



2022

GESCHÄFTSBERICHT

27. AUFLAGE

INHALTS- VERZEICHNIS

PROJEKTE

Löschzug 6 Kapellen	2
Grafschafter Gymnasium	4
Turnhalle Römerstraße	6
GG Regenbogenschule	8

LAGEBERICHT 10

Grundlagen des Unternehmens	10
Wirtschaftsbericht	11
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20

BILANZ 22

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG 24

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 26

A. Allgemeine Angaben	26
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
D. Sonstige Angaben	34

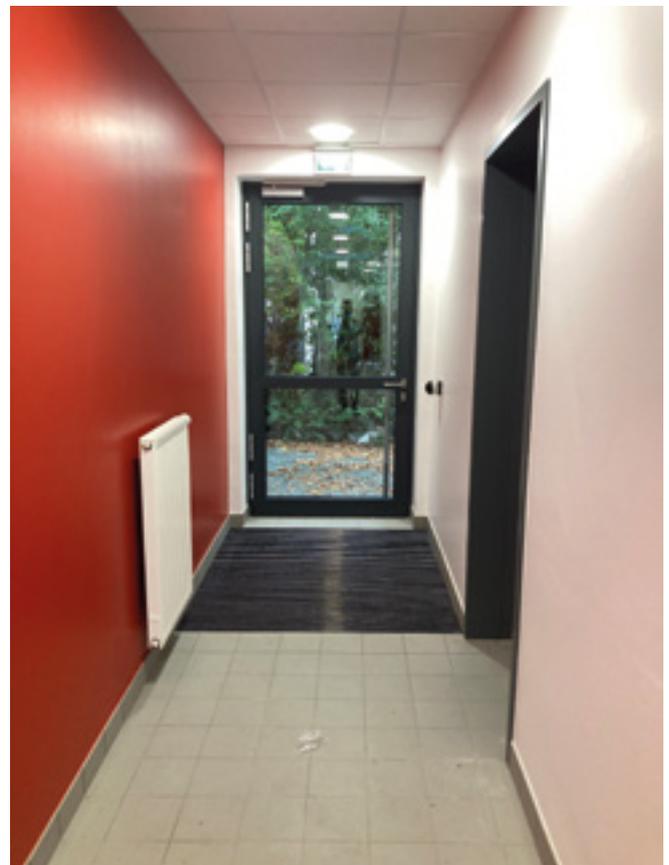
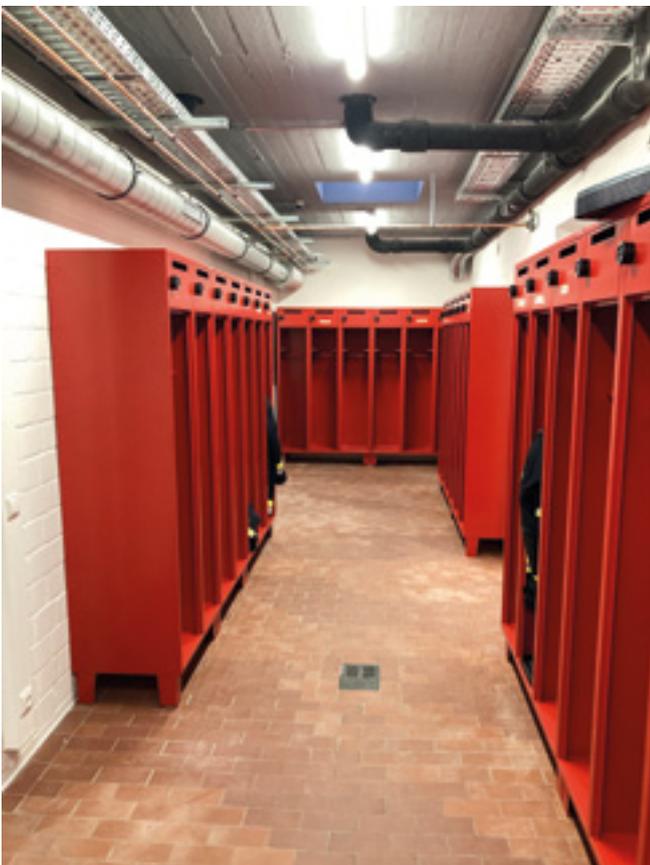
BESTÄTIGUNGSVERMERK 39

