen Co-Dezernenten Herrn Bernd Martmann 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 456 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 (Rat/Fachausschüsse) in der Anlage.

#### Geschäfte mit nahe stehenden Personen

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

Die mit der Übernahme der Schulen erheblich angestiegenen Aufwendungen (insb. Abschreibungen, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen)

wurden vom städtischen Haushalt im Rahmen der "geleisteten" Mieten nur unzureichend abgedeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2018 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.846 T€ als Umsatzerlöse erfasst. Diese Regelung muss bis auf weiteres unverändert beibehalten werden. Für eine Verbesserung der Ertragslage muss eine realistische marktwertgerechte Kostenmiete eingeführt werden.

Der Bürgermeister erzielte hierzu mit der Kommunalaufsicht Einvernehmen, das die Zahlung eines Zuschusses an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei. Dies erfolgt im Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe des Verlustvortrages 2016 in Höhe von 446.763,67 €

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

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Dr. Heilmaier & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Krefeld, sind für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 13 als Honorar erfasst worden.

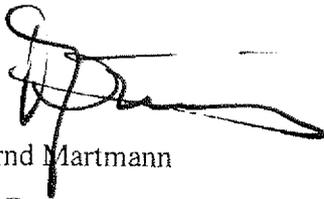
### VIII. Ergebnisverwendung

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach“ schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 4.955.682,84 ab. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Verlust 2018 aufgrund Sondereffekt	- 4.247.288,00 €
<u>Ergebnis 2018 aus lfd. Geschäft</u>	<u>- 708.394,84 €</u>
<u>Gesamt</u>	<u>- 4.955.682,84 €</u>

Der saldierte Jahresfehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bergisch Gladbach, den 20.12.2019



Bernd Martmann  
Co-Dezernent

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Immobilienbetrieb**

**Anlagenpiegel zum 31.12.2018**

Beschreibung	Anschaffungs-	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-	Abschreibung	Abschreibung	Abgänge	Abschreibung	Buchwert 31.12.	Buchwert 31.12.
	werte 31.12.2017				werte 31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018		31.12.2018	2018	2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. EDV-Software	30.252,95	0,00	0,00	0,00	30.252,95	30.249,95	0,00	0,00	30.249,95	3,00	3,00
2. sonst. immat. Vermögensgegenstände	300.781,62	48.873,32	0,00	0,00	349.654,94	163.349,96	47.178,00	0,00	210.527,96	139.126,98	137.431,66
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>331.034,57</b>	<b>48.873,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>379.907,89</b>	<b>193.599,91</b>	<b>47.178,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240.777,91</b>	<b>139.129,98</b>	<b>137.434,66</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	353.818.632,33	2.810.079,36	1.818.365,45	844.505,60	355.654.851,83	68.810.780,90	10.462.106,10	800.477,54	78.472.409,46	277.182.442,37	285.007.851,43
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.980.908,73	18.773,29	290,00	59.644,28	2.058.986,30	866.304,73	151.585,57	288,00	1.017.602,30	1.041.384,00	1.114.604,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	793.244,56	82.513,11	0,00	0,00	875.757,67	504.261,56	79.811,11	0,00	584.072,67	291.685,00	288.983,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen	13.067.032,72	10.751.872,97	0,00	-904.149,88	22.914.755,81	0,00	0,00	0,00	0,00	22.914.755,81	13.067.032,72
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>369.659.818,34</b>	<b>13.663.188,73</b>	<b>1.818.655,46</b>	<b>0,00</b>	<b>381.504.351,61</b>	<b>70.181.347,19</b>	<b>10.693.502,78</b>	<b>800.765,54</b>	<b>80.074.084,43</b>	<b>301.430.267,18</b>	<b>299.478.471,15</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>369.990.852,91</b>	<b>13.712.062,05</b>	<b>1.818.655,46</b>	<b>0,00</b>	<b>381.884.259,50</b>	<b>70.374.947,10</b>	<b>10.740.680,78</b>	<b>800.765,54</b>	<b>80.314.862,34</b>	<b>301.569.397,16</b>	<b>299.615.905,81</b>

