

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar 2020 bis zum  
31. Dezember 2020  
der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung  
Stadtbetrieb Zentrale Gebäude-  
bewirtschaftung Lünen (ZGL)  
Lünen







**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Wirtschaftsjahr**  
**vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.865.595,23		21.625.788,18
b) aus Hausmeister Tätigkeiten und Reinigung	77.929,77		174.982,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	637.044,19		466.080,35
d) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	<u>750.492,35</u>		<u>674.247,88</u>
		23.331.061,54	<u>22.941.099,15</u>
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		343.205,58	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.792.272,83	<u>3.369.098,50</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-7.957.439,89		-7.595.047,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.006.623,41		-2.906.937,04
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen	-2.151.986,81		-2.207.299,89
d) Aufwendungen für Brandschutz	<u>0,00</u>		<u>-91.289,40</u>
		-13.116.050,11	<u>-12.800.573,78</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.988.274,03		-2.974.229,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-935.449,94</u>		<u>-836.627,57</u>
davon für Altersversorgung EUR -365.147,76 (Vorjahr EUR -276.332,14)		-3.923.723,97	<u>-3.810.856,86</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.264.212,66	-5.075.998,13
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.646.754,11	-1.980.309,71
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.891,65	63.771,05
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-2.436.602,19</u>	<u>-2.549.316,96</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		117.088,56	156.913,26
11. Sonstige Steuern		<u>-25.548,31</u>	<u>-25.548,31</u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<u><u>91.540,25</u></u>	<u><u>131.364,95</u></u>



Anhang  
für das Wirtschaftsjahr 2020

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde unter Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Vorschriften, der Ansatz- und Bewertungsvorschriften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Bilanz ist gemäß dem Bilanzschema des § 266 Absatz 2 und Absatz 3 HGB erstellt. Betriebsspezifische Anpassungen der Gliederung der Posten an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform wurden vorgenommen, sowie weitere Posten zur Erhöhung der Klarheit der Bilanz eingefügt. Die Anpassungen betreffen die Aufgliederung des Anlagevermögens, den Posten „Forderungen aus Vermietung“, „Forderungen gegen die Gemeinde“ und „Verbindlichkeiten gegen die Gemeinde“.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB. Die Posten Umsatzerlöse sowie Materialaufwand wurden in Anlehnung an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform angepasst.

Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz stimmen mit den Wertansätzen in der Schlussbilanz des vorhergehenden Wirtschaftsjahres überein (§ 252 Absatz 1 Nr. 1 HGB).

Angabe zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Zugänge zu den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Herstellungskosten beinhalten notwendige Personaleinzelkosten und -gemeinkosten auf Basis von pauschalierten Stundensätzen sowie Zeitanteilen der eingesetzten Mitarbeiter.

Die Restbuchwerte wurden plangemäß fortgeführt.

Die Abschreibungen erfolgen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer:

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5-8	Jahre	Linear
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10-80	Jahre	Linear
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10-80	Jahre	Linear
Bauten auf fremden Grundstücken	50-80	Jahre	Linear
Technische Anlagen und Maschinen	10-20	Jahre	Linear
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4-20	Jahre	Linear

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen vorliegen.

Selbständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens (Geringwertige Wirtschaftsgüter), die der Nutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800 € netto im Jahr der Inbetriebnahme vollständig abgeschrieben.

Die Vorräte (Betriebsstoffe) wurden in 2020 zu Anschaffungskosten auf Grundlage einer Inventur bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Es wird das Verbrauchsfolgeverfahren „First In - First Out“ angewendet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Bilanzstichtag darstellen.

Das Stammkapital wird zum Nennwert angesetzt und beträgt laut Betriebssatzung T€ 51.

Die von Dritten empfangenen Zuwendungen aus dem Aufgabenvollzug der Gebäudebewirtschaftung sind öffentliche Fördermittel für investive Maßnahmen. Die Auflösung des Sonderpostens beginnt korrespondierend mit dem Beginn der Abschreibungsvornahme des geförderten Vermögensgegenstandes und wird auf dessen Nutzungsdauer vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen sind für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Zukünftige Kosten- und Preissteigerungen sind berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Das Verwehrkonto (internes Kontokorrentkonto bei der Abteilung Finanzdienste) wird innerhalb des Saldos „Verbindlichkeiten gegen die Gemeinde“ ausgewiesen.

### Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagennachweis (Seite 11) gemäß dem Formblatt 2 als Anlage zur Eigenbetriebsverordnung dargestellt. Betriebsspezifische Anpassungen an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform wurden vorgenommen.

Bei der erstmaligen Anwendung des § 268 Abs. 2 des Handelsgesetzbuchs über die Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wurden gem. Artikel 24 EGHGB die Buchwerte der Vermögensgegenstände aus der kameralen Anlagenbuchhaltung als ursprüngliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten übernommen und fortgeführt.



Zum 31. Dezember 2020 waren 19 Bau-/Umbau- und Großsanierungsmaßnahmen mit insgesamt T€ 6.216 noch nicht abgeschlossen. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

**wesentliche Bauvorhaben:**

	€
KKG energetische Sanierung	875.941
Overbergschule OGS-Erweiterung	2.278.676
Persiluhrtour	801.540
Neubau Feuerwehrgerätehaus Niederaden	161.458
Neubau Realschule Altlünen	205.726
Neubau GS Osterfeld	218.238
Bürgerhaus Horstmar Komplexsanierung	486.751
	<hr/> 5.028.330

Herstellungskosten und aktivierte Eigenleistungen

Unter aktivierten Eigenleistungen werden gem. § 275 Abs.2 des Handelsgesetzbuchs, die im Unternehmen selbst erstellten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens verstanden, die im Unternehmen verbleiben und dort langfristig genutzt werden sollen.

In 2020 wurden aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 343 T€ bei der ZGL in die Herstellungskosten mit einbezogen.

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresgewinns des Wirtschaftsjahres in Höhe von T€ 92 gestiegen und beläuft sich zum 31.12.2020 auf T€ 41.529. TEUR 41.529

Die Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen bildet die Stadt Lünen und berechnet die Zuführung an ZGL weiter. Die Zuführung beläuft sich im Wirtschaftsjahr auf TEUR 230 (im Vorjahr TEUR 110).