PROJEKTE

LÖSCHZUG 6 KAPELLEN ERWEITERUNG UND UMBAU

Förderung aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG Kap. 1)

Baukosten	ca. 1.360.000 €
Baubeginn	03/2021
Fertigstellung	10/2022







GRAFSCHAFTER GYMNASIUM

NEUGESTALTUNG DES SCHULHOFES

Der Schulhof ist grundlegend neu gestaltet worden.

Es wurden sowohl Sport- und Bewegungsmöglichkeiten als auch Begrünung und Sitzgelegenheiten geschaffen. Das Projekt ist Bestandteil des Landesprogrammes „Gute Schule 2020“ und wird zu 100 % finanziert.

Baukosten	rd. 677.000 €
Baubeginn	08/2021
Fertigstellung	06/2022



TURNHALLE RÖMERSTRASSE

ERRICHTUNG EINES PARKPLATZES

Errichtung eines Parkplatzes mit 82 PKW Stellplätzen.

Fünf der PKW Stellplätze werden barrierefrei erstellt 5,00 x 3,50 m.

Errichtung von min. 43 Fahrradstellplätzen.

Errichtung eines Fuß- und Radweges von der Römerstraße zum Volkspark.

90 % Förderung über das Programm „Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) Kap.

Baukosten	ca. 887.000 €
Baubeginn	08/2021
Fertigstellung	11/2022







GG REGENBOGENSCHULE

ERWEITERUNG OGATA

Im Rahmen der aktuellen Bedarfsplanung sind für die OGATA die Verwaltungsräume um 60 m² erweitert worden. Das Projekt ist Bestandteil des Landesprogrammes „Gute Schule 2020“ und wird zu 100 % finanziert.

Baukosten	ca.395.000 €
Baubeginn	07/2021
Fertigstellung	10/2022



LAGEBERICHT 2022

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 hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 VGL / Vinken-Görtz-Lange und Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg, im Rahmen der Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und wirtschaftlich bedeutsamer Sachverhalte nach § 53 HGrG hat zu keinen Beanstandungen geführt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 um 1,9% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0%. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine sowie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher.

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Laut der ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes für das Jahr 2022 hat das BIP um ca. 1,9% zugelegt. Das Wirtschaftswachstum lag somit leicht oberhalb der Expertenprognosen (1,8%) sowie der Einschätzung der Bundesregierung (1,4%).

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dies führte zu erheblichen Beeinträchtigungen des inländischen Wirtschaftswachstums. Ohnehin schon vor Ausbruch des Krieges gestörte Rohstofflieferketten (aufgrund Corona) brachen aus dem Bereich Osteuropa sukzessive vollständig ab (z. B. Bauholz). Die Bezugspreise für fossile Brennstoffe im Bereich des Energiesektors haben im Jahr 2022 nochmals erheblich zugelegt. In Deutschland hat dies zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Im Bereich der Neubauvorhaben und großflächigen Sanierungen sowie der Instandhaltung von Gebäuden ist es zu deutlichen Preissteigerungen sowie zu Bauablaufstörungen infolge von Materialknappheit gekommen. Im Ergebnis wurden, soweit dies möglich war, geplante Neubaumaßnahmen und Großsanierungen zurückgestellt oder aufgegeben.