## Darlehensnachweis Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Darlehen	Darlehensgeber	Ursprungs- betrag	Stand 31.12.2017		Zinsen 2018	Stand 31.12.2018	
			Umschuldung/ Tilgung	Stand		Umschuldung/ Tilgung	Stand
Gw 1-2005	DKB	1.232.767,95	1.116.238,89	72.135,89	16.961,63	1.044.103,00	
Gw 3-2005	KfW	1.050.000,00	494.106,00	61.766,00	2.919,85	432.340,00	
Gw 1-1989	DZ HYP	3.317.479,10	1.799.595,90	220.569,30	0,00	1.579.026,60	
Gw 1-2009	NRW.Bank	7.756.000,00	1.608.367,37	877.726,86	42.134,74	730.640,51	
Gw 1-2013	DKB	1.238.997,54	1.135.747,74	61.949,88	17.786,84	1.073.797,86	
Gw 1-2014	KSK	1.793.442,00	1.617.442,00	88.000,00	6.793,67	1.529.442,00	
Gw 1-2015	NRW.Bank	964.000,00	964.000,00	0,00	0,00	964.000,00	
Gw 2-2015	NRW.Bank	1.522.000,00	1.522.000,00	0,00	0,00	1.522.000,00	
Gw 1-2006	KSK	440.000,00	410.666,67	29.333,33	3.162,13	381.333,34	
Gw 1-1997	HeLaBa	3.400.000,00	3.286.666,67	113.333,33	50.286,00	3.173.333,34	
<b>Infolge Übernahme Schulen</b>							
Gw 1-1992	KSK	3.681.301,54	1.005.301,54	223.000,00	-2.617,47	782.301,54	
Gw 1-1995	NRW.Bank	3.475.588,80	2.740.588,80	210.000,00	55.105,83	2.530.588,80	
Gw 1-1996	NRW.Bank	3.951.764,12	3.011.750,08	164.714,12	0,00	2.847.535,96	
Gw 2-1996	NRW.Bank	3.947.227,31	2.638.601,18	240.045,75	71.954,25	2.398.555,43	
Gw 1-1998	NRW.Bank	3.342.926,46	2.677.926,46	35.000,00	0,00	0,00 Umschuldung	
Gw 1-1999	KSK	4.024.164,28	3.286.141,33	189.720,60	78.707,64	3.096.420,73	
Gw 2-1999	DZ HYP	4.488.982,19	3.589.106,46	135.216,16	0,00	3.453.890,30	
Gw 3-1999	KSK	4.104.764,38	3.654.764,38	100.000,00	16.650,61	3.554.764,38	
Gw 1-2000	KSK	5.112.918,00	3.630.065,30	135.586,23	9.116,74	3.494.479,07	
Gw 1-2001	KSK	2.556.459,00	1.854.270,65	61.432,45	10.255,32	1.792.838,20	
Gw 2-2001	KSK	2.453.633,12	1.636.930,59	102.575,45	60.271,01	1.534.355,14	
Gw 1-2002	DZ HYP	4.511.875,27	3.871.875,27	80.000,00	0,00	3.791.875,27	
Gw 2-2002	KSK	2.500.000,00	1.568.629,61	119.547,98	33.702,02	1.449.081,63	
Gw 1-2004	KSK	3.450.000,00	2.870.337,87	58.083,40	113.405,60	2.812.254,47	
Gw 3-1997	KfW	623.315,93	236.860,01	24.932,64	1.176,19	211.927,37	
Gw 1-2017	Commerzbank	2.900.000,00	0,00	0	0	2.900.000,00 Neuaufnahme	
Gw 1-2016	KSK	10.600.000,00	0,00	0	0	10.600.000,00 Neuaufnahme	
Gw 2-1998	Alte Leipziger	5.360.000,00	0,00	0	0	5.360.000,00 Umschuldung	
Gw 1-2017	KSK	8.600.000,00	8.600.000,00	452.631,58	105.780	8.147.368,42	
Gw 1-2018	NRW (Gute Schule 2020)	2.444.817,00	0,00	0	0	2.444.817,00 Neuaufnahme	
<b>Zwischensumme</b>		<b>104.844.423,99</b>	<b>60.827.980,77</b>	<b>3.856.800,95</b>	<b>693.552,10</b>	<b>75.633.070,36</b>	
			<b>0,00</b>			<b>2.717.073,54</b>	

## Darlehensnachweis Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Darlehen	Darlehensgeber	Ursprungs- betrag	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2017	Tilgung 2018	Zinsen 2018	Umschuldung/ Tilgung	Stand 31.12.2018
<b>Infolge Übernahme Berufsschulimmobilien</b>								
Gw 2-1998	WL-Bank	3.436.479,39		2.777.612,58	30.000,00	0	-2.747.612,58	0,00 Umschuldung
Gw 1-1993	NRW Bank	2.630.646,07		1.428.804,16	232.856,64	27.143,36		1.195.947,52
Gw 1-2005	KfW	850.000,00		400.000,00	50.000,00	11.818,75		350.000,00
<b>Darlehen Sanierung SZ Ahornweg / SZ Herkenrath</b>								
Darlehen 1	Universal Investment	14.719.021,31		14.719.021,31	0,00	622.307,95		14.719.021,31
Darlehen 2	Universal Investment	1.189.576,00		988.293,10	39.738,01	48.394,91		948.555,09
Darlehen 3	Deutsche Bank	6.566.656,00	724.678,19 €	4.333.318,00	666.668,00	45.119,84		3.666.650,00
<b>Gesamtsumme</b>		<b>134.336.802,76</b>	<b>724.678,19</b>	<b>85.475.029,92</b>	<b>4.876.063,60</b>	<b>1.448.336,91</b>	<b>-30.539,04</b>	<b>96.513.244,28</b>

Summe Konten	1.605.074,04
Abgrenzung 2018	244.097,78
Abgrenzung 2017	87.360,65
	1.448.336,91
	-156.737,13

Immobilienbetrieb  
der Stadt Bergisch Gladbach

Derivate 2018

Darlehen	Bewertungsverfahren	Derivat	Bewertung per 31.12.2018 EUR
1. GW 1-1992	Mark-to-market	Zinsswap	-86.341,72
2. GW 1-1996	Mark-to-market	Zinsswap	-883.788,64
3. GW 1-2000	Mark-to-market	Zinsswap	-1.346.343,09
4. GW 1-2001	Mark-to-market	Zinsswap	-15.361,46
5. GW 1-2002	Mark-to-market	Zinsswap	-181.445,40
6. GW 3-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-518.256,90
7. GW 1-1989	Mark-to-market	Zinsswap	-34.679,14
8. GW 2-1999	Mark-to-market	Zinsswap	-1.332.541,23
9. GW 1-2014	Mark-to-market	Zinsswap	-309.648,80
		<b>Summe</b>	<b>-4.708.406,38</b>

Die Ermittlung des Marktwertes eines Derivates ist eine Momentaufnahme.

Der Marktwert des Derivats entspricht dem abgezinnten Wert der Zahlungsströme, die sich aus dem Derivat ergeben.

Dieser Marktwert ist von Bedeutung wenn das Derivat einzeln zu bewerten ist.

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

Für die Bewertungseinheiten ergeben sich keine negativen Werte.

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt nicht, die Derivate vorzeitig aufzulösen, so dass ein negativer Marktwert nicht zum Tragen kommt.

