

2021

GESCHÄFTSBERICHT

26. AUFLAGE

INHALTS- VERZEICHNIS

PROJEKTE

Gymnasium Adolfinum	4 -
Gemeinschaftsgrundschule Eichendorff	6 -
Turnhalle Römerstrasse (TÜV Nord)	8 -

LAGEBERICHT 10

Grundlagen des Unternehmens	10
Wirtschaftsbericht	11 -
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21 -
Nachtragsbericht	25 -

BILANZ 28

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG 30

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

A. Allgemeine Angaben	32 -
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	32 -
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34 -
D. Sonstige Angaben	40 -

PROJEKTE

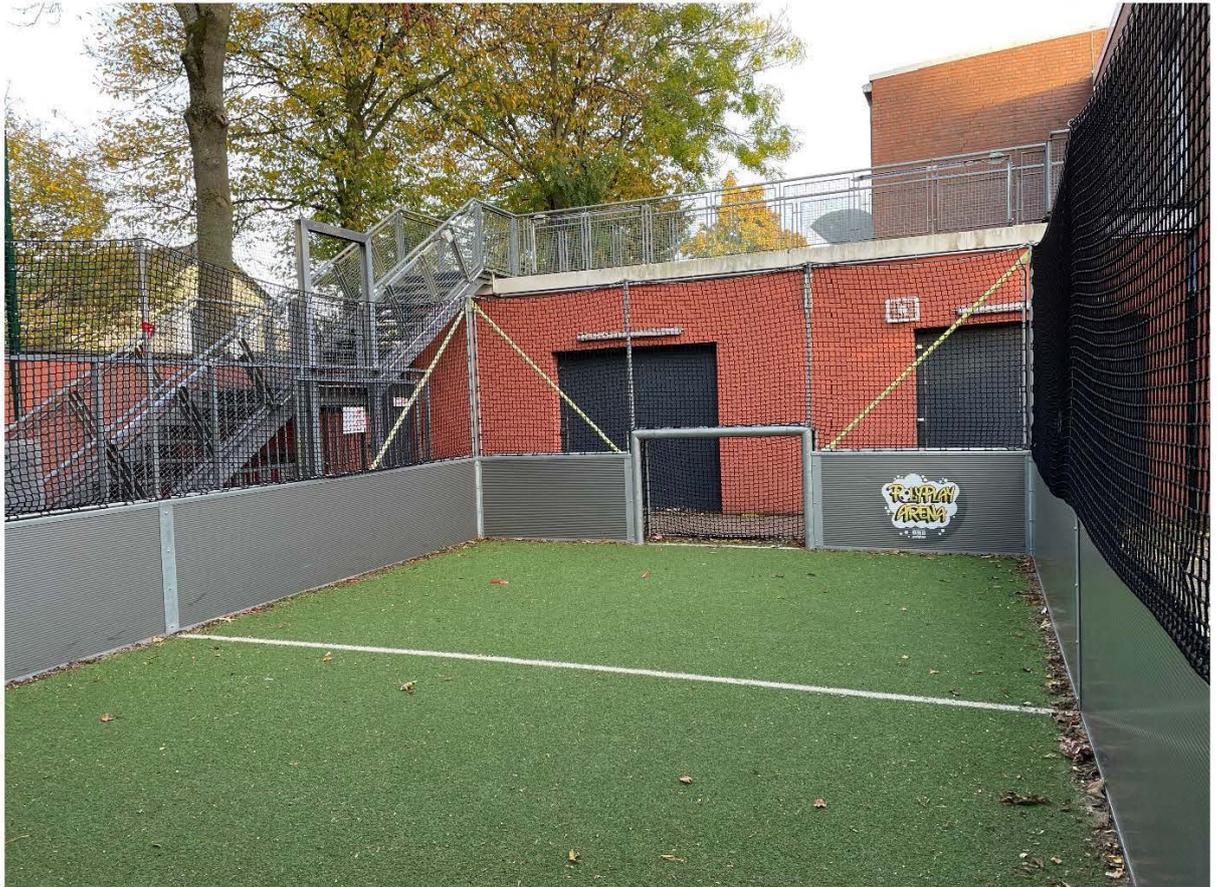
GYMNASIUM ADOLFINUM

SCHAFFUNG VON 3 SOCCERFELDERN

Das Projekt ist Bestandteil des Landesprogramms „Gute Schule 2020“ und wird zu 100 % gefördert.

- Baukosten rd. 137.000 €
- Zusätzlich: Kauf der Plätze durch den Förderverein des GY Adolfinum für ca. 70.000 €
- Antrag Baugenehmigung 10/2019
- Baubeginn 11/2020
- Fertigstellung 04/2021
- 3 Soccer-Courts in den Maßen: 2 Felder 9m x 7m, 1 Feld 9m x 6m, Polytangrundlage







Das Projekt ist Bestandteil des Landesprogramms „Gute Schule 2020“ und wird zu 100 % gefördert.

- Baukosten rd. 940.000 €
- Baubeginn 05/ 2020
- Fertigstellung 07/ 2021
- Erweiterung NRF (Netto-Raumfläche) gesamt: 243,50 m²
- Gruppenraum: 62,5 m², Essraumerweiterung: 66 m², Verwaltungsflächen: 67 m², Abstellräume: 22 m² sowie Verkehrsflächenerweiterung.



GEMEINSCHAFTSGRUNDSCHULE EICHENDORF ERWEITERUNG OGATA

Mitte 2018 wurde nach den Vorgaben des FB 9 der neue Baustandard für OGATAs mit einem erweiterten Raumprogramm planerisch umgesetzt. In der Vorentwurfsplanung wurden insgesamt ca. 240 m² Nutzfläche ermittelt, bestehend aus zusätzlichen Verwaltungsflächen von ca. 65 m², Materialräume von ca. 20 m², die Vergrößerung des neuen Gruppenraums um 2,5 m² sowie Verkehrsflächen.

Mit den erforderlichen Kanalbauarbeiten für die Schmutzentwässerung der OGATA wurde, durch eine Pumpstation, der bislang fehlende Rückstauschutz zum öffentlichen Kanalnetz hergestellt.

