



**DR. HEILMAIER & PARTNER GMBH**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019  
und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

---

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
4. Lagebericht zum 31. Dezember 2019
5. Bestätigungsvermerk des 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](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  
**Markus Esch** RA WP StB  
**Karl Nauen** Dipl.-Kfm. WP StB  
**Thorsten Pietsch** RA StB  
**Tim Sons** Dipl.-Kfm. WP StB

Bilanz zum 31 Dezember 2019

A K T I V A	Stand		Vergleich
	EUR	EUR	EUR
			01 01 2019
<b>1. Anlagevermögen</b>			
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände			139.129,98
1.2 Sachanlagen		157.878,32	
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
1.2.1.1 Grünflächen	0,00		0,00
1.2.1.2 Ackerland	0,00		0,00
1.2.1.3 Wald, Forsten	0,00		0,00
1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke	29.871.084,36		29.737.399,01
<b>SUMME</b>		<b>29.871.084,36</b>	<b>(29.737.399,01)</b>
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen	5.804.139,79		11.250.140,79
1.2.2.2 Schulen	204.989.050,83		207.998.473,35
1.2.2.3 Wohnbauten	2.617.103,74		1.746.939,74
1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	27.449.160,48		26.449.489,48
<b>SUMME</b>		<b>240.859.454,84</b>	<b>(247.445.043,36)</b>
1.2.3 Infrastrukturvermögen			
1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	0,00		0,00
1.2.3.2 Brücken und Tunnel	0,00		0,00
1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen	0,00		0,00
1.2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	0,00		0,00
1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	0,00		0,00
1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	0,00		0,00
<b>SUMME</b>		<b>0,00</b>	<b>(0,00)</b>
1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden		0,00	0,00
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		0,00	0,00
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	891.220,00		1.041.384,00
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.910,35		291.685,00
1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	35.691.838,18		22.914.755,81
<b>SUMME 1.2</b>		<b>307.556.507,73</b>	<b>(301.430.267,18)</b>
1.3 Finanzanlagen			
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
1.3.2 Beteiligungen	0,00		0,00
1.3.3 Sondervermögen	0,00		0,00
1.3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00
1.3.5 Ausleihungen			
1.3.5.1 an verbundene Unternehmen	0,00		0,00
1.3.5.2 an Beteiligungen	0,00		0,00
1.3.5.3 an Sondervermögen	0,00		0,00
1.3.5.4 Sonstige Ausleihungen	436.699,09		0,00
<b>SUMME</b>		<b>436.699,09</b>	<b>(0,00)</b>
<b>2. Umlaufvermögen</b>			
2.1 Vorräte			
2.1.1 Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren	30.089.985,26		16.822.643,67
2.1.2 Geleistete Anzahlungen	160.640,21		13.112.145,70
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen	4.876.636,93		2.465.099,35
2.2.2 Privatrechtliche Forderungen	502.519,81		273.571,43
2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände	621.850,79		707.350,14
2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00
2.4 Liquide Mittel	122,69		41,46
<b>SUMME</b>		<b>36.251.755,69</b>	<b>(33.380.851,75)</b>
<b>3. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		16.165,93	8.200,94
<b>BILANZSUMME</b>		<b>344.419.006,76</b>	<b>334.958.449,85</b>

P A S S I V A	Stand		Vergleich
	EUR	EUR	EUR
			01 01 2019
<b>1. Eigenkapital</b>			
1.1 Allgemeine Rücklage		117.543.845,44	120.345.370,02
1.2 Sonderrücklagen		0,00	0,00
1.3 Ausgleichsrücklage		0,00	0,00
1.4 Verlustvortrag		-14.765.861,95	-12.309.869,88
1.5 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-2.024.446,97	-4.955.682,84
1.6 Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung		-425.530,04	0,00
<b>SUMME</b>		<b>100.328.006,48</b>	<b>(103.079.817,30)</b>
<b>2. Sonderposten</b>			
2.1 für Zuwendungen		86.791.828,00	89.486.959,00
2.2 für Beiträge		0,00	0,00
2.3 für den Gebührenaussgleich		0,00	0,00
2.4 Sonstige Sonderposten		569.167,00	95.834,00
<b>SUMME</b>		<b>87.360.995,00</b>	<b>(89.582.793,00)</b>
<b>3. Rückstellungen</b>			
3.1 Pensionsrückstellungen		0,00	0,00
3.2 Rückstellungen für Deponien und Altlasten		0,00	0,00
3.3 Instandhaltungsrückstellungen		1.324.000,00	18.256,67
3.4 Sonstige Rückstellungen		2.327.212,58	1.654.073,68
<b>SUMME</b>		<b>3.651.212,58</b>	<b>(1.672.330,35)</b>
<b>4. Verbindlichkeiten</b>			
4.1 Anleihen			
4.1.1 für Investitionen		0,00	0,00
4.1.2 zur Liquiditätssicherung		0,00	0,00
4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen			
4.2.1 von verbundenen Unternehmen		0,00	0,00
4.2.2 von Beteiligungen		0,00	0,00
4.2.3 von Sondervermögen		0,00	0,00
4.2.4 vom öffentlichen Bereich		0,00	0,00
4.2.5 von Kreditinstituten		94.596.464,03	97.335.385,59
4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung		32.481.843,42	25.312.000,00
4.4 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen		0,00	0,00
4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.834.395,29	3.689.817,43
4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen		0,00	0,00
4.7 Sonstige Verbindlichkeiten		123.423,79	230.895,46
4.8 Erhaltene Anzahlungen		23.026.617,77	14.055.410,72
<b>SUMME</b>		<b>153.062.744,30</b>	<b>(140.623.509,20)</b>
<b>5. Passive Rechnungsabgrenzung</b>		16.048,40	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>344.419.006,76</b>	<b>334.958.449,85</b>

Gesamtergebnishaushalt 2019

	Ergebnis des Vorjahres übergeleitet aus der HGB-GuV EUR 1	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres EUR 2	davon Ermächtigungs- übertragungen aus dem Vorjahr EUR 3	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres EUR 4	Vergleich Ansatz/Ist (Sp. 4 ./ Sp. 2) EUR 5	Ermächtigungs- übertragungen in das Folgejahr EUR 6
1 Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 + Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2.912.983,18	3.262.447,00	0,00	2.913.111,00	-349.336,00	0,00
3 + Sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 + Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 + Privatrechtliche Leistungsentgelte	24.220.692,44	23.783.484,00	0,00	25.116.603,59	1.333.119,59	0,00
6 + Kostenerstattungen und Kostenumlagen	592.078,21	1.854.000,00	0,00	240.186,70	-1.613.813,30	0,00
7 + Sonstige ordentliche Erträge	571.649,75	535.000,00	0,00	755.885,53	220.885,53	0,00
8 + Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 +/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10 = ordentliche Erträge</b>	<b>28.297.403,58</b>	<b>29.434.931,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.025.786,82</b>	<b>-409.144,18</b>	<b>0,00</b>
11 - Personalaufwendungen	-4.972.366,08	-5.092.147,05	0,00	-5.041.158,77	50.988,28	0,00
12 - Versorgungsaufwendungen	-55.619,94	-114.508,95	0,00	-114.508,95	0,00	0,00
13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-12.310.443,21	-13.431.224,70	-459.424,12	-11.685.411,93	1.745.812,77	-1.172.574,48
14 - Bilanzielle Abschreibungen	-10.740.680,78	-8.523.459,00	0,00	-8.928.920,41	-405.461,41	0,00
15 - Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen	-2.268.845,87	-2.646.317,13	-47.318,48	-2.637.531,00	8.786,13	-71.241,01
<b>17 = ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-30.347.955,88</b>	<b>-29.807.656,83</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>-28.407.531,06</b>	<b>1.400.125,77</b>	<b>-1.243.815,49</b>
<b>18 = ordentliches Ergebnis (= Saldo Zeilen 10 und 17)</b>	<b>-2.050.552,30</b>	<b>-372.725,83</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>618.255,76</b>	<b>990.981,59</b>	<b>-1.243.815,49</b>
19 + Finanzerträge	56.937,01	0,00	0,00	100.522,67	100.522,67	0,00
20 - Zinsen und Sonstige Finanzaufwendungen	-2.962.067,55	-3.742.138,00	0,00	-2.747.539,51	994.598,49	0,00
<b>21 = Finanzergebnis (= Saldo Zeilen 19 und 20)</b>	<b>-2.905.130,54</b>	<b>-3.742.138,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.647.016,84</b>	<b>1.095.121,16</b>	<b>0,00</b>
<b>22 = Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Saldo Zeilen 18 und 21)</b>	<b>-4.955.682,84</b>	<b>-4.114.863,83</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>-2.028.761,08</b>	<b>2.086.102,75</b>	<b>-1.243.815,49</b>
23 + Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	4.314,11	4.314,11	0,00
24 - Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>25 = Außerordentliches Ergebnis (= Saldo Zeilen 23 und 24)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.314,11</b>	<b>4.314,11</b>	<b>0,00</b>
<b>26 = Jahresergebnis (= Summe Zeilen 22 und 25)</b>	<b>-4.955.682,84</b>	<b>-4.114.863,83</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>-2.024.446,97</b>	<b>2.090.416,86</b>	<b>-1.243.815,49</b>
27 - Globaler Minderaufwand*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>28 = Jahresergebnis nach Abzug globaler Minderaufwand (= Zeilen 26 und 27)</b>	<b>-4.955.682,84</b>	<b>-4.114.863,83</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>-2.024.446,97</b>	<b>2.090.416,86</b>	<b>-1.243.815,49</b>
Nachrichtlich: Verrechnung von Erträgen und Aufwendungen mit der allgemeinen Rücklage						
29 Verrechnete Erträge bei Vermögensgegenständen	0,00	0,00	0,00	804.591,43	804.591,43	0,00
30 Verrechnete Erträge bei Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Verrechnete Aufwendungen bei Vermögensgegenständen	0,00	0,00	0,00	-1.230.121,47	-1.230.121,47	0,00
32 Verrechnete Aufwendungen bei Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>33 Verrechnungssaldo (= Zeilen 29 bis 32)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-425.530,04</b>	<b>-425.530,04</b>	<b>0,00</b>

