

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum
31. Dezember 2019
der
eigenbetriebsähnlichen Einrichtung
Stadtbetrieb Zentrale Gebäude-
bewirtschaftung Lünen (ZGL)
Lünen

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.625.788,18		22.562.905,17
b) aus Hausmeistertätigkeiten und Reinigung	174.982,74		165.423,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	466.080,35		224.729,63
d) aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuwendungen	<u>674.247,88</u>		<u>641.527,86</u>
		22.941.099,15	23.594.585,81
2. Sonstige betriebliche Erträge		3.369.098,50	2.215.660,48
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-7.595.047,45		-7.104.633,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.906.937,04		-2.893.599,40
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen	-2.207.299,89		-2.801.945,56
d) Aufwendungen für Brandschutz	<u>-91.289,40</u>		<u>-305.394,00</u>
		-12.800.573,78	-13.105.572,08
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.974.229,29		-2.831.917,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-836.627,57</u>		<u>-854.932,39</u>
davon für Altersversorgung EUR -276.332,14 (Vorjahr EUR -303.643,11)		-3.810.856,86	-3.686.849,95
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.075.998,13	-5.001.202,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.980.309,71	-1.429.858,46
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.771,05	116.045,21
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-2.549.316,96</u>	<u>-2.622.538,59</u>
9. Ergebnis nach Steuern		156.913,26	80.269,95
10. Sonstige Steuern		<u>-25.548,31</u>	<u>-25.975,43</u>
11. Jahresüberschuss		<u>131.364,95</u>	<u>54.294,52</u>

Die Aufgliederung des Anlagevermögens Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen
(ZGL)
Lünen

Anhang
für das Wirtschaftsjahr 2019

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2019 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. Betriebs-spezifische Anpassungen an die wohnungswirtschaftliche Darstellungsform wurden vorgenommen. Die Erweiterung betrifft die Aufgliederung des Anlagevermögens und den Posten „Forderungen aus Vermietung“.

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 Restbuchwerte wurden plangemäß fortgeführt.

Die Abschreibungen erfolgen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer:

Software	5-8	Jahre	Linear
Grundstücke mit anderen Bauten	10-80	Jahre	Linear
Grundstücke mit Wohnbauten	10-80	Jahre	Linear
Bauten auf fremden Grundstücken	50-80	Jahre	Linear
Maschinen und maschinelle Anlagen	10-20	Jahre	Linear
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 2019 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. Das Verwahrkonto (internes Kontokorrentkonto bei der Abteilung Finanzdienste) wird innerhalb des Saldos „Forderungen gegen die Gemeinde“ ausgewiesen.

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

Das Stammkapital beträgt laut Betriebssatzung T€ 51.

Die von Dritten empfangenen Zuwendungen aus dem Aufgabenvollzug der Gebäudebewirtschaftung sind öffentliche Fördermittel für ausgeführte 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.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagennachweis (Seite 10) 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 2019 waren 13 Bau-/Umbau- und Großsanierungsmaßnahmen mit insgesamt T€ 6.139 noch nicht abgeschlossen. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

wesentliche Bauvorhaben:

	<u>€</u>
GS Am Lüserbach energetische Sanierung	1.379.500
Overbergschule OGS-Erweiterung	923.721
Kardinal-v.-Galen-Schule OGS-Erweiterung	310.488
Wittekindschule Komplexsanierung	702.555
Gymnasium Altlünen, 3. BA, energetische Sanierung Gebäudehülle	2.196.437
Gymnasium Altlünen, diverse Maßnahmen	266.466
Bürgerhaus Horstmar Komplexsanierung	138.286
	<hr/>
	5.917.453

Die Forderungen gegen die Gemeinde setzen sich aus den Forderungen aus Lieferung und Leistungen (Mio. 5,1€), die mit Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (Mio. 2,5€) verrechnet werden, und sonstigen Forderungen (Mio. 0,4€) zusammen. In den sonstigen Forderungen sind Forderungen aus Vorsteuerabzug (Mio. 0,4€) sowie vorübergehend nicht benötigte Geldmittel auf einem Verwahrkonto (TEUR 1) enthalten.

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresgewinns des Wirtschaftsjahres in Höhe von T€ 131 gestiegen und beläuft sich zum 31.12.2019 auf T€ 41.437.

Die Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen bildet die Stadt Lünen und berechnet die Zuführung an ZGL weiter.