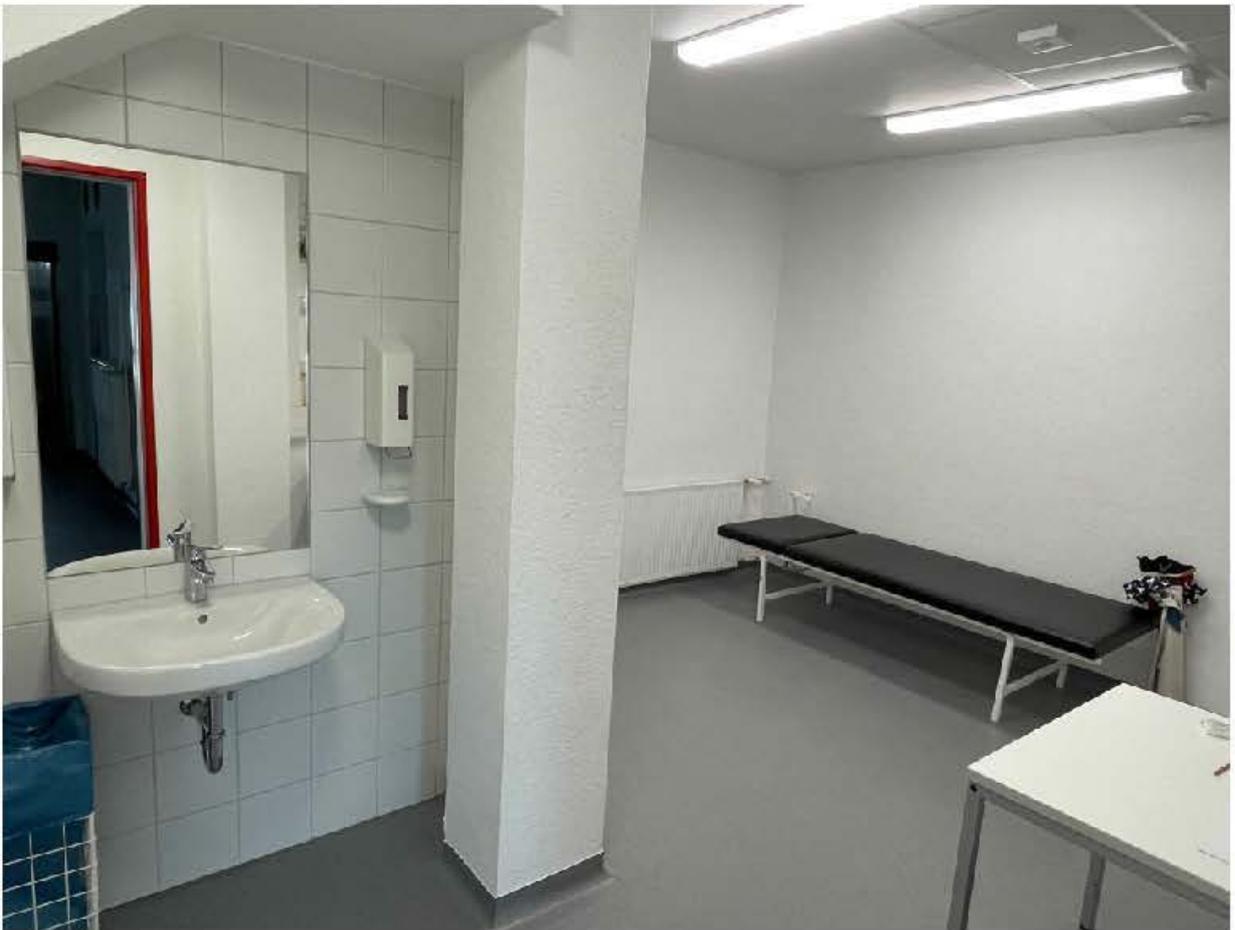


TURNHALLE RÖMERSTRASSE (TÜV NORD)

TEILSANIERUNG DER SPORTHALLE

- Baukosten rd. 1.006.000 €
- 90 % Förderung über das Programm „KlnvFG Kap. 1“
- Baubeginn 10/20
- Fertigstellung 02/2022
- Sanierung, Brandschutzertüchtigung und Ertüchtigungen zum Unfallschutz der Sporthalle, insbesondere im Umkleidebereich sowie Neubeschaffung von Ausstattungen





LAGEBERICHT 2021

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Das Zentrale Gebäudemanagement (zgm) der Stadt Moers wurde mit Beschluss des Rates vom 29.06.2005 vom Amt zum 01.01.2006 in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung umgewandelt. Rechtliche Grundlagen sind die Gemeindeordnung sowie die Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung. Das zgm ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung rechtlich nicht selbständig. Es stellt Sondervermögen der Stadt Moers dar. Mit dem Beschluss vom 14.12.2005 wurde die Betriebsatzung durch den Rat der Stadt beschlossen. Danach ist Zweck der Einrichtung:

- Die zentrale Bewirtschaftung der Gebäude und Räumlichkeiten, die der Stadt Moers zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen (Bereitstellungsimmobilien) unter betriebswirtschaftlichen optimierten Bedingungen.
- Die Planung, die Errichtung, die Unterhaltung, der An- und Verkauf und die An- und Vermietung der Bereitstellungsimmobilien und die Bewirtschaftung der zugehörigen Grundstücks- und Nebenflächen sowie alle den Betriebszweck fördernden Nebenbetriebe und Geschäfte.
- Die Übernahme anderer Aufgaben, die ihr von der Stadt Moers zugewiesen werden.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sie sich anderer Einrichtungen und Unternehmen bedienen.

Das zgm hat derzeit seinen Sitz in angemieteten Verwaltungsräumen auf der Vinzenzstraße 17 in Moers. Das gezeichnete Kapital beträgt 100.000 € und wurde durch Sacheinlage erbracht.

Die Stadt Moers hat mit der STADTBAU MOERS GmbH, einer 100%igen Tochter der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, diese wiederum eine 100%ige Tochter der Stadt Moers, einen Gebäudemanagementvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet neben der Gestellung der Betriebsleitung im Wesentlichen die Durchführung des betrieblichen Rechnungswesens (Wirtschaftsplanung, Jahresabschluss und Controlling) sowie des kaufmännischen Gebäudemanagements (Vertragswesen, Versicherungen, Miet- und Nebenkostenabrechnungen, EDV).

Die von der KPMG, Köln, im Rahmen der Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und wirtschaftlich bedeutsamer Sachverhalte nach § 53 HGrG hat zu keinen Beanstandungen geführt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Lt. der ersten statistischen Schätzung des statistischen Bundesamtes für das Jahr 2021 hat das BIP um ca. 2,7 % zugelegt. Das Wirtschaftswachstum lag somit unterhalb der Expertenprognosen (4 %) sowie unterhalb der Einschätzung der Bundesregierung (3,5 %).¹

Daneben war das Jahr 2021, wie auch das Vorjahr, geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den durch die Corona-Pandemie ausgelösten gesamtwirtschaftlichen Folgen.

2.2. REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wirtschaftswachstum in NRW liegt mit ca. 2,9 % etwas oberhalb des Bundesdurchschnitts.² Belastend wirken der massive Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise in den letzten Monaten, die nahezu alle Branchen betreffenden Lieferengpässe, der vielerorts bereits spürbare Arbeits- und Fachkräftemangel sowie die hohe Inflationsrate. Insbesondere die hohe Inflationsrate, der deutliche Anstieg im Bereich der Kapitalmarktzinsen und die insgesamt schlechte Warenverfügbarkeit dürfte die Investitionsbereitschaft deutlich herabsenken.

Der Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft ist von den v. g. Faktoren stark tangiert. Insbesondere die bestehenden Lieferengpässe in Verbindung mit seit Jahren stark ansteigenden Grundstückspreisen und Baukosten sowie der Fachkräftemangel im Bereich des Handwerks und der Ingenieurdienstleistungen sind im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft deutlich spürbar. Seit Jahren ist bei Grundstücken und Bauleistungen ein massiver Preisanstieg zu verzeichnen. NRW-weit haben sich die Preise für Bauleistungen im Bereich der Wohngebäude seit 2015 um ca. 22 % verteuert. Auch hier war die größte Preissteigerung im letzten Geschäftsjahr zu verzeichnen (ca. 7 %).³ Zwischen Februar 2021 und Februar 2022 lag der durchschnittliche Preisanstieg der Bauleistungen für Wohngebäude bereits bei ca. 13 %. Den stärksten Preisanstieg verzeichneten dabei Rohbauarbeiten (+14,2 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich binnen Jahresfrist (Februar 2021 bis Februar 2022) um 12,0 %.⁴ Der Anstieg des Baupreisindex für die Erstellung von Nicht-Wohngebäuden fällt im Vergleich des Indexanstiegs im Bereich der Wohngebäude sogar noch höher aus.⁵ Ein Ende der in den letzten Monaten massiv zunehmenden Preisentwicklung ist derzeit nicht absehbar. Die Folgen sind, neben der Vertauung der laufenden Instandhaltung im Bereich der betreuten Liegenschaften, Bauablaufstörungen bei laufenden Baumaßnahmen sowie wirtschaftlich schwer zu kalkulierende Investitionsentscheidungen im Bereich des Neubaus und bei großflächigen Sanierungsmaßnahmen.