# Gesamtfinanzhaushalt

Immobilienbetrieb

		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	Fortgeschrie- bener Ansatz 2019	davon Ermächtigungs- übertragung	Ist-Ergebnis 2019	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	19.374,13	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	125,00	0,00	0,00	4.016,00	4.016,00	0,00
05	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	24.012.171,84	23.783.484,00	0,00	24.520.161,21	736.677,21	0,00
06	+ Kostenerstattungen, Kostenumlagen	600.589,34	1.854.000,00	0,00	197.203,24	-1.656.796,76	0,00
07	+ Sonstige Einzahlungen	143.584,21	35.000,00	0,00	48.561,52	13.561,52	0,00
08	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	47.429,02	0,00	0,00	101.386,70	101.386,70	0,00
<b>09</b>	<b>= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>24.823.273,54</b>	<b>25.672.484,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.871.328,67</b>	<b>-801.155,33</b>	<b>0,00</b>
10	- Personalauszahlungen	4.771.896,50	5.088.041,05	0,00	4.876.754,41	-211.286,64	0,00
11	- Versorgungsauszahlungen	55.619,94	114.508,95	0,00	114.508,95	0,00	0,00
12	- Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	11.455.200,16	13.431.224,70	459.424,12	10.102.661,40	-3.328.563,30	1.172.574,48
13	- Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	2.926.439,52	3.742.138,00	0,00	2.912.609,90	-829.528,10	0,00
14	- Transferausszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	- Sonstige Auszahlungen	1.309.223,42	1.961.450,63	47.318,48	1.417.997,56	-543.453,07	71.241,01
<b>16</b>	<b>= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>20.518.379,54</b>	<b>24.337.363,33</b>	<b>506.742,60</b>	<b>19.424.532,22</b>	<b>-4.912.831,11</b>	<b>1.243.815,49</b>
<b>17</b>	<b>= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 9 und 16)</b>	<b>4.304.894,00</b>	<b>1.335.120,67</b>	<b>-506.742,60</b>	<b>5.446.796,45</b>	<b>4.111.675,78</b>	<b>-1.243.815,49</b>
18	+ Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	5.572.431,58	9.196.962,00	0,00	6.561.694,65	-2.635.267,35	0,00
19	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	500.395,00	500.000,00	0,00	806.100,74	306.100,74	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	192.541,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>23</b>	<b>= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>6.265.367,58</b>	<b>9.696.962,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.367.795,39</b>	<b>-2.329.166,61</b>	<b>0,00</b>
24	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	45.204,50	3.016,00	0,00	676,40	-2.339,60	3.016,00
25	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	24.883.378,16	54.735.632,00	34.381.708,00	17.191.745,21	-37.543.886,79	37.435.182,23
26	- Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Anlagevermögen	933.604,07	806.984,00	0,00	87.329,34	-719.654,66	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	365.000,00	245.000,00	365.000,00	0,00	0,00
29	- Sonstige Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>30</b>	<b>= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>25.862.186,73</b>	<b>55.910.632,00</b>	<b>34.626.708,00</b>	<b>17.644.750,95</b>	<b>-38.265.881,05</b>	<b>37.438.198,23</b>
<b>31</b>	<b>= Saldo aus Investitionstätigkeit (= Zeilen 23 und 30)</b>	<b>-19.596.819,15</b>	<b>-46.213.670,00</b>	<b>-34.626.708,00</b>	<b>-10.276.955,56</b>	<b>35.936.714,44</b>	<b>-37.438.198,23</b>
<b>32</b>	<b>= Finanzmittelüberschuss / -fehlbetrag (= Zeilen 17 und 31)</b>	<b>-15.291.925,15</b>	<b>-44.878.549,33</b>	<b>-35.133.450,60</b>	<b>-4.830.159,11</b>	<b>40.048.390,22</b>	<b>-38.682.013,72</b>
33	+ Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	21.304.817,00	3.806.699,09	0,00	13.161.617,00	9.354.917,91	0,00
34	+ Aufnahme von Krediten zur Liquiditätssicherung	31.374.000,00	0,00	0,00	25.312.000,00	25.312.000,00	0,00
35	- Tilgung und Gewährung von Darlehen	10.046.059,64	10.688.615,09	0,00	16.036.251,34	5.347.636,25	0,00
36	- Tilgung von Krediten zur Liquiditätssicherung	19.124.000,00	0,00	0,00	25.312.000,00	25.312.000,00	0,00
<b>37</b>	<b>= Saldo aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.508.757,36</b>	<b>-6.881.916,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.874.634,34</b>	<b>4.007.281,66</b>	<b>0,00</b>
<b>38</b>	<b>= Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (= Zeilen 32 und 37)</b>	<b>8.216.832,21</b>	<b>-51.760.465,33</b>	<b>-35.133.450,60</b>	<b>-7.704.793,45</b>	<b>44.055.671,88</b>	<b>-38.682.013,72</b>

## Gesamtfinanzhaushalt

Immobilienbetrieb

		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	Fortgeschrie- bener Ansatz 2019	davon Ermächtigungs- übertragung	Ist-Ergebnis 2019	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)	Ermächtigungs- übertragung in das Folgejahr
		1	2	3	4	5	6
39	+ Anfangsbestand an Finanzmitteln	102,72	0,00	0,00	41,46	41,46	0,00
40	+ Änderung des Bestandes an fremden Finanzmitteln	-8.216.893,47	0,00	0,00	7.704.874,68	7.704.874,68	0,00
<b>41</b>	<b>= Liquide Mittel (= Zeilen 38, 39 und 40)</b>	<b>41,46</b>	<b>-51.760.465,33</b>	<b>-35.133.450,60</b>	<b>122,69</b>	<b>51.760.588,02</b>	<b>-38.682.013,72</b>

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

**ANHANG**

**zum 31. Dezember 2019**

**mit den Anlagen**

1. **Überleitung Bilanz nach HGB zum 31. Dezember 2018 zur Bilanz nach NKF zum 1. Januar 2019 (Aktiva)**
2. **Überleitung Bilanz nach HGB zum 31. Dezember 2018 zur Bilanz nach NKF zum 1. Januar 2019 (Passiva)**
3. **Überleitung Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 nach HGB zur Ergebnisrechnung 2018 nach NKF**
4. **Anlagespiegel**
5. **Forderungsspiegel**
6. **Sonderpostenspiegel**
7. **Verbindlichkeitenspiegel**
8. **Rückstellungsspiegel**
- 8a. **Übersicht über die gebildeten Instandhaltungsrückstellungen**
9. **Übersicht über die Entwicklung des Eigenkapital**
10. **Derivate**
11. **Ermächtigungsübertragungen**
12. **Mitgliederverzeichnis**

**Inhalt**

Abkürzungsverzeichnis Anhang .....	3
I. Vorbemerkungen .....	4
II. Bilanz- und Bewertungsmethoden.....	4
III. Erläuterungen zur Bilanz .....	5
IV. Erläuterungen zur Ergebnisrechnung.....	16
V. Erläuterungen zur Finanzrechnung .....	21
VI. Sonstige Angaben .....	21

## Abkürzungsverzeichnis Anhang

AöR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
ElgVO NRW	Eigenbetriebsverordnung
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GGs	Gemeinschaftsgrundschule
GO NRW	Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGB	Handelsgesetzbuch
ISEP	Integrierten Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan
KomHVO NRW	Kommunale Haushaltsverordnung NRW
LOB	Leistungsorientierte Bezahlung
NKF	Neues Kommunales Finanzwesen
NKF-CIG	NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz
PRAP	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
2. NKFWG NRW	2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz

## **I. 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 Verweis auf die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) ist infolge der Änderung durch das 2. NKFVG in sinngemäßer Anwendung als Verweis auf die KomHVO NRW zu verstehen.

Der Jahresabschluss des Immobilienbetriebs zum 31.12.2019 wurde dementsprechend nach den Vorschriften der EigVO NRW und der KomHVO NRW unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellt.

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) umgestellt. Soweit das NKF keine speziellen Rechtsvorschriften beinhaltet, sind die einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften zu Grunde gelegt worden.

In den weiteren Darstellungen kommt es aufgrund der Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf das NKF i.V.m. der KomHVO NRW zu einer veränderten Gliederung und der damit verbundenen veränderten Zuordnung von einzelnen Konten im Vergleich zum Vorjahresabschluss.

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

Aus dem Wechsel der Rechnungslegung haben sich keine Bewertungsanpassungen ergeben. Aufgrund der Umstellung der Rechnungslegung kommt es aber aufgrund der andersartigen Gliederung der Bilanz und GuV (nun Ergebnisrechnung) zu Ausweisänderungen. Die Gliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach HGB ist zum 1. Januar 2019 auf die Gliederung nach § 42 der KomHVO NRW angepasst worden.

Die Überleitung hierzu wird in den Anlagen 1 und 2 zum Anhang dargestellt. In Anlage 3 des Anhangs wird die Überleitung der GuV nach HGB zum 31. Dezember 2018 zur Ergebnisrechnung nach § 39 KomHVO NRW zum 1. Januar 2019 dargestellt.

### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

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

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 sowie die kumulierten Abschreibungen zum Stichtag 31.12.2019 sind aus dem Anlagespiegel (Anlage 4) ersichtlich. Ein Anlageneinzelnachweis befindet sich in den Akten des Betriebes.

#### **Änderung im Bestand des Anlagevermögens**

##### **1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände**

Unter der Position immateriellen 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 objektbezogen auf 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 % (§ 56 Abs. 1 KomHVO NRW);
- 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 hinzugerechnet. 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. 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 6.126.240,55 € eingetreten; diese verteilen sich wie folgt:

Zugang	16.371.985,78 €
Umbuchungen (saldiert)	0,00 €
Abgang/Entnahmen	-1.343.456,14 €
Abschreibungen	-8.902.289,09 €
	<u>6.126.240,55 €</u>

Die Anlagen im Bau zum 31.12.2019 setzen sich wie folgt zusammen

<b>Maßnahme</b>	<b>Buchwert 31.12.19</b>
Neubau Doppelturnhalle DBG	3.552.835,87 €
Sanierung Sporthalle Feldstrasse	1.069.268,27 €
InHK Bensberg Burggraben Rathaus A3	23.098,12 €
Brandschutzkonzept Kita Schlangenhöfchen	1.983,80 €
Brandschutzsanierung und Heizkessel GGS Heidkamp	15.719,90 €
Pausenhallen und Aussenanlagen SZ Saaler Mühle	912.599,84 €
Kanalsanierung AMG	7.863,67 €
OGATA Erweit. + WC Sanierung GGS An der Strunde	20.644,44 €
Brandschutzsanierung GGS An der Strunde	256.215,22 €
Baukosten gewerb. Berufsschule - Gute Schule 2020	944.242,94 €
Brandschutzkonzept GGS Moitzfeld	8.291,92 €
Erneuerung Naturwissenschaften SZ Kleefeld	32.120,16 €
Container für Schulklassenerweiterung SZ Kleefeld	74.428,95 €
Erneuerung Aufzug IGP	17.987,12 €
Neubau GGS Bensberg	270.418,02 €
SZ Kleefeld Brandschutz	123.815,59 €
NCG Gesamtsanierung	2.677.821,25 €
IGP Brandschutz Erweit.BMA+ELA	315.252,19 €
Sanierung SZ Saaler Mühle 1.BA	22.487.558,91 €
AMG Brandschutz Verw.+Aula	174.884,47 €
AMG Sporthalle Sanierung	347.887,48 €
WWS Brandschutz	592.117,79 €
Sanierung gewerb. Berufsschule - Brandschutz	303.074,91 €
Verwaltungsneubau	506.574,62 €
Brandschutzmaßnahme RH Bensberg	273.725,49 €
Kanalsanierung SZ Saaler Mühle	45.930,50 €
Brandschutzsan. KGS Bensberg	97.063,04 €
Brandschutzsan. GGS Gronau	85.238,83 €
Gem.Refrath Flur 25	4.878,00 €
Bruchsteinsan. RH Bensberg	913,50 €
Brandschutzk. Turnhalle Feldstr.	6.523,76 €
Kanalsanierung GGS Schildgen	31.907,09 €
IT-Infrastruktur Schulen (Medienentw.pl.)	22.428,37 €
Bürgerhaus Steinbreche Refrath	88.932,75 €
Alarmierungseinrichtung SZ Ahornweg	10.884,88 €
Erneuerung Heizzentrale KGS Bensberg	17.003,11 €
Erweiterung Dreigeschosser IGP (IGPchen)	103.215,17 €
OGS Erweiterung An der Auen	100.508,87 €
Baukosten Nelson-Mandela Gesamtschule	62.856,57 €
Sanierung Sporthalle Ahornweg	778,71 €
Sanierung Aussenanlagen Sportanlage NMG	2.344,09 €
<b>Summe</b>	<b>35.691.838,18 €</b>

### 1.3 Finanzanlagen

Unter der Position Ausleihungen (437 T€) ist ein langfristig vergebenes Darlehen an den Kernhaushalt aufgrund der Übertragung des Grundstückes Haus Pohle/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 Bodenwertverfahrens unter Berücksichtigung von nutzungsbedingten Marktanpassungsabschlägen.

Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Sofern erforderlich, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Bestände auf den jeweils niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Im Berichtsjahr erfolgte dies auf Grundlage eines Gutachtens als Wertberichtigung hierzu aufgrund von Altlasten für die Liegenschaft Grube Weiß in Höhe von 582 T€.

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). Insgesamt sind im Umlaufvermögen zum 31.12.2019 27.803 T€ bilanziert.

### 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 wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 11 T€ und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 98 T€ vorgenommen.

### 2.2.1 öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen

Die öffentlich-rechtlichen Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen in Höhe von 4.877 T€ betreffen im wesentlichen die Transferleistungen Gute Schule 2020 (4.857 T€). 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 503 T€ beruhen im Wesentlichen auf abgeschlossene Miet- und Pachtverträge sowie aus dem gegenseitigen Leistungsverkehr zwischen der Stadt und den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen.

### 2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 622 T€ betreffen im Wesentlichen eine Forderung an den Kernhaushalt in Höhe von 365 T€ (für den Ankauf eines Grundstückes), Forderungen aus Versicherungsschäden 300 T€ sowie Forderungen aus Steuerkorrekturen aus Vorjahren 44 T€ . Die gebildete Pauschalwertberichtigung in Höhe von -98 T€ wurde unter dieser Bilanzposition ausgewiesen.

### 2.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert bewertet und betreffen Bargeldkassenbestände. Die Bestände sind durch die jeweiligen Kassenbuchabschlüsse 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. Im Jahr 2019 wurde ein ARAP in Höhe von 16 T€ gebildet.

**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 Abs. 6. S. 3 EigVO aufgrund des vorzunehmenden Verlustausgleichs in Höhe des Fehlbetrages von rd. 2.500 T€ des Jahres 2013. Des Weiteren wurden Zugänge (91 T€) und Abgänge (452 T€) wegen der Übertragung von Grundstücken an den Kernhaushalt bzw. vom Kernhaushalt an den Eigenbetrieb berücksichtigt. Bisher noch nicht im Anlagevermögen erfasste Grundstücke (58 T€) wurden direkt gegen die allgemeine Rücklage gebucht.

	01.01.2019 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2019 EUR
Stammkapital	25.000,00	0	0	25.000,00
Allgemeine Rücklagen	120.320.370,02	149.711,00	2.951.235,58	117.518.845,44
<b>Summe</b>	<b>120.345.370,02</b>	<b>149.711,00</b>	<b>2.951.235,58</b>	<b>117.543.845,44</b>

**1.4 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag**

Die Veränderung dieser Bilanzposition resultiert aus dem Jahresergebnis 2019 i.H.v -2.024.446,97 € des Wirtschaftsjahres 2019.

### 1.5 Gewinnvortrag bzw. Verlustvortrag

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

Der Betrag in Höhe von -14.765.861,95 € setzt sich wie folgt zusammen:

Jahr	Verlust in €
2014	-650.223,24
2015	-907.535,36
2016	-446.763,67
2017	-7.805.656,84
2018	-4.955.682,84
<b>Summe</b>	<b>-14.765.861,95</b>

### 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 Gemeindeordnung sowie aus der Wertveränderungen von Finanzanlagen unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

Der Verrechnungssaldo in Höhe von 426 T€ im Sinne des § 44 KomHVO NRW wird aus Transparenzgründen im Berichtsjahr unter der separaten Bilanzposition „Nicht im Jahresergebnis enthaltenen 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 fallen.

Der Zugang 2019 in Höhe von 484 T€ resultiert aus der Zuordnung eines Grundstückes aus einem Umlegungsverfahren.

### 3. Rückstellungen

#### 3.1 Pensionsrückstellungen

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. Eine Rückstellung wurde daher beim Immobilienbetrieb nicht berücksichtigt.

#### 3.3 Instandhaltungsrückstellungen

Die zu bildenden Instandhaltungsrückstellungen werden in der Anlage 9a zum Anhang nach Einzelrückstellungen dargestellt. Für die berücksichtigten Einzelfälle bestand eine hinreichend konkrete Planung zur Nachholung der Instandhaltung.

#### 3.4 Sonstige Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen nach § 37 Abs. 5 KomHVO NRW handelt es sich um Verpflichtungen, die zum Bilanzstichtag in ihrer Höhe und / oder ihrer Fälligkeit nicht bezifferbar waren, deren Inanspruchnahme jedoch wahrscheinlich ist.

Die betragsmäßige Aufteilung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel (Anlage 9 des Anhangs) auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

#### 4. Verbindlichkeiten

Die Übersicht über die Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 7) 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 94.596 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 Investitionsfortschritt werden entsprechende Darlehen aufgenommen. Im Berichtsjahr wurden drei Kredite neu aufgenommen.

##### 4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung

Zum 31.12.2019 bestanden Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung in Höhe von 32.470 T€ Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Betrag in €
Liquiditätskredite	25.312.000,00
Verbindlichkeiten aus dem lfd. Zahlungsverkehr mit der Stadtkasse	7.169.843,42
<b>Summe</b>	<b>32.481.843,42</b>

##### 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten, 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 123 T€ resultieren insbesondere aus den kreditorischen Debitoren und vereinnahmten Kautionen.

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 31.12.2019 setzt sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	Stand 01.01.2019 €	Zugang 2019 €	Abgang 2019 €	Stand 31.12.19 €
Energetische Zuwendung SZ Saaler Mühle	2.060.000,00	1.900.000,00	0,00	3.960.000,00
Investitionszuschuss (ohne Zweckbindung)	1.208.606,12	0,00	0,00	1.208.606,12
Zuschuss InHK Burggraben Rathaus Bensberg	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
Zuschuss Fassadensanierung Rathaus Bensberg	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Gute Schule 2020 Kreismittel	792.541,00	492.543,00	0,00	1.285.084,00
Gute Schule 2020 Kreismittel	192.541,00	0,00	0,00	192.541,00
anteilige Schulpauschale ab 2017	7.356.905,60	4.008.847,05	0,00	11.365.752,65
Gute Schule 2020 - Investitionskredit NRW-Bank 2018	2.444.817,00	0,00	0,00	2.444.817,00
Gute Schule 2020 - Investitionskredit NRW-Bank 2019	0,00	2.444.817,00	0,00	2.444.817,00
ökologische Ausgleichmaßnahmen	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00
<b>Summe erhaltene Anzahlungen Immobilienbetrieb</b>	<b>14.055.410,72</b>	<b>8.971.207,05</b>	<b>0,00</b>	<b>23.026.617,77</b>

**5. Passive Rechnungsabgrenzung**

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

#### **IV. 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 2019 einen Jahresfehlbetrag von -2.024.446,97 € 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 2.913 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 erbracht wird. Die privatrechtlichen Leistungsentgelte setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
<b>Mieten</b>		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	243.038,10	668.464,74
- allgemein genutzter Grundbesitz	7.377.630,60	5.894.226,79
- Schulvermögen (inkl. Schuldenübernahme)	16.730.835,47	16.846.078,99
	<b>24.351.504,17</b>	<b>23.408.770,52</b>
<b>Pachten</b>		
- unbebaute Grundstücke	123.996,90	131.120,62
- Fischereipacht	2.137,40	0,00
- Jagdpacht	4.117,22	2.265,86
	130.251,52	133.386,48
<b>Erbbauzinsen</b>	<b>190.648,06</b>	<b>196.946,60</b>
<b>Nebenkostenvorauszahlungen</b>		
- gewerblich genutzter Grundbesitz	5.484,13	10.672,30
- allgemein genutzter Grundbesitz	400.699,24	382.673,21
	406.183,37	393.345,51
<b>Baulast/Dienstb.- /Nutzungseinschädigungen</b>	<b>0</b>	<b>50.000,00</b>
<b>Erlöse aus Waldbewirtschaftung</b>	<b>34.959,50</b>	<b>26.885,15</b>
<b>sonstige Entgelte und Einnahmen</b>	<b>3.056,97</b>	<b>11.358,18</b>
<b>Summe</b>	<b>25.116.603,59</b>	<b>24.220.662,44</b>

Für die Vermietung der Zandersliegenschaften wurden im Berichtsjahr Mieterträge in Höhe von 1.553 T€ erzielt.

#### zu 6. Kostenerstattungen und Kostenumlagen

Die Kostenerstattungen und Kostenumlagen in Höhe von 240,2 T€ beinhalten hauptsächlich Versicherungserstattungen in Höhe von 232 T€ für entstandene Schäden.

#### zu 7. Sonstige ordentliche Erträge

Alle Erträge, die nicht einer der vorgenannten Ertragspositionen zuzuordnen sind, werden hier abgebildet. Den Erträgen aus der Veräußerung von Grundstücken einschließlich der dazugehörigen Gebäude in Höhe von 697 T€ kommen in diesem Zusammenhang die größte Bedeutung zu. Weiterhin gehören hierzu die Erträge aus der Erstattung von zu viel gezahlter Umsatzsteuer aus den Vorjahren 37 T€ sowie die Auflösung von Rückstellungen 11 T€ und die Auflösung der sonstigen Sonderposten 11 T€.

**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:

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Bezüge der Beamten	240.063,29	160.160,36
Vergütungen tarifliche AN	3.622.935,68	3.692.463,37
Zuführung ATZ-Rückstellung	78.197,48	12.641,00
Veränderung Urlaubs-RS/Überstundenrückstellung	2.764,27	41.020,28
ZVK tarifliche AN	291.418,14	292.937,35
SV AG-Anteil tarifliche AN	738.275,76	725.301,78
Beihilfen	21.362,96	13.262,21
Abführung Pensionsrückstellung	35.617,93	25.624,15
Abführung Beihilfe-Rückstellung	10.523,29	8.955,58
<b>Summe</b>	<b>5.041.158,77</b>	<b>4.972.366,08</b>

**Personalstatistik:**

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 81 Stellen besetzt (einschließlich Hausmeister Dienstgebäude).

