

# 2023

## GESCHÄFTSBERICHT

28. AUFLAGE



# INHALTS- VERZEICHNIS

## PROJEKTE

Achterathsfeldschule	4
HS Justus-Von Liebig	6
Rathaus	8
TFK Holderberg	10
Turnhalle Asberger Str.	12
Spielhaus Kapellen	14

## LAGEBERICHT 16

Grundlagen des Unternehmens	16
Wirtschaftsbericht	17
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26

## BILANZ 26

## GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG 30

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 32

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

## BESTÄTIGUNGSVERMERK 45

# PROJEKTE

## ACHTERATHSFELDSCHULE INTERIMSKINDERGARTEN UMBAU U3-GRUPPE

Herrichten eines Schlafraumes sowie eines Wickelraumes, Einbau eines Baby-WCs

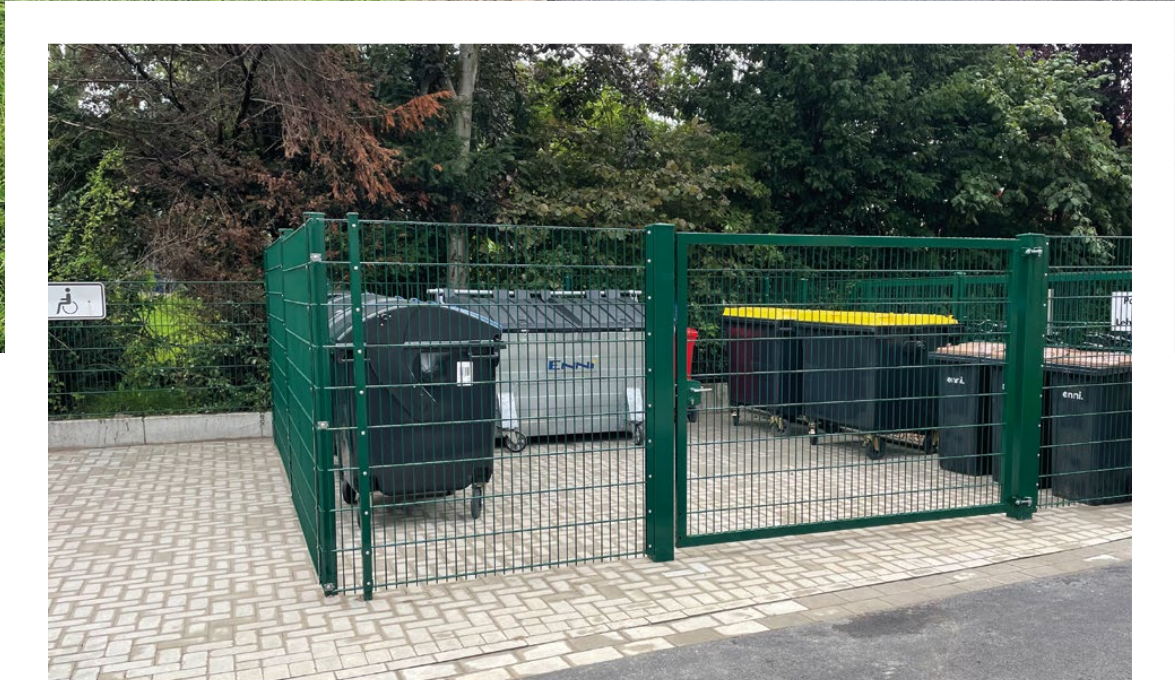
Baukosten	17.400,00 €
Baubeginn	07/2023
Fertigstellung	08/2023













# HS JUSTUS-VON LIEBIG

## PARKPLATZAUSBAU

Fertigstellung der Straßenbauarbeiten inkl. Errichtung einer neuen Gigole

Baukosten	320.000,00 €
Baubeginn	03/04/2023
Fertigstellung	Ende Sommerferien 2023



# RATHAUS PV-ANLAGE

Neuerrichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Rathaus mit 29,6 kWp