¹ <https://www.tageschau.de/wirtschaft/konjunktur> • ² <https://www.wirtschaft.nrw> • ³ <https://www.it.nrw> • ⁴ <http://www.it.nrw> • ⁵ <http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft>

2.3. GESCHÄFTSVERLAUF

Der bedeutendste finanzielle Leistungsindikator des zgm ist das erzielte Jahresergebnis. Als Steuerungsinstrument bei den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Erfüllungs- bzw. Umsetzungsgrade im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen herangezogen.

Im Jahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 1.081 T€ (Vorjahr: 1.103 T€) erzielt.

Die Corona-Pandemie führte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zu finanziellen Mehraufwendungen, einer Zusatzbelastung des vorhandenen Personalkörpers sowie zu Erschwernissen im Waren- und Dienstleistungsbezug.

Wie vorstehend bereits erwähnt, kam es im Geschäftsjahr 2021 zu nicht unerheblichen Preissteigerungen im Bereich des Bauhandwerks. Daneben ist festzustellen, dass die Handwerksunternehmen und Ingenieurbüros in hohem Maße ausgelastet sind und neue Aufträge nicht mehr annehmen oder erst mit zeitlichem Verzug abarbeiten.

Nachfolgend eine kurze Erläuterung des Geschäftsverlaufs anhand der wesentlichen Tätigkeitsfelder des Unternehmens:

2.3.1. NEUBAU UND SANIERUNG

Das zgm war in 2021 für ein umgesetztes Baubudget von rd. 6,8 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) im investiven Bereich verantwortlich. Hier wurden 38 (Vorjahr: 36) größere Maßnahmen betreut.

Bauinvestitionen in T€				
2017	2018	2019	2020	2021
4.900	5.500	4.500	4.600	6.800

2.3.2. „LFD. INSTANDHALTUNG“

Für die „lfd. Instandhaltung“ des städtischen Gebäudebestandes wurden im Jahr 2021 1.815 T€ (Vorjahr: 1.652 T€) aufgewendet. Ohne Berücksichtigung von vom zgm zu leistende Versicherungs- und Mietererstattungen betrug der Instandhaltungsaufwand 1.687 T€ (Vorjahr: 1.583 T€).

Aufwendungen „lfd. Instandhaltung“ in T€				
2017	2018	2019	2020	2021
1.697	1.614	1.662	1.583	1.687

2.3.3. „GEPLANTE INSTANDHALTUNG“

Die Stadt Moers stellte in 2021 im Rahmen des Budgets „Geplante Instandhaltung“ einen Betrag von 1.414 T€ (Vorjahr: 1.348 T€) zur Verfügung, der für wertverbessernde und werterhaltende Maßnahmen verwendet wurde. Insgesamt wurden 70 Maßnahmen betreut (Vorjahr: 64). Daneben wurde für die Herrichtung und Instandhaltung von Asylbewerberunterkünften ein Betrag von 79 (Vorjahr: 168 T€) verauslagt und von der Stadt Moers erstattet.

Aufwendungen „geplante Instandhaltung“ in T€				
2017	2018	2019	2020	2021
1.575	920	1.111	1.348	1.414

2.3.4. PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	per 01.01.2021		per 31.12.2021	
	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeit- beschäf- tigte	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeit- beschäf- tigte
Verwaltung	4	6	4	6
Technik	22	1	24	0
Hausmeister	50	1	50	1
Regiekolonne	6	0	6	0
Medienpool	2	0	2	0
Objektbetreuung	2	0	2	0
Reinigung	1	120	1	118
Mobiler Reinigungsdienst	0	4	0	3
Kurzzeitbeschäftigte	0	8	0	8
Gesamt	87	139	89	136

Wie auch bereits in den Vorjahren, bleiben die Ist-Personalkosten deutlich hinter den geplanten Personalaufwendungen zurück (Ist-Kosten 2021: 7.309 T€, Plan-Kosten 2021: 8.250 T€, Abweichung 2021: -941 T€). Die Ist-Personalkosten des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen sogar unterhalb der Ist-Personalkosten des Vorjahres (7.437 T€). Diese Umstände sind insbesondere auf eine seit Jahren bestehende Vielzahl unbesetzter Stellen sowie einer Personalfuktuation im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen, die nicht kompensiert werden konnte. Die bestehende Organisation ist seit Jahren gestresst, da entlastend wirkende Stellenbesetzungen in der vorhandenen Organisationsstruktur seit Jahren ausgeblieben sind. Um die Arbeitsfähigkeit zu erhalten und eine Aufgabenwahrnehmung auch in den kommenden Jahren entsprechend den bereits derzeit bestehenden Anforderungen nachkommen zu können, sind schnellstmöglich Neu- und Umorganisationsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Organisation erforderlich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine aus Teilen der zgm-Belegschaft bestehende Projektgruppe eingerichtet und hat damit begonnen gemeinsam mit der Betriebsleitung Optimierungsbedarfe zu ermitteln, erforderliche Handlungsmaßnahmen zu skizzieren, zu bewerten und alsdann in einem Konzept niederzuschreiben. Nachfolgend die wesentlichen Optimierungsbedarfe:

- Oftmals keine fristgerechte Umsetzung der Neubau- und großflächigen Sanierungsmaßnahmen.
- In vielen Fällen deutliche Baukostensteigerungen bei Neubau- und großflächigen Sanierungsmaßnahmen gegenüber den ursprünglich kalkulierten Baukosten / Grobkostenschätzungen.
- Verbesserungsbedürftige Bedarfsabstimmung zwischen Fachbereichen und zgm.
- Verbesserungsbedürftige Berichterstattung gegenüber der Kommunalpolitik und der Öffentlichkeit.
- Nahezu keine durchgängig vorhandenen digitalen Grundlagendaten zum Gebäudebestand und rückständige Digitalisierung in sämtlichen Geschäftsprozessen.
- Hohe Kosten im Bereich des Bezugs von externen Ingenieurdienstleistungen / Technikerdienstleistungen (Durchführung von Ausschreibungsverfahren, Vorentwurfsphase, Elektroprüfungen etc.).
- Nahezu ausschließlich Inselarbeitsplätze bei zentralen Stellen der Organisation. Bei Personalausfällen kann eine vertretungsweise Aufgabenwahrnehmung nicht gewährleistet werden, was bei langfristigen Personalausfällen zum Erliegen wesentlicher Geschäftsprozesse führt (z. B. „PM Finanzen“ oder „Sachbearbeitung Schadstoffe“).
- Steigende Projektanzahl im Bereich Neubau und großflächige Sanierung bei gleichbleibender Personalausstattung.
- Fehlendes pro-aktives Agieren bei neuen Themen der Gebäudeausstattung und -bewirtschaftung (Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien, nachhaltiger Neubau etc.).
- Probleme bei der Personalbeschaffung im Reinigungsbereich, um die Eigenreinigung der Objekte weiter ausbauen zu können.

Aus diesen grundsätzlichen Optimierungsbedarfen wurden bislang folgende Handlungsmaßnahmen abgeleitet:

Der Bereich der Betreiberverantwortung ist neu zu organisieren, um eine sichere Gebäudebewirtschaftung zum aktuellen Zeitpunkt und erst recht in den kommenden Jahren sicherzustellen.

Derzeit existieren keine Personalressourcen, um das Thema „Nachhaltigkeit (Erstellung und Gebäudebetrieb)“ strategisch vorzubereiten und anschließend zu begleiten. Um hier mit einem Blick in die Zukunft gerichtet, agieren zu können, ist der Bereich einer Neuorganisation zu unterziehen.