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 2019 auf T€ 2.587.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind folgende Risiken erfasst:

	Stand 1.1.2019 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
unterlassener Brandschutz	1.239.789,97	0,00	0,00	0,00	1.239.789,97
unterlassene Instandhaltung und große Instandhaltung	913.316,50	422.571,46	126.428,54	781.000,00	1.145.316,50
Noch nicht genommener Urlaub und Überstunden	129.534,62	129.534,62	0,00	183.174,29	183.174,29
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	90.000,00	80.821,00	9.179,00	90.000,00	90.000,00
Schadstoffsanierungen	520.000,00	0,00	0,00	0,00	520.000,00
	2.892.641,09	632.927,08	135.607,54	1.054.174,29	3.178.280,76

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 31.12.2019
	€	€	€	€
- gegenüber Kreditinstituten	3.005.579,93 (3.235.149,69)	83.524.405,23 (86.529.985,14)	71.265.270,14 (74.364.766,44)	86.529.985,16 (89.765.134,83)
- aus Lieferungen und Leistungen	2.002.427,54 (2.039.157,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.002.427,54 (2.039.157,27)
- Sonstige Verbindlichkeiten	3.183.442,96 (272.276,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.183.442,96 (272.276,45)
	<u>8.191.450,43</u> (5.546.583,41)	<u>83.524.405,23</u> (86.529.985,14)	<u>71.265.270,14</u> (74.364.766,44)	<u>91.715.855,66</u> (92.076.568,55)

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.

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 2019 T€ 22.941 (2018: T€ 23.595).

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

Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf T€ 619 (im Vorjahr T€ 30) und die periodenfremden Aufwendungen auf T€ 0,3 (im Vorjahr T€ 2,4).

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 2019 € 84.336,24 davon entfallen im Wesentlichen auf die Besoldung € 80.007,24 sowie auf die Zuführung zur Rückstellung für Versorgung und Beihilfen € 4.329,00.

Für den verbeamteten Betriebsleiter Herrn Stoverock wurden bei der Stadt Lünen Rückstellungen für Pensionen und Beihilfe in Höhe von insgesamt € 402.105 gebildet.

Darüber hinaus erhielt die Betriebsleitung 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 6 Sitzungen des Betriebsausschusses in 2019 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 Fraktionen

Herr 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:

	2019	Vorjahr
Beschäftigte	75	72
Beamte	7	6
Summe	82	78

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

2020	2.716.300
2021 und folgende	26.973.113

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die zwischen einem und fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf T€ 11.339. Die sonstigen Verpflichtungen, die bei mehr als fünf Jahren fällig werden, belaufen sich auf T€ 18.350.

Angaben über Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unternehmen	Geschäftsbeziehung	Umfang im Jahr 2019
Stadtwerke Lünen und SLG		3.644.156,02 €
Wirtschaftsbetriebe Lünen		1.757.876,79 €
Bädergesellschaft Lünen mbh		- €
Stadtbetrieb Ab- wasserbetrieb Lünen AöR	Sonstiges	368.684,44 €
Stadt Lünen	Verwaltungskostenbeiträge, Versicherung etc. Zinsen	10.720.600,88 €

Im Übrigen bestehen mit der Stadt Lünen Beziehungen im Bereich der Grundsteuern und Grundbesitzabgaben im üblichen Umfang.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 25.900 netto. Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung 2019 € 25.900.

Ergebnisverwendung

Der Betriebsleiter schlägt vor, den Jahresgewinn in Höhe von € 131.364,95 auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, den 19. Juni 2020

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen
- Die Betriebsleitung -

Marc Stoverock

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Kennzahlen			
	Anfangsbestand 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2019	Anfangsbestand 1.1.2019	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	Endbestand 31.12.2019	Restbuchwerte 31.12.2019	Restbuchwerte 31.12.2018	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	%	%
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	227.677,97	45.505,60	0,00	0,00	273.183,57	227.669,81	1.516,85	0,00	229.186,66	43.996,91	8,16	0,56	16,11
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit anderen Bauten	218.463.512,55	2.532.626,90	1.451.032,98	2.482.310,74	222.027.417,21	78.449.891,01	4.432.790,37	1.451.032,47	81.431.648,91	140.595.768,30	140.013.621,54	2,00	63,32
2. Grundstücke mit Wohnbauten	1.316.466,38	0,00	1.022,58	0,00	1.315.443,80	921.985,72	14.511,24	1.022,07	935.474,89	379.968,91	394.480,66	1,10	28,89
3. Bauten auf fremden Grundstücken	6.460.386,71	0,00	0,00	0,00	6.460.386,71	5.184.393,73	318.998,28	0,00	5.503.392,01	956.994,70	1.275.992,98	4,94	14,81
4. Maschinen und maschinelle Anlagen	3.843.917,04	671.845,50	0,00	-13.864,36	4.501.898,18	2.788.660,32	188.964,63	0,00	2.977.624,95	1.524.273,23	1.055.256,72	4,20	33,86
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.391.357,47	34.073,64	0,00	0,00	1.425.431,11	932.032,27	119.216,76	0,00	1.051.249,03	374.182,08	459.325,20	8,36	26,25
6. Anlagen im Bau	4.072.542,00	4.534.508,87	0,00	-2.468.446,38	6.138.604,49	0,00	0,00	0,00	0,00	6.138.604,49	4.072.542,00	0,00	100,00
	235.548.182,15	7.773.054,91	1.452.055,56	0,00	241.869.181,50	88.276.963,05	5.074.481,28	1.452.054,54	91.899.389,79	149.969.791,71	147.271.219,10	2,10	62,00
Summe Anlagevermögen	235.775.860,12	7.818.560,51	1.452.055,56	0,00	242.142.365,07	88.504.632,86	5.075.998,13	1.452.054,54	92.128.576,45	150.013.788,62	147.271.227,26	2,10	61,95