Immobilienbetrieb  
der Stadt Bergisch Gladbach  
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018  
(Vorjahreswerte in Klammer)

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EUR	Davon Restlaufzeit		Art und Form der Sicher- heit	
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 Jahr bis 5 Jahre EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.647.385,59 (99.087.446,39)	31.996.718,60 (18.533.480,07)	21.246.295,60 (17.962.083,08)	69.404.371,39 (62.571.883,24)	EUR
2. Erhaltene Anzahlung	14.055.410,72 (6.077.510,12)	14.055.410,72 (6.077.510,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.689.817,43 (3.176.817,82)	3.689.817,43 (3.176.817,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben	0,00 (7.683.771,61)	0,00 (7.683.771,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	230.895,46 (129.441,1)	230.895,46 (129.441,1)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	140.623.509,20 (116.154.987,04)	49.972.842,21 (35.621.020,72)	21.246.295,60 (17.962.083,08)	69.404.371,39 (62.571.883,24)	

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach**Sonstige Rückstellungen**

	Stand 01.01.2018 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Auf-/Ab- zinsung EUR	Stand 31.12.2018 EUR
Jubiläumrückstellung	19.832,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00	20.882,00
Instandhaltungsrückstellung	31.539,71	31.539,71	0,00	18.256,67	0,00	18.256,67
Urlaubsrückstellung	91.454,92	91.454,92	0,00	109.930,36	0,00	109.930,36
Überstundenrückstellung	72.430,40	72.430,40	0,00	94.975,24	0,00	94.975,24
LOB Rückstellung	58.759,36	58.759,36	0,00	64.133,41	0,00	64.133,41
Sonstige	2.848,80	0,00	0,00	200.000,00	0,00	202.848,80
Jahresabschluss	29.480,50	16.272,50	8.000,00	23.323,00	0,00	28.531,00
Altersteilzeitrückstellung	54.611,00	0,00	0,00	12.641,00	760,00	68.012,00
Rückbauverpflichtung Flüchtlingsunterkünfte	0,00	0,00	0,00	1.024.000,00	0,00	1.024.000,00
Rechtsstreit amtsangemessene Vergütung	0,00	0,00	0,00	40.760,87	0,00	40.760,87
<b>Gesamt</b>	<b>360.956,69</b>	<b>270.456,89</b>	<b>8.000,00</b>	<b>1.589.070,55</b>	<b>760,00</b>	<b>1.672.330,35</b>

**AUKIV 2018****Anzahl der Mitglieder**

19 = 8 CDU; 4 SPD; 4 Bündnis 90/Die Grünen; 1 mitterechts; 1 FDP, 1 Linke

<b>Mitglieder</b>	<b>Berufsbezeichnung</b>
Buchen, Christian (Vorsitzender)	IT-Berater
Henkel, Harald	Diplom-Ökonom
Bilo, Angelika	Architektin
Schade, Lutz	Rechtsanwalt
Renneberg, Oliver	Projektleiter
Schacht, Rolf-Dieter	Diplom-Ingenieur
Simanowski, Patrick	Berufssoldat
Wagner, Hermann-Josef	Fotohändler
Komenda, Mirko	Lehrer
Bähler-Samrembe, Marta	Angestellter bei einem Baustoffunternehmen
Zalfen, Michael	
Kochan, Korvin	
Bähler, Sarah *	Inhaberin Mobile Praxis für alternative Tiermedizin
Außendorf, Maik (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer
Schundau, Roland	
Gerhardus, Eva	
Hebborn, Jennifer (s.B.)	techn. Zeichnerin
Krell, Jörg	Management Berater
Samirae, Frank	IT-Berater

\* Frau Bähler ist SPD-Mitglied und belegt einen Sitz der Fraktion Bündnis90/Die Grünen

**BERGISCH GLADBACH**

**EIGENBETRIEBSÄHNLICHE EINRICHTUNG**

**IMMOBILIENBETRIEB  
DER STADT BERGISCH GLADBACH**

**LAGEBERICHT**

**2018**

**Abkürzungsverzeichnis Lagebericht**

AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
BM	Bürgermeister
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
GO	Gemeindevorordnung
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
NCG	Nicolaus-Casus-Gymnasium
PRAP	Passive Rechnungsabgrenzungsposten
SZ	Schulzentrum

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemein.....</b>	<b>4</b>
<b>B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes .....</b>	<b>7</b>
1. Geschäftsverlauf .....	7
2. Vergleich Plan/Ist 2018 .....	8
3. Ertragslage.....	9
4. Vermögens- und Finanzlage .....	12
5. Statische Liquidität.....	15
<b>C. Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes.....</b>	<b>16</b>

## **A. Allgemeines**

Grundlage für die Aufstellung des Lageberichtes bildet § 25 Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO) i. d. Fassung vom 16. Juli 2016.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018.

Mit Wirkung vom 01.01.1999 ist entsprechend dem Beschluss vom 13.03.1997 des Rates der Stadt Bergisch Gladbach der städtische Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt worden.

Das Planungskonzept für den Betrieb sah im 1. Segment zunächst die Überführung eines überschaubaren Bereichs vor. Daher wurden im ersten Geschäftsjahr 1999 nach der Haushaltswirtschaft zunächst die bisher im Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung geführten Objekte in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt (Grundstücke und Gebäude). Mit Beginn des Geschäftsjahres 2000 folgte die Überführung der Verwaltungsdienstgebäude; zum 01.01.2002 wurden die Jugend- und Sozialobjekte übernommen; zum 01.01.2006 wurden die Schulobjekte und zum 01.01.2007 wurde das Segment „Berufsschulen“ übernommen.

Dabei wird das Vermieter-/Mieter-Modell verstärkt angewandt, d. h. die raumnutzenden Fachbereiche als Mieter entrichten an den Betrieb als Vermieter für die Inanspruchnahme der Immobilien ein Entgelt (teilweise Kostenmiete), was nach einer Übergangsphase im Ergebnis zu einem stärkeren Kostenbewusstsein des öffentlichen Handelns führen wird.

Die bisher in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung übertragenen Grundstücke und Gebäude werden unter Anwendung der allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren bewertet. Dabei wurden bestehende Belastungen/Altlasten soweit als möglich berücksichtigt.

Im Übrigen wird bezüglich dieser Problematik auf die Ausführungen unter Punkt C verwiesen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den fortgeführten Anschaffungskosten übertragen. Das übrige Vermögen wurde zum Nennwert bewertet.

Obwohl der Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach nach § 107 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 GO NRW kein wirtschaftliches Unternehmen ist, wird er gemäß § 107 Abs. 2 S. 2 GO NRW nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt. Soweit Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung erworben oder veräußert werden, fällt diese Tätigkeit unter die allgemeine Vermögensverwaltung der Kommune und gehört daher zu den nicht zu versteuernden Umsätzen.