Für Verpflichtungen aus der möglichen Unterdeckung der Zusatzversorgungskasse wurde von dem Wahlrecht gem. Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Eine Quantifizierung ist derzeit nicht möglich. Alternativ werden folgende Angaben gemacht:

- Die Versorgungszusagen sehen Betriebsrenten vor.
- Die Stadt Lünen ist Beteiligter bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL).
- Satzungsgemäß wird eine monatliche Umlage in Höhe von 6,45 % der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter erhoben.
- Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter belief sich im Wirtschaftsjahr 2020 auf T€ 2.561.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind folgende Risiken erfasst:

	Stand 1.1.2020 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
unterlassener Brandschutz	1.239.789,97	88.323,13	0,00	0,00	1.151.466,84
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	1.145.316,50	206.698,52	574.301,48	786.875,00	1.151.191,50
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	183.174,29	183.174,29	0,00	187.905,61	187.905,61
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	90.000,00	0,00	90.000,00	90.000,00
Schadstoffsanierungen	520.000,00	120.000,00	400.000,00	74.850,00	74.850,00
	<u>3.178.280,76</u>	<u>688.195,94</u>	<u>974.301,48</u>	<u>1.139.630,61</u>	<u>2.655.413,95</u>

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	Restlaufzeit über einem Jahr €	davon über 5 Jahren €	Gesamtbetrag Stand 31.12.2020 €
- gegenüber Kreditinstituten	3.029.017,96 (3.005.579,93)	80.495.387,29 (83.524.405,23)	68.213.169,96 (71.265.270,14)	83.524.405,25 (86.529.985,16)
- aus Lieferungen und Leistungen	1.564.655,31 (1.437.871,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.564.655,31 (1.437.871,03)
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	701.479,01 (564.556,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	701.479,01 (564.556,01)
- Verbindlichkeiten gegen die Gemeinde	1.290.911,06 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.290.911,06 (0,00)
- Sonstige Verbindlichkeiten	3.034.044,64 (3.183.442,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.034.044,64 (3.183.442,96)
	<u>9.620.107,98</u> (8.191.449,93)	<u>80.495.387,29</u> (83.524.405,23)	<u>68.213.169,96</u> (71.265.270,14)	<u>90.115.495,27</u> (91.715.855,66)

Sämtliche Verbindlichkeiten sind, bis auf die branchenüblichen Eigentumsvorbehalte bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, nicht besichert. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit bestehen wie im Vorjahr nicht.

Das Verwahrkonto (internes Kontokorrentkonto bei der Abteilung Finanzdienste) wird innerhalb des Saldos „Verbindlichkeiten gegen die Gemeinde“ ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegen Gemeinde (Stadt Lünen) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2.204.997,03 (im Vorjahr Forderungen aus Lieferungen und Leistungen EUR 2.662.444,04), sonstigen Vermögensgegenstände mit EUR 278.110,96 (im Vorjahr EUR 415.319,24) und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 635.975,01 (im Vorjahr EUR 902,17).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen betreffen (wie im Vorjahr) ausschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

#### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

ZGL berechnet im Wege einer Aufwandsmiete die entstandenen Aufwendungen im Wesentlichen an die Stadt Lünen weiter. Die Umsatzerlöse betragen in 2020 T€ 23.331 (2019: T€ 22.941).

Im Wirtschaftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 vorgenommen (im Vorjahr T€ 0).

Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf T€ 993 (im Vorjahr T€ 755) und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie auf Wertberichtigungen zu Forderungen. Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 91 (im Vorjahr T€ 0,3).

#### Sonstige Pflichtangaben

##### Betriebsleitung

Zum 01.08.2015 wurde Herr Marc Stoverock zum Betriebsleiter bestellt.

Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 EigVO NRW sind über die vom Eigenbetrieb gewährten Leistungen für die Mitglieder des Betriebsausschusses und der Betriebsleitung Angaben zu machen.

Die Gesamtbezüge des Betriebsleiters betragen in 2020 € 87.105,99 davon entfallen im Wesentlichen auf die Besoldung € 82.564,92 sowie auf die Zuführung zur Rückstellung für Versorgung und Beihilfen € 4.541,07.

Für den verbeamteten Betriebsleiter Herrn Stoverock wurden bei der Stadt Lünen Rückstellungen für Pensionen und Beihilfe in Höhe von insgesamt € 435.972 gebildet.

Die Betriebsleitung erhielt Beihilfen nach der Verordnung über Beihilfen in Geburts-, Krankheits-, Pflege- und Todesfällen NRW. Zudem wurden für die dienstlichen Risiken eine Haftpflichtversicherung und eine Eigenschadenversicherung durch die Stadt Lünen abgeschlossen.

## Betriebsausschuss

Insgesamt fanden 5 Sitzungen des Betriebsausschusses in 2020 statt.

Folgende Mitglieder gehörten in den Sitzungen dem Betriebsausschuss an:

### Mitglieder

#### SPD Fraktion

Herr Martin Püschel (Vorsitzender);  
Kundencenterleiter Wohnungsunternehmen  
Herr Rolf Möller, Kriminalbeamter  
Herr Hubert Groth, Lehrer  
Herr Hans-Michael Haustein,  
Einrichtungsleiter Pflegedienst

#### CDU Fraktion

Herr Günter Langkau, Rentner  
(Stellvertretender Vorsitzender)

#### FDP

Karsten Niehues, Rechtsanwalt

#### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Ute Brettner, Ingenieurin

### Stellvertretende Mitglieder

Herr Martin Weiberg, Industriekaufmann  
Herr Holger Kahl, Maschinensteiger  
Herr Rüdiger Billeb, Polizeibeamter  
Herr Siegfried Störmer, Lehrer

Frau Annette Droege-Middel, Geschäftsführerin  
Herr Andreas Kops, Dipl.-Ingenieur  
Herr Arno Feller, Rechtsanwalt  
Herr Christoph Tölle, Bankbetriebswirt  
Herr Herbert Jahn, Rentner  
Herr Daniel Pöter, Medienkaufmann

Frau Renate Schulze-Matthée, Dipl.-Geographin  
Herr Thomas Matthée, Dipl.-Physiker  
Frau Erika Roß, RENO-Fachangestellte  
Herr Eckhard Kneisel, Dipl.-Ingenieur

GFL Fraktion

Herr Reinhard Zeiger, Rentner

Herr Armin Ott

Herr Prof. Dr. Hofnagel, Dozent und Professor

Herr Otto Korte, Rentner

Herr Wolfgang Manns, Rentner

Herr Herbert Holinde, Rentner

Herr Helmut Rosenkranz, Soldat A. D.