Zudem kam es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Dies verstärkte den Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in den Ballungsgebieten, nochmals zusätzlich und stellte die davon betroffenen Gemeinden vor nicht unerhebliche Herausforderungen geeignete Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Seit über zwei Jahren sind im Bereich des Bausektors hohe Preissteigerungsraten zu verzeichnen, die eine valide wirtschaftliche Kalkulation von Neubauvorhaben oder großflächigen Sanierungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen im Bereich der Gebäudeinstandhaltung deutlich erschweren. Im Jahr 2022 lag die Inflationsrate in Deutschland bei ca. 7,9% und somit deutlich oberhalb der langjährigen Werte. Weitere Anstiege sind nicht auszuschließen und führen zu derzeit nicht zu prognostizierenden wirtschaftlichen Risiken für das zgm.

Hinzu kam in 2022 der starke Anstieg der Zinsen für Immobilienfinanzierungen. Während in 2021 zum Teil Zinssätze von unter 1% per anno bei einer Zinsbindung von 10 Jahren aufgerufen wurden, lag der durchschnittliche Zinssatz Ende 2022 bei knapp 4% per anno. Dieser rasante Anstieg der Zinsen trug, neben dem Anstieg der Baukosten, erheblichen Anteil an der Reduzierung der Neubautätigkeit.

Daneben war das Jahr 2022, wie auch das Vorjahr, geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch ausgelösten gesamtwirtschaftlichen Folgen, auch wenn sich die pandemische Lage im Laufe des Jahres immer weiter abgeschwächt hat.

2.2. REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wachstum des BIP in NRW lag mit ca. 1,1% zwar etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts, konnte aber trotz der widrigen Rahmenbedingungen im positiven Bereich gehalten werden. Gerade der Industriestandort NRW wurde durch den massiven Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise in 2022, die nahezu alle Branchen betreffenden Lieferengpässe, den vielerorts bereits spürbaren Arbeits- und Fachkräftemangel sowie eine hohe Inflationsrate stark getroffen.

Der Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft ist von den v. g. Faktoren besonders stark tangiert gewesen. Insbesondere die bestehenden Lieferengpässe in Verbindung mit seit Jahren stark ansteigenden Grundstückspreisen und Baukosten sowie der Fachkräftemangel im Bereich des Handwerks und der in 2022 massiv zunehmenden Preisentwicklung haben die Unternehmen der Immobilienwirtschaft stark belastet. Die Folgen waren, neben der Verteuerung der laufenden Instandhaltung im Bereich der Bestände, Bauablaufstörungen bei laufenden Baumaßnahmen sowie wirtschaftlich schwer zu kalkulierende Investitionsentscheidungen im Bereich des Neubaus und bei großflächigen Sanierungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund sind nicht nur in NRW sondern bundesweit viele geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt worden.

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 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 485 T€ (Vorjahr: 1.081 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 abgelaufenen Geschäftsjahr, wie auch bereits im Jahr 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 2022 für ein umgesetztes Baubudget von rd. 10,9 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €) im investiven Bereich verantwortlich. Hier wurden 43 (Vorjahr: 38) größere Maßnahmen betreut.

Bauinvestitionen in T€				
2018	2019	2020	2021	2022
5.500	4.500	4.600	6.800	10.900

2.3.2. „LFD. INSTANDHALTUNG“

Für die „lfd. Instandhaltung“ des städtischen Gebäudebestandes wurden im Jahr 2022 2.222 T€ (Vorjahr: 1.815 T€) aufgewendet. Ohne Berücksichtigung von vom zgm zu leistende Versicherungs- und Mietererstattungen betrug der Instandhaltungsaufwand 2.167 T€ (Vorjahr: 1.687 T€).

Aufwendungen „lfd. Instandhaltung“ in T€				
2018	2019	2020	2021	2022
1.614	1.662	1.583	1.687	2.167

2.3.3. „GEPLANTE INSTANDHALTUNG“

Die Stadt Moers stellte in 2022 im Rahmen des Budgets „Geplante Instandhaltung“ einen Betrag von 1.453 T€ (Vorjahr: 1.414 T€) zur Verfügung, der für wertverbessernde und werterhaltende Maßnahmen verwendet wurde. Insgesamt wurden 62 Maßnahmen betreut (Vorjahr: 70). Daneben wurde für die Herrichtung und Instandhaltung von Asylbewerberunterkünften ein Betrag von 246 T€ (Vorjahr: 79 T€) verauslagt und von der Stadt Moers erstattet.