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

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

Für die Aufgabenerledigung in einzelnen Bereichen des Betriebes, insbesondere bei kaufmännischen Fragestellungen, bedient sich die Betriebsleitung neben den in der Stellenübersicht aufgeführten Dienstkräften auch anderer Dienststellen der Stadt aufgrund besonderer Vereinbarungen.

Zum 13.07.2015 erfolgte eine Verwaltungs-Neuorganisation. Neben den bisher bestehenden Dezernaten VV I und VV II wurde das Dezernat BM neu gegründet. Der Fachbereich 8, zu dem auch die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienbetrieb“ gehört, wurde vom Dezernat

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

VV II in das Dezernat BM verlagert. Innerhalb des Dezernats BM wurde dann das Co-Dezernat BM-1 gegründet, welches direkt für den Immobilienbetrieb zuständig ist. Als Co-Dezernent wurde Herr Bernd Martmann benannt.

Die nachstehenden Ausführungen zum Geschäftsverlauf und zur Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage) sind entsprechend dem Grundsatz der Wesentlichkeit zusammengefasst. Die Angaben zum Geschäftsverlauf beziehen sich auf das Geschäftsjahr. Die Angaben zur Lage des Betriebes sind dagegen zeitbezogen und kennzeichnen die wirtschaftlichen Verhältnisse am 31.12.2018.

## **B. Geschäftsverlauf und Lage des Immobilienbetriebes**

### **1. Geschäftsverlauf**

Die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes stellt sich im Berichtsjahr weitgehend im Einklang mit den Zielvorgaben dar. Abweichend vom Wirtschaftsplan liegt das erzielte Ergebnis aufgrund verbesserter Relationen zwischen Aufwand und Ertrag jedoch über der Planrechnung, allerdings hat der im Anhang eingehend beschriebene Sondereffekt saldiert zu einem Jahresergebnis von -4.955.682,84 € geführt, der gem. § 10 Abs. 6 EigVO auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Der saldierte Jahresfehlbetrag in Höhe von -4.955.682,84 € setzt sich insbesondere durch den negativen Sondereffekt Flüchtlingsunterkünfte von -4.274.288,00 € und dem negativen Ergebnis der laufenden Rechnungsperiode in Höhe von -708.394,84 € zusammen.

Die Eigenkapitalausstattung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird dadurch nicht gefährdet.

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

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

**2. Vergleich Plan/Ist 2018**

Beschreibung	Ansatz 2018	Ist-Ergebnis 2018	Vergleich Ansatz/Ist
1. Umsatzerlöse	22.051.264,00	24.723.966,50	2.672.702,50
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.705.006,00	3.573.437,08	-2.131.568,92
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren			
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-12.047.350,00	-13.083.224,20	-1.035.874,20
Materialaufwand gesamt	-12.047.350,00	-13.083.224,20	-1.035.874,20
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.868.440,00	-3.945.485,88	-77.045,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.001.040,00	-1.121.701,01	-120.661,01
Personalaufwand gesamt	-4.869.480,00	-5.067.186,89	-197.706,89
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.078.336,00	-10.740.680,78	-2.662.344,78
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-379.610,00	-1.271.428,03	-891.818,03
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.937,01	56.937,01
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.061.723,00	-2.962.067,55	1.099.655,45
9. Ergebnis nach Steuern	-1.680.229,00	-4.770.246,86	-3.090.017,86
10. Sonstige Steuern	-76.000,00	-185.435,98	-109.435,98
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.756.229,00	-4.955.682,84	-3.199.453,84

### 3. Ertragslage

	<u>2018</u>		<u>2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Betriebserlöse	24.723.966,50	100,00	24.219.176,51	100,00	504.789,99	2,08
Betriebsaufwand (saldiert)*	-14.089.188,88	-56,99	-8.761.445,33	-36,18	-5.327.743,55	60,81
Geschäftsaufwand (saldiert)	-1.759.213,36	-7,12	-1.231.310,62	-5,08	-527.902,74	42,87
Betriebsrohüberschuss	8.875.564,26	35,90	14.226.420,56	58,74	-5.350.856,30	-37,61
Betriebssteuern	185.435,98	0,75	68.916,23	0,28	116.519,75	>100
Betriebsrohgewinn	8.690.128,28	35,15	14.157.504,33	58,46	-5.467.376,05	-38,62
Abschreibung	-10.740.680,78	-43,44	-18.846.126,39	-77,81	8.105.445,61	-43,01
Betriebsgewinn	-2.050.552,50	-8,29	-4.688.622,06	-19,36	2.638.069,56	-56,27
Finanzergebnis	-2.905.130,54	-11,75	-3.117.034,78	-12,87	211.904,24	-6,80
Verlust des Unternehmens	-4.955.683,04	-20,04	-7.805.656,84	-32,23	2.849.973,80	-36,51
<b>Jahresverlust / -gewinn</b>	<b>-4.955.683,04</b>	<b>-20,04</b>	<b>-7.805.656,84</b>	<b>-32,23</b>	<b>2.849.973,80</b>	<b>-36,51</b>

\* nachrichtlich:

darin verrechnete Personalkosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
1) Vergütung** (s. Betriebsaufwand)	4.510.627,30	4.024.226,77
2) Besoldung (s. Geschäftsaufwand)	556.559,59	447.669,24
<b>Gesamt***</b>	<b>5.067.186,89</b>	<b>4.471.896,01</b>

\*\* Die Bezeichnung „Angestellte und Arbeiter“ wurde zum 01.01.2006 unter dem Begriff „Beschäftigte“ zusammengefasst. Dementsprechend werden Löhne und Gehälter unter dem Begriff „Vergütung“ zusammengefasst.

\*\*\* siehe auch Anhang IV. Punkt 7, S. 19 und 20 Personalaufwand

Die Erträge und Aufwendungen in den betriebsrelevanten Sektoren setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen; hierbei sind für betriebswirtschaftliche interne Zwecke die sonstigen betrieblichen Erträge von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgesetzt.

Inmobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

**Ertragsseite**

Betriebserlöse/Umsatzerlöse	<u>2018</u>		<u>2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Grundstücksgeschäfte						
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	490.001,00	1,98	0,00	0,00	490.001,00	>100
Verkaufserlöse unbebaute Grundstücke	10.395,00	0,04	39.080,00	0,16	-28.685,00	<100
	500.396,00	2,02	39.080,00	0,16	461.316,00	>100
Erlöse Inanspruchnahme Ökokonto	0,00	0,00	403.416,89	1,67	403.416,89	-100,00
Mieten	23.408.770,52	94,68	23.003.279,13	94,98	405.491,39	1,76
Pachten	133.386,48	0,54	147.476,49	0,61	-14.090,01	-9,55
Erbbauzinsen	196.946,60	0,80	143.693,36	0,59	53.253,24	37,06
Nebenkostenvorauszahlungen	393.345,51	1,59	394.442,38	1,63	-1.096,87	-0,28
Baulast/Dienstb.- /Nutzungseinschädigungen	50.000,00	0,20	0,00	0,00	50.000,00	>100
Erlöse aus Waldbewirtschaftung	26.885,15	0,11	37.804,62	0,16	-10.919,47	-28,88
sonstige Erstattungen	14.236,24	0,06	49.983,64	0,21	-35.747,40	-71,52
<b>Summe</b>	<b>24.723.966,50</b>	<b>100,00</b>	<b>24.219.176,51</b>	<b>100,00</b>	<b>504.789,99</b>	<b>2,08</b>

**Aufwandsseite**

Betriebsaufwand	<u>2018</u>		<u>2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Grundstückseinsatz	1.017.890,92		15.402,42		1.002.488,50	>100
bauliche Instandhaltung	4.594.910,87		2.869.352,05		1.725.558,82	60,14
Versicherungen	319.649,60		284.479,59		35.170,01	12,36
Hausreinigung	2.153.208,36		2.130.045,30		23.163,06	1,09
Be- und Entwässerung, Strom, Gas	2.369.490,84		2.622.777,55		-253.286,71	-9,66
Unterhaltungsaufwand	2.045.884,57		2.183.731,84		-137.847,27	-6,31
Personalkosten (inkl. Hausmeister)	4.510.627,30		4.024.226,77		486.400,53	12,09
übrige saldiert Aufwand	145.112,84		85.447,07		59.665,77	69,83
übrige saldiert Ertrag	-3.067.586,42		-5.454.017,26		2.386.430,84	-43,76
	<b>14.089.188,88</b>		<b>8.761.445,33</b>		<b>5.327.743,55</b>	<b>60,81</b>

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

\*Personalkosten Betriebsaufwand + Personalaufwand Geschäftsaufwand = Personalaufwand  
aus Anhang IV. Punkt 7 (S. 19/20).

<u>Geschäftsaufwand</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderung</u>	
	EUR	EUR	EUR	%
Personalaufwand	556.559,59	447.669,24	108.890,35	24,32
Mietaufwendungen für Verwaltung	513.493,07	458.064,19	55.428,88	12,10
Innere Verrechnungen	1.092.019,03	1.106.746,66	-14.727,63	-1,33
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	29.801,64	31.219,16	-1.417,52	-4,54
übrige saldiert Aufwand	73.190,69	145.098,18	-71.907,49	-49,56
übrige saldiert Ertrag	-505.850,66	-957.486,81	451.636,15	-47,17
	<b>1.759.213,36</b>	<b>1.231.310,62</b>	<b>527.902,74</b>	<b>42,87</b>

Im Abschreibungsaufwand spiegelt sich der Werteverzehr im Sachanlagen Sektor wieder, in dem die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudesubstanz dominieren. Gebäude werden in der Regel mit 2,5 % p. a. linear abgeschrieben. Im Jahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund der vorzeitigen Aufgabe von Flüchtlingsunterkünften (FÜ Borngasse sowie FÜ Carpark Lückerrath) in Höhe von 3.223.288,00 € vorgenommen. Die Abschreibungen (ohne Sondereffekt) betragen 7.517.392,78 €.

Der Zinsaufwand ist im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i. H. v. EUR 2.962.067,55 geprägt.

**4. Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögens- und Finanzstruktur (Kapitalstruktur) wird auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2018 dargestellt

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
langfristig gebundene Vermögenswerte Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen*	301.569.397,16	90,03	299.615.905,81	94,52	1.953.491,35	0,65
kurzfristig gebundene Vermögenswerte Vorräte**	29.934.789,37	8,94	16.756.489,13	5,29	13.178.300,24	78,65
Forderungen (kurzfristig)						
an Fremde	181.370,90	0,05	273.691,82	0,09	-92.320,92	-33,73
an die Stadt/Eigenbetriebe	563.275,57	0,18	20.801,38	0,01	542.474,19	>100
sonstige (inkl. ARAP)	2.709.575,39	0,81	321.116,85	0,10	2.388.458,54	>100
Zwischensumme	3.454.221,86	1,03	615.610,05	0,19	2.838.611,81	>100
Liquide Mittel	41,46	0,00	102,72	0,00	-61,26	-59,64
<b>Betriebsvermögen</b>	<b>334.958.449,85</b>	<b>100,00</b>	<b>316.988.107,71</b>	<b>100,00</b>	<b>17.970.342,14</b>	<b>5,67</b>