Herr Marcel Schulz, Angestellter

Beratende Mitglieder der FraktionenHerr Dr. Roland Giller (FDP),  
Unternehmensberater

Frau Claudia Stahlhut (Piraten/FW)

Herr Ludger Auferoth, Geschäftsführer

Frau Gabriele zum Buttell (Piraten/FW)

Integrationsrat

Frau Özgür Kisrik

Herr Hamit Tatli

Die Mitglieder des Betriebsausschusses des ZGL erhalten Aufwandsentschädigungen für ihre ehrenamtliche Tätigkeit von der Stadt Lünen. ZGL selber zahlt keine gesonderten Vergütungen.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Wirtschaftsjahres und des Vorjahres beschäftigten Arbeitnehmer:

	2020	Vorjahr
Beschäftigte	82	75
Beamte	6	7
Summe	88	82

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

2020	2.890.511
2021 und folgende	34.315.504

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die sich ausschließlich aus Mietverträgen ergeben und die zwischen einem und fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf T€ 11.339. Der Anteil dieser sonstigen Verpflichtungen, die in mehr als fünf Jahren fällig werden, beläuft sich auf T€ 18.350.

Angaben über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unternehmen	Geschäftsbeziehung	Umfang im Jahr 2020	Umfang im Jahr 2020
Stadtwerke Lünen und SLG			3.773.210,67 €
Wirtschaftsbetriebe Lünen			1.447.491,52 €
Bädergesellschaft Lünen mbh			- €
Stadtbetrieb Abwasserbetrieb Lünen AöR	Sonstiges		390.127,19 €
Stadt Lünen	Verwaltungskostenbeiträge, Versicherung etc. Zinsen		11.257.529,81 €

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 25.900 netto. Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung 2020 € 25.900.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine Ereignisse ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Durch die Auswirkungen der Corona Pandemie in 2021 haben sich Verzögerungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (konsumtiv und investiv) ergeben.

Covid 19 bedingte Mehraufwendungen für Desinfektionsmaßnahmen fallen in 2021 ebenfalls an, werden aber über die kostenbasierte Miete weiterbelastet.

Ergebnisverwendung

Der Betriebsleiter schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von € 91.540,25 auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, den 10. August 2021

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen  
- Die Betriebsleitung -

i.V. Gürbüz Demirhan

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Kennzahlen			
	Anfangsbestand 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2020	Anfangsbestand 1.1.2020	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	Endbestand 31.12.2020	Restbuchwerte 31.12.2020	Restbuchwerte 31.12.2019	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	%	%
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Software	273.183,57	9.744,00	0,00	0,00	282.927,57	229.186,66	9.263,52	0,00	238.450,18	44.477,39	43.996,91	3,27	15,72
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit anderen Bauten	222.027.417,21	2.664.112,37	1.011,12	4.692.100,41	229.382.618,87	81.431.648,91	4.592.624,68	0,00	86.024.273,59	143.358.345,28	140.595.768,30	2,00	62,50
2. Grundstücke mit Wohnbauten	1.315.443,80	0,00	0,00	0,00	1.315.443,80	935.474,89	14.511,22	0,00	949.986,11	365.457,69	379.968,91	1,10	27,78
3. Bauten auf fremden Grundstücken	6.460.386,71	0,00	0,00	0,00	6.460.386,71	5.503.392,01	318.998,26	0,00	5.822.390,27	637.996,44	956.994,70	4,94	9,88
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	4.501.898,18	430.824,13	0,00	170.935,10	5.103.657,41	2.977.624,95	187.462,51	0,00	3.165.087,46	1.938.569,95	1.524.273,23	3,67	37,98
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.425.431,11	88.708,92	64.431,85	0,00	1.449.708,18	1.051.249,03	141.352,47	64.431,85	1.128.169,65	321.538,53	374.182,08	9,75	22,18
6. Anlagen im Bau	6.138.604,49	4.939.950,61	0,00	-4.863.035,51	6.215.519,59	0,00	0,00	0,00	0,00	6.215.519,59	6.138.604,49	0,00	100,00
	241.869.181,50	8.123.596,03	65.442,97	0,00	249.927.334,56	91.899.389,79	5.254.949,14	64.431,85	97.089.907,08	152.837.427,48	149.969.791,71	2,10	61,15
Summe Anlagevermögen	242.142.365,07	8.133.340,03	65.442,97	0,00	250.210.262,13	92.128.576,45	5.264.212,66	64.431,85	97.328.357,26	152.881.904,87	150.013.788,62	2,10	61,10





## **Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, Lünen**

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020**

#### **1. Grundlagen des Unternehmens**

#### **2. Wirtschaftsbericht**

- 2.1 Überblick**
- 2.2 Ertragslage**
- 2.3 Finanzlage**
- 2.4 Vermögenslage**
- 2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens**

#### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

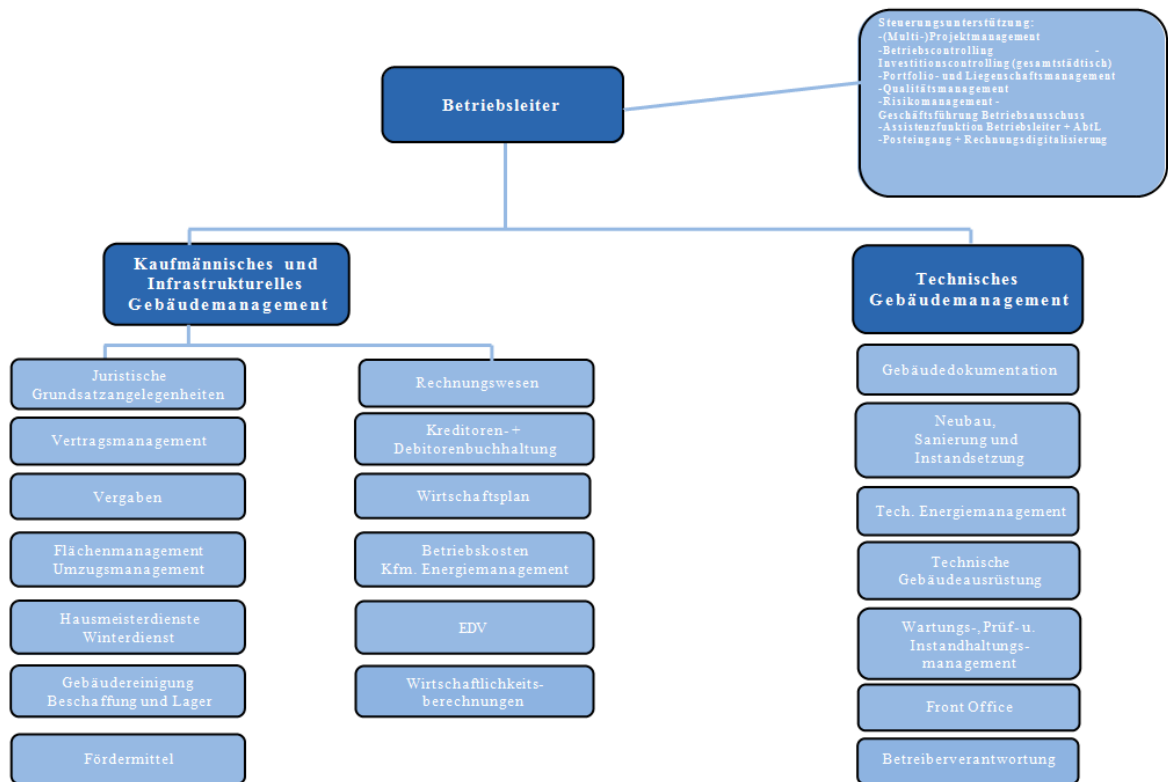
#### **4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