	<b>2019 Anzahl</b>	<b>2018 Anzahl</b>
Beamte	6	4
Angestellte	75	75,5

**zu 12. Versorgungsaufwendungen**

Diese Position beinhaltet alle Versorgungsaufwendungen für die aus dem Dienst ausgeschiedenen Beamten 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Gebäudereinigung	2.153.542,78	2.153.208,36
Grundbesitzabgaben	327.470,06	312.312,36
Instandhaltung	3.405.801,90	3.192.088,54
Kostenerstattung Stadt	1.088.376,03	1.092.019,03
Rückbaukosten Flüchtlingsunterkünfte	301.235,26	1.024.000,00
Sonstige Sachkosten	12.488,98	30.018,44
Unterhaltung Grundstücke, Außenanlagen	832.935,97	762.254,51
Wartung	407.605,97	479.083,35
Strom, Gas, Wasser, Heizöl, Entwässerung	3.155.954,98	3.265.458,62
<b>Summe</b>	<b>11.685.411,93</b>	<b>12.310.443,21</b>

**zu 14. Bilanzielle Abschreibungen**

Die Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens verlieren 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 (8.929 T€) nimmt hierbei die Abschreibung auf die Gebäudesubstanz (8.663 T€) ein.

#### **zu 16. Sonstige ordentliche Aufwendungen**

Die sonstigen ordentliche Aufwendungen in Höhe von 2.638 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 (101 T€) wurden insbesondere die Negativzinsen aus der Aufnahme der Kassenkredite verbucht.

#### **zu 20. Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen**

Hier wurden die Zinsaufwendungen in Höhe von 2.748 T€ aus Darlehen sowie aus Derivaten berücksichtigt.

#### **zu 21. Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis beträgt im Saldo -2.648 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 2019 auf -2.028 T€

#### **zu 23. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen**

Unter den außerordentlichen Erträgen und den außerordentlichen Aufwendungen werden alle Vorgänge erfasst, die zwar durch die Aufgabenerfüllung verursacht wurden, die jedoch für den normalen Verwaltungsablauf unüblich sind.

Im Jahr 2019 wurde hier die Korrektur aus der Betriebsprüfung entsprechend die Rückerstattung der zu Unrecht berechneten Umsatzsteuer für die Jahre 2013 bis 2019 als außerordentlicher Ertrag in Höhe von 4,3 T€ verbucht.

Das Jahresergebnis wird aus der Saldierung des Ergebnisses der laufenden Verwaltungstätigkeit und des außerordentlichen Ergebnisses gebildet.

Das Jahr schließt somit mit einem Jahresfehlbetrag von -2.024.446,97 € ab.

## **V. Erläuterungen zur Finanzrechnung**

In der Finanzrechnung werden alle im Jahr 2019 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 (so genanntes "micro-hedging"). Bei Darlehen und Swap sind wesentliche Bewertungsmerkmale (Nominalwert, Laufzeit, Zins, Fixings) identisch. Da auch bezüglich der SWAPS Durchhalteabsicht besteht wird von Bewertungseinheiten ausgegangen. Aufgrund der anhaltend negativen kurz- und mittelfristigen Marktzinsen valutiert der den Verträgen zugrundeliegende variable Zins (6-Monats-Euribor-Zinssatz) negativ. Das hat zur Konsequenz, dass neben dem in dem einzelnen Zinsswap vereinbarten Festzinssatz zusätzlich auch der (negative) variable Zinssatz (6-Monats-Euribor) zu zahlen ist. Für diese Mehrbelastung wurde eine Rückstellung in Höhe von 150 T€ gebildet.

In 2019 bestehen noch 6 Darlehen zu SWAP-Verträge.

Der Zinsaufwand aus den Derivaten belief sich im Berichtsjahr auf 1.127 T€. Details ergeben sich aus Anlage 10.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag 31.12.2019 sind keine bilanzierungspflichtigen 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 sind diese Aufgaben auf den zuständigen Co-Dezernenten Herrn Bernd Martmann (ab Februar 2020 in Altersteilzeit) übertragen worden.

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 2019 sind hieraus Mieteinnahmen in Höhe von 16.731 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.

Der Bürgermeister erzielte hierzu mit der Kommunalaufsicht Einvernehmen, dass die Zahlung eines Zuschusses an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei. Im Jahr 2019 ist kein Verlustausgleich durch den Kernhaushalt erfolgt.

Angabe über das Abschlussprüferhonorar

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers, Dr. Heilmaier & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Krefeld, sind für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 16 als Honorar erfasst worden.

Stadt Bergisch Gladbach, den 26.01.2021

  
Frank Stein  
Bürgermeister

**AKTIVA**

Bilanz nach § 266 Abs. 2 HGB			Bilanz nach § 42 Abs. 3 KomHVO NRW		
AKTIVA	Stand 31. 12. 2018	Stand 1. 1. 2019	AKTIVA	Stand 1. 1. 2019	Stand 1. 1. 2019
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>1. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
- Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solcher Rechten und Werten	139.129,98	139.129,98	1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände		139.129,98
<b>II. Sachanlagen</b>			1.2 Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	277.182.442,37		1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
2. Technische Anlagen und Maschiner	1.041.384,00		1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke		29.737.399,01
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.685,00		1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.914.755,81		1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen		11.250.140,79
			1.2.2.2 Schulen		207.998.473,35
			1.2.2.3 Wohnbauten		1.746.939,74
			1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude		26.449.489,48
			SUMME GRUNDSTÜCKE		(277.182.442,37)
	301.430.267,18		1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeug		1.041.384,00
			1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung		291.685,00
			1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau		22.914.755,81
			SUMME SACHANLAGEN		(301.430.267,18)
		301.569.397,16	SUMME ANLAGEVERMÖGEN		(301.569.397,16)
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>2. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>			2.1 Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.112.100,31		2.1.1 Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Waren		16.822.643,67
2. Grundstücke mit Bauten	15.710.543,36		2.1.2 Geleistete Anzahlungen		13.112.145,70
3. Geleistete Anzahlungen	13.112.145,70		SUMME VORRÄTE		29.934.789,37
		29.934.789,37	2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen		2.465.099,35
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	181.370,90		2.2.2 Privatrechtliche Forderungen		273.571,43
2. Forderungen an die Stadt und andere Eigenbetriebe der Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	563.275,57		2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände		707.350,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)	2.701.374,45		SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		3.446.020,92
		3.446.020,92	2.4 Liquide Mittel		41,46
<b>III. Kassenbestand</b>		41,46	SUMME UMLAUFVERMÖGEN		(33.380.851,75)
		33.380.851,75	<b>3. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		8.200,94
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.200,94			
		8.200,94	<b>BILANZSUMME</b>		<b>334.958.449,85</b>
	<b>334.958.449,85</b>				

**PASSIVA**

<u>Bilanz nach § 266 Abs. 3 HGB</u>		<u>Bilanz nach § 42 Abs. 4 KomHVO NRW</u>	
PASSIVA	Stand 31.12.2018 EUR	PASSIVA	Stand 1. 1. 2019 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		<b>1. Eigenkapital</b>	
<b>I. Stammkapital</b>	25.000,00		
<b>II. Rücklagen</b>	120.320.370,02		
<b>ZWISCHENSUMME</b>	120.345.370,0	1.1 Allgemeine Rücklage	120.345.370,02
<b>III. Verlustvortrag</b>	-12.309.869,88	1.6 Verlustvortrag	-12.309.869,88
<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	-4.955.682,84	1.4 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-4.955.682,84
	103.079.817,30	<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	(103.079.817,30)
		<b>2. Sonderposten</b>	
		2.1 für Zuwendungen	89.486.959,00
		2.4 Sonstige Sonderposten	95.834,00
<b>B. Sonderposten für Zuwendungen</b>	89.582.793,00	<b>SUMME SONDERPOSTEN</b>	(89.582.793,00)
		<b>3. Rückstellungen</b>	
<b>C. Rückstellungen</b>		3.3 Instandhaltungsrückstellungen	18.256,67
-. Sonstige Rückstellungen	1.672.330,35	3.4 Sonstige Rückstellungen	1.654.073,68
	1.672.330,35	<b>SUMME RÜCKSTELLUNGEN</b>	(1.672.330,35)
		<b>4. Verbindlichkeiten</b>	
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	
1. Verbindlichkeiten gegenüber		4.2.5 von Kreditinstituten	97.335.385,59
Kreditinstituten	122.647.385,59	4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	25.312.000,00
2. Erhaltene Anzahlungen	14.055.410,72	<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN AUS KREDITEN</b>	122.647.385,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		4.8 Erhaltene Anzahlungen	14.055.410,72
Leistungen	3.689.817,43	4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.689.817,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten	230.895,46	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	230.895,46
	140.623.509,20	<b>SUMME</b>	(140.623.509,20)
	<b>334.958.449,85</b>	<b>BILANZSUMME</b>	<b>334.958.449,85</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018  
nach § 275 Abs. 2 HGB

	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	24.723.966,50
2. sonstige betriebliche Erträge	3.573.437,08
<b>Saldo (Zeilen 1 und 2)</b>	<b>28.297.403,58</b>
3. Materialaufwand	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.083.224,20
4. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	-3.945.485,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.121.701,01
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
b) Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.223.288,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.271.428,03
10. Sonstige Steuern	-185.435,98
<b>Saldo (Zeilen 3 bis 6 und 10)</b>	<b>-30.347.955,88</b>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56.937,01
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.962.067,55
<b>Saldo Zeilen 7 und 8)</b>	<b>-2.905.130,54</b>
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-4.955.682,84</b>

Ergebnisrechnung 2019 nach § 39 i. V. m. § 2 KomHVO NRW

	Ergebnis zum 01.01.2019 Übergeleitet aus der HGB GuV EUR
1 Steuern und ähnliche Abgaben	0,00
2 + Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2.912.983,18
3 + Sonstige Transfererträge	0,00
4 + Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00
5 + Privatrechtliche Leistungsentgelte	24.220.692,44
6 + Kostenerstattungen und Kostenumlagen	592.078,21
7 + Sonstige ordentliche Erträge	571.649,75
8 + Aktivierte Eigenleistungen	0,00
9 +/- Bestandsveränderungen	0,00
<b>10 = ordentliche Erträge</b>	<b>28.297.403,58</b>
13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-12.310.443,21
11 - Personalaufwendungen	-4.972.366,08
12 - Versorgungsaufwendungen	-55.619,94
14 - Bilanzielle Abschreibungen	-10.740.680,78
15 - Transferaufwendungen	0,00
16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen	-2.268.845,87
<b>17 = ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-30.347.955,88</b>
<b>18 = ordentliches Ergebnis (= Saldo Zeilen 10 und 17)</b>	<b>-2.050.552,30</b>
19 + Finanzerträge	56.937,01
20 - Zinsen und Sonstige Finanzaufwendungen	-2.962.067,55
<b>21 = Finanzergebnis (= Saldo Zeilen 19 und 20)</b>	<b>-2.905.130,54</b>
<b>22 = Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Saldo Zeilen 18 und 21)</b>	<b>-4.955.682,84</b>
23 + Außerordentliche Erträge	0,00
24 - Außerordentliche Aufwendungen	0,00
<b>25 = Außerordentliches Ergebnis (= Saldo Zeilen 23 und 24)</b>	<b>0,00</b>
<b>26 = Jahresergebnis (= Summe Zeilen 22 und 25)</b>	<b>-4.955.682,84</b>

**Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach**  
**Anlagespiegel zum 31.12.2019 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
		+	-	+ / -			-	+	+ / -	-		
<b>1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	379.907,89	45.379,66	0,00	0,00	425.287,55	240.777,91	26.631,32	0,00	0,00	267.409,23	157.878,32	139.129,98
<b>2. Sachanlagen</b>												
2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
2.1.1 Grünflächen												
2.1.2 Ackerland												
2.1.3 Wald, Forsten												
2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke	30.305.450,68	438.083,60	-184.836,53	51.533,09	30.610.230,84	568.051,67	171.094,81	0,00	0,00	739.146,48	29.871.084,36	29.737.399,01
2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
2.2.1 Kindertageseinrichtungen	18.617.301,48	292.304,09	-1.863.797,11	-4.693.080,75	12.352.727,71	7.367.160,69	503.002,76	0,00	-1.321.575,53	6.548.587,92	5.804.139,79	11.250.140,79
2.2.2 Schulen	264.823.217,36	942.263,78	-119.672,71	1.457.688,89	267.103.497,32	56.824.744,01	5.315.608,19	0,00	-25.905,71	62.114.446,49	204.989.050,83	207.998.473,35
2.2.3 Wohnbauten	1.982.797,55	0,00	-162.502,00	1.173.205,30	2.993.500,85	235.857,81	48.890,68	0,00	91.648,62	376.397,11	2.617.103,74	1.746.939,74
2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	39.926.084,76	185.139,70	-143.120,00	3.682.416,10	43.650.520,56	13.476.595,28	2.624.633,87	0,00	100.130,93	16.201.360,08	27.449.160,48	26.449.489,48
2.3 Infrastrukturvermögen												
2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens												
2.3.2 Brücken und Tunnel												
2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen												
2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen												
2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrskontrollanlagen												
2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens												
2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden												
2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler												
2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	2.058.986,30	0,00	0,00	0,00	2.058.986,30	1.017.602,30	150.164,00	0,00	0,00	1.167.766,30	891.220,00	1.041.384,00
2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	875.757,67	53.742,13	-29.098,32	0,00	900.401,48	584.072,67	88.894,78	0,00	-15.476,32	657.491,13	242.910,35	291.685,00
2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	22.914.755,81	14.460.452,48	-11.607,48	-1.671.762,63	35.691.838,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.691.838,18	22.914.755,81
<b>3. Finanzanlagen</b>												
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	0,00	436.699,09	0,00	0,00	436.699,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.699,09	0,00
<b>Summe:</b>	<b>381.884.259,50</b>	<b>16.854.064,53</b>	<b>-2.514.634,15</b>	<b>0,00</b>	<b>396.223.689,88</b>	<b>80.314.862,34</b>	<b>8.928.920,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.171.178,01</b>	<b>88.072.604,74</b>	<b>308.151.085,14</b>	<b>301.569.397,16</b>

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

## Forderungsspiegel nach § 47 KomHVO NRW zum 31.12.2019

	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	
1.	Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen	4.876.636,93	180.022,93	1.029.440,00	3.667.174,00	2.465.099,35
2.	Privatrechtliche Forderungen	502.519,81	502.519,81	0,00	0,00	273.571,43
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	621.850,79	256.850,79	365.000,00	0,00	707.350,14
Summe aller Forderungen		6.001.007,53	939.393,53	1.394.440,00	3.667.174,00	3.446.020,92

Kreditprogramm Gute Schule 2020 - nachrichtlich	
Pos. 1.4 Forderungen aus Transferleistungen	4.857.464,00

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
Sonderpostenspiegel gemäß § 46 KomHVO zum 31.12.2019

Beschreibung	Anschaffungs- werte 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-werte 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Abschreibungen	Zuschreibungen	Änderungen durch Zu- u. Abgänge sowie Umbuchungen	Kumulierte Abschreibunge n 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
<b>4. Sonderposten</b>												
4.1 SoPo für Zuwendungen	-117.293.531,31	-217.980,00			-117.511.511,31	27.806.572,31€	2.913.111,00			30.719.683,31	-89.486.959,00	-86.791.828,00
4.4 Sonstige Sonderposten	-126.941,78	-484.470,00			-611.411,78	31.107,78€	11.137,00€			42.244,78	-95.834,00	-569.167,00
<b>Summe</b>	<b>-117.420.473,09</b>	<b>-702.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-118.122.923,09</b>	<b>27.837.680,09</b>	<b>2.924.248,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.761.928,09</b>	<b>-89.582.793,00</b>	<b>-87.360.995,00</b>

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

## Verbindlichkeitspiegel gem. § 48 KomHVO NRW zum 31.12.2019

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag am 31.12.2019	mit einer Restlaufzeit von			Gesamt- betrag am 31.12.2018
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5
<b>1. Anleihen</b>					
1.1 für Investitionen	0,00				
1.2 zur Liquiditätssicherung	0,00				
<b>2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>	94.596.464,03	5.779.699,67	36.294.639,92	52.522.124,44	97.335.385,59
2.1 von verbundenen Unternehmen	0,00				
2.2 von Beteiligungen	0,00				
2.3 von Sondervermögen	0,00				
2.4 vom öffentlichen Bereich	0,00				
2.5 von Kreditinstituten	0,00				
<b>3. Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung</b>	32.481.843,42	32.481.843,42	0,00	0,00	25.312.000,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen</b>	0,00				
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.834.395,29	2.834.395,29	0,00	0,00	3.689.817,43
<b>6. Verbindlichkeiten aus Transferleistungen</b>	0,00				
<b>7. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	123.423,79	123.423,79	0,00	0,00	230.895,46
<b>8. Erhaltene Anzahlungen</b>	23.026.617,77	23.026.617,77	0,00	0,00	14.055.410,72
<b>9. Summe der Verbindlichkeiten</b>	<b>153.062.744,30</b>	<b>64.245.979,94</b>	<b>36.294.639,92</b>	<b>52.522.124,44</b>	<b>140.623.509,20</b>

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

## Derivate 2019

Referenz	Bank	Aktuelles Nominalvolumen	Restlaufzeit	Nächster Zahlungsstrom	Bewertung (Banksicht)	Erhalten		Gezahlt		zusammen gehörende Finanzinstrumente
						Zins	Risiko	Zins	Risiko	
Gw 2-1999 (WL-Bank) Swap	Commerzbank	3 311 273,90 €	15,00	30.06.2020	1 409 832,16 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 2-1999 KSK, Gw 2- 1999 DZ HYP
Swap 1-2000 KSK	Commerzbank	3 351 235,52 €	15,00	30.06.2020	1 425 066,58 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-2000 KSK
Swap Gw 1-1996 NRW	Commerzbank	2 674 621,16 €	11,50	30.06.2020	869 550,26 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 5.17 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-1996 KSK, Gw 1- 1996 NRW-Bank
Swap Gw 1-2014 KSK	Commerzbank	1 441 441,99 €	6,50	30.06.2020	300 035,25 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 3.79 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-2014 KSK
Swap Gw 3-1999 KSK	Commerzbank	3 454 764,38 €	5,00	30.06.2020	500 290,07 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 2.91 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 3-1999 KSK-, Gw 3- 1999 KSK
Gw 1-1992 (KSK) Swap	Kreissparkasse Köln	559 301,54 €	2,50	30.06.2020	47 895,97 €	Euribor 06 M	Variabel	Festzins von 5.38 %	Fest (Gesamtlaufzeit)	Gw 1-1992 (KSK)
<b>total</b>		<b>14 792 638,49 €</b>			<b>4 552 670,29 €</b>					

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

## Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Jubiläumsrückstellung	20.882,00	0,00	0,00	798,00	21.680,00
Instandhaltungsrückstellung	18.256,67	18.256,67	0,00	1.324.000,00	1.324.000,00
Urlaubsrückstellung	109.930,36	109.930,36		113.066,19	113.066,19
Überstundenrückstellung	94.975,24	94.975,24	0,00	94.603,65	94.603,65
LOB Rückstellung	64.133,41	64.133,41		74.023,82	74.023,82
Erschließungsbeiträge in der Auen	202.848,80	0,00	2.848,80	0,00	200.000,00
Jahresabschlussprüfungskosten	28.531,00	5.068,78	8.138,92	17.323,00	32.646,30
Altersteilzeitrückstellung	68.012,00	23.246,00		78.938,27	123.704,27
Rückbauverpflichtung Flüchtlingsunterkünfte	1.024.000,00	4.756,36	0,00	300.000,00	1.319.243,64
Rechtsstreit amtsangemessene Vergütung	40.760,87	0,00	0,00	0,00	40.760,87
Rechtsanwaltskosten/Gerichtskosten	0,00	0,00	0,00	157.483,84	157.483,84
Rückstellung Mehrbelastung Finanzinstrumente	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.672.330,35</b>	<b>320.366,82</b>	<b>10.987,72</b>	<b>2.310.236,77</b>	<b>3.651.212,58</b>

**Instandhaltungsrückstellungen 2019\***

Maßnahme	Stand 01.01.2019	Inanspruch- nahme 2019	Auflösung 2019	Zuführung/Erhöhung 2019	Stand 31.12.2019
Instandhaltungsmaßnahmen 2018	18.256,67	18.256,67	0,00	0,00	0,00
<b><u>Rückstellungen 8-24</u></b>					
Sanierung Außenanlagen KGS Hand	0,00	0,00	0,00	57.500,00	57.500,00
Sanierung Außenanlagen SZ Kleefeld	0,00	0,00	0,00	25.500,00	25.500,00
Berufsschule	0,00	0,00	0,00	417.000,00	417.000,00
Ersatz Schließanlage OHS SZ Saaler Mühle	0,00	0,00	0,00	41.000,00	41.000,00
Ersatz Schließanlage OHS DBG	0,00	0,00	0,00	52.000,00	52.000,00
Ersatz Schließanlage KGS Frankenforst	0,00	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00
Waldrandkontrollen	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Sanierung Hausmeisterwohnung KGS Bensberg	0,00	0,00	0,00	165.000,00	165.000,00
Berufsschule	0,00	0,00	0,00	95.000,00	95.000,00
Sanierung von Akustikelementen an Decken und Wänden	0,00	0,00	0,00	245.000,00	245.000,00
<b><u>Rückstellungen 8-65-Zanders</u></b>					
Nachrüsten der Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage VeWa 1	0,00	0,00	0,00	165.000,00	165.000,00
<b>Summe</b>	<b>18.256,67</b>	<b>18.256,67</b>	<b>0,00</b>	<b>1.324.000,00</b>	<b>1.324.000,00</b>

\* Die erstmalige umfangreiche Bildung ermöglichte die Umstellung von HGB auf NKF

## Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach

## Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2019 gem. § 45 Abs 3 KomHVO und § 95 Abs. 4 GO NRW

Bezeichnung	Bestand zum 31.12. des Vorjahres	Verrechnung des Vorjahresergebnisses	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	120.345.370,02	-2.499.690,77	0,00	-301.833,81		117.543.845,44
1.2 Sonderrücklage	0,00	0,00				0,00
1.3 Ausgleichsrücklage	0,00	0,00				0,00
1.4 Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-4.955.682,84	4.955.682,84			-2.024.446,97	-2.024.446,97
1.5 Nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung	0,00	0,00	-425.530,04			-425.530,04
1.6 Verlustvortrag	-12.309.869,88	-2.455.992,07				-14.765.861,95
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>103.079.817,30</b>	<b>0,00</b>				<b>100.328.006,48</b>

**Ermächtigungsübertragungen für den Immobilienbetrieb von 2018 nach 2019**

<b>investiv</b>			
Auftrag	Sachkonto	Bezeichnung	Betrag/EUR
82311001	7817000	Invest.Zuschuss an Stadtgrün	245.000,00
82313001	7851000	Baukosten - "Städtische Häuser"	324.424,56
82313003	7851000	Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe	380.725,89
82313004	7851000	Baukosten Rathaus Bensberg	127.965,39
82313005	7851000	Bruchsteinsanierung am Rathaus Bensberg	333.669,15
82313006	7851000	Baukosten Rathaus Gladbach	163.238,93
82313007	7851000	Baukosten Stadthäuser	213.954,57
82313020	7851000	Kanaldichtheitsprüfung u. Kanalsanierung	169.774,80
82313023	7851000	Neue Aufzugsanlage Rathaus Gladbach	144.674,77
82313024	7851000	Erwerb Zanders-Gelände	700.000,00
82313025	7851000	Stadthausneubau	246.020,20
82313026	7851000	InHK Bensberg Burggraben	342.901,88
82313028	7851000	Gute Schule 2020 Neubau DTH DBG	2.759.923,98
82313029	7851000	Gute Schule 2020 Sanierung Sporthalle Feldstr.	820.803,87
82313030	7851000	Gute Schule 2020 Neubau GGS Bensberg	262.963,37
82313031	7851000	Gute Schule 2020 Sonst. Maßnahmen Berufsschulen	847.078,11
82313405	7851000	Sanierung Notunterkunft Hoppersheider Busch	330.452,48
82313548	7851000	Generalsanierung NCG 1. BA	3.981.492,97
82313549	7851000	Generalsanierung Saaler Mühle	15.586.010,95
82313550	7851000	SZ Saaler Mühle - Pausenhallen u. Aussenflächen	1.799.249,47
82313556	7851000	Baukosten Nelson-Mandela-GS	288.164,88
82313560	7851000	Flüchtlingsunterkünfte	547.956,30
82313650	7851000	Sonstige Hochbaukosten allgemein (Sammel-I-Auftrag)	5.963.251,84
82318001	7826000	Betriebs- und Geschäftsausstattung über 1.000 EUR	35.215,90
		<b>Gesamtsumme</b>	<b>36.614.914,26</b>
<b>konsumtiv</b>			
Produkt	Sachkonto	Bezeichnung	Betrag/EUR
12-01.823.1	5241300	Unterhaltung	319.536,36
12-01.823.1	5241700	Bewirtschaftung	851.896,06
		<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.171.432,42</b>

**AUKIV 2019**

**Anzahl der Mitglieder**

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

Mitglieder	Berufsbezeichnung
Buchen, Christian (Vorsitzender) Henkel, Harald Bilo, Angelika Schade, Lutz Renneberg, Oliver Schacht, Rolf-Dieter Maus, Wolfgang Wagner, Hermann-Josef	IT-Berater Diplom-Ökonom Architektin Rechtsanwalt Projektleiter Diplom-Ingenieur Ingenieur Fotohändler
Komenda, Mirko Bähler-Sarembe, Marta Zalfen, Michael Kochan, Corvin Bähler, Sarah * Außendorf, Maik (stellv. Vorsitzender) Schundau, Roland Gerhardus, Eva	Lehrer Betriebswirtin im Ruhestand Angestellter bei einem Baustoffunternehmen Jurastudent Inhaberin Mobile Praxis für alternative Tiermedizin Geschäftsführer Lehrer im Ruhestand Juristin
Wuttke, Oliver Krell, Jörg Samirae, Frank	kaufm. Projektmanager Management Berater IT-Berater

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

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

**Lagebericht**  
**zum 31. Dezember 2019**

## Inhalt

Abkürzungsverzeichnis Lagebericht .....	3
<b>A. Allgemeines</b> .....	4
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Allgemeine Grundsätze.....	4
<b>B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b> .....	5
1. Ertragslage (Ergebnisrechnung) .....	5
2. Finanzlage (Finanzrechnung).....	9
3. Vermögen, Eigenkapital und Schulden (Bilanz) .....	11
4. Statistische Liquidität .....	13
<b>C. Vorgänge von besonderer Bedeutung gem. § 49 KomHVO NRW</b> .....	14
<b>D. Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung</b> .....	14

## Abkürzungsverzeichnis Lagebericht

AÖR	Anstalt öffentlichen Rechts
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
GGs	Gemeinschaftsgrundschule
GO NRW	Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen
GPA NRW	Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
ISEP	Integrierten Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan
KomHVO NRW	Kommunale Haushaltsverordnung NRW
NKF	Neues Kommunales Finanzwesen
NKF-CIG	NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz
PRAP	Passive Rechnungsabgrenzungsposten

## A. Allgemeines

### 1. Allgemeine Angaben

Die Aufstellung des Lageberichtes gemäß § 49 KomHVO NRW erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019.

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 Grundstücksförderung“ in „Immobilienbetrieb Stadt Bergisch Gladbach“.

Der Immobilienbetrieb führte sein Rechnungswesen bisher nach den Vorschriften des HGB. Zum 01.01.2019 erfolgte eine Umstellung des Rechnungswesen auf das NKF in Verbindung mit der KomHVO NRW. Aufgrund der Umstellung kommt 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 ist zum Schluss eines jeden Jahres ein Jahresabschluss aufzustellen, dem ein Lagebericht entsprechend § 49 KomHVO NRW beizufügen ist.

Der Lagebericht soll einen Überblick über die wichtigsten Ergebnisse des Jahresabschlusses und Rechenschaft über die Haushaltswirtschaft im abgelaufenen Jahr geben und so gefasst werden, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt wird. Über Vorgänge von besonderer Bedeutung ist zu berichten. Außerdem hat der Lagebericht eine ausgewogene und umfassende Analyse der Haushaltswirtschaft und der Vermögens-

Schulden-, Ertrags- und Finanzlage zu enthalten. Auf die Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist einzugehen.

Die Aufstellung des Lageberichtes erfolgt im Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019. Im Folgenden werden deutliche Abweichungen zum Vorjahr und zu Planwerten erläutert.

## B. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ergebnisrechnung 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von -2.024.446,97 € ab. Abweichend vom Wirtschaftsplan liegt das erzielte Ergebnis um 2.090.416,86 € aufgrund verbesserter Relationen zwischen Aufwand und Ertrag jedoch über der Planrechnung. Das Vorjahresergebnis betrug -4.955.682,84 €.

### 1. Ertragslage (Ergebnisrechnung)

Das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2019 ergibt sich aus nachstehender Aufstellung

Bezeichnung	Jahresergebnis 2018	Fortgeschr. Ansatz des Rechn.-Jahres 2019	Ist Ergebnis des Rechn.- Jahres 2019	Vergl. Ansatz/Ist (Sp.3 - Sp.2)
Ordentliche Erträge	28.297.403,58	29.434.931,00	29.025.786,82	-409.144,18
Ordentliche Aufwendungen	30.347.955,82	29.807.656,83	28.407.531,06	-1.400.125,77
Ordentliches Ergebnis	2.050.552,30	-372.725,83	618.225,76	990.981,59
Finanzerträge	56.937,01	0,00	100.522,67	100.522,67
Zinsen u. sonst. Finanzaufwendungen	2.962.067,55	3.742.138,00	2.747.539,51	-944.598,49
Finanzergebnis	-2.905.130,54	-3.742.138,00	-2.647.016,84	1.095.121,16
Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit		-4.114.863,83	-2.028.761,08	2.086.102,75
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	4.314,11	4.314,11
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	4.314,11	4.314,11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-4.955.682,84</b>	<b>-4.114.863,83</b>	<b>-2.024.446,97</b>	<b>2.090.416,86</b>
Nachrichtlich: Verrechnung von Erträgen und Aufwendungen mit der allgemeinen Rücklage				
Verrechnungssaldo (= Zeilen 29 bis 32)*			-425.530,04	

Anmerkung: Bis 2018 erfolgte der Ausweis nach HGB unter den ordentlichen Erträgen/Aufwendungen.

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 2019 in Höhe von rund 426 T€ (siehe auch Erläuterungen im Anhang)

### Erträge

Die ordentlichen Erträge setzen sich aus folgenden Ertragsarten zusammen:

Bezeichnung	Jahresergebnis 2018	Fortgeschr. Ansatz des Rechn.jahres 2019	Ist Ergebnis des Rechn.-jahres 2019	Vergl. Ansatz/Ist	Veränderung gegenüber Vorjahr
				(Sp.3 - Sp.2)	(Sp. 3-Sp. 1)
Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2.912.983,18	3.262.447,00	2.913.111,00	-349.336,00	127,82
Privatrechtliche Leistungsentgelte	24.220.692,44	23.783.484,00	25.116.603,59	1.333.119,59	895.911,15
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	592.078,21	1.854.000,00	240.186,70	-1.613.813,30	-351.891,51
Sonstige ordentliche Erträge	571.649,75	535.000,00	755.885,53	220.885,53	184.235,78
<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>28.297.403,58</b>	<b>29.434.931,00</b>	<b>29.025.786,82</b>	<b>-409.144,18</b>	<b>728.383,24</b>

Unter der Position Zuwendungen und allgemeine Umlagen sind mit 2.913 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	2019		2018		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Mieten	24.351.504,17	96,95	23.408.770,52	96,65	942.733,65	4,03
Pachten	130.251,52	0,52	133.386,48	0,55	-3.134,96	-2,35
Erbbauzinsen	190.648,06	0,76	196.946,60	0,81	-6.298,54	-3,20
Nebenkostenvorauszahlungen	406.183,37	1,62	393.345,51	1,62	12.837,86	3,26
Baulast/Dienstb.-/Nutzungs- entschädigungen.	0,00	0,00	50.000,00	0,21	-50.000,00	-100,00
Erlöse aus Waldbe- wirtschaftung	34.959,50	0,14	26.885,15	0,11	8.074,35	30,03
sonstige Entgelte und Einnahmen	3.056,97	0,01	11.358,18	0,05	-8.301,21	-73,09
<b>Summe</b>	<b>25.116.603,59</b>	<b>100,00</b>	<b>24.220.692,44</b>	<b>100,00</b>	<b>895.911,15</b>	<b>3,70</b>

Die Erhöhung der privatrechtlichen Leistungsentgelten begründet sich vor allem aus höher erzielten Mieterträgen aufgrund der Übernahme der Zandersliegenschaften. Hierzu wird auf den Anhang auf die Ausführungen zu den privatrechtlichen Leistungsentgelten sowie auf die Chancen und Risiken des vorliegenden Lageberichtes verwiesen.