Baukosten	80.000,00 €
Baubeginn	05/2023
Fertigstellung	11/2023











# TFK HOLDERBERG

## NEUBAU

Neubau einer 3-gruppigen Kita

Baukosten	3.325.000,00 €
Baubeginn	03/08/2021
Fertigstellung	07/08/2023



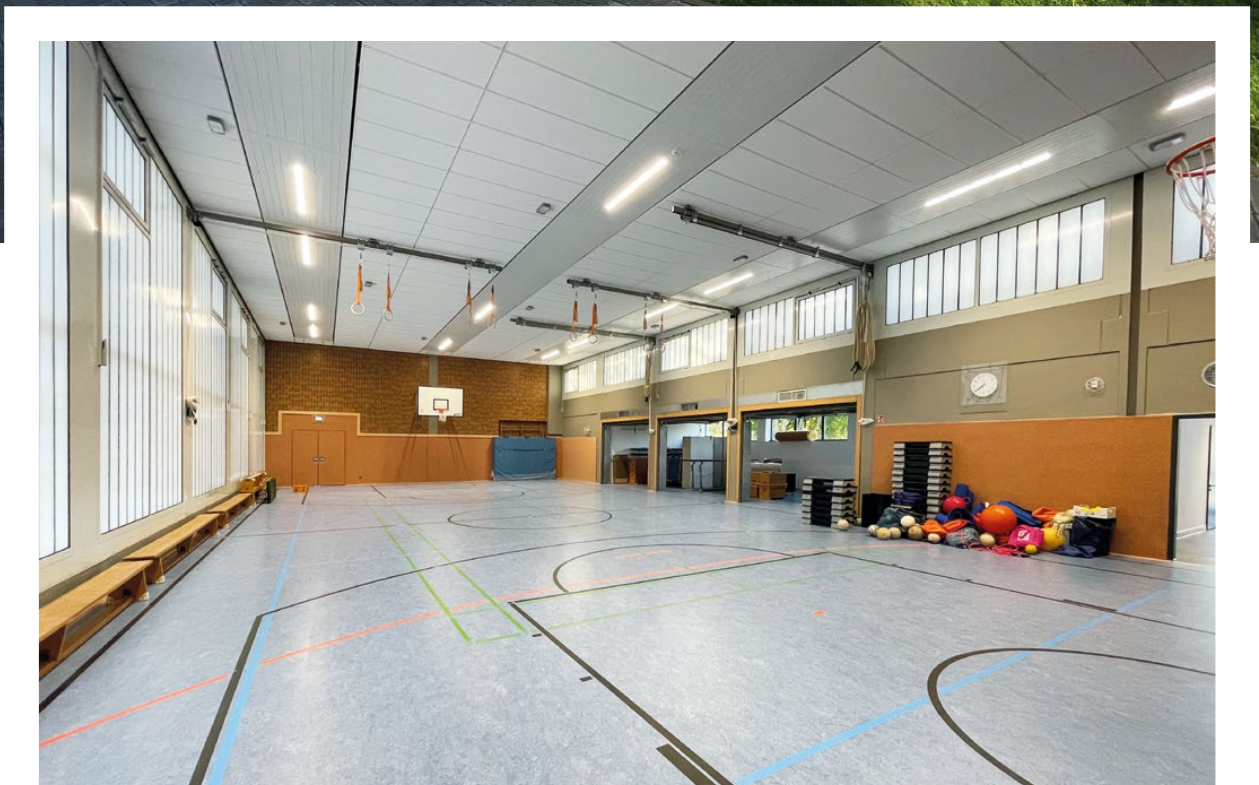
# TURNHALLE ASBERGER STR.

## SANIERUNG UND UMGESTALTUNG

Energetische Sanierung und Umgestaltung der Turnhalle unter Berücksichtigung der Herstellung von Barrierefreiheit

Baukosten	1.545.000,00 €
Baubeginn	03/2021
Fertigstellung	02/2023











# SPIELHAUS KAPELLEN

## NEUBAU

Neubau eines Spielhauses mit großem Gruppenraum (einschl. Küche), Werkraum und Tanzraum.  
Einem Ruheraum und einem Raum für Hausaufgabenbetreuung.

Baukosten	1.930.000,00 €
Baubeginn	03/2020
Fertigstellung	Frühjahr 2023



# LAGEBERICHT 2023

## 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 Satzung 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 Räumlichkeiten auf der Wittfeldstr. 34 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 Bestellung 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

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3% niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Wirtschaftsrückgang 0,1%. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2023 geprägt von einem hohen Preisniveau in nahezu sämtlichen Wirtschaftsbereichen. Die Energiepreiserhöhungen des Vorjahres setzten sich im 1. Halbjahr 2023 fort, gingen im 2. Halbjahr jedoch zurück. Insgesamt bewegten sich die Energiepreise in 2023 jedoch, insbesondere für die Endkunden, auf einem relativ hohen Niveau.