##### **1. Grundlagen des Unternehmens**

Der Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Lünen (Sondervermögen i. S. d. § 97 GO NRW) mit eigener Finanzwirtschaft und handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Er wird gemäß §§ 107 Abs. 2 und 114 GO NRW entsprechend den Vorschriften über Eigenbetriebe und der vom Rat der Stadt Lünen verabschiedeten Betriebssatzung, in der Fassung der 4. Änderung vom 23.03.2012, geführt. Für den ZGL zuständige Organe sind der Rat der Stadt Lünen, der Betriebsausschuss, der Bürgermeister und die Betriebsleitung.

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 hat Hr. Marc Stoverock die Aufgaben der Betriebsleitung wahrgenommen.



Im Jahr 2020 fanden 5 Sitzungen des Betriebsausschusses statt.

Gegenstand und Zweck des Stadtbetriebes ZGL (§ 1 der Betriebssatzung ZGL) ist die bedarfsgerechte Bereitstellung und effiziente Bewirtschaftung von Räumen, Gebäuden und zugehörigen Grundstücken als wirtschaftliche Einheiten unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Aufgaben des Gebäudemanagements wurden im Berichtsjahr gemäß den in § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung aufgeführten Bereichen durchgeführt.

In diesem Zusammenhang fallen regelmäßig folgende Aufgaben an:

- die Substanzerhaltung,
- die Bewirtschaftung und die Unterhaltung nach Vereinbarungen/Kontrakten mit Nutzern,
- die effiziente Raumnutzung aus gesamstädtischer Sicht (Flächenmanagement),
- die Ausführung von Serviceleistungen und Sonderleistungen (z. B. Hausmeister- und Reinigungsleistungen),
- die Anmietung und Vermietung von Räumen, Gebäuden,
- die Durchführung von Neu- und Ersatzinvestitionen,
- der Umbau im Gebäudebestand aufgrund von Einzelaufträgen der städtischen Nutzer.

Mit Beschluss vom 25.03.2010 hat der Rat der Stadt Lünen rückwirkend zum 01.01.2010 die „Errichtung eines Betriebes gewerblicher Art für die Sportstätten (BgA)“ beschlossen und diesem steuerrechtlichen Konstrukt „alle bisher dauerhaft dem Hoheitsvermögen zugeordneten Sporthallen und Sportplätze“ zugeordnet.

Die Mietflächen des ZGL-Sondervermögens sind mithin dem BgA Sportstätten zugeordnet. Die steuerrechtliche Verwaltung des BgA liegt bei der Abteilung Finanzwirtschaft der Stadtverwaltung Lünen, das Aufgabenspektrum des ZGL in Hinblick auf die Sportstätten bleibt jedoch unverändert. Aus steuerlichen Gründen wurden in der Vergangenheit Zähl- bzw. Messeinrichtungen installiert, um den auf die Sportstätten entfallenden Energieverbrauch periodengerecht und verbrauchsabhängig zuordnen zu können.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Überblick**

#### Immobilienmarkt

Investoren und auch private Bauinteressenten fragten im Berichtszeitraum wieder verstärkt Baugrundstücke, Eigenheime und Renditeobjekte nach. Das niedrige Zinsniveau belebt weiterhin die Nachfrage am Immobilienmarkt.

Die Bodenrichtwerte in Lünen haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Das Preisniveau am Lünen Immobilienmarkt zeichnet sich insgesamt im Berichtszeitraum durch Stabilität aus. Die Zukunftsaussichten für Lünen und das östliche Ruhrgebiet werden von den Marktteilnehmern weiterhin positiv eingeschätzt.

Die dem Sondervermögen des ZGL zuzurechnenden grundsätzlich vermarktbar bzw. zur Vermarktung vorgesehenen Gebäude / Flächen konnten in 2020 tatsächlich einer Vermarktung nicht zugeführt werden.

Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Anmeldung von Bedarfssituationen durch die Fachabteilungen. Eine Aufgabe der Gebäude und Realisierung eines Verkaufes durch ZGL war von daher nicht möglich. In der Folge ließ sich die vorliegende Tendenz zur Flächenmehrung nicht abschwächen.

Gebäudeabgänge in geringem Umfang stehen dieser Entwicklung gegenüber. Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung der bewirtschafteten Flächen.

Die durch die Stadt angemieteten Flächen haben sich seit dem Jahr 2010 kontinuierlich von rd. 170.000 qm auf rd. 189.000 qm erhöht.

Im Rahmen des Flächenmanagements ist der Handlungsspielraum des ZGL im Wesentlichen auf die wirtschaftliche Bereitstellung der von den Bedarfsabteilungen angeforderten und politisch beschlossenen Flächen begrenzt. Hier ist über den Berichtszeitraum hinaus erkennbar, dass es in den kommenden Jahren zu erheblichen Flächenmehrungen (z.B. durch OGS, Kita, Feuerwehrgerätehäuser und Schulen) kommen wird.

## 2.2 Ertragslage

### a) Gesamtbetrieb

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 23.331 T€ (Vorjahr: 22.941 T€). Die Umsatzerlöse haben sich damit im Vergleich zu 2019 um ca. 390 T€ erhöht und liegen ca. 3.267 T€ unter Wirtschaftsplanansatz des Wirtschaftsplans 2020. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 12,28 %. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der von der Stadt zu zahlenden Grundmieten aus Betriebszweck.

Der Personalaufwand betrug 3.924 T€ (Vorjahr: 3.811 T€) und lag damit ca. 309 T€ unter dem Wirtschaftsplanansatz (4.233 T€).