Es bestehen im Bereich der Neubauprojekte und großflächigen Sanierungsmaßnahmen erhebliche Arbeitsrückstände. Die Projektanzahl hat sich in den letzten fünf bis sechs Jahren verdoppelt, während der Personalbestand nahezu konstant geblieben ist – zwischendurch ist der Personalbestand sogar deutlich abgesunken. Seit Jahren liegt die Zurverfügungstellung investiver Haushaltsmittel für Neubau- und großflächige Sanierungsmaßnahmen deutlich über der jährlichen Mittelinanspruchnahme. Es wird somit seit Jahren weniger „verbaut“ als geplant ist.

Im Bereich „Instandhaltung Technische Gebäudeaustattung (TGA)“ existieren seit Jahren Arbeitsrückstände, ohne dass eine Personalverstärkung erfolgte. Durch die zunehmende Komplexität im Bereich der TGA (Gebäudeautomation, Nutzung regenerativer Energien, RLT-Technik etc.) nehmen die Instandhaltungsaufgaben im Bereich TGA seit Jahren zu.

Die Assistenz Tätigkeiten für die Bereiche PM Finanzen, FM 1 und 2 sind aktuell dezentral organisiert, was zu Produktivitätsverlusten führt. Vertretungsregelungen und eine durchgängige Inanspruchnahme der Assistenz Tätigkeiten sind derzeit nicht gewährleistet. Darüber hinaus nehmen die Projektleitungen aus FM 1 und 2 derzeit Aufgaben wahr, die auch durch Assistenzkräfte sichergestellt werden könnten.

Der seitens der Kommunalpolitik geforderte Ausbau der Eigenreinigung der städt. Objekte kann derzeit nicht sichergestellt werden. Bislang konnte nicht einmal der Ersatz altersbedingt ausscheidender zgm-Kräfte sichergestellt werden – alle bis Ende des Jahres 2021 getätigten Personalausreibungen führten nicht zum gewünschten Ergebnis (von 30 ausgeschriebenen Stellen konnten bislang nur zwei nachbesetzt werden). Zur nachhaltigen Erfüllung des derzeit bereits erforderlichen Personalbedarfs und zum nachhaltigen Ausbau der Eigenreinigung im Bereich der städt. Objekte sind neue Maßnahmen zur Personalgewinnung zwingend erforderlich. Eine neue Form der Stellenausschreibung Anfang des Jahres 2022 verlief erfolgreich. Es konnten bislang 11 neue Reinigungskräfte gewonnen werden, so dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand die mehr als angespannte Situation im Bereich der Eigenreinigung im Verlaufe des Jahres 2022 entspannen wird. Zum Ausbau der Eigenreinigung besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf.

Es ist avisiert das finale Neuorganisationskonzept aus der Projektgruppenarbeit bis Mitte des Jahres 2022 vorliegen zu haben.

2.4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Es kommt zu einer Bilanzverlängerung um 2.115 T€ auf 6.834 T€ (Vorjahr: 4.719 T€). Bei Umsatzerlösen von 21.296 T€ (Vorjahr: 20.961 T€) schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.081 T€ (Vorjahr: 1.103 T€).

Das zgm konnte allen Zahlungsverpflichtungen des abgelaufenen Geschäftsjahres nachkommen.

2.4.1. VERMÖGENSLAGE

Dem zgm sind die zu bewirtschaftenden städtischen Liegenschaften im Zuge der Neugründung nicht übertragen worden. Übertragen wurde lediglich Vermögen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände.

Das Vermögen umfasst mit 306 T€ (Vorjahr: 297 T€) langfristig gebundenes Vermögen in Form von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung, Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten von 6.528 T€ (Vorjahr: 4.422 T€). Das Eigenkapital stieg um 1.081 T€ auf 3.381 T€.

Kapitalstruktur	2020		2021	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Eigenkapital	2.300	48,7	3.381	49,5
Fremdkapital				
> kurzfristig	2.015	42,7	3.020	44,2
> langfristig	404	8,6	433	6,3
Summe	4.719	100,0	6.834	100,0

Vermögensstruktur	2020		2021	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Anlagevermögen	297	6,3	306	4,5
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	4.4719	93,7	6528	95,5
Summe	4.719	100,0	6.834	100,0

2.4.2. FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.115 T€ auf 6.834 T€ erhöht.

Die Zahlungsfähigkeit war in 2021 jederzeit gegeben.

2.4.3. ERTRAGSLAGE

Das Wirtschaftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.081T€ (Vorjahr: 1.103 T€). -

Insgesamt konnte das Planergebnis von 0 € deutlich um 1.081 T€ (Vorjahr: um 1.334 T€) übertroffen werden. -

Dies ist insbesondere bedingt durch Einsparungen im Bereich der regelmäßigen Betriebskosten 180 T€ - (Vorjahr: -678 T€) aufgrund der Entwicklung eines Müllkonzeptes und Umstellung von Behältergrößen und Abfuhr-rhythmen. Demgegenüber entstanden im Bereich Reinigung und Hygiene coronabedingt höhere Betriebskosten - 603 T€ (Vorjahr: 541 T€), welche jedoch gesondert von der Stadt Moers erstattet worden sind. -

Der Planansatz der Personalkosten wurde um 941 T€ (Vorjahr: um 643 T€) unterschritten. Gerade diese Unterschreitung des Personalansatzes lässt die angespannte bis dramatische Personalsituation des zgm erkennen, - da nicht alle Planstellen besetzt sind bzw. im abgelaufenen Geschäftsjahr besetzt werden konnten. -

Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung zum Vorjahr

Die Umsatzerlöse stiegen um 335 T€ von 20.961 T€ auf 21.296 T€. Darin enthalten ist eine Erhöhung der Managemententgelte um 76 T€ und der Kostenerstattungen durch die Stadt Moers um 66 T€ sowie der Kostenerstattungen durch STADTBAU in Höhe von 229 T€. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 386 T€. Wesentliche Ursache dafür waren die coronabedingten Mehraufwendungen im Bereich Reinigung und Hygiene. Die Personalkosten verminderten sich um 128 T€. Kostensteigernd wirkten die Tarifsteigerung und Neueinstellungen im Bereich Hausmeister, kostenmindernd wirkten die ausgebliebenen Stellenneubesetzungen. Insgesamt ist der Personalbestand annähernd konstant geblieben.

Entwicklung der Managemententgelte

Die Managemententgelte sind der „Preis“, den die Stadt Moers inkl. der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Bildung und der Schlosstheater Moers GmbH für die Dienstleistungen des zgm entrichtet. Hieraus begleicht das zgm seine betrieblichen Aufwendungen. Dabei sind Personalkosten, Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen die gravierendsten Größen, die zu betrachten sind.

	Entgelt	Abweichung Vorjahr		Verbraucherpreisindex	TVÖD-Steigerung nom.	Entgelt/ m ² BGF**	Abweichung
	T€	T€	%	%	%	€/m ²	%
2022	18.279	+1.058	6,14	8,3	1,8	61,17	10,08
2021	17.221	+76	4,43	3,3	1,4	55,57	0,98
2020	17.145	+792	4,84	0,5	1,1	55,03	2,98
2019	16.353	+194	1,20	1,4	Ø über 3	53,44	1,08
2018	16.159	+144	0,90	1,8	Ø über 3	52,87	-0,28
2017	16.015	+166	1,05	1,5	2,25	53,02	-0,73
2016	15.849	-62	-0,39	0,5	2,4	53,41	2,12
2015	15.911	-139	-0,87	0,3	2,4	52,30	-0,80
2014	16.050	-110	-0,68	0,9	3,0	52,72	0,23
2013	16.160	-325	-1,97	1,6	2,8	52,60	-3,75
2012	16.485	-78	-0,47	2,0	3,5	54,65	-2,27

** BGF= Brutto-Grundfläche

Nach Auffassung der Betriebsleitung ist die wirtschaftliche Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts insgesamt zufriedenstellend.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1. PROGNOSEBERICHT

In 2022 erfolgt eine Erhöhung der Managemententgelte und eine Neufassung des Gebäudemanagementvertrages mit der STADTBAU. Diese ist, neben geplanten Neueinstellungen im Reinigungsbereich, auf eine Neustrukturierung der technischen Abteilungen sowie der Verwaltungsbereiche zurückzuführen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das zgm auch zukünftig den gestiegenen Anforderungen der städtischen Fachbereiche gerecht werden kann.