Material- und Lieferengpässe bestanden weiterhin, schwächten sich jedoch im Jahresverlauf deutlich ab. Der Fachkräftemangel wurde als flächendeckendes Problem sichtbar und wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren aufgrund der Verrentung der geburtenstarken Jahrgänge eher vergrößern als verringern. Das Zinsniveau steigt derzeit zwar nicht mehr an, sinkt jedoch auch nicht signifikant, so dass insbesondere Prolongationen die Unternehmen zusätzlich belasten.

### 2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2023 hat das preisbereinigte BIP um ca. 0,3% nachgelassen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2023 geprägt von einem hohen Preisniveau in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Energiepreiserhöhungen des Vorjahres setzten sich im 1. Halbjahr fort, gingen im 2. Halbjahr jedoch zurück. Insgesamt bewegten sich die Energiepreise in 2023, insbesondere für die Endkunden, auf einem relativ hohen Niveau. Die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat, sank im Laufe des Jahres 2023 deutlich bis auf einen Stand von 3,7% im Dezember. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Preissteigerung 5,9%, im Vergleich zu 7,9% im Vorjahr. Die Preise für Verbrauchsgüter erhöhten sich allerdings überdurchschnittlich, so zum Beispiel für Lebensmittel um 12,4% im Jahresdurchschnitt.

Material- und Lieferengpässe bestanden auch im Jahr 2023, schwächten sich jedoch im Jahresverlauf deutlich ab.

Der Fachkräftemangel verstärkte sich und wird immer deutlicher als flächendeckendes und branchenübergreifendes Problem sichtbar. Gerade dieser Fachkräftemangel wird aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig eine der größten Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft bedeuten.

Zudem kam 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. 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 drei 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. Weitere Anstiege sind nicht auszuschließen und führen zu derzeit nicht zu prognostizierenden wirtschaftlichen Risiken für das zgm.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten sind die Bedingungen für Aufnahme von Fremdkapital grundsätzlich ungünstig. Nach dem starken Zinsanstieg im Vorjahr kam es im Jahr 2023 zu einer Seitwärtsbewegung der Langfristzinssätze im Bereich zwischen 3% und 4%. Damit bleibt das Zinsniveau weiterhin deutlich höher als in den vergangenen ca. 10 Jahren.

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**

Der Rückgang des preisbereinigten BIP 2023 in NRW lag mit 1,0% oberhalb des Bundesdurchschnitts. Gerade der Industriestandort NRW wurde durch die hohen Energie- und Rohstoffpreise, die noch vorhandenen Lieferengpässe, den vielerorts spürbaren Arbeits- und Fachkräftemangel sowie eine zwar nachlassende, aber noch relativ 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 auch in 2023 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 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 816 T€ (Vorjahr: 485 T€) erzielt.

Wie vorstehend bereits erwähnt, kam es im abgelaufenen Geschäftsjahr, wie auch bereits im Jahr 2022, 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 2023 für ein umgesetztes Baubudget von rd. 17,6 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €) im investiven Bereich verantwortlich. Hier wurden 54 (Vorjahr: 43) größere Maßnahmen betreut.

Bauinvestitionen in T€				
2019	2020	2021	2022	2023
4.500	4.600	6.800	10.900	17.600

### 2.3.2. „LFD. INSTANDHALTUNG“

Für die „lfd. Instandhaltung“ des städtischen Gebäudebestandes wurden im Jahr 2023 2.605 T€ (Vorjahr: 2.222 T€) aufgewendet. Ohne Berücksichtigung von vom zgm zu leistende Versicherungs- und Mietererstattungen betrug der Instandhaltungsaufwand 2.520 T€ (Vorjahr: 2.167 T€).

Aufwendungen „lfd. Instandhaltung“ in T€				
2019	2020	2022	2021	2023
1.662	1.583	2.167	1.687	2.520



### 2.3.3. „GEPLANTE INSTANDHALTUNG“

Die Stadt Moers stellte in 2023 im Rahmen des Budgets „Geplante Instandhaltung“ einen Betrag von 1.533 T€ (Vorjahr: 1.453 T€) zur Verfügung, der für wertverbessernde und werterhaltende Maßnahmen verwendet wurde. Insgesamt wurden 52 Maßnahmen betreut (Vorjahr: 62). Daneben wurde für die Herrichtung und Instandhaltung von Asylbewerberunterkünften ein Betrag von 164 T€ (Vorjahr: 246 T€) verauslagt und von der Stadt Moers erstattet.