Die Kostenerstattungen und Umlagen setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenerstattungen und Umlagen	2019		2018		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Versicherungserstattung	232.350,55	96,74	143.809,40	24,29	88.541,15	61,57
Kostenerstattung der Stadt/Verlustausgleich	0,00	0,00	448.243,78	75,71	-	>-100
sonstige Erstattungen	7.836,15	3,26	25,03	0,00	7.811,12	>100
<b>Summe</b>	<b>240.186,70</b>	<b>100,00</b>	<b>592.078,21</b>	<b>100,00</b>	<b>351.891,51</b>	<b>-59,43</b>

Die sonstigen ordentlichen Erträge in Höhe von 756 T€ veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um 184 T€. Begründet ist dies vor allem durch gestiegene Verkaufserlöse für unbebaute und bebaute Grundstücke (Grube Weiß und Elsterstrasse 10).

Die ordentlichen Erträge in Höhe von 29.026 T€ liegen somit um rd. 728 T€ über dem Vorjahresergebnis.

**Aufwendungen**

Die ordentlichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Aufwandsarten:

Bezeichnung	Jahresergebnis 2018	Fortgeschr. Ansatz des Rechn.-Jahres 2019	Ist Ergebnis des Rechn.-Jahres 2019	Vergl. Ansatz/Ist	Veränderung gegenüber Vorjahr
				(Sp.3 - Sp.2)	Sp. 3-Sp. 1)
Personalaufwand	4.972.366,08	5.092.147,05	5.041.158,77	-50.988,28	68.792,69
Versorgungsaufwand	55.619,94	114.508,95	114.508,95	0,00	58.889,01
Aufwand f. Sach- u. Dienstleistg.	12.310.443,21	13.431.224,70	11.685.411,93	-1.745.812,77	-625.031,28
Abschreibungen	10.740.680,78	8.523.459,00	8.928.920,41	405.461,41	-1.811.760,37
Sonst. ordentl. Aufwendungen	2.268.845,87	2.646.317,13	2.637.531,00	-8.786,13	368.685,13
<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>30.347.955,88</b>	<b>29.807.656,83</b>	<b>28.407.531,06</b>	<b>-1.400.125,77</b>	<b>-1.949.420,82</b>

Die Personalaufwendungen in Höhe von 5.041 T€ umfassen den gesamten Aufwand für das im Immobilienbetrieb eingesetzte Personal. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis zeigt sich ein Mehraufwand von 69 T€. Der Personalaufwand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Personalaufwand	2019	2018	Veränderung	
	€	€	€	%
Bezüge der Beamten	240.063,29	160.160,36	79.902,93	49,89
Vergütungen tarifliche AN	3.622.935,68	3.692.463,37	-69.527,69	-1,88
Zuführung ATZ-Rückstellung	78.197,48	12.641,00	65.556,48	>100
Veränderung Urlaubs-/Überstundenrückstellung	2.764,24	41.020,28	-38.256,04	-93,26
ZVK tarifliche AN	291.418,14	292.937,35	-1.519,21	-0,52
SV AG-Anteil tarifliche AN	738.275,76	725.301,78	12.973,98	1,79
Beihilfen	21.362,96	13.262,21	8.100,75	61,08
Abführung Pensionsrückstellung HH	35.617,93	25.624,15	9.993,78	39,00
Abführung Beihilfe-Rückstellung HH	10.523,29	8.955,58	1.567,71	17,51
<b>Summe</b>	<b>5.041.158,77</b>	<b>4.972.366,08</b>	<b>68.792,69</b>	<b>1,38</b>

Die Versorgungsaufwendungen in Höhe von 115 T€ veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um 59 T€. Begründet ist dies durch die Erhöhung der Pauschale für die Versorgungsumlage.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 11.685 T€ bilden zusammen mit den sonstigen ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 2.638 T€ den klassischen „Sachaufwand“ ab. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Verringerung der Kosten bei diesen Positionen um 256 T€.

Im Abschreibungsaufwand in Höhe von 8,93 Mio € 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 geringere Abschreibung gegenüber dem Vorjahr 2018 erklärt sich durch die damalige Sonderabschreibung der Flüchtlingsunterkünfte in Höhe von 3.223 T€.

Die ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 28.408 T€ liegen somit um rd. 1.940 T€ unter dem Vorjahresergebnis.

Das Finanzergebnis (siehe Seite 5 des Lageberichtes) verbesserte sich um rund 258 T€ gegenüber dem Vorjahr. Der Zinsaufwand ist im wesentlichen durch die Darlehenszinsen für das Fremdkapital i.H.v. 1.620 T€ und die Zinsaufwendungen für Derivate 1.127 T€ geprägt. Grund für die Verbesserung des Ergebnisses sind im wesentlichen die gesunkenen Zinsen auf dem Kreditmarkt.

Das außerordentliche Ergebnis änderte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,3 T€. Als außerordentlicher Ertrag wurde hier die Korrektur aus der Betriebsprüfung der von der EBGL berechneten Umsatzsteuer für die Jahre 2013 bis 2019 gebucht.

## **2. Finanzlage (Finanzrechnung)**

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

Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach  
 Lagebericht zum Jahresabschluss 2019

Bezeichnung	Ergebnis 2018	Fortgeschriebener Ansatz 2019	Ist-Ergebnis 2019	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)
	1	2	4	5
= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	24.823.273,54	25.672.484,00	24.871.328,67	-801.155,33
= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	20.518.379,54	24.337.363,33	19.424.532,22	-4.912.831,11
= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	4.304.894,00	1.335.120,67	5.446.796,45	4.111.675,78
= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	6.265.367,58	9.696.962,00	7.367.795,39	-2.329.166,61
= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	25.862.186,73	55.910.632,00	17.644.750,95	-38.265.881,05
= Saldo aus Investitionstätigkeit	-19.596.819,15	-46.213.670,00	-10.276.955,56	35.936.714,44
= Finanzmittelüberschuss / -fehlbetrag	-15.291.925,15	-44.878.549,33	-4.830.159,11	40.048.390,22
+ Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	21.304.817,00	3.806.699,09	13.161.617,00	9.354.917,91
+ Aufnahme von Krediten zur Liquiditätssicherung	31.374.000,00	0,00	25.312.000,00	25.312.000,00
- Tilgung und Gewährung von Darlehen	10.046.059,64	10.688.615,09	16.036.251,34	5.347.636,25
- Tilgung von Krediten zur Liquiditätssicherung	19.124.000,00	0,00	25.312.000,00	25.312.000,00
= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	23.508.757,36	-6.881.916,00	-2.874.634,34	4.007.281,66

Der Endbestand an liquiden Mitteln des Haushaltsjahres 2019 laut Bilanz in Höhe von 122,69 € lässt sich wie folgt aufzeigen:

Bezeichnung	Ergebnis 2018	Fortgeschriebener Ansatz 2019	Ist-Ergebnis 2019	Vergleich Ansatz/Ist (Sp.4-Sp.2)
	€	€	€	€
Bestandsänderung eigener Finanzmittel	8.216.832,21	-51.760.465,33	-7.704.793,45	44.055.671,88
+ Anfangsbestand an Finanzmitteln	102,72	0,00	41,46	41,46
+ Änderung des Bestandes an fremden Finanzmitteln	-8.216.893,47	0,00	7.704.874,68	7.704.874,68
Liquide Mittel	41,46	-51.760.465,33	122,69	51.760.588,02

Bei den liquiden Mitteln 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 31.12.2019 auf 344.419.006,76 € (Vorjahr 334.958.449,85 €).

<b><u>Aktiva</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>		<b><u>01.01.2019</u></b>		<b><u>Veränderung</u></b>	
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>
<b>Anlagevermögen = langfristig gebundene Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögensgegenst. und Sachanlagen	308.151.085,14	89,47	301.569.397,16	90,03	6.581.687,98	2,18
Zwischensumme	308.151.085,14	89,47	301.569.397,16	90,03	6.581.687,98	2,18
<b>Umlaufvermögen = kurzfristig gebundene Vermögenswerte</b>						
Vorräte	30.250.625,47	8,78	29.934.789,37	8,94	315.836,10	1,06
Forderungen						
öffentlich-rechtliche	4.876.636,93	1,42	2.465.099,35	0,74	2.411.537,58	97,83
privatrechtliche	502.519,81	0,15	273.571,43	0,08	228.948,38	83,69
sonstige Vermögensgegenstände	621.850,79	0,18	707.350,14	0,21	-85.499,35	-12,09
Liquide Mittel	122,69	0,00	41,46	0,00	81,23	>100
Zwischensumme	36.251.755,69	10,53	33.380.851,75	9,97	2.870.903,94	8,60
ARAP	16.165,93	0,00	8.200,94	0,00	7.964,99	97,12
<b>Betriebsvermögen</b>	<b>344.419.006,76</b>	<b>100,00</b>	<b>334.958.449,85</b>	<b>100,00</b>	<b>9.460.556,91</b>	<b>2,82</b>

Der Bilanzvergleich mit dem Vorjahresstichtag verdeutlicht eine Erhöhung des Bilanzvolumens um EUR 9.460.556,91 = 2,82 %, die auf der Vermögensseite (Aktivseite) insbesondere durch einen Anstieg im Anlagevermögen in Höhe von 6,58 Mio. € gekennzeichnet ist.

Der Anstieg resultiert aus Zugängen in Höhe von 16,85 Mio. €, Abgängen in Höhe von 1,34 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 8,92 Mio. €.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Einzelnen dem im Anhang beigefügten Anlagespiegel (Anlage 4) zu entnehmen.