Für 2022 ist eine Tarifsteigerung von 1,8 % berücksichtigt. Das positive Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres und die für das Jahr 2022 geplante „Schwarze Null“ kann voraussichtlich nicht gehalten werden; dies ist insbesondere auf einen nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes deutlichen und derzeit schwer zu kalkulierenden Anstieg der Energiebezugskosten zurückzuführen. Darüber hinaus werden voraussichtlich deutliche Preisanstiege im Bereich der laufenden Gebäudeinstandhaltung das Jahresergebnis belasten.

Hinsichtlich der Vermögens- und Kapitalstruktur wird für 2022 mit keinen wesentlichen Veränderungen gerechnet. Die Zahlungsbereitschaft ist auch im Jahr 2022 gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass der technische Standard des betreuten Immobilienbestandes gehalten werden kann.

Es wird im Bereich der nicht-finanziellen Leistungsindikatoren davon ausgegangen, dass insbesondere anhaltende Materiallieferengpässe, der Fachkräftemangel, weitere Preissteigerungen sowie ein ansteigendes Zinsniveau an den Kapitalmärkten (s. u.) angestrebte Erfüllungs- und / oder Umsetzungsgrade deutlich negieren werden.

3.2. CHANCENBERICHT

Chancen liegen in der Anpassung der Erlöse aus dem Bereich der Vermietungen und der Managemententgelte.

3.3. RISIKOBERICHT

Es besteht ein Risikomanagementsystem. Viermal im Jahr erfolgt seitens der Betriebsleitung eine gemeinsame Besprechung mit allen leitenden Mitarbeitenden des zgm um bestehende Risiken zu analysieren, zu bewerten, ggf. erforderliche Handlungserfordernisse zu definieren und alsdann umzusetzen. Die Besprechungen werden protokolliert. Seitens der Betriebsleitung wurden bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr Maßnahmen ergriffen, um spätestens im Geschäftsjahr 2023 ein zusammenfassendes Jahres-Berichtsformat des Risikomanagements erstellen zu können. Die wesentlichen Ergebnisse des seit Jahren praktizierten Risikomanagementsystems wurden nach kaufmännischen Gesichtspunkten im Rahmen des Jahresabschlusses entsprechend abgebildet.

Derzeit bestehen folgende wesentliche Risiken, die aus Sicht der Organisation in abnehmender Bedeutung dargestellt sind:

Corona-Krise

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen wie auch im Wirtschaftsleben geführt. Diese Einschnitte reichten von einer Schließung von Schulen und Kitas bis hin zu einem mehrere Tage andauernden sog. harten Lockdown.

Die Betriebsleitung hat unverzüglich nach Bekanntwerden der Tragweite der Pandemie reagiert und intern abgestimmt, mit welchen wirksamen Maßnahmen der Geschäftsbetrieb geordnet weitergeführt werden kann.

Die Weiterführung des Schulbetriebes und anderer städtische Bereiche unter den pandemisch-bedingten gesetzlichen Auflagen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Mehrbelastung von rd. 651 T€, welche jedoch von der Stadt Moers erstattet wurden, geführt. Aktuell bestehen weiterhin Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens, jedoch in abgeschwächter Form. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Gesamtsituation in den kommenden Wochen und Monaten entwickelt. Von daher erfolgte bis zum Berichtszeitpunkt keine Anpassung des Wirtschaftsplanes. Negative Auswirkungen auf der Erlösseite sind zurzeit nicht zu erkennen.

Personal

Die aktuelle Personalsituation ist angespannt bis kritisch. Hierdurch kann es zu Behinderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Die hinzukommende ansteigende Tendenz bei der Anzahl der Projektmaßnahmen erhöht das Risiko zusätzlich. Dies hat bei geförderten Baumaßnahmen, die in der Regel mit Ausführungsfristen verbunden sind, eine besondere Bedeutung, da im Extremfall der Verlust von Fördermitteln eintreten kann. Parallel hierzu ist es zudem aktuell äußerst schwierig, am Markt ergänzendes Personal zu generieren. Gleiches gilt auch für den freiberuflichen Bereich. Derzeit wird gemeinsam mit der Personalverwaltung der Stadt Moers an einem tragfähigen Organisationskonzept gearbeitet, um im kommenden Jahr die Organisation neu zu strukturieren und neue Personalressourcen generieren zu können.

Materiallieferengpässe, Fachkräftemangel und massive Preissteigerungen

Materiallieferengpässe, der seit Jahren bestehende Fachkräftemangel sowie erheblich gestiegene Preise im Bereich des Handwerks und der Ingenieurdienstleistungen sind im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft deutlich spürbar. Hinzukommt eine bestehende Materialknappheit bei diversen Baustoffen, die die Preisentwicklung weiterhin negativ beeinflusst aber auch geplante Bauabläufe massiv stört. Vor diesem Hintergrund ist bei aktuellen und anstehenden Bauvorhaben mit deutlichen Kostensteigerungen und Bauablaufstörungen zu rechnen.

Neben seit Jahren bereits hohen Bezugspreisen im Bereich des Bauhandwerks hat die Teuerungsrate in den letzten Monaten des abgelaufenen Geschäftsjahres nochmals deutlich zugelegt. Kurz- bis mittelfristig ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Preisentwicklung und die Auftragslage der Handwerksbetriebe verringern wird, so dass mit einer dauerhaften, nicht unerheblichen Belastung des Instandhaltungsbudgets des zgm und von weiter andauernden und noch zunehmenden Bauablaufstörungen auszugehen ist. Die durch den Haushalt der Stadt Moers zur Verfügung zu stellenden Mittel für den Bereich des Neubaus bzw. der großflächigen Sanierungen lassen sich derzeit ebenfalls nicht verlässlich kalkulieren.

Steigendes Zinsniveau

Während die im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft steigenden Bezugskosten im Bereich der Handwerker- und Ingenieurdienstleistungen bislang durch ein niedriges Zinsniveau am Kapitalmarkt zumindest in weiten Teilen kompensiert werden konnten, kommt es nun zusätzlich auch im Bereich der Kapitalmarktzinsen ebenfalls zu Erhöhungen. Seit Jahren ist erstmalig wieder eine deutlich steigende Zinskurve erkennbar. Im Zusammenspiel mit den massiven Preissteigerungen im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft wird die Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen zusätzlich massiv erschwert. Darüber hinaus erhöht sich dadurch seit Jahren auch wieder das Zinsrisiko im Haushalt der Stadt Moers und somit zwangsläufig auch die vollumfängliche Refinanzierung der anfallenden Gebäudemanagemententgelte sowie der anstehenden Investitionsmaßnahmen.

Notwendige Modernisierungsmaßnahmen im verwalteten Bestand

Neben den Modernisierungsmaßnahmen, die notwendig sind, um den verwalteten Liegenschaftsbestand dauerhaft funktionsfähig zu halten, wird es notwendig werden, energetische Ertüchtigungen vorzunehmen. Ohne eine umfassende energetische Sanierung der verwaltenden Bestände werden die von der Bundesregierung avisierten klimapolitischen Ziele nicht umzusetzen sein. Es ist daher davon auszugehen, dass gesetzliche Vorgaben erfolgen werden, die eine energetische Sanierung vorschreiben. Ob und in welchem Umfang der Haushalt der Stadt Moers die notwendigen Investitionen in die energetische Sanierung aus Sicht des zgm refinanzieren kann und in welchem Umfang staatliche Förderungen fließen werden, lässt sich derzeit nicht prognostizieren.