Aufwendungen „geplante Instandhaltung“ in T€				
2019	2020	2022	2021	2023
1.111	1.348	1.453	1.414	1.533

### 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	5	6	5	6
Technik	28	0	37	1
Hausmeister	47	1	50	1
Regiekolonne	5	0	5	0
Medienpool	2	0	2	0
Objektbetreuung	4	0	4	0
Reinigung	0	122	0	120
Mobiler Reinigungsdienst	0	4	0	4
Kurzzeitbeschäftigte	0	8	0	8
<b>Gesamt</b>	<b>91</b>	<b>141</b>	<b>103</b>	<b>140</b>

Wie auch bereits in den Vorjahren, bleiben die Ist-Personalkosten deutlich hinter den geplanten Personal-aufwendungen zurück (Ist-Kosten 2023: 8.657 T€, Plan-Kosten 2023: 9.516 T€, Abweichung 2023: -859 T€).

Diese Umstände sind insbesondere auf eine seit Jahren bestehende Vielzahl unbesetzter Stellen zurückzuführen, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut nicht kompensiert werden konnte. Dies betrifft insbesondere die Vertretungsreserve im Reinigungsbereich sowie den Bereich der Hausmeister/-innen.

Insbesondere für den Bereich von Stellenbesetzungen im Reinigungsbereich wurden die Prozesse für das Ausschreibungs- und Auswahlverfahren optimiert und es konnten deutlich mehr Stellen besetzt werden als in den Jahren zuvor. Allerdings ist die Besetzungsquote bei Weitem nicht ausreichend, um den seitens der Kommunalpolitik geforderte Ausbau der Eigenreinigung im Bereich der städt. Objekte voranzutreiben.

Neben dem Erfordernis die seit Längerem vakanten Stellen im Hausmeister- und Reinigungsbereich schnellstmöglich zu besetzen, wurde die Organisation des zgm insgesamt neu strukturiert, um eine zukunftsfähige Ausrichtung und somit insbesondere die bestmögliche Erreichung folgender Zielvorgaben zu erreichen:

- Fristgerechte Umsetzung aller seitens der Kommunalpolitik beschlossenen Bauprojekte zu möglichst geringen Kosten,
- Optimierung der Bedarfsabstimmung zwischen Fachbereichen und zgm sowie der Berichterstattung gegenüber der Kommunalpolitik,
- Optimierung des Projektmanagements, des Baukostencontrollings und der Fördermittelakquise (im Zusammenspiel mit der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung) sowie der Fördermittelverwendung,
- Optimierung der Prozesse im Geschäftsfeld „Betreiberverantwortung“,
- Stärkung der inneren Organisation und flächendeckende Digitalisierung aller Geschäftsprozesse,
- Reduzierung der Kosten im Bereich des Bezugs von externen Ingenieurdienstleistungen / Technikerdienstleistungen (Durchführung von Ausschreibungsverfahren, Vorentwurfsphase, Elektroprüfungen etc.),
- Ausweitung der Eigenreinigung an den städt. Objekten entsprechend der politischen Vorgaben.

Hierzu wurde im Laufe des Jahres 2022 das Organisationskonzept „zgm 2022 ff.“ entwickelt, welches in der letzten Sitzung des zgm-Betriebsausschusses am 19.09.2022 von der Betriebsleitung vorgestellt wurde.

Neben der Nachbesetzung ohnehin bereits vorhandener Stellenvakanzen ist zusätzlich auch die Neuausrichtung und anschließende Besetzung von Stellen erforderlich, die im Rahmen des Organisationskonzeptes „zgm 2022 ff.“ ermittelt wurden, um die Leistungsfähigkeit der Organisation zu erhöhen.

Nahezu alle vakanten und neugeschaffenen Stellen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr besetzt werden.

## 2.4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert. Es kommt zu einer Bilanzverlängerung um 4.101 T€ auf 11.273 T€ (Vorjahr: 7.172 T€). Bei Umsatzerlösen von 26.287 T€ (Vorjahr: 22.483 T€) schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 816 T€ (Vorjahr: 485 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 500 T€ (Vorjahr: 288 T€) langfristig gebundenes Vermögen in Form von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten von 10.773 T€ (Vorjahr: 6.884 T€). Die v.g. Bilanzverlängerung resultiert im Wesentlichen aus der deutlichen Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln. Das Eigenkapital stieg um 816 T€ auf 4.682 T€.