Aufwendungen „geplante Instandhaltung“ in T€				
2018	2019	2020	2021	2022
920	1.111	1.348	1.414	1.453

2.3.4. PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	per 01.01.2022		per 31.12.2022	
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	4	6	5	6
Technik	25	0	28	0
Hausmeister	50	1	44	1
Regiekolonie	2	0	5	0
Medienpool	2	0	2	0
Objektbetreuung	2	0	4	0
Reinigung	1	117	0	122
Mobiler Reinigungsdienst	0	4	0	4
Kurzzeitbeschäftigte	0	8	0	8
Gesamt	88	136	88	141

Wie auch bereits in den Vorjahren, bleiben die Ist-Personalkosten deutlich hinter den geplanten Personalaufwendungen zurück (Ist-Kosten 2022: 7.867 T€, Plan-Kosten 2022: 8.992 T€, Abweichung 2022: -1.125 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 Geschäftsjahr 2021 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 Gebäudeausstattung (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 ab Anfang des Jahres 2022 verlief erfolgreich. Es konnten bislang deutlich mehr neue Reinigungskräfte gewonnen werden als in der Vergangenheit. Trotzdem war die Neugewinnungsquote nicht ausreichend, um den gewünschten Ausbau der Eigenreinigung betreiben zu können.

Das finale Neuorganisationskonzept aus der Projektgruppenarbeit wurde im Laufe des Jahres 2022 mit der Personalverwaltung sowie Personalvertretung der Stadt Moers final abgestimmt, dem Betriebsausschuss des zgm in Form des Ausschusses für Bauen, Wirtschaft und Liegenschaften in der Sitzung am 19.09.2022 vorgestellt und mittels Organisationsverfügung zum 01.12.2022 in Kraft gesetzt. Die Besetzung der daraus resultierenden zusätzlichen Stellen soll im Laufe des Jahres 2023 erfolgen.

2.4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Es kommt zu einer Bilanzverlängerung um 338 T€ auf 7.172 T€ (Vorjahr: 6.834 T€). Bei Umsatzerlösen von 22.483 T€ (Vorjahr: 21.296 T€) schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 485 T€ (Vorjahr: 1.081 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 288 T€ (Vorjahr: 306 T€) langfristig gebundenes Vermögen in Form von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung, Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten von 6.884 T€ (Vorjahr: 6.528 T€). Das Eigenkapital stieg um 485 T€ auf 3.866 T€.

Kapitalstruktur	2021		2022	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Eigenkapital	3.381	49,5	3.866	53,9
Fremdkapital				
> kurzfristig	3.020	44,2	2.835	39,5
> langfristig	433	6,3	471	6,6
Summe	6.834	100,0	7.172	100,0

Vermögensstruktur	2021		2022	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Anlagevermögen	306	4,5	288	4,0
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	6.528	95,5	6.884	96,0
Summe	6.834	100,0	7.172	100,0

2.4.2. FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 338 T€ auf 7.172 T€ erhöht. Der Bestand an liquiden Mitteln ist mit 4.695 T€ (Vorjahr: 4.976 T€) annähernd konstant geblieben.

Kreditlinien bei Kreditinstituten werden nicht benötigt und es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Zahlungsfähigkeit war in 2022 jederzeit gegeben.

2.4.3. ERTRAGSLAGE

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 485 T€ (Vorjahr: 1.081 T€).

Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Planansätzen

Insgesamt konnte das Planergebnis von 0 € deutlich um 485 T€ (Vorjahr: um 1.081 T€) übertroffen werden. Dies ist insbesondere durch das Unterschreiten des Planansatzes der Personalkosten in Höhe von 1.125 T€ zu begründen. Gerade diese Unterschreitung des Personalansatzes lässt die angespannte bis dramatische Personalsituation des zgm erkennen, da wie im Geschäftsjahr 2021 nicht alle Planstellen besetzt wurden bzw. im abgelaufenen Geschäftsjahr besetzt werden konnten.

Bei den regelmäßigen Betriebskosten wurde der Planansatz um rd. 659 T€ überschritten. In den Betriebskosten enthalten sind coronabedingte Kosten im Bereich Reinigung und Hygiene von 453 T€, welche jedoch gesondert von der Stadt Moers erstattet worden sind.

Bedingt durch massive Preissteigerungen aufgrund des Krieges zwischen Russland und der Ukraine, ist der Planansatz der Energiekosten um rd. 195 T€ und der der Planansatz der laufenden Instandhaltungskosten um rd. 417 T€ überschritten worden.

Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung zum Vorjahr

Die Umsatzerlöse stiegen um 1.188 T€ von 21.296 T€ auf 22.483 T€. Darin enthalten ist eine Erhöhung der Managemententgelte um 1.058 T€ und der Kostenerstattungen durch die Stadt Moers um 333 T€ sowie eine Verminderung der Kostenerstattungen durch STADTBAU in Höhe von 236 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 810 T€. Wesentliche Ursachen sind die hauptsächlich kriegsbedingt gestiegenen Energiebezugs- (+309 T€) und Instandhaltungskosten (+524 T€).

Die Personalkosten erhöhten sich um 558 T€. Kostensteigernd wirkten die Tarifsteigerung und Neueinstellungen im Bereich Hausmeisterdienste, kostenmindernd wirkten die sonstigen 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	%	
2023	23.266	+4.987	21,43	6,4	5,0	79,67	23,22
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

** 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 2023 ist eine Tarifsteigerung von 5,0 % berücksichtigt. Das positive Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres und das für das Jahr 2023 geplante Jahresergebnis von -330 T€ kann voraussichtlich nicht gehalten werden; dies ist insbesondere auf einen nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes deutlichen und derzeit schwer zu kalkulierenden Anstieg der Energiebezugskosten sowie auf die in Verbindung mit dem neuen Betriebssitz des zgm an der Wittfeldstraße (s. u.) stehenden und zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanaufstellung noch nicht final vorliegenden Umbaukosten zurückzuführen. Darüber hinaus werden voraussichtlich deutliche Preisanstiege im Bereich der laufenden Gebäudeinstandhaltung das Jahresergebnis belasten.

Hinsichtlich der Vermögens- und Kapitalstruktur wird für 2023 mit keinen wesentlichen Veränderungen gerechnet. Die Zahlungsbereitschaft ist auch im Jahr 2023 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. Die Chance auf positive Jahresergebnisse besteht vor dem Hintergrund, dass die Personalsituation angespannt bis kritisch ist. Durch unbesetzte Stellen kann es hier zu einer Unterschreitung der geplanten Aufwendungen kommen und somit zu positiven Effekten auf das Jahresergebnis.

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:

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 aufgrund des Fachkräftemangels, am Markt ergänzendes Personal zu generieren. Gleiches gilt auch für den freiberuflichen Bereich. Seitens der Betriebsleitung wurde mit der Personalverwaltung und der Personalvertretung der Stadt Moers ein tragfähiges Organisationskonzept abgestimmt und dem Betriebsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2022 vorgestellt. Mittels Verfügung wurde die Organisation zum 01.12.2022 neu strukturiert, im Laufe des Jahres 2023 sollen durch Neueinstellungen die erforderlichen neuen Personalressourcen generiert werden.