Haushaltssituation der Stadt Moers

Ein nicht ausreichender Ansatz bzw. die Erstattung von Managemententgelten durch den Haushalt der Stadt Moers kann zu negativen Jahresergebnissen führen und das Eigenkapital verringern. Finanzielle Risiken für das zgm können künftig somit in der Haushaltssituation der Stadt Moers begründet sein.

4. NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Abschluss des Geschäftsjahres zum 31.12.2021 und der Erstellung des Jahresabschlusses haben sich zu Beginn des Jahres gesamtwirtschaftliche Entwicklungen ergeben, die aus Sicht der Betriebsleitung signifikante Auswirkungen auf das zgm haben werden bzw. haben können, sich derzeit nicht quantifizieren lassen:

Ukraine-Krise

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dies wird aus Sicht der Betriebsleitung aller Voraussicht nach zu weiteren Beeinträchtigungen des inländischen Wirtschaftswachstums führen. Ohnehin schon vor Ausbruch des Krieges gestörte Rohstofflieferketten brechen aus dem Bereich Osteuropa sukzessive vollständig ab (z. B. Bauholz). Die Bezugspreise für fossile Brennstoffe im Bereich des Energiesektors haben seit Kriegsbeginn nochmals erheblich zugelegt (s. u.). Inwieweit die Versorgungssicherheit des erzeugenden Gewerbes und der Privathaushalte für die kommenden Monate sichergestellt werden kann, ist derzeit schwer vorherzusagen. In Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf den Bausektor, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Im Bereich der Neubauvorhaben und großflächigen Sanierungen von den verwalteten Liegenschaften ist jedoch neben weiteren und deutlichen Preissteigerungen von noch weiter zunehmenden Bauablaufstörungen infolge von Materialknappheit auszugehen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.⁶ Für das zgm haben sich daraus resultierend bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 kurzfristig und ungeplant neue, umzusetzende Tätigkeitsfelder ergeben. Wie bereits erwähnt, ist die aktuelle Personalsituation innerhalb des zgm zur Wahrnehmung der planmäßigen Aufgaben schon angespannt bis kritisch. Aufgrund des primären Erfordernisses der Wohnraumbereitstellung für Ukraine-Flüchtlinge können somit ggf. satzungsgemäß erforderliche Pflichtaufgaben nicht im erforderlichen Umfang wahrgenommen werden.

⁶ Vgl. hierzu: <https://www.vdwbayern.de/2022/03/17/ukrainekrieg-musterformulierung-nachtragsbericht-und-lagebericht/>

Hohe Inflationsrate

Bereits seit über zwei Jahren sind im Bereich des Bausektors hohe Preissteigerungsraten zu verzeichnen, die eine valide wirtschaftliche Kalkulation von Neubauvorhaben oder großflächigen Sanierungsmaßnahmen deutlich erschweren. Im Monat Mai 2022 lag die Inflationsrate in Deutschland bei knapp 8 % gegenüber dem Vorjahresmonat⁷ und somit deutlich oberhalb der angenommenen Prognosen. Weitere Anstiege sind zu erwarten und führen zu derzeit nicht zu prognostizierenden wirtschaftlichen Risiken für das zgm.

Extremer Anstieg der Energiebezugskosten

Seit Beginn der Ukraine-Krise kommt es zu einem enormen Anstieg der Energiebezugskosten; insbesondere im Bereich der Gas- und Strombezugskosten. Die seitens des zgm bestehenden Lieferverträge für Gas und Strom laufen zum Ende des Geschäftsjahres 2022 aus. Verlängerungsoptionen bestehen nicht, so dass aufgrund des finanziellen Umfangs des Energiebezugs für die verwalteten Liegenschaften gegen Mitte des Geschäftsjahres 2022 eine europaweite Ausschreibung erfolgen muss, um wettbewerbsrechtlich den Energiebezug von Gas und Strom für das Geschäftsjahr 2023 zu sichern. Aufgrund der aktuell vorliegenden Marktdaten ist ungefähr von einer Verdopplung der Bezugskosten für Gas und Strom für das Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr auszugehen, was einem finanziellen Mehraufwand von knapp 3,6 Mio. € entspricht. Dieser prognostizierte finanzielle Mehrbedarf soll durch den Haushalt der Stadt Moers über eine deutliche Erhöhung der Managemententgelte erfolgen. Erfolgt diesbezüglich nicht die erforderliche Refinanzierung, kann die zwingend erforderliche europaweite Ausschreibung nicht freigegeben werden, da seitens des zgm nicht die erforderlichen Finanzmittel zur freien Verfügung stehen. Zwar befinden sich im Eigenkapital des zgm entsprechende Mittel, allerdings sind diese teilweise für die Instandsetzung und Neueinrichtung des neuen Betriebsitzes (s. u.) gebunden.

Neuer Betriebsitz zgm ab 2023

Zur Wahrung gesamtstädtischer Interessen wurde seitens der Stadtbau Moers GmbH ein über 8.000 m² großes, gewerblich nutzbares und mit Bürogebäude und Lagerflächen überbautes Betriebsgrundstück im innenstadtnahen Bereich erworben (ehemaliger Betriebshof der ENNI Energie & Umwelt Niederrhein GmbH an der Wittfeldstraße). Das bislang noch als Betriebsitz des zgm dienende Gebäude Vinzenzstraße 17 soll im Laufe des Jahres 2023 durch Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Moers genutzt werden. Das zgm wird somit im Lauf des Jahres 2023 den bisherigen Betriebsitz an der Vinzenzstraße 17 aufgeben. Dieser wird zum v. g. Betriebsgrundstück verlagert. Diese Verlagerung bietet aus Sicht der Betriebsleitung mittelfristig mehr Chancen als Risiken für das zgm. Allerdings erfolgt dieser Umzug mit einer seit Jahren ohnehin schon gestressten Organisation, die seit der Ukraine-Krise noch zusätzlich ungeplante und unabweisbare Aufgaben wahrnehmen muss (s. o.). Der aufgrund fehlender Raumkapazitäten im Rathaus der Stadt Moers ohnehin schon bestehende Zeitdruck zur Umsetzung des Umzuges stresst die Organisation noch zusätzlich. Durch die derzeit nahezu überall bestehenden Materialengpässe und fehlenden Kapazitäten im Fremdleistungsbezug erhöht sich dieser Druck noch weiter. Aus Sicht der Betriebsleitung könnte es somit in den kommenden Monaten zu Schwierigkeiten bei der Bearbeitung der satzungsgemäß erforderlichen Pflichtaufgaben kommen.