Kapitalstruktur	2022		2023	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Eigenkapital	100,0	49,5	4.682	41,5
Fremdkapital				
> kurzfristig	2.835	39,5	5.992	53,2
> langfristig	471	6,6	599	5,3
<b>Summe</b>	<b>7.172</b>	<b>100,0</b>	<b>11.273</b>	<b>100,0</b>

Vermögensstruktur	2022		2023	
	T€	ca. %	T€	ca. %
Anlagevermögen	288	4,0	500	4,4
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	6.884	96,0	10.773	95,6
<b>Summe</b>	<b>7.172</b>	<b>100,0</b>	<b>11.273</b>	<b>100,0</b>



## 2.4.2. FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.101 T€ auf 11.273 T€ deutlich erhöht. Wesentliche Ursache dafür sind sowohl der deutliche Anstieg des Bestandes an liquiden Mitteln von 4.695 T€ auf 8.737 T€ als auch der deutliche Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 1.842 T€ auf 4.981 T€.

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

Die Zahlungsfähigkeit war in 2023 jederzeit gegeben.

## 2.4.3. ERTRAGSLAGE

Das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 816 T€ (Vorjahr: 485 T€).

### **Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Planansätzen**

Insgesamt konnte das Planergebnis von -330 T€ deutlich um 1.146 T€ (Vorjahr: um 485 T€) übertroffen werden.

Die Verbesserung des Planergebnisses in Höhe von 1.146 T€ resultiert aus der Gesamtsumme der Aufwendungen, die 2.362 T€ unterhalb des Planansatzes lag und der Gesamtsumme der Erträge, die 1.216 T€ unterhalb des Planansatzes lag.

Aufwandsseitig ist die Planabweichung insbesondere durch das Unterschreiten des Planansatzes der regelmäßigen Betriebskosten um rd. 2.249 T€ zu begründen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand man sich in einer Energiekrise, deren weitere Zuspitzung befürchtet werden musste. Man ist von weiter stark ansteigenden Energiekosten ausgegangen. Zwar kam es nicht zu dem geplanten starken Anstieg, trotzdem erhöhten sich die Energiekosten gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,7 Mio. € (s. u.).

Wie bereits erwähnt ist auch der Planansatz der Personalkosten um rd. 859 T€ unterschritten worden. Gerade diese Unterschreitung des Personalkostenansatzes lässt die angespannte Personalsituation des zgm erkennen, da wie im Geschäftsjahr 2022 nicht alle Planstellen besetzt wurden bzw. im abgelauenen Geschäftsjahr besetzt werden konnten. Vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung hat der Rat der Stadt Moers in seiner Sitzung am 07.12.2022 beschlossen, dass im Rahmen der Wirtschaftsplanning 2023 berücksichtigte, im Ist aber nicht verausgabte Personalkosten dem städtischen Haushalt zurückzuerstatten sind. Daher wurde im Geschäftsjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von 859 T€ erlösmindernd gebucht.

Bedingt durch sich fortsetzende Preissteigerungen bei Handwerkerleistungen, ist der Planansatz der laufenden Instandhaltungskosten um rd. 505 T€ überschritten worden. In Betrachtung der gesamten Instandhaltungskosten (laufende und geplante) ergibt sich eine Planüberschreitung von rd. 391 T€.

Ertragsseitig ist die Planabweichung insbesondere auf die erzielten Managemententgelte zurückzuführen. Diese lagen mit knapp 900 T€ unterhalb des geplanten Ansatzes, was im Wesentlichen auf die Erlösminderung aufgrund der Planunterschreitung bei den Personalkosten zurückzuführen ist (s. o.).

### **Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung zum Vorjahr**

Die Umsatzerlöse stiegen um 3.804 T€ von 22.483 T€ auf 26.287 T€. Darin enthalten ist eine Erhöhung der Managemententgelte um 4.097 T€ und eine Minderung der Kostenerstattungen durch die Stadt Moers um 296 T€ sowie eine Verminderung der Kostenerstattungen durch Stadtbau Moers in Höhe von 22 T€.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen um 2.199 T€. Wesentliche Ursachen sind gestiegene Betriebskosten mit 1.713 T€ (im Bereich der Energiekosten für Wärme +451 T€ und Strom +1.306 T€) sowie gestiegene lfd. Instandhaltungskosten mit 383 T€ bzw. gestiegene gesamte (laufende und geplante) Instandhaltungskosten mit 341 T€.