Finanzielle Risiken

Das zgm hat nahezu keine Möglichkeit der Innenfinanzierung. Die Finanzierung erfolgt zum Großteil über die Bereitstellung der Managemententgelte über den Haushalt der Stadt Moers im Rahmen der Außenfinanzierung. Insofern besteht ein Risiko in einem nicht ausreichenden Ansatz bzw. der Erstattung von Managemententgelten durch den Haushalt der Stadt Moers. Unter anderem geopolitischen Konflikte bis hin zu kriegerischen Auseinandersetzungen, Pandemien und deren makroökonomische Folgen können negative Einflüsse auf die Haushaltssituation der Stadt Moers und somit auf den Spielraum der Bereitstellung der Managemententgelte haben. Auch bestehen finanzielle Risiken in Preissteigerungen bei Kosten für Instandhaltungen sowie bei Neubauten und großflächigen Sanierungsmaßnahmen. Bei einer nicht auskömmlichen finanziellen Ausstattung können ggf. satzungsgemäß erforderliche Pflichtaufgaben nicht im erforderlichen Umfang wahrgenommen werden. Negative Jahresergebnisse führen zudem zu einer Verringerung des Eigenkapitals.

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

Moers, im August 2023

Tobias Pawletko
Erste Betriebsleitung

Sabine Kasper Wiesner
Betriebsleitung

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		110.060,09	74.082,47
Entgeltlich erworbene Software			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		177.807,34	232.014,33
Anlagevermögen insgesamt		287.867,43	306.096,80
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	380.042,44		330.103,46
Andere Vorräte	143.100,00	523.142,44	86.500,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	113.470,88		92.232,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	698.870,25		162.069,2
Forderungen gegen Gesellschafter	843.256,43	1.655.597,56	869.960,61
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		4.694.744,19	4.976.282,32
Umlaufvermögen insgesamt		6.873.484,19	6.517.147,79
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.047,72	11.245,86
Bilanzsumme		7.172.399,34	6.834.490,45

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		35.810,00	35.810,00
Gewinnvortrag		3.244.815,90	2.164.136,06
Jahresüberschuss		485.195,77	1.080.679,84
Eigenkapital insgesamt		3.865.821,67	3.380.625,90
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	471.414,00		433.450,00
Sonstige Rückstellungen	993.578,50	1.464.992,50	849.016,00
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	322.546,82		311.042,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.938,74		59.140,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.458.296,14		1.792.172,51
Sonstige Verbindlichkeiten	9.803,47	1.841.585,17	9.042,65
davon aus Steuern:	9.803,47 EUR		
	i. Vj.: 9.042,65 EUR		
Bilanzsumme		7.172.399,34	6.834.490,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.437.982,97		21.294.288,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.653,95	22.482.636,92	1.593,00
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		49.938,98	-36.406,43
Sonstige betriebliche Erträge		28.803,55	52.079,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.988.373,28	11.177.952,53
Rohergebnis		10.573.006,17	10.133.602,30

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.081.972,69		5.642.909,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.785.478,36	7.867.451,05	1.666.179,21
davon für Altersversorgung	476.729,32 EUR		
	i.Vj.: 452.058,07 EUR		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		91.000,40	96.701,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.069.307,53	1.594.988,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.246	31.083
Ergebnis nach Steuern		513.030,19	1.101.741,13
Sonstige Steuern		27.834,42	21.061,29
Jahresüberschuss		485.195,77	1.080.679,84

ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES **2022**

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss für 2022 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 umlage-

fähigen 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

- Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten ausschließlich EDV-Software.
Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.
- In dem Posten „Unfertige Leistungen“ zum 31. Dezember 2022 sind 328 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 52 T€ noch abzurechnende Kosten für den Betrieb von Asylbewerberunterkünften ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 323 T€ gegenüber.
- In den Forderungen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Zum 31.12.2022 bestanden 1.326 T€ kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern; diese wurden – mit den kurzfristigen Forderungen von 2.169 T€ saldiert – unter dem Posten „Forderungen gegen Gesellschafter“ ausgewiesen.
- In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Entwicklung des Eigenkapitals