Die Belastung des städtischen Haushaltes durch Grundmieten und Betriebskosten (BK) stellt sich in 2020 insgesamt wie folgt dar:

	Abrechnungssumme	Planzahl 2020	Differenz
Grundmiete aus Betriebszweck	12.548.340,07 €	14.973.108,00 €	- 2.424.767,93 €
Grundmiete der Stadt wegen Nutzungsänderung/-aufgabe	0,00 €	850.000,00 €	- 850.000,00 €
HMR ohne Sonderleistungen	5.216.364,87 €	5.180.000,00 €	+ 36.364,87 €
Betriebskosten	3.950.641,11 €	3.900.000,00 €	+ 50.641,11 €
Summe:	21.715.346,05 €	24.903.108,00 €	- 3.187.761,95 €

Die Betriebsleitung hat sich in der Vergangenheit intensiv um eine Reduzierung der Energiekosten – und damit grundsätzlich auch des Primärenergiebedarfs – durch unterschiedliche Strategien bemüht. Die Betriebskostenabrechnung 2020 zeigt deutlich das Ergebnis dieser Bemühungen. Die Betriebskostenabrechnung 2020 liegt zwar über dem Planansatz, jedoch ca. 230 T€ unter der Abrechnungssumme 2019.

Wie in den vergangenen Jahren wurde auch im Berichtsjahr angesichts der Haushaltslage der Stadt Lünen auf die Erhebung einer betriebswirtschaftlichen Kostenmiete verzichtet (keine Einbeziehung von kalkulatorischen Zinsen / Bauunterhaltung). Bei der Mietkalkulation wird somit der geplante Aufwand (voraussichtliche Zinszahlungen bzw. Aufwendungen für die Bauunterhaltung) zu Grunde gelegt. Man spricht von einer so genannten „haushaltsneutralen Aufwandsmiete“.

Die Sonderleistungen (z.B. Hausmeister- und Reinigungsdienst), die vom städtischen Nutzer beauftragt wurden, wurden separat abgerechnet; diese beliefen sich in 2020 auf insgesamt ca. 78 T€. Motivation der städtischen Finanzwirtschaft und des ZGL für das Abrücken von in der Vergangenheit praktizierter pauschaler Abrechnung über die Mietflächen sind die besseren Steuerungsmöglichkeiten und eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

Die Gemeinden erhalten als pauschale Zuweisung zur Unterstützung kommunaler Aufwendungen Fördermittel (Bildungs-, Sport-, Feuerschutzpauschale).

Soweit die zweckgebundenen Fördermittel der ZGL zufließen, wurden diese anteilig bei der von ZGL erstellten Mietkalkulation für die von der Stadt genutzten Räumlichkeiten berücksichtigt. In 2020 konnten ca. 1.970 T€ an Zuweisungen vereinnahmt werden, im Vorjahr TEUR 1.886.

## **b) Aufträge – Service- und Sonderleistungen**

Sonderleistungen im Hausmeister- und Reinigungsbereich wurden über kalkulierte Stundensätze verursachungsgerecht abgerechnet.

## **c) Betriebskosten**

Mit ca. 3,95 Mio. € stellen die von den Kunden (Nutzern/Mietern) zu tragenden Betriebskosten (ohne Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes) eine wesentliche Aufwandsposition dar. Neben dem jeweiligen energetischen Zustand der einzelnen Gebäude werden diese Kosten durch die energiepolitischen Rahmenbedingungen (Energiepreise) sowie durch das Nutzerverhalten beeinflusst. Die Leistungen des Hausmeister- und Reinigungsdienstes (incl. Sonderleistungen) liegen mit einer Abrechnungssumme von 5,294 Mio. € um ca. 609 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

## **d) Personalkosten**

ZGL stellt jährlich einen eigenen Stellenplan für die Beschäftigten auf (die Beamtenstellen werden nachrichtlich aufgeführt); das Personal bleibt jedoch in das Personalrecht der Stadt eingebunden. Gleichwohl obliegen der Betriebsleitung im Rahmen der Betriebssatzung die Entscheidungen über Einstellungen bzw. Höhergruppierungen und Kündigungen bis Entgeltgruppe 9 TVöD.

ZGL beschäftigte in 2020 durchschnittlich 88 Mitarbeiter/innen (Vorjahr: 82 Mitarbeiter/innen), die sich wie folgt aufteilen:

- 82 Tarifbeschäftigte
- 6 Beamtinnen/Beamte

Die Vergütung der Mitarbeiter/innen des Stadtbetriebes erfolgt nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Für die Beamten des Stadtbetriebes findet das Besoldungsrecht des Landes NRW Anwendung.

Im Berichtszeitraum ließen sich die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr stabil halten. An Personalkosten sind in 2020 ca. 3.924 T€ angefallen (Vorjahr 3.811 T€) und lag damit 309 T € unter dem Wirtschaftsplanansatz (4.233 T€.) Die prozentuale Entwicklung der durchschnittlich Beschäftigten fällt stärker aus als die gesamten Personalkosten. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Verteilung der zusätzlich Beschäftigten im Berichtsjahr nicht einheitlich zu Jahresbeginn erfolgt ist. Die Entwicklung der Leistungsfähigkeit des ZGL ist jedoch auch vor dem Hintergrund erhöhter Anforderungen in den Themen Gute Schule und KInvFöG aber auch Portfolio- und Vertragsmanagement, sowie der Langzeiterkrankung zweier Führungskräfte insgesamt positiv zu bewerten.

## **e) Ergebnisentwicklung**

Das Betriebsergebnis (= Ergebnis vor Zinsen und Steuern) hat sich von 2.642 T€ auf 2.536 T€ verändert.

Der Jahresüberschuss beträgt 92 T€ (Vorjahr: 131 T€) und stellt damit eine Ergebnisverbesserung um ca. 92 T€ gegenüber dem geplanten Jahresergebnis des Erfolgsplanes 2020 von 0 T€ dar.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 92 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

### 2.3 Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 3.144.514,59 €. Sie setzen sich aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 2.508.539,58 € und Guthaben auf einem Verwahrkonto bei der Stadt Lünen in Höhe von 635.975,01 € zusammen.

Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2020 durchgehend gesichert; die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	92	131
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.264	5.076
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-750	-674
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	-523	285
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	231	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	-2	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	96	-75
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	5.011	-2.354
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-114	2.875
Saldo aus Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.399	2.485
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ( a )</b>	<b>11.704</b>	<b>7.749</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.133	-7.819
Erhaltenen Zinsen (+)	38	64
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit ( b )</b>	<b>-8.095</b>	<b>-7.755</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.006	-3.235
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	4.106	2.060
Gezahlte Zinsen (-)	-2.437	-2.549
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ( c )</b>	<b>-1.337</b>	<b>-3.724</b>
<b>Veränderung liquider Mittel ( Summe a - c )</b>	<b>2.272</b>	<b>-3.730</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	873	4.603
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.145</b>	<b>873</b>

Begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Gebäudeinvestitionen weist der ZGL in seiner Bilanz als „Anlagen im Bau“ aus. Mit 6.216 T€ werden diese unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Der Stadtbetrieb ZGL hat im Berichtsjahr Kredite in Höhe von 3.005 T€ planmäßig getilgt.