Die Personalkosten erhöhten sich um 790 T€. Kostensteigernd wirkten insbesondere die infolge der Umsetzung des Organisationskonzeptes „zgm 2022 ff.“ (s.o.) erfolgten zusätzlichen Neueinstellungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 543 T€.

### **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. Wie bereits erwähnt waren die Erlöse aufgrund der Planunterschreitung bei den Personalkosten dem vorliegenden Ratsbeschluss entsprechend um rd. 859 T€ zu mindern.

	Entgelt	Abweichung Vorjahr		Verbraucherpreisindex	TVöD-Steigerung nom.	Entgelt/m <sup>2</sup> BGF*	Abweichung
	T€	T€	%	%	%	€/m <sup>2</sup>	%
2024	23.246	+870	3,89	2,2	5,5 **	79,60	-0,68
2023	23.266	+4.097	22,41	5,9	0,0 ***	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

\* BGF= Brutto-Grund-fläche

\*\* Erhöhung der Tabellenentgelte um einen Sockelbetrag von 200 € zzgl. weitere 5,5%.

\*\*\* Keine Erhöhung der Tabellenentgelte, jedoch Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie von 3.000 € im Zeitraum Juni 2023 bis Februar 2024.

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

Insbesondere im Bereich der bezogenen Leistungen wird auch in den kommenden Jahren von weiter steigenden Preisen (insbesondere im Bereich des Material- und Dienstleistungsbezugs) ausgegangen (2024 ff: +5 % pro Jahr). Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Steigerungsraten im Bereich der Managemententgelte nicht auskömmlich, um die Steigerungen im Aufwandsbereich zu kompensieren. Das positive Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres kann für das Jahr 2024 voraussichtlich nicht gehalten werden (geplantes Jahresergebnis von -532 T€).

Hinsichtlich der Vermögens- und Kapitalstruktur wird für 2024 mit keinen wesentlichen Veränderungen gerechnet. Die Zahlungsbereitschaft ist auch im Jahr 2024 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 im Reinigungsbereich und im Bereich der Hausmeisterdienste 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. 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 für den Bereich „Neubau und großflächige Sanierung“ ist im Verhältnis zur bestehenden Projektanzahl weiterhin angespannt. Trotz personeller Verstärkungen im Laufe des Geschäftsjahres können nicht alle Bauprojekte mit dem erforderlichen Personal hinterlegt werden. 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.

### **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 geopolitische 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, den 19. August 2024

Tobias Pawletko  
Erste Betriebsleitung

Sabine Kasper Wiesner  
Betriebsleitung

# BILANZ

zum 31. Dezember 2023

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		82.123,24	110.060,09
Entgeltlich erworbene Software			
<b>Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		417.522,40	177.807,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>499.645,64</b>	<b>287.867,43</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	391.586,77		380.042,44
Andere Vorräte	187.850,00	579.436,77	143.100,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	133.934,06		113.470,88
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	852.740,27		698.870,25
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		843.256,43
Sonstige Vermögensgegenstände	34.699,52	1.021.373,85	0,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		8.736.910,99	4.694.744,19
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.337.721,61</b>	<b>6.873.484,19</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		435.620,86	11.047,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>11.272.988,11</b>	<b>7.172.399,34</b>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		100.000,00	100.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		35.810,00	35.810,00
<b>Gewinnvortrag</b>		3.730.011,67	3.244.815,90
<b>Jahresüberschuss</b>		816.023,62	485.195,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.681.845,29</b>	<b>3.865.821,67</b> <b>816.023,62</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	599.543,00		471.414,00
Sonstige Rückstellungen	1.011.007,22	1.610.550,22	993.578,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Erhaltene Anzahlungen	332.456,47		322.546,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.848,13		50.938,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.429.377,28		1.458.296,14
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.149.204,07		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	18.706,65	4.980.592,60	9.803,47
davon aus Steuern:	18.706,65 EURi. Vj.: 9.803,47 EUR		
<b>Bilanzsumme</b>		<b>11.272.988,11</b>	<b>7.172.399,34</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.277.269,24		22.437.982,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.754,58	26.287.023,82	44.653,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.544,33	49.938,98
Sonstige betriebliche Erträge		89.855,23	28.803,55
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.187.077,94	11.988.373,28
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.201.345,44</b>	<b>10.573.006,17</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(€)	(€)	(€)
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.714.296,35		6.081.972,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.943.154,23	8.657.450,58	1.785.478,36
davon für Altersversorgung	570.949,95 EUR		
	i.Vj.: 476.729,32 EUR		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		96.716,00	91.000,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.612.155,49	2.069.307,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.045,12	29,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.896,00	32.246,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>839.172,49</b>	<b>513.030,19</b>
Sonstige Steuern		23.148,87	23.148,87
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>816.023,62</b>	<b>485.195,77</b>

# ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES **2023**

## **A. ALLGEMEINE ANGABEN**

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

Der Jahresabschluss für 2023 wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 05.03.2024 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 in der Fassung vom 14.06.2023 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 vier 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 drei 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 unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Rentenentwicklung (Steigerung 2% p.a.) 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 2023 sind 373 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten, 11 T€ noch abzurechnende Kosten für Instandhaltung von Schulen sowie 8 T€ noch abzurechnende Kosten für den Betrieb von Asylbewerberunterkünften ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 332 T€ gegenüber.
- In den Forderungen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.
- In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Der Posten „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält Mietvorauszahlungen für die Geschäftsräume Wittfeldstr. 34 in Moers in Höhe von 424 T€.
- Entwicklung des Eigenkapitals

	01.01.2023 €	Zugänge €	Umbuchun- gen €	Aus- schüt- tungen €	31.12.2023 €
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	3.244.815,90	0,00	485.195,77	0,00	3.730.011,67
IV. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (-)	485.195,77	816.023,62	-485.195,77	0,00	816.023,62
<b>Summe</b>	<b>3.865.821,67</b>	<b>816.023,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.681.845,29</b>



## 7. Zusammenstellung und Entwicklung der Rückstellungen

	01.01.2023 €	Inanspruch- nahme / Auf- lösung (A) €	Zuführung und Aufzin- sung (Z) Ab- zinsung (Z) €	31.12.2023 €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	471.414,00	9.050,00 28.974,00 (A)	144.257,00 21.896,00 (Z)	599.543,00
Sonstige Rückstellungen	471.414,00	9.050,00 28.974,00 (A)	144.257,00 21.896,00 (Z)	599.543,00
Urlaubs- und Überstunden ansprüche der Mitarbeiter	475.100,00	475.100,00	444.900,00	444.900,00
Beihilfekosten	121.052,00	0,00	28.177,00	149.229,00
Jubiläumszuwendungen	18.002,00	2.325,85 749,13 (A)	1.690,98 -222,00 (Z)	16.396,00
Unterlassene Instandhaltung	335.705,81	335.705,81	192.733,22	192.733,22
Jahresabschlusskosten	27.800,00	27.581,00	38.281,00	38.500,00
Prozesskostenrisiken	12.500,69	0,00	18.999,31	31.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	0,00	0,00	134.400,00	134.400,00
Übrige	3.418,00	54,00	54,00 -69,00 (Z)	3.349,00
	993.578,50	840.766,66 749,13 (A)	859.235,51 -291,00 (Z)	1.011.007,22
<b>Gesamt</b>	<b>1.464.992,50</b>	<b>849.816,66</b> <b>29.723,13 (A)</b>	<b>1.003.492,51</b> <b>21.896,00 (Z)</b> <b>-291,00 (Z)</b>	<b>1.610.550,22</b>

8. 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.

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugang	Abgang
	01.01.2023	des Geschäftsjahres	
	(€)	(€)	(€)
<b>1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software	271.028,17	1.297,10	84.560,43
<b>2. Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	981.233,28	314.619,51	94.806,31
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.252.261,45</b>	<b>315.916,61</b>	<b>179.366,74</b>

<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Abschreibungen (kumuliert)</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
31.12.2023	01.01.2023	des Geschäftsjahres		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
187.764,84	160.968,08	29.233,95	84.560,43	105.641,60	82.123,24	110.060,09
1.201.046,48	1.201.046,48	67.482,05	87.383,91	783.524,08	417.522,40	177.807,34
<b>1.388.811,32</b>	<b>964.394,02</b>	<b>96.716,00</b>	<b>171.944,34</b>	<b>889.165,68</b>	<b>499.645,64</b>	<b>287.867,43</b>



9. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Zum 31.12.2023 bestanden 1.129 T€ kurzfristige Forderungen gegenüber den Gesellschaftern; diese wurden – mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten von 4.278 T€ saldiert – unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern“ ausgewiesen.