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2019</b>		<b>01.01.2019</b>		<b>Veränderung</b>	
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>
<b>wirtschaftliches Eigenkapital</b>						
Allgemeine Rücklagen	117.543.845,44	34,13	120.345.370,02	35,93	-2.801.524,58	-2,33
Jahresüberschuss/-jahresfehlbetrag	-2.024.446,97	-0,59	-4.955.682,84	-1,48	2.931.235,87	-59,15
nicht im Jahresergebnis enthaltene Eigenkapitalverrechnung*	-425.530,04	-0,12	0,00	0,00	-425.530,04	>-100
Gewinnvortrag bzw. Verlustvortrag**	-14.765.861,95	-4,29	-12.309.869,88	-3,68	-2.455.992,07	19,95
Sonderposten Zuwendungen	86.791.828,00	25,20	89.486.959,00	26,72	-2.695.131,00	-3,01
Zwischensumme	187.119.834,48	54,33	192.566.776,30	57,49	-5.446.941,82	-2,83
<b>mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>						
Sonstige Sonderposten	84.697,00	0,02	95.834,00	0,03	-11.137,00	-11,62
Darlehen	88.816.764,36	25,79	90.650.666,99	27,06	-1.833.902,63	-2,02
Zwischensumme	88.901.461,36	25,81	90.746.500,99	27,09	-1.845.039,63	-2,03
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>						
sonstige Sonderposten	484.470,00	0,14	0,00	0,00	-484.470,00	-100,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	5.779.699,67	1,68	6.684.718,60	2,00	-905.018,93	-13,54
erhaltene Anzahlungen	23.026.617,77	6,69	14.055.410,72	4,20	8.971.207,05	63,83
sonstige Verbindlichkeiten	123.423,79	0,04	230.895,46	0,07	-107.471,67	>-46,55
Verbindlichkeiten LuL	2.834.395,29	0,82	3.689.817,43	1,10	-855.422,14	-23,18
Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	32.481.843,42	9,43	25.312.000,00	7,56	7.169.843,42	28,33
übriges Fremdkapital (z.B. Rückstellungen, PRAP)	3.667.260,98	1,06	1.672.330,35	0,50	1.994.930,63	>100
Zwischensumme	68.397.710,92	19,86	51.645.172,56	15,42	16.752.538,36	32,44
<b>Betriebskapital</b>	<b>344.419.006,76</b>	<b>100,00</b>	<b>334.958.449,85</b>	<b>100,00</b>	<b>9.460.556,91</b>	<b>2,82</b>

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

\*\* siehe Seite 11 Anhang Pkt. 1.6 Gewinnvortrag/Verlustvortrag

Die Veränderungen auf der Passivseite (Mittelherkunft) sind maßgeblich im Bereich kurzfristigen Fremdkapitals, hier insbesondere durch die erhaltenen Anzahlungen, den Veränderung der Instandhaltungsrückstellungen sowie den Verbindlichkeiten zur Liquiditätssicherung gekennzeichnet.

Auf der Kapitaleseite wird die relativ hohe Eigenkapitalausstattung des Betriebes deutlich, die 54,33 % 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 insbesondere aus dem Ausgleich des Verlustes aus dem Jahr 2013 in Höhe von 2.499.690,77 € gem. § 10 Abs. 6 S. 3 EigVO sowie der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken an den Kernhaushalt der Stadt Bergisch Gladbach (452 T€). Des Weiteren wurden Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang und der Veräußerung von Vermögensgegenständen mit der Allgemeinen Rücklage in Höhe von 426 T€ gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO i.V.m. § 90 Abs. 3 GO NRW verrechnet (bzgl. Verrechnungen vgl. Erläuterungen zur Ergebnisrechnung im Anhang).

#### **4. Statistische Liquidität**

Der Liquiditätsvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>Veränderung</u></b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
liquide Mittel	0	0	0
abzgl. kurzfristiges Fremdkapital	68.398	51.645	16.753
Liquiditätsgrad I	-68.398	-51.645	-16.753
kurzfristige Forderungen	6.017	3.454	-408
Liquiditätsgrad II	-62.381	-48.191	-14.190
Vorräte	30.251	29.935	316
Liquiditätsgrad III	-32.130	-18.256	-13.874

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

Derartige Erkenntnisse lagen zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung nicht vor.

## D. Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung

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.

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 ab 2020 höhere Zu- und Abgänge im Bereich Grundstücksverkehr zu erwarten. Für die im Immobilienbetrieb anfallenden zusätzlichen Aufgaben sind entsprechende Stellenanteile für den Stellenplan 2021 beantragt. Ein finanzielles Risiko besteht nicht, da sämtliche 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.

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. Es gilt, über verbindliche verwaltungsinterne Kontraktvereinbarungen die Basis dafür zu schaffen, flexibel auf die neuen und wachsenden Aufgaben in allen Geschäftsfeldern reagieren zu können.

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 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 an den Immobilienbetrieb zum Verlustausgleich ausreichend sei. Dies erfolgte im Wirtschaftsjahr 2017 in Höhe des Verlustvortrages 2015 (907.535,36 €) und im Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe des Verlustvortrages 2016 (446.763,67 €). Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde kein Zuschuss an den Immobilienbetrieb gezahlt, da das Ergebnis 2017 aus laufendem Geschäft (ohne außerplanmäßiger Abschreibungen) positiv war. Unabhängig davon wird nach § 10 Abs. 6 EigVO NRW ein nicht getilgter Verlustvortrag nach Ablauf von fünf Jahren durch Ausbuchung von den Rücklagen ausgeglichen

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 im Sommer 2020 abgeschlossene Sanierung des Schulzentrums Saaler Mühle belaufen sich auf rd. 33 Mio. €. Die Mitte 2020 gestartete Maßnahme „Sanierung und Teilneubau Nicolaus-Cusanus-Gymnasium“ ist mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 27,35 Mio. € über den

Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes finanziert. 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 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 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 rd. 13,7 Mio. € bereitgestellt, die nahezu ausgeschöpft worden sind. Es bestand grundsätzliche Einigkeit darüber, dass dem Immobilienbetrieb die hieraus entstehenden Kosten in Form entsprechender (Kosten-) Mieten, die vom städtischen Haushalt (Fachbereich Jugend und Soziales) geleistet werden, komplett erstattet werden.

Für die Jahre 2015 – 2019 wurden vom städtischen Haushalt (Fachbereich Jugend und Soziales) angemessene Pauschalkostenerstattungen geleistet. Die in 2015/2016 bereitgestellten Flüchtlingsunterkünfte werden zukünftig nicht mehr für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt – bis ca. 10/2020 sollten sämtliche Unterkünfte unbewohnt sein -, so dass die freiwerdenden Objekte veräußert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Entsprechende Erlöse, insbesondere aus dem Verkauf von Containern, kommen dem Immobilienbetrieb zugute und werden im Rahmen der Berechnung der Kostenerstattung

berücksichtigt. Wie mit den Kosten verfahren wird, die dem Immobilienbetrieb im Rahmen der v. g. Kostenmietberechnungen noch nicht erstattet worden sind – hier sind insbesondere die Restabschreibungen und Rückbaukosten zu nennen -, muss noch abschließend zwischen dem städtischen Kernhaushalt und dem Immobilienbetrieb abgestimmt werden.

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 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.

Über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes werden in den Jahren 2017ff zwei große Investitionsvorhaben außerhalb der Schulinfrastruktur abgewickelt. Der marode Zustand der alten Stadthäuser in der Innenstadt Bergisch Gladbach erfordert zeitnah eine neue Lösung für die Unterbringung von städtischen Dienststellen. In 2021 fallen voraussichtlich Kosten für verschiedene Leistungen (Machbarkeitsstudie, Projektsteuerung, ggf. einzelne Architekten- und Ingenieurleistungen, juristische Beratungen u. a.) an, für die im Wirtschaftsplan 2021 des Immobilienbetriebes ein Ansatz in Höhe von 1,0 Mio. € vorgesehen werden soll. Das Gesamtvolumen für Planung und Umsetzung der dann ausgewählten Maßnahme kann voraussichtlich mit dem Wirtschaftsplan 2022 neu in die Finanzplanung aufgenommen werden.

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. Für die Verwaltung dieses umfangreichen Immobilienbestandes wurde im Immobilienbetrieb die neue Abteilung „Management Zanders-Liegenschaft“ gegründet.

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 prozentige 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. Daraufhin hat der Immobilienbetrieb die Projektentwicklungsstufe 2 eingeleitet und gemeinsam mit dem Fachbereich 4 (Schulen) und weiteren am Projekt Beteiligten die Bedarfsplanung gemäß DIN 18205 aufgenommen. Mit den am Projekt Beteiligten werden aktuell die vorliegenden

Bedarfsanforderungen identifiziert, qualifiziert und in einem Soll-Ist-Vergleich zusammengestellt. Das Ergebnis wird in einem Nutzerbedarfsprogramm zusammengestellt, um anschließend eine Variantenuntersuchung, Machbarkeitsstudie, Risikoanalyse und Finanzierbarkeit zu prüfen. Ziel ist es, die Bedarfsfeststellung und den damit verbundenen Kostenrahmen spätestens zum III. Quartal 2021 für den formellen Planungsbeschluss vorzubereiten.

Aus den v. g. Gründen sind die konkreten Baumaßnahmen, die sich aus dem ISEP ergeben, aktuell noch nicht identifizierbar. Sie müssen entwickelt werden, so dass aktuell noch kein Kostenrahmen für die Umsetzung des ISEP genannt werden kann. Aus der baufachlichen Erfahrung des Immobilienbetriebes wird derzeit von einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von mindestens 100 Millionen €, über einen Zeitraum von 2021 bis 2025 verteilt, geschätzt. Für die zeitnahe Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen fehlen aktuell im Fachbereich in Quantität und Qualität die Personalressourcen. Hier werden aktuell Lösungen gesucht.

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. Für den Stellenplan 2021 wurden 13,5 zusätzliche Stellen beantragt, insbesondere für Aufgaben aus Nutzung und Betrieb. Außerdem wird geprüft, ob die Einrichtung einer „Schulbau GmbH“ die Chancen erhöhen kann, die dringend erforderlichen zusätzlichen personellen Kapazitäten zu bekommen und 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.

Die Corona-Pandemie führt im Immobilienbetrieb zu Mehrkosten, die insbesondere durch den höheren Reinigungsaufwand und dem erhöhten Bedarf an Hygiene- und Desinfektionsmitteln entstehen. Die Abteilung „Gebäude- und Grundstücksverwaltung“ rechnet mit coronabedingten Mehrkosten in den Jahren 2020 sowie 2021. Die Landesregierung NRW hat mit Wirkung vom 01.10.2020 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) beschlossen. Hierdurch müssen, die durch die COVID-19-Pandemie ergebnisbelastenden Mindererträge und Mehraufwendungen des Jahres 2020 gem. § 5 NKF-CIG ergebnisneutral als Bilanzierungshilfe aktiviert werden.

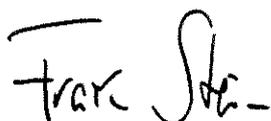
Gem. § 6 NKF-CIG ist diese Bilanzierungshilfe ab dem Haushaltsjahr 2025 linear über längstens 50 Jahre erfolgswirksam abzuschreiben. In 2025 steht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung das einmalige Recht zu, die Bilanzierungshilfe ganz oder in Anteilen erfolgsneutral

gegen das Eigenkapital auszubuchen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind unter Beachtung der Leistungsfähigkeit zulässig.

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 26.01.2021



Frank Stein  
Der Bürgermeister



## **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 2019, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 106 GO NRW a. F.\* 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 gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Satzungen und den 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

---

\* Für die Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe, die für bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 endende Wirtschaftsjahre aufzustellen sind, gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über die Jahresabschlussprüfung der Eigenbetriebe in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) geändert worden ist, fort. Diese Übergangsregelung gilt auch für Einrichtungen, die gemäß § 107 Absatz 2 entsprechend den Vorschriften über das Rechnungswesen der Eigenbetriebe geführt werden.



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 ihrer 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 § 106 GO NRW a. F. 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 unser Prüfungsurteil 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 dieses Systems 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 bedeutsame 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 9. Februar 2021

Dr. Heilmaier & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Esch  
Wirtschaftsprüfer