Leitzinserhöhung der amerikanischen Notenbank

Im März 2022 hat die US-Notenbank FED den Leitzins seit dem Jahr 2018 erstmalig wieder erhöht, um der erhöhten Inflation entgegenzuwirken. „Der wichtige Zinssatz für die weltgrößte Volkswirtschaft steigt um 0,25 Prozentpunkte und liegt damit nun in der Spanne von 0,25 bis 0,5 Prozent“, wie die Zentralbank mitteilte. Die Notenbank gehe davon aus, dass weitere Anhebungen „angemessen sein werden“.⁸ Eine entsprechende Reaktion der europäischen Zentralbank erfolgte zur Mitte des Jahres 2022. Der europäische Leitzins EURIBOR befindet sich aktuell seit Jahren wieder im positiven Bereich und bereits seit Januar 2022 ist im Bereich der Baufinanzierungen ein deutlich spürbarer Zinsanstieg zu verzeichnen. Langfristige Finanzierungsangebote mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren und einer Verzinsung unterhalb von 3 % sind inzwischen die Ausnahme. Aus Sicht der Betriebsleitung erhöht diese Entwicklung das seit Jahren in den kommunalen Haushalten nahezu nicht mehr vorhandene Zinsrisiko wieder deutlich. Die Hauptfinanzierungsquelle des zgm sind die über den Haushalt der Stadt Moers bereitgestellten Managemententgelte. Können diese nicht mehr im erforderlichen Umfang durch den städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden, kann aus Sicht des zgm eine existenzbedrohende Situation entstehen, die ggf. nur durch ein drastisches Herunterfahren im Bereich der Aufgabenqualität – die sich bereits aktuell tlw. auf einem niedrigen Standard befindet – für einen kurzen Zeitraum abgedeckt werden kann.

In Verbindung mit der v. g. hohen Inflationsrate kann dies darüber hinaus derzeit nicht prognostizierbare Risiken im Bereich der Investitionstätigkeiten (Neubau und großflächige Sanierungsmaßnahmen) und der Liquidität des zgm nach sich ziehen.

Wir danken allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den im abgelaufenen Geschäftsjahr geleisteten Einsatz.

Moers, im August 2022

Tobias Pawletko

Erste Betriebsleitung

Sabine Kasper Wiesner

Kommissarische Betriebsleitung

⁷ <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07> • ⁸ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/fed-leitzins-131.html#:~:text=Mit%20der%20Leitzinsanhebung%20versucht%20die,seit%20vier%20Jahren%20steigen%20lassen.>

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		74.082,47	49.456,61
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		232.014,33	247.762,97
Anlagevermögen insgesamt		306.096,80	297.219,58
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	330.103,46		366.509,89
Andere Vorräte	86.500,00	416.603,46	75.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.232,20		138.324,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.321,26		256.061,18
Forderungen gegen Gesellschafter	897.708,55		836.239,83
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	1.124.262,01	217,02
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		4.976.282,32	2.749.621,01
Umlaufvermögen insgesamt		6.517.147,79	4.421.973,79
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.245,86	0,00
Bilanzsumme		6.834.490,45	4.719.193,37

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		35.810,00	35.810,00
Gewinnvortrag		2.164.136,06	1.061.473,22
Jahresüberschuss		1.080.679,84	1.102.662,84
Eigenkapital insgesamt		3.380.625,90	2.299.946,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	433.450,00		403.903,00
Sonstige Rückstellungen	849.016,00	1.282.466,00	686.555,00
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	311.042,51		319.108,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.140,88		51.298,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792.172,51		951.882,33
Sonstige Verbindlichkeiten	9.042,65	2.171.398,55	6.499,35
davon aus Steuern:	9.042,65 EUR		
	i. Vj.: 6.499,35 EUR		
Bilanzsumme		6.834.490,45	4.719.193,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.294.288,75		20.958.058,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.593,00	0,00	2.541,54
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-36.406,43	35.721,42
Sonstige betriebliche Erträge -		52.079,51	86.086,56 -
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.177.952,53	10.791.512,05
Rohergebnis		10.133.602,30	10.290.895,87

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.642.909,62		5.837.154,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.666.179,21	7.309.088,83	1.599.939,82
davon für Altersversorgung	452.058,07 EUR		(174.710,37)
	i.Vj.: 15.194,19 EUR		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		96.701,14	87.335,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.594.988,20	1.616.964,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		31.083,00	30.925,49
Ergebnis nach Steuern		1.101.741,13	1.118.576,21
Sonstige Steuern		21.061,29	15.913,37
Jahresüberschuss		1.080.679,84	1.102.662,84

ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES **2021**

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Zentrales Gebäudemanagement der Stadt Moers“ (ZGM) hat ihren Sitz in Moers.

Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 22.03.2021 und ergänzender Vorschriften des Landesrechts von Nordrhein-Westfalen sowie nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt und zur Klarheit der Darstellung nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von fünf Jahren, die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechend über einen Zeitraum zwischen 4 und 10 Jahren linear abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter – im Wert bis zu 250 €, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer – werden im Anschaffungsjahr in voller Höhe als Aufwand verbucht.

Für Gegenstände im Wert zwischen 250 € und 1.000 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer wird ein sog. Sammelposten gebildet und im Geschäftsjahr und den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel aufgelöst. Der Umfang des Sammelpostens ist von untergeordneter Bedeutung.

Unter dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nominalwert ausgewiesen. Die anderen Vorräte (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe) wurden – mit Ausnahme des Heizöls (Ansatz mit den Anschaffungskosten zu Einstandspreisen) – zum Festwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zu den Nominalwerten angesetzt; dabei wurde das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für erkennbare Risiken, drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und nach § 253 Abs. 1 HGB zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet, sofern landesrechtliche Regelungen nichts anderes vorsehen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Für die Beschäftigungsverhältnisse von drei Beamten wurden Rückstellungen für Beihilfen gemäß § 22 Abs. 3 EigVO NRW nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,00 % p. a. ohne Trendantizipation gebildet.

Sowohl für das nach dem 01.01.1987 begründete Beschäftigungsverhältnis eines Beamten als auch für die vor dem 01.01.1987 begründeten Beschäftigungsverhältnisse von zwei Beamten wurden Pensionsrückstellungen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck gemäß §36 Abs. 1 GemHVO NRW i.V.m. § 22 Abs. 3 EigVO NRW nach dem Teilwertverfahren ohne Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Rentenentwicklung gebildet. Dabei wurde der Rechnungszinsfuß von 5,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten ausschließlich EDV-Software. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.
2. - In dem Posten „Unfertige Leistungen“ zum 31. Dezember 2021 sind 330 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 311 T€ gegenüber.
3. - In den Forderungen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen sonstige Forderungen.
Zum 31.12.2021 bestanden 1.592 T€ kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern; diese wurden – mit den kurzfristigen Forderungen von 2.462 T€ saldiert – unter dem Posten „Forderungen gegen Gesellschafter“ ausgewiesen.
4. - In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. - Entwicklung des Eigenkapitals

	01.01.2021 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Ausschüt- tungen €	31.12.2021 €
I. Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen	35.810,00	0,00	0,00	0,00	35.810,00
Andere Gewinnrücklagen					
III. Gewinnvortrag	1.061.473,22	0,00	1.102.662,84		2.164.136,06
IV. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	1.102.662,84	1.080.679,84	-1.102.662,84	0,00	1.080.679,84
Summe	2.299.946,06	1.080.679,84	0,00		3.380.625,90

6. Zusammenstellung und Entwicklung der Rückstellungen

	01.01.2021 €	Inanspruch- nahme / Auf- lösung (A) €	Zuführung und Aufzin- sung (Z) €	31.12.2021 €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen -	403.903,00	7.685,00	6.616,00 30.616,00 (Z)	433.450,00
Sonstige Rückstellungen				
Urlaubs- und Überstunden - ansprüche der Mitarbeiter -	330.500,00	330.500,00	463.800,00	463.800,00
Beihilfekosten	91.945,00	0,00	9.686,00	101.631,00
Jubiläumszuwendungen	20.183,00	2.507,70 1.004,25	1.584,95 438,00 (Z)	18.694,00
Unterlassene Instandhaltung	168.908,95	168.908,95 0,00 (A)	206.124,48	206.124,48
Jahresabschlusskosten	24.600,00	24.600,00 0,00 (A)	27.500,00	27.500,00
Prozesskostenrisiken	47.000,05	25.186,09 3.994,77 (A)	10.000,33	27.819,52
Übrige	3.418,00	54,00	54,00 29,00 (Z)	3.447,00
	686.555,00	551.756,74 4.999,02 (A)	718.749,76 467,00 (Z)	849.016,00
Gesamt	1.090.458,00	559.441,74 4.999,02 (A)	725.365,76 31.083,00 (Z)	1.282.446,00