<b>Verbindlichkeiten</b>	Insgesamt
	<b>(€)</b>
Erhaltene Anzahlungen	332.456,47 (322.546,82)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.848,13 (50.938,74)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.429.377,28 (1.458.296,14)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	3.149.204,07 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	18.706,65 (9.803,47)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.980.592,60 (1.841.585,17)</b>

Davon

Restlaufzeit			gesichert	
unter 1 Jahr (€)	1 - 5 Jahre (€)	über 5 Jahre (€)	(€)	Art der Sicherung
332.456,47 (322.546,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
50.848,13 (50.938,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3.149.204,07 (1.458.296,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3.149.204,07 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
18.706,65 (9.803,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>4.980.592,60</b> <b>(1.841.585,17)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	

(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 75 T€ periodenfremden Aufwendungen und keine periodenfremde Erträge enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten berechnete Managemententgelte an die Stadt Moers (22.376 T€), Erstattungen für durchgeführte große Instandhaltungen (1.558 T€), Erstattungen für die Herrichtung und den Betrieb von Asylbewerberunterkünften (981 T€), sonstige Kostenerstattungen (95 T€), Mieterträge (900 T€) sowie Umlagen Betriebskosten und andere Erlöse der Hausbewirtschaftung (367 T€).

Der Personalaufwand enthält im Wesentlichen Löhne und Gehälter (6.714 T€), Sozialabgaben (1.342 T€), Aufwendungen für Altersversorgung (571 T€) und Beiträge Berufsgenossenschaft (30 T€).

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 22 T€ (Vorjahr: 32 T€).

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr wurde als Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen der Betrag von 10 T€ aufwandswirksam erfasst.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltung	5	6
Technik	33	1
Hausmeister	49	1
Regiekolonne	5	0
Medienpool	2	0
Objektbetreuung	4	0
Reinigung	0	121
Mobiler Reinigungsdienst	0	4
Kurzzeitbeschäftigte	0	8
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>141</b>



3. Die Zahlungsverpflichtungen aus insgesamt 19 Mietverträgen stellen sich wie folgt dar:

	Jahresmietbetrag	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen
Mietverträge auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossen	668 T€ (12 Verträge)	641 T€ (11 Verträge)
Mietverträge mit Befristung und einer Laufzeit bis zu 1 Jahr	346 T€ (7 Verträge)	339 T€ (5 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 2023 4,25% zuzüglich eines so genannten Sanierungsgeldes in Höhe von 3,5% des zusatzversorgungspflichtigen Entgeltes.

Der zusätzliche Umlagesatz für 2023 beträgt 9%. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug im Geschäftsjahr 2023 rd. 5,91 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“

Brohl, Klaus	CDU	Elektromeister	Vorsitzender
Commateo, Antonio	Die Graftschafter	Vermögensberater	
Hasenrahm, Thomas	CDU	Prokurist	
Herz, Bernd	Liberale Union	Steuerberater	
Hilbrandt, Jörg	CDU	Baufinanzierungs- spezialist	
Hitter, Stefan	CDU	Rechtsanwalt	
Hüskes, Harald	SPD	Gewerkschaftssekretär	
Jabs, Petra	SPD	Rentnerin	
Köpke, Axel-Ulf	Bündnis 90/Die Grünen	Kfm. Regionalmanager	stellv. Vorsitzender
Krämer, Hans-Dieter	Liberale Union	Rentner	
Maas, Dino	SPD	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	Orthopädiemechaniker meister	
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 3.730.011,67 € schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 816.023,62 €. 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	24.804	714
Tochtergesellschaften der Stadt Moers	206	6.705

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 2023 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird in den Gesamtabschluss der Stadt Moers einbezogen, der gegenüber der Kommunalaufsicht offengelegt wird.

Moers, den 19. August 2024

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 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Zentrales Gebäudemanagement der Stadt Moers, Moers, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 einschlägigen 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 Betriebsleitung für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die Betriebsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V.m. den einschlägigen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Betriebsleitung 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, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden 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 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.
- 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 zugrunde liegenden 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Duisburg, den 19. August 2024

VINKEN · GÖRTZ · LANGE · UND PARTNER

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Stephan Lange

Wirtschaftsprüfer