	01.01.2022 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Ausschüt- tungen €	31.12.2022 €
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	2.164.136,06	0,00	1.080.679,84		3.244.815,90
IV. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	1.080.679,84	485.195,77	-1.080.679,84	0,00	485.195,77
Summe	3.380.625,90	485.195,77	0,00		3.865.821,67

6. Zusammenstellung und Entwicklung der Rückstellungen

	01.01.2022 €	Inanspruch- nahme / Auf- lösung (A) €	Zuführung und Aufzin- sung (Z) Ab- zinsung (Z) €	31.12.2022 €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	433.450,00	7.703,00	13.574,00 32.093,00 (Z)	471.414,00
Sonstige Rückstellungen				
Urlaubs- und Überstunden ansprüche der Mitarbeiter	463.800,00	463.800,00	475.100,00	475.100,00
Beihilfekosten	101.631,00	0,00	19.421,00	121.052,00
Jubiläumszuwendungen	18.694,00	1.704,95 800,80 (A)	1.660,75 153,00 (Z)	18.002,00
Unterlassene Instandhaltung	206.124,48	206.124,48 0,00 (A)	335.705,81	335.705,81
Jahresabschlusskosten	27.500,00	27.500,00 0,00 (A)	27.800,00	27.800,00
Prozesskostenrisiken	27.819,52	12.155,02 3.163,81 (A)	0,00	12.500,69
Übrige	3.447,00	54,00	54,00 29,00 (Z)	3.418,00
	849.016,00	709.338,45 3.964,61 (A)	857.741,56 153,00 (Z) -29,00 (Z)	993.578,50
Gesamt	1.282.446,00	717.041,45 3.964,61 (A)	871.315,56. 32.246,00 (Z) -29,00 (Z)	1.464.992,50

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
	01.01.2022	des Geschäftsjahres	
	(€)	(€)	(€)
1. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	211.769,03	59.259,14	0,00
2. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	990.733,97	13.511,89	23.012,58
Anlagevermögen insgesamt	1.202.503,00	72.771,03	23.012,58

Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Abschrei- bungen	Zugang	Abgang	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
31.12.2022	01.01.2022	des Geschäftsjahres		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
271.028,17	137.686,56	23.281,52	0,00	160.968,08	110.060,09	74.082,47
981.233,28	758.719,64	67.718,88	23.012,58	803.425,94	177.807,34	232.014,33
1.252.261,45	896.406,20	91.000,40	23.012,58	964.394,02	287.867,43	306.096,80

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	(€)
Erhaltene Anzahlungen	322.546,82 (311.042,51)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.938,74 (59.140,88)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.458.296,14 (1.792.172,51)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.803,47 (9.042,65)
Gesamtbetrag	1.841.585,17 (2.171.398,55)

Davon

Restlaufzeit			gesichert	
unter 1 Jahr (€)	1 - 5 Jahre (€)	über 5 Jahre (€)	(€)	Art der Sicherung
322.546,82 (311.042,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
50.938,74 (59.140,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.458.296,14 (1.792.172,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
9.803,47 (9.042,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.841.585,17 (2.171.398,55)	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.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremden Aufwendungen und 35 T€ periodenfremde Erträge enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten berechnete Managemententgelte an die Stadt Moers (18.279 T€), Erstattungen für durchgeführte große Instandhaltungen (1.602 T€), Erstattungen für die Herrichtung und den Betrieb von Asylbewerberunterkünften (766 T€), Erstattungen für besondere corona-bedingte Aufwendungen (468 T€), sonstige Kostenerstattungen (116 T€), Mieterträge (869 T€) sowie Umlagen Betriebskosten und andere Erlöse der Hausbewirtschaftung (338 T€).

Der Personalaufwand enthält im Wesentlichen Löhne und Gehälter (6.082 T€), Sozialabgaben (1.271 T€), Aufwendungen für Altersversorgung (477 T€) und Beiträge Berufsgenossenschaft (37 T€).

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 32 T€ (Vorjahr: 31 T€).