\* Sondereffekt außerplanmäßige Abschreibung

\*\* Ankauf Zanders Kaufpreis III

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>Veränderung</b>	
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>
<b>wirtschaftliches Eigenkapital</b>						
Stammkapital	25.000,00	0,01	25.000,00	0,01	0,00	0,00
Allgemeine Rücklagen	120.320.370,02	35,92	121.514.097,97	38,33	-1.193.727,95	-0,98
Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzverlust*	-17.265.552,72	-5,15	-13.503.597,83	-4,26	-3.761.954,89	27,86
Sonderposten für Investitionszuschüsse 2/3	59.721.862,00	17,83	61.624.442,56	19,44	-1.902.580,56	-3,09
Zwischensumme	162.801.679,30	48,60	169.659.942,70	53,52	-6.858.263,40	-4,04
<b>mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>						
Sonderposten für Investitionszuschüsse 1/3	29.860.931,00	8,91	30.812.221,28	9,72	-951.290,28	-3,09
Darlehen	90.650.666,99	27,06	80.533.966,32	25,41	10.116.700,67	12,56
Verbindlichkeiten gg. Stadt/anderen Eigenbetrieben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	120.511.597,99	38,02	111.346.187,60	35,13	9.165.410,39	8,23
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	31.996.718,60	9,55	18.553.480,07	5,85	13.443.238,53	72,46
erhaltene Anzahlungen der Stadt/anderen Eigenbetrieben	14.055.410,72	4,20	6.077.510,12	1,92	7.977.900,60	>100
Fremden	0,00	0,00	7.683.771,61	2,42	-7.683.771,61	-100,00
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	3.689.817,43	1,10	3.176.817,82	1,00	512.999,61	16,15
1.903.225,81	0,57	490.397,79	0,15	1.412.828,02	> 100	
Zwischensumme	51.645.172,56	15,42	35.981.977,41	11,35	15.663.195,15	43,53
<b>Betriebskapital</b>	<b>334.958.449,85</b>	<b>100,00</b>	<b>316.988.107,71</b>	<b>100,00</b>	<b>17.970.342,14</b>	<b>5,67</b>

\* Jahresfehlbetrag zuzüglich Verlustvortrag; Sondereffekt außerplanmäßig Abschreibung

\*\* Ankauf Zanders Kaufpreis III

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Erhöhung des Bilanzvolumens um 17.970.342,14 = 5,67 die auf der Vermögensseite (Aktivseite) insbesondere durch Zugänge im Umlaufvermögen in Höhe von ca. 13 Mio. € maßgeblich durch den Erwerb der zur Weiterveräußerung bestimmten Teilfläche der Zandersimmobilien gekennzeichnet ist.

Die Veränderungen im Anlagevermögenssektor (1.953.491,35 €) sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen. Zusammengefasst zeigt sich die Veränderung wie folgt:

Veränderungen im Anlagevermögenssektor

Investitionen / Einlagen / Umbuchungen	13.712.062,05 €
Abgänge / Umbuchungen / Entnahmen	-1.017.889,92 €
Abschreibungen	-10.740.680,78 €
	<b>1.953.491,35 €</b>

Die Veränderungen auf der Finanzierungsseite (Passivseite) sind maßgeblich im Posten des kurzfristigen Fremdkapitals (Verbindlichkeiten Kreditinstitute – Kassenkredit für Erwerb Zandersimmobilien) sowie durch die erhaltenen Anzahlungen zu verzeichnen.

Auf der Kapitaleseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 48,7 % 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.

Die Veränderung der allgemeinen Rücklage resultiert aus dem Ausgleich des Verlustes aus dem Jahr 2012 in Höhe von 1.193.727,95 € gem. § 10 Abs. 6 S. 3 EigVO (siehe hierzu Anhang Seite 9).

Die Veränderungen im Bereich des mittel- und langfristigen Fremdkapitals und dem kurzfristigen Fremdkapital ergeben sich größtenteils aus der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Diese Position hat sich um 23.561 T€ erhöht. Grund dafür waren Darlehensaufnahmen sowie bestehende kurzzeitige Liquiditätskredite.

#### 5. Statische Liquidität

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>2018</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR	<u>Veränderung</u> TEUR
liquide Mittel abzgl. kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0
Liquiditätsgrad I	51.645	35.982	-15.663
kurzfristige Forderungen	-51.645	-35.982	15.663
Liquiditätsgrad II	3454	616	-2.838
Vorräte	-48.191	-35.366	12.825
Liquiditätsgrad III	29.935	16.756	-13.179
	-18.256	-18.610	-354

Die Forderungen und die liquiden Mittel reichen nicht zur Deckung der gleichfristigen Verbindlichkeiten aus und führen so zu der ausgewiesenen Unterdeckung im Liquiditätsbereich II. Auch mit Einbeziehung der noch zu veräußernden Grundstücke, deren Realisation derzeit weiter rückläufig und eher mittelfristig geprägt ist, ist keine Überdeckung zu erreichen.

**C. Die voraussichtliche Entwicklung und die Chancen und Risiken des Betriebes**

Die Stadt Bergisch Gladbach ist gesetzlich verpflichtet, durch die Bereitstellung von Grundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Folglich hat sie die bauliche oder sonstige Nutzung vorhandener Grundstücke durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu leiten. Hierfür stehen der Stadt bestimmte gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Wenn in diesem Zusammenhang auch für die städtischen potenziellen Baugrundstücke zukünftig Bauleitplanung getätigt wird, könnte dies zur weiteren positiven Entwicklung des Betriebes beitragen.

Durch die seit Jahren große Anzahl von Grundstücksverkäufen zeigt sich aber die Problematik, dass der verwertbare Anteil des Grundvermögens Jahr für Jahr geringer wird. Durch eine vernünftige Bodenvorratspolitik sollte sichergestellt werden, dass auch in einigen Jahren noch verwertbares Grundvermögen für den Grundstücksverkehr zur Verfügung steht. Für diesen Zweck wurde zum 01.01.2011 der Stadtentwicklungsbetrieb – AÖR gegründet. Der Stadtentwicklungsbetrieb ist neben der Verwaltung und Entwicklung von eigenem Grundbesitz auch für den Grundstücksverkehr des Immobilienbetriebes zuständig.

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

Auf Dauer wird der Betrieb nur wirtschaftlich zu führen sein, wenn er von allen raumnutzenden Fachbereichen die ermittelten Kostenmieten erhält, womit auch die Erwirtschaftung der Gebäude-Abschreibung gewährleistet wäre.