Der durchschnittliche Zinssatz aller derzeitigen Kredite beträgt effektiv ca. 2,8%.

### 2.4 Vermögenslage

Das Anlagevermögen (nach Verrechnung der Abschreibungen) hat sich um ca. 2,9 Mio. € von 150,0 Mio. € auf 152,9 Mio. € erhöht.

Insgesamt wurden in 2020 in das Anlagevermögen ca. 8,1 Mio. € investiert.

Das Eigenkapital einschließlich Sonderposten hat sich von 59.279 T€ auf 62.726 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist von 38,5 % auf 40,3 % gestiegen.

## 2.5 Gesamtaussagen zur Lage des Unternehmens

### Vermögens-, Finanz-, Ertragslage (VFE-Lage)

Die Betriebsleitung schätzt die VFE-Lage als geordnet ein.

Trotz ständig und vielfältig steigender Anforderungen an den Betrieb, Quantität der Gebäude (z.B. Kita, OGS, Schulen etc.), Qualität der Gebäude (z.B. Inklusion, Betreiberverantwortung), Vermeidung von Mehrbelastungen des angespannten städtischen Haushaltes (Überschuldung Stadt Lünen), Bewältigung der Mehraufgaben werden Schulden getilgt, eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit garantiert und wesentliche zusätzliche Mietbelastungen für den städtischen Haushalt vermieden.

### **b) Abteilung Hausmeister-/Reinigungsdienste und Vertragswesen (7.31)**

#### Hausmeisterdienst

Die Hausmeistertätigkeiten haben sich in den letzten Jahren deutlich weiterentwickelt. Während in der Vergangenheit überwiegend Pflege-, Unterhalts- und Kontrolltätigkeiten zu bewältigen waren, geht das Anforderungsprofil eines Hausmeisters mittlerweile durch den zunehmenden Technisierungsgrad, insbesondere bei neuen bzw. sanierten Gebäuden, das stark geänderte Nutzerverhalten und die intensivere Nutzung der Gebäude hin zum „Facility-Manager“. Basis dieser Entwicklung ist die Einführung moderner Gebäudeleittechnik auch im öffentlichen Bereich. Dabei gilt es über das Berichtsjahr hinaus, in einem partizipativen Prozess die dafür notwendigen Abläufe im Hausmeisterdienst weiter zu optimieren.

Fremddienstleistungen werden im Hausmeisterdienst auch zukünftig insbesondere bei Vertretungen in Übergangszeiten und Krankheitsfällen eine Rolle spielen. Insbesondere heißt es die vorliegenden Einschränkungen und Krankheitsfälle des Berichtsjahres in eine strategische Entwicklung einzubeziehen.

#### Reinigungsdienst

Das Ausscheiden von städtischen Reinigungskräften führte, neben einem über die Jahre signifikanten Anstieg des Altersdurchschnitts und der damit verbundenen personalwirtschaftlichen Folgen, weiterhin zu einer Ausweitung der Fremddienstleistungen. ZGL verzeichnet ferner eine zunehmend kritische Haltung der Nutzer, die mindestens auf eine Einhaltung der vereinbarten Reinigungsstandards drängen.

Mit dem verstärkten Einsatz von Fremddienstleistungen im Reinigungsbereich geht ein immer größerer Steuerungsaufwand einher. Das steigende Volumen bei der Auftragsvergabe an Reinigungsunternehmen und die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. Tarifreuegesetz) führen ferner zu einem sich ausweitenden Verwaltungsaufwand bei der Vergabe dieser Leistungen, die sich im Wesentlichen im Bereich der europaweiten Ausschreibung abspielt. Neben aus Neuausschreibungen entstandener wirtschaftlicher Mehraufwand ist aber eine deutliche Steigerung der Reinigungsqualität zu verzeichnen.

## Flächenmanagement

Im Flächenmanagement entstand auch in 2020, durch organisatorische Veränderungen und Stellenzuwächse in der gesamten städtischen Verwaltung, erhöhter Aufwand durch die Planung und Durchführung der in den Verwaltungsgebäuden anfallenden Umzüge. Parallel galt es im Berichtszeitraum im Rahmen der Infoma-Umstellung die digitalen Raum- und Flächeninformationen aufzubereiten.

### **c) Kaufmännische Abteilung und Stab Steuerungsunterstützung**

Die Komplexität der Berichterstattung und Steuerung der Liegenschaftsverwaltung erfordert insbesondere von der kaufmännischen Abteilung (z. B. Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung) sowie vom Stab Steuerungsunterstützung (z. B. Wirtschaftsplan, Vor- und Nachkalkulation, Wirtschaftlichkeitsberechnungen etc.) ein hohes Maß an Fachlichkeit, das in 2020 wieder erfolgreich bewältigt wurde.

### **d) Technische Abteilung (7.32)**

Die technische Abteilung war im Berichtszeitraum neben den durchgehend zu bewältigenden Aufgaben besonders mit der Planung und Rechnung von Alternativszenarien in diversen Projekten der städtischen Fachabteilungen (z.B. Kita, Schule, OGS, Feuerwachen) beschäftigt.

### **e) Umwelt- und Klimaschutz**

Auch im Jahr 2020 wurden wieder diverse Maßnahmen (u.a. Energetische Sanierung Käthe-Kollwitz-Gesamtschule, Umstellung auf Ökostrom etc.) zur CO<sub>2</sub> – Minderung durchgeführt. Die Energiewende leistet einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz durch die Erhöhung des Anteils Regenerativer Energien. Auch in Lünen gelingt eine verbesserte CO<sub>2</sub>-Bilanz, durch die verstärkte Nutzung Erneuerbarer Energien und den Bezug von Ökostrom.

Diese und weitere Klimaschutzmaßnahmen (Austausch RLT-Anlagen, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung, Ladeinfrastruktur für PKW und Fahrräder etc.) sind in die ZGL – Strategie zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>- Belastung und Senkung von Energieverbräuchen eingebettet und werden zunehmend in die Planungsvorhaben integriert. Weitere Unterstützung der Strategie könnte durch die Optimierung des diesbezüglichen Nutzerverhalts kommen.