7. - In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugang	Abgang
	01.01.2021	des Geschäftsjahres	
	(€)	(€)	(€)
1. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	169.974,91	42.371,24	577,12
2. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	965.565,09	63.209,12	38.040,24
Anlagevermögen insgesamt	1.135.540,00	105.580,36	38.617,36

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen	Zugang	Abgang	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
31.12.2021	01.01.2021	des Geschäftsjahres		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
211.769,03	120.518,30	17.745,38	577,12	137.686,56	74.082,47	49.456,61
990.733,97	717.802,12	78.955,76	38.038,24	758.719,64	232.014,33	247.762,97
21.538.382,25	3.575.116,12	342.478,71	4.667,06	3.912.927,77	17.625.454,48	17.892.155,06

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	(€)
Erhaltene Anzahlungen	311.042,51 (319.108,91)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.140,88 (51.298,72)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792.172,51 (951.882,33)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.042,65 (6.499,35)
Gesamtbetrag	2.171.398,55 (1.328.789,31)

Davon

Restlaufzeit			gesichert	
unter 1 Jahr (€)	über 1 Jahr (€)	davon über 5 Jahre (€)	(€)	Art der Sicherung
311.042,51 (319.108,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
59.140,88 (51.298,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.792.172,51 (951.882,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
9.042,65 (6.499,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
2.171.398,55 (1.328.789,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen berechnete Managemententgelte an die Stadt Moers (17.221 T€), Erstattungen für durchgeführte große Instandhaltungen (1.425 T€), Erstattungen für die Herrichtung und den Betrieb von Asylbewerberunterkünften (443 T€), Erstattungen für besondere corona-bedingte Aufwendungen (651 T€), sonstige Kostenerstattungen (347 T€), Mieterträge (835 T€) sowie Umlagen Betriebskosten und andere Erlöse der Hausbewirtschaftung (355 T€).

Der Personalaufwand enthält im Wesentlichen Löhne und Gehälter (5.643 T€), Sozialabgaben (1.148 T€), Aufwendungen für Altersversorgung (452 T€) und Beiträge Berufsgenossenschaft (25 T€).

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten ausschließlich Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 31 T€. -

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr wurde als Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschluss-prüfungsleistungen der Betrag von 14 T€ aufwandswirksam erfasst.
2. - Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	4	6
Technik	23	0
Hausmeister	50	1
Regiekolonne	6	0
Medienpool	2	0
Objektbetreuung	2	0
Reinigung	1	120
Mobiler Reinigungsdienst	0	3
Kurzzeitbeschäftigte	0	8
Gesamt	88	138

3. - Die Zahlungsverpflichtungen aus insgesamt 17 Mietverträgen stellen sich wie folgt dar:

	Jahresmietbetrag	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen
Mietverträge auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossen	50 T€ (6 Verträge)	19 T€ (4 Verträge)
Mietverträge mit Befristung und einer Laufzeit bis zu 1 Jahr	431 T€ (11 Verträge)	422 T€ (9 Verträge)

4. - Das Zentrale Gebäudemanagement der Stadt Moers ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse für Gemeinden und Gemeindeverbände in Köln.

Die versicherten Arbeitnehmer haben bei Eintritt des Versicherungsfalles einen Anspruch auf Betriebsrente sowie auf Sterbegeld. Der Umlagesatz beträgt für 2019 4,25% zuzüglich eines so genannten Sanierungsgeldes in Höhe von 3,5% des zusatzversorgungspflichtigen Entgeltes.

Der zusätzliche Umlagesatz für 2021 beträgt 9%. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug im Geschäftsjahr 2021 rd. 5,56 Mio. €.

Nach dem Wahlrecht des Art. 28 EGHGB sind für diese mittelbare Versorgungszusagen keine Rückstellungen gebildet worden.

5. Mitglieder „Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Liegenschaften“ (per 31.12.2021) -

Brohl, Klaus	CDU	Elektromeister	Vorsitzender
Commateo, Antonio	Die Grafschafter	Vermögensberater	
van Dyck, Michael -	CDU	Kfm. Angestellter	
Herz, Bernd -	CDU	Steuerberater	
Hitter, Stefan -	CDU	Rechtsanwalt	
Hüskes, Harald -	SPD	Gewerkschaftssekretär	
Jabs, Petra -	SPD	Rentnerin	
Köpke, Axel-Ulf -	Bündnis 90 / Die Grünen	Kfm. Regionalmanager	stellv. Vorsitzender
Maas, Dino -	Für Moers	Betriebswirt	
Marschmann, Volker -	SPD	Geschäftsführer	
Müntel, Achim -	Die FRAKTION	Geschäftsführer	
Pickel, Elke	Beirat für ältere Menschen	Rentnerin	
Reutlinger, Anja	SPD	Dipl. Architektin	
Dr. Rieger, Renuat	AfD	Angestellter Kaufmann	
Rötters, Hans-Gerhard -	SPD	Pensionär	
Pannen, Holger -	Beirat für Menschen mit Behinderung	Techn. Angestellter	
Schmidtke, Christopher	Bündnis 90 / Die Grünen	Versicherungskaufmann	stellv. Vorsitzender
Unterwagner, Rolf	CDU	Orthopädiemechanikermeister	
Voth, Jürgen -	DIE LINKE.LISTE	Rentner	
Walter, Karin	Bündnis 90 / Die Grünen	Architektin	

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses sind keine Bezüge und Leistungen vom Betrieb gewährt worden.

6. Bei einem Gewinnvortrag von 2.164.136,06 € schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.080.679,84 €. Die Betriebsleitung schlägt vor, diesen Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.
7. Mitglieder der Betriebsleitung

Roland Rösch	(bis 30.06.2021)	Dipl.-Betriebswirt	Erster Betriebsleiter
Tobias Pawletko	(ab 01.07.2021) -	Master of Business Administration (MBA)	Erster Betriebsleiter
Marc Alexander Horsters	(bis 17.01.2022) -	Dipl.-Wirtschaftsingenieur	Betriebsleiter
Sabine Kasper-Wiesner	(ab 01.02.2022) -	Dipl.-Ingenieurin (FH)	Betriebsleiterin

8. Es wurden die folgenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt:

	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen
	T€	T€
Stadt Moers -	19.684	598
Tochtergesellschaften der Stadt Moers	405	4.391

9. Die Betriebsleitung erhält vom ZGM keine Vergütung. Die Leistung der Betriebsleitung wird mit Zahlung der Geschäftsbesorgungsentgelte an die Stadtbau Moers GmbH abgegolten.

10. Nachtragsbericht -

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind die folgenden Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die signifikante Auswirkungen auf das ZGM haben werden bzw. haben können:

- Ukraine-Krise
- Hohe Inflationsrate
- Extremer Anstieg der Energiebezugskosten
- Entscheidung über neuen Betriebssitz ZGM ab 2023
- Leitzinserhöhung der amerikanischen Notenbank

Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht im Abschnitt Nachtragsbericht. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ZGM im Geschäftsjahr 2022 können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt und quantifiziert werden und hängen von der weiteren Entwicklung dieser Ereignisse ab.

11. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird in den Gesamtabchluss der Stadt Moers einbezogen, der gegenüber der Kommunalaufsicht offengelegt wird.

Moers, den 19. August 2022

Tobias Pawletko
Erster Betriebsleiter

Sabine Kasper Wiesner
Kommissarische Betriebsleitung