Die größte Belastung für den Betrieb und damit verbunden auch die entsprechenden Risiken ergeben sich aus den zum 01.01.2006 übernommenen Schulimmobilien und zum 01.01.2007 übernommenen Berufsschulimmobilien. Die Größenordnung wird schon deutlich bei Betrachtung der Bilanzsumme, die zum 31.12.2005 (ohne Schulimmobilien) noch 100.262.303,73 € betrug. Das in 2006 und 2007 hinzukommende Vermögen der Schulimmobilien (inkl. Berufsschulen) betrug mit 212.134.000 € rd. das 2-fache des bis dato im Betrieb geführten Vermögens.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der (abzuschreibende und zu unterhaltende) Gebäudeanteil im Verhältnis zum Bodenanteil wesentlich höher ist als bei den zuvor im Betrieb geführten Immobilien. Trotz der in den letzten Jahren durchgeführten umfangreichen Baumaßnahmen ist weiterhin ein großer Teil der Schulgebäude in einem schlechten baulichen Zustand, weil Instandhaltungen und Sanierungen über Jahre / Jahrzehnte vernachlässigt wurden bzw. wegen der schwierigen Finanzlage vernachlässigt werden mussten.

Die mit der Übernahme der Schulen erheblich angestiegenen Aufwendungen (insbes. Abschreibung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude sowie die Zinszahlungen) wurden vom städtischen Haushalt im Rahmen der „geleisteten“ Mieten nur unzureichend abgedeckt. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage können bisher nur Mietzahlungen in Höhe der zuvor im Haushalt für die Schulimmobilien verfügbaren Ansätze geleistet werden. In 2014 konnte jedoch im Bereich der Berufsschulgebäude der bisherige Mietvertrag mit dem Berufsschulzweckverband neu abgeschlossen werden, der eine Zahlung der regulären Kostenmiete ab 2015 beinhaltet.

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 Nachtragssatzung 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 an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei.

Die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen werden die Möglichkeiten des Betriebs insbesondere im Hinblick auf die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz auch in den nächsten Jahren einschränken, wobei allerdings positive Veränderungen (insbes. Fördermittel) erkennbar sind, wozu auf die weiteren Ausführungen in diesem Lagebericht verwiesen wird. Im Rahmen des genehmigten Haushaltssicherungskonzeptes für die Jahre 2012 - 2021 konnten die Investitionsansätze gegenüber dem zuvor anzuwendenden Nothaushaltsrecht erhöht werden. Bei der in jedem Jahr vorzunehmenden Aufteilung der für die Stadt Bergisch Gladbach insgesamt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel wird regelmäßig der Schwerpunkt bei den Schulbauinvestitionen und dabei insbesondere bei den beiden dringend erforderlichen Sanierungen des Schulzentrums Saaler Mühle und des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums gesetzt. Die Gesamtkosten für die Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle werden sich voraussichtlich auf rd. 31,4 Mio. € belaufen. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Jahr 2020 zu rechnen. Im Anschluss soll die geplante Sanierung des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums starten, für die ein Teil der Container, die als Schulräume während der Bauzeit am SZ Saaler Mühle eingesetzt werden, weiterverwendet werden sollen. Die Planungen für das NCG sehen aktuell ein Bauinvestitionsvolumen in Höhe von insgesamt rd. 24,5 Mio. € vor. Auch nach Umsetzung der beiden v. g. großen Schulsanierungen verbleibt ein erheblicher Sanierungsbedarf an vielen Gebäuden des Immobilienbetriebes. Der Immobilienbetrieb ist hier gefordert, sukzessive einen Abbau dieses Sanierungsstaus zu bewirken.

Erschwerend kommt hinzu, dass wegen erhöhter gesetzlicher Anforderungen verstärkt Maßnahmen, die sich aus Brandschutzanforderungen und aus technischen Anlagenprüfungen ergeben, einzuplanen und im Anschluss 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 begutachtender Objekte ist die Gesamtbetrachtung noch nicht abgeschlossen, was für eine seriöse Abschätzung des Gesamtvolumens unerlässlich ist.

Im Rahmen der Flüchtlingskrise 2015/2016 wurden durch den Immobilienbetrieb erhebliche Investitionen zur Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften geleistet. Neben der Einbringung von umfangreichen personellen Ressourcen – für die Kolleginnen und Kollegen in den Abteilungen Hochbau und Gebäudewirtschaft lag der Schwerpunkt der Tätigkeit von etwa Mitte 2015 bis weit in das Jahr 2016 hinein im Bereich der Flüchtlingsunterbringung, so dass die Kapazitäten für andere Aufgaben stark eingeschränkt waren – sind auch in erheblichem Maße Finanzmittel für die Flüchtlingsunterkünfte über den Immobilienbetrieb bereitgestellt worden. Es wurden Unterkünfte verschiedener Art (z. B. Leichtbauhallen, Container, Ankauf von geeigneten Immobilien, Umnutzung von Bestandsimmobilien wie Turnhallen) über den Immobilienbetrieb organisiert und abgewickelt. Bisher wurden Investitionsmittel in Höhe von 13,7 Mio. € bereitgestellt, die nahezu ausgeschöpft worden sind.

Für die Jahre 2015 – 2018 wurden vom städtischen Haushalt (Fachbereich Jugend und Soziales) angemessene Pauschalkostenerstattungen geleistet. Für das Jahr 2019 erfolgt die entsprechende Rechnungstellung des Immobilienbetriebes an den städtischen Haushalt Anfang des Jahres 2020.

Positiv ist auszuführen, dass verstärkt Fördermittel insbesondere für die Bildungsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. So kann 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 voraussichtlich in 2020 startende Gesamtsanierung des Nicolaus-Cusanus-Gymnasiums verwendet werden.

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2018

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 sollen eingesetzt werden für dringend erforderliche Neubaumaßnahmen (Neubauten Schulgebäude GGS Bensberg und Doppelturnhalle Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium) sowie für größere Sanierungsmaßnahmen (Sanierung Turnhalle Feldstraße und verschiedene Maßnahmen an den Berufsschulen, Bensberger Straße).