## **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

Für das Wirtschaftsjahr 2021 wird mit Umsatzerlösen von ca. 30.980 T€ und einem Jahresgewinn von 0 T€ gerechnet.

Das Investitionsvolumen in 2021 wird ca. 27,3 Mio. € betragen.

Nachfolgende Entwicklungen werden vorausschauend kurz abgebildet:

- Bauliche Maßnahmen für Schulen und OGATA,
- weiterer Ausbau des Risikofrüherkennungssystems (gem. EigVO NW),
- Fortführung der Aufgabe von nicht betriebsnotwendigen Gebäuden und Grundstücken,
- Ermittlung von Betreiberverantwortungen und Ausschreibung von weiteren Leistungen im Bereich von Kontrolle, Inspektion und Wartung,



- Umsetzung von Optimierungen beim Energiebezug,
- Untersuchung von Fragestellungen zum Thema Inklusion in Zusammenarbeit mit der Fachverwaltung,
- Weitergehende Prozessbetrachtung und organisatorische Optimierung in allen Bereichen des Betriebes (z.B. Reinigung, Schulhausmeister)

#### Brandschutzmaßnahmen

Die Bauordnungsbehörde führte im Berichtsjahr regelmäßig wiederkehrende Prüfungen im Bereich der städtischen Schulgebäude und Versammlungsstätten durch. Neben der direkten Beseitigung der mit besonderen Gefahren behafteten Mängel, bedarf es bei noch nicht in jüngerer Vergangenheit sanierten Gebäuden der Erstellung umfassender Brandschutzkonzepte, um eine mögliche Schließung der Schulgebäude zu vermeiden. Vor anschließender Durchführung der daraus resultierenden Maßnahmen ist eine detaillierte Planung auf Grundlage der Brandschutzkonzepte durch zu beteiligende Architekten und haustechnische Fachingenieure zu erbringen.

Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen sind, bei Durchführung der Arbeiten im laufenden Betrieb, in der Regel mehrere Jahre erforderlich, um die Maßnahmen überwiegend in Ferienzeiträumen umsetzen zu können.

#### Sanierungen/Modernisierungen

Groß- und Komplexsanierungen an Gebäuden werden auf der Grundlage von jahresbezogenen Sanierungsprogrammen durchgeführt.

#### Risikofrüherkennung

Gem. § 10 Abs. 1 EigVO NRW haben Eigenbetriebe ein Risikofrüherkennungssystem einzurichten.

Eine Dokumentation und Bewertung aller Risiken des ZGL liegt vor. Das Risikomanagement ist Gegenstand der regelmäßig stattfindenden Betriebskonferenz. Zentrales Thema im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems ist die Betreiberverantwortung. ZGL hat alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen in diesem Zusammenhang Verantwortungen zukommen, in mehreren aufeinander aufbauenden Seminaren und Workshops geschult; neue Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter werden zeitnah ebenfalls geschult.

Zudem beteiligt sich ZGL bereits seit 2017 an dem städtischen Projekt des Aufbaus eines konzernübergreifenden städtischen Risikomanagements. Auch fanden bereits diesbezügliche Berichterstattungen statt.

Zukunftsorientiert ist hier qualitativ und quantitativ eine Struktur installiert, die geeignet ist die inhaltlichen Risiken zu reduzieren und eben auch die Haftungsrisiken für den Betrieb zu reduzieren.

#### Flächen- / Gebäudeentwicklung

Ziel ist es, weiterhin den Auslastungsgrad von Räumen in öffentlichen Gebäuden zu erhöhen.

Angesichts der eingeschränkten Marktfähigkeit der Bewirtschaftungsobjekte des ZGL (zum größten Teil Sonderbauten) und vor dem Hintergrund der Einflüsse der demografischen Entwicklung ist die Lebenszyklusbetrachtung bei neuen Bauprojekten (Neu- und Erweiterungsbau, Umbau) von besonderer Bedeutung.

Als Chance wird durch die Betriebsleitung ferner die in 2021 intensiv wahrzunehmende Aufgabe eines Portfoliomanagements gesehen. Die organisatorische Struktur mit einer Aufgabenwahrnehmung im Stab hat zu einer Priorisierung dieses Kernbereiches eines Gebäudemanagementbetriebes geführt. Nunmehr sollen in 2021 angemessene personelle Ressourcen positive wirtschaftliche Effekte und die in den nächsten Jahren angestrebten Entwicklungen herbeiführen.

Dennoch nimmt die Betriebsleitung als Risiko wahr, dass es nicht gelingt sich von Altgebäuden zu trennen, obwohl ggf. die politische Beschlusslage eine andere ist. Wie bereits unter 2.1 geschildert, ist die Ursache in den durch die Fachabteilungen geäußerten Bedarfen zu sehen. ZGL darf sich nicht von Gebäuden trennen, die durch Nutzungen von Fachabteilungen belegt werden.

Folgerichtig sind, zumindest unmittelbar, die erwarteten wirtschaftlichen Effekte nicht mehr zu erzielen. Hierdurch entstehen Belastungen für die Wirtschaftsrechnung des ZGL und folgerichtig den städtischen Haushalt.

Eine zusätzliche Chance bietet hier auch die Intensivierung tatsächlicher operativer Verkaufsbemühungen.

### Inklusion

Wie sich die Umsetzung von Maßnahmen zur Inklusion auf die städtischen Gebäude auswirken wird, lässt sich derzeit nur schwer fassen. Es gilt, die aktuellen Entwicklungen zu beobachten und Strategien für die Steigerung der Inklusionsfähigkeit zu entwickeln. Insbesondere hinsichtlich der gegenwärtigen und zukünftigen Projekte gilt es durch die entsprechenden Fachabteilungen den Auftrag an ZGL zu schärfen (Phase 0).

### Zinsen

Die städtische Abteilung Finanzwirtschaft sieht in den nächsten Jahren nur ein niedriges Risiko von wesentlichen Zinssteigerungen, so dass auch angesichts der Gesamtverschuldung von ca. 83,5 Mio. € mit einer mittelfristig stabilen Zinsbelastung aus den bisher aufgenommenen Darlehen des ZGL zu rechnen ist.

Die Abteilung Finanzwirtschaft steuert über die Dauer der Zinsbindung der einzelnen Darlehen das Zinsrisiko für den ZGL.

### Benchmarking

Die „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ (KGSt) erstellt Gutachten und Berichte zu Optimierungsmöglichkeiten in der Führung, Steuerung und Organisation der Kommunalverwaltung und stellt insofern eine Forschungs- und Entwicklungseinrichtung aller kommunalen Verwaltungen in Deutschland dar.