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr wurde als Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen der Betrag von 10 T€ aufwandswirksam erfasst.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	5	6
Technik	27	0
Hausmeister	47	1
Regiekolonnie	5	0
Medienpool	2	0
Objektbetreuung	3	0
Reinigung	0	120
Mobiler Reinigungsdienst	0	4
Kurzzeitbeschäftigte	0	8
Gesamt	89	139

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Jahresmietbetrag	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen
Mietverträge auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossen	41 T€ (5 Verträge)	19 T€ (4 Verträge)
Mietverträge mit Befristung und einer Laufzeit bis zu 1 Jahr	418 T€ (10 Verträge)	411 T€ (9 Verträge)
Mietverträge mit Befristung und einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahren	0 T€ (1 Verträge)	0 T€ (0 Verträge)

3. Die Zahlungsverpflichtungen aus insgesamt 16 Mietverträgen stellen sich wie folgt dar:

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 2022 4,25% zuzüglich eines so genannten Sanierungsgeldes in Höhe von 3,5% des zusatzversorgungspflichtigen Entgeltes.

Der zusätzliche Umlagesatz für 2022 beträgt 9%. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug im Geschäftsjahr 2022 rd. 5,98 Mio. €.

Nach dem Wahlrecht des Art. 28 EGHGB sind für diese mittelbare Versorgungszusagen keine Rückstellungen gebildet worden. Mitglieder „Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Liegenschaften“ (per 31.12.2021)

5. Mitglieder „Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Liegenschaften“

Brohl, Klaus	CDU	Elektromeister	Vorsitzender
Commateo, Antonio	Die Grafschafter	Vermögensberater	
Hasenrahm, Thomas	CDU	Prokurist	
Herz, Bernd	CDU	Steuerberater	
Hilbrandt, Jörg	CDU	Baufinanzierungsspezialist	
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	
Reutlinger, Anja	SPD	Dipl.-Architektin	
Dr. Rieger, Renatus	AfD	Angestellter Kaufmann	
Rötters, Hans-Gerhard	SPD	Pensionär	
Schmidtke, Christopher	Bündnis 90/Die Grünen	Versicherungskaufmann	stellv. Vorsitzender
Unterwagner, Rolf	CDU	Orthopädiemechanikermeister	
Voth, Jürgen	fraktionslos	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 3.244.815,90 € schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 485.195,77 €. Die Betriebsleitung schlägt vor, diesen Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.
7. Mitglieder der Betriebsleitung

Tobias Pawletko	Master of Business Administration (MBA)	Erste Betriebsleitung
Sabine Kasper-Wiesner	Dipl.-Ingenieurin (FH)	Betriebsleitung

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

	Erbringung von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen
	T€	T€
Stadt Moers	21.064	713
Tochtergesellschaften der Stadt Moers	166	4.844

9. Die Betriebsleitung erhält vom ZGM keine Vergütung. Die Leistung der Betriebsleitung wird mit Zahlung der Geschäftsbesorgungsentgelte an die Stadtbau Moers GmbH abgegolten.
10. Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.
11. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird in den Gesamtabchluss der Stadt Moers einbezogen, der gegenüber der Kommunalaufsicht offengelegt wird.

Moers, den 15. August 2023

Tobias Pawletko Sabine Kasper Wiesner
Erste Betriebsleitung Betriebsleitung



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Zentrales Gebäudemanagement der Stadt Moers, Moers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Zentralen Gebäudemanagement der Stadt Moers, Moers - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Zentrales Gebäudemanagement der Stadt Moers, Moers, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den deutschen 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 Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 103 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 107 Abs. 2 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des

Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Ferner ist die Betriebsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Betriebsleitung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 103 Abs. 5 der GO NRW in Verbindung mit § 107 Abs. 2 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und des Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile 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 die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Betriebsleitung 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.

Duisburg, den 17. August 2023

VINKEN · GÖRTZ · LANGE UND · PARTNER

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Stephan Lange

Wirtschaftsprüfer