Über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes werden in den Jahren 2017ff zwei große Investitionsvorhaben außerhalb der Schulinfrastruktur abgewickelt, die im Rahmen dieses Lageberichtes thematisiert werden müssen. Der marode Zustand der alten Stadthäuser in der Innenstadt Bergisch Gladbach erfordert zeitnah eine neue Lösung für die Unterbringung von städtischen Dienststellen. Hierzu gibt es einen Grundsatzbeschluss für einen Stadthausneubau an einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe. Die aktuellen Zahlen aus dem Wirtschaftsplanentwurf 2019 sehen für diesen als rentierlich beurteilten Neubau Investitionen in Höhe von rd. 46 Mio. € vor, aufgeteilt auf je 10 Mio. € in den Jahren 2020 und 2021 sowie 26 Mio. € im Jahr 2022.

Nachdem über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes in 2017 zunächst der Ankauf der mit Kaufgegenstand 1 und 2 bezeichneten Flächen von der Firma Zanders GmbH mit einem Kaufpreis in Höhe von rd. 13 Mio. € zzgl. Nebenkosten realisiert wurde, ist in 2018 auch das Kernareal des Werkgeländes Zanders erworben worden, wofür mit dem am 9.10.2018 vom Stadtrat beschlossenen Wirtschaftsplannachtrag weitere Investitionsmittel in Höhe von 13,5 Mio. € bereitgestellt wurden.

Die Zanders-Immobilien sollen grundsätzlich nicht auf Dauer im Immobilienbetrieb geführt werden, so dass die Bilanzierung folgerichtig im Umlauf- und nicht im Anlagevermögen erfolgt.

Die Aufsichtsbehörde hat die von der Stadt Bergisch Gladbach dargestellte Rentierlichkeit des Ankaufes der Zanders-Immobilien im Grundsatz bestätigt, so dass sich auch die mit dem Erwerb verbundenen Risiken für den Immobilienbetrieb in Grenzen halten sollten, weil der zusätzlich entstehende Aufwand durch entsprechende höhere Erträge abgedeckt werden kann.

Als problematisch stellt sich der mit der Übernahme dieses umfangreichen Immobilienbestandes verbundene zusätzliche Arbeitsaufwand dar. 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, dem der Immobilienbetrieb mit den derzeit zur Verfügung stehenden Finanzmitteln möglicherweise nicht angemessen gerecht werden kann. Hier sind insbesondere die Herstellung der IT-Infrastruktur für die Medienentwicklungsplanung in den Schulen sowie die Abdeckung des Raumbedarfes, der durch die Bereitstellung von zusätzlichen Plätzen in Offenen Ganztagschulen entsteht, zu nennen. Inzwischen wurden im Rahmen des sogenannten Digitalpaktes für die Herstellung der IT-Infrastruktur Fördermittel in Aussicht gestellt, die im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes in den Jahren 2020 bis 2024 veranschlagt werden sollen, wobei jeweils neben einem Förderanteil von 90 % ein Eigenanteil des Immobilienbetriebes von 10 % zu erbringen ist. Für die Schaffung zusätzlicher OGS-Raumkapazitäten sind zunächst in den Jahren 2019 – 2021 jeweils 600.000 € und in den Jahren 2022 und 2023 jeweils 500.000 € vorgesehen.

Im Rahmen der Abwicklung der verschiedenen Baumaßnahmen werden die Auswirkungen der Veränderungen auf dem Bausektor für den Immobilienbetrieb immer problematischer. Es wird zunehmend schwieriger, geeignete Fachfirmen zu finden. Vor allem sind aber erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen, die insbesondere bei größeren Baumaßnahmen die Einhaltung von im Vorfeld geplanten Gesamtkosten erheblich gefährden. Diese Entwicklung zwingt den Immobilienbetrieb zukünftig dazu, höhere Gesamtkosten anzusetzen, mit der Folge, dass mit den vorhandenen Finanzmitteln weniger Baumaßnahmen umgesetzt werden können.

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach Lagebericht 2018

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 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.

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 soll hier zunächst die weitere Entwicklung (z. B. die Frage, wie lange die Zanders-Immobilien noch im Immobilienbetrieb verbleiben sollen) abgewartet werden, um dann eine Überprüfung der Stellenbemessung vorzunehmen.

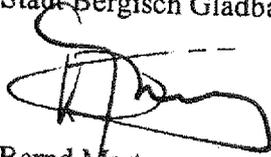
Im Bereich der aus Sicht des Immobilienbetriebes unterbesetzten Hausmeisterdienste wird unmittelbarer Handlungsbedarf gesehen, so dass nach entsprechender Überprüfung fünf zusätzliche Stellen für den Stellenplan 2019 beantragt wurden. Zunächst wurden für den Stellenplan 2020 zwei Stellen vorgesehen. Im Rahmen des Nachtragsstellenplanes 2020 wurden dann im Stadtrat am 10.12.2019 drei weitere Stellen beschlossen, wobei für diese Stellen zunächst ein Sperrvermerk vorgesehen wurde, d. h. die Stellen werden unter dem Vorbehalt der (nochmaligen) Überprüfung des Stellenbedarfes eingerichtet.

**Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Lagebericht 2018**

Das bei der Stadt geführte Altlastenkataster gibt bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass für im Betriebsvermögen erfasste Grundstücke tatsächlich Sanierungsaufwendungen erforderlich werden. Es kann jedoch z. B. bei einer veränderten Nutzungsbestimmung einzelner Grundstücke nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der dann notwendigen Untersuchungen eine andere Beurteilung möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wurden keine Rückstellungen für Belastungen/Altlasten gebildet.

Gemäß § 25 Abs. 2 EigVO ist auch auf die Feststellungen aus dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG einzugehen. Die Anmerkungen des Wirtschaftsprüfers wurden dementsprechend zur Kenntnis genommen. Diese Erkenntnisse haben bereits in einigen Punkten zur Überprüfung und Anpassung der Verfahrensabläufe innerhalb der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung geführt.

Stadt Bergisch Gladbach, den 20.12.2019



Bernd Martmann  
Co-Dezernent



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile 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 Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Eigenbetriebes 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 Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage

des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Eigenbetriebes 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, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (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 Eigenbetriebes 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 über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des



Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 jeweiliges 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 Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen 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 Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- 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 23. Januar 2020

Dr. Heilmaier & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Esch  
Wirtschaftsprüfer