ZGL war im Berichtszeitraum in zwei Vergleichsringen der KGSt für Kommunen vergleichbarer Größenordnung engagiert: dem Vergleichsring Gebäudewirtschaft (GK 3 – 4), der die Kosten kommunaler Gebäude mit dem Ziel vergleicht, Optimierungspotential herauszuarbeiten und den eigenen Standort zu ermitteln, sowie dem Vergleichsring „Personalbedarf Gebäudemanagement“, der versucht, unterschiedliche Organisationsstrukturen in Kommunen in Hinblick auf die Personalbemessung vergleichbar zu machen, um der Betriebsleitung eine fachliche Grundlage für die sich aus Artikel 34 GG und § 839 BGB resultierenden Verpflichtungen zu geben.

## Organisatorische Entwicklung

Chancen beinhaltet die weitere strategische Neuausrichtung der Vertragsgestaltung. Hierbei wird angestrebt, über die Vertragsbestandteile „Budgettreue“ und „Termin-treue“ den eingeschlagenen Weg weiter zu intensivieren und die Qualität und die Wirtschaftlichkeit in den Bauprojekten zu steigern.

Mit personeller Fluktuation verbundenen Risiken sollen durch einen deutlichen Fokus auf Personal-themen wie Qualifizierung, Perspektive sowie Möglichkeit der Vereinbarung von Familie und Beruf entgegengewirkt werden. Eine eigene, ZGL – interne Personalentwicklung ist hier unbedingt notwendig.

Weitere Chancen, insbesondere die Möglichkeit Synergien zu heben, könnten in der Gestaltung von Zusammenarbeit mit übrigen städtischen Betrieben und Gesellschaften liegen. Die bereits gemeinsam mit der SLG umgesetzten Projekte (2015 Turnhallen) konnten im Berichtszeitraum (Turnhallen u.a. an der Querstraße, Friedhofstraße, den Turnhallen an der Dammwiese und Zum Karrenbusch sowie die Kitas an der Dammwiese, In den Hummelknäppen sowie an der Rudolph Nagelstraße,) weiter ausgebaut und zu wirtschaftlichen und qualitativen Erfolgsmodellen entwickelt werden. Hier gilt es auch in den kommenden Jahren die Chancen des qualitativen, nutzerorientierten Bereitstellens von Gebäuden, unter Nutzung der wirtschaftlichen Vorteile zur Entlastung des städtischen Haushalts voranzutreiben.

Dem bisherigen Trend, dass die Abschreibungen die Summe der Investitionen überschreiten, konnte in 2020 erfolgreich entgegengesteuert werden.

Zu verstärken wäre dieser Trend beispielsweise noch dadurch, dass alle Bedarfe städtischen Hochbaus im ZGL gebündelt werden. Hier ist z.B. bei Deckung von städtischen Bedarfen im Kitabereich mit Trägern, also Dritten, keine Zuständigkeit des ZGL begründet. Dies sogar, wenn hierzu ZGL – Grundstücke in den Fokus geraten. Die Ausnutzung des fachlichen Know-how im ZGL wäre so, insbesondere aus städtischer Sicht, zu optimieren. ZGL erhielte für Maßnahmen im Rahmen des Portfoliomanagements mehr Möglichkeiten. Auch könnte das politisch gewünschte Szenario, weniger Flächen anzumieten und mehr städtisches Vermögen zu schaffen, hierdurch gefördert werden.

Weiterhin könnte dies zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Mieten beitragen. Bereits jetzt ist ein wesentlicher Erfolg des Betriebes, die Mieten nachhaltig geringer ansteigen zu lassen, als die expansive Entwicklung der Flächen (U3, OGS etc.) es erwarten ließe.

Darüber hinaus könnten aufgrund der Expertise des ZGL i.S. Mietverträge und Bauprojekte etc. diese zukünftig werden.

## Auswirkungen der Corona – Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies führte in 2020 zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen. Bedingt durch diese Verzögerungen konnte die Grundmiete aus Betriebszweck um ca. 2,4 Mio. € reduziert werden. Der sich gegenläufig erhöhte Reinigungsaufwand in 2020 führte somit nicht zu einer Mehrbelastung der Stadt.

In 2021 sind die Auswirkungen der Corona Pandemie in Deutschland sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben unverändert zu spüren.

Dies wirkt sich intern und extern bei der ZGL aus. Die Sorgfaltspflicht der Arbeitgeber gegenüber Ihren Beschäftigten muss in dieser Pandemie in gleicher Weise Rechnung getragen werden, wie die Fortführung des Betriebs um die in § 1 der Betriebssatzung genannten Aufgaben zu erfüllen. Das Arbeiten im Homeoffice und zusätzliche Hygienemaßnahmen stellen zwei Möglichkeiten dar, um organisatorische Risiken wie Personalausfälle im Unternehmen zu reduzieren

Die Corona Pandemie wirkt sich in 2021 ebenfalls auf die Risiken der Geschäftsbeziehungen mit fremden Dritten aus. Die coronabedingten Verzögerungen, entweder durch zu wenige Arbeitskräfte oder durch Baumaterialmangel bis zu einer möglichen Insolvenz seitens der Handwerker, stellen Preisrisiken für die ZGL dar, deren Kalkulation die Liquiditätsplanung erschwert.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Eintritt der Risiken als gering eingeschätzt.

### **4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente i. e. S. werden von ZGL als eigenbetriebsähnliche Einrichtung nicht verwendet.

Der Stadtbetrieb ZGL verfügt über ein internes Verrechnungskonto, das bei der Abteilung Finanzwirtschaft geführt wird.

Gemäß § 11 EigVO NRW werden auf diesem Verrechnungskonto vorübergehend nicht benötigte Geldmittel zur Liquiditätsplanung der Gemeinde angelegt, Kassenkredite des Eigenbetriebes und größere bzw. regelmäßige Zahlungen zwischen der Stadt und dem Eigenbetrieb abgewickelt.

Für das Verrechnungskonto wurde eine Zinsvereinbarung zwischen der Abteilung Finanzwirtschaft der Stadt und ZGL geschlossen. Auf Wunsch der Finanzdienste wurde dieses Konto im Februar 2021 aufgelöst.

Lünen, 10. August 2021

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen  
- Die Betriebsleitung -

i.V. Gürbüz Demirhan

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

An die Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 und stellt die

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW a.F. unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES BETRIEBSAUSSCHUSSES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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 des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten,

- da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dortmund, 10. August 2021

BeGeKo GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Offergeld  
Wirtschaftsprüfer

gez. Engel  
Wirtschaftsprüfer