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen, Lünen

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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

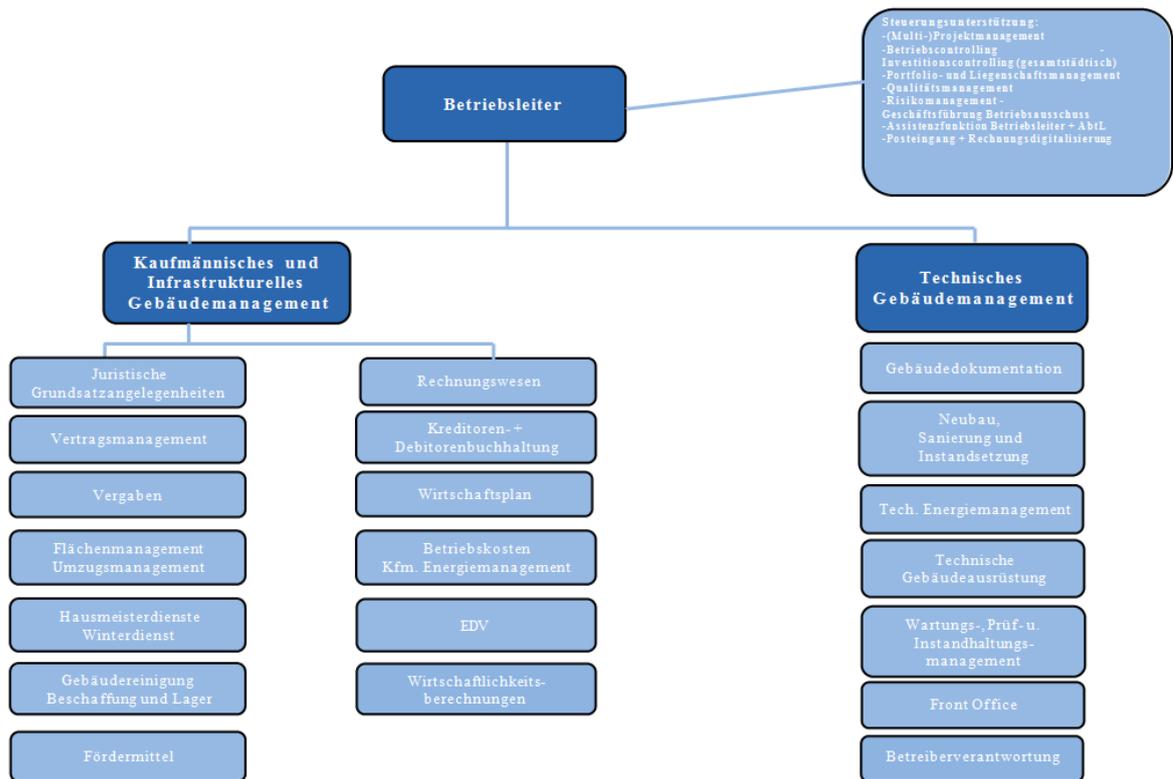
1. Grundlagen des Unternehmens

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 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 hat Hr. Marc Stoverock die Aufgaben der Betriebsleitung wahrgenommen.

Im Rahmen organisatorischer Optimierungen wurde im Jahr 2017 die bisherige Aufbauorganisation (infrastrukturelle, kaufmännische, technische Abteilung) aufgegeben. Kernbestandteile waren die Stärkung des Portfoliomanagements und Controllings im Stab sowie der Zusammenschluss der kaufmännischen und infrastrukturellen Abteilung mit der Kompetenz eines Volljuristen in 2018 besetzten Stelle und einer Teamleitung Infrastruktur / Vertragsmanagement. In 2019 galt es die weiteren personellen Besetzungen vorzunehmen und die Umsetzung der o.g. organisatorischen Ausrichtung zu intensivieren.



Im Jahr 2019 fanden 6 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.

Der Stadtbetrieb ZGL bietet den Nutzern/Kunden vornehmlich gebäudebezogene Leistungen an. Des Weiteren obliegt ZGL die Bauunterhaltung für Liegenschaften aus Stiftungsvermögen.

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 2019 tatsächlich einer Vermarktung nicht zugeführt werden.

Ursächlich hierfür sind i. W. 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.

Vom Gesetzgeber geforderte zusätzliche Flächen für die „U3“-Betriebe in Kindertageseinrichtungen führen neben weiteren Neubaumaßnahmen zu zusätzlichen Flächen. 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. 195.000 qm erhöht.

Im Rahmen des Flächenmanagements ist der Handlungsspielraum des ZGL i.W. 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. OGS, Kita, Feuerwehrgerätehäuser, Schulen) kommen wird.

2.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 22.941 T€ (Vorjahr: 23.595 T€). Die Umsatzerlöse haben sich damit im Vergleich zu 2018 um ca. 653 T€ reduziert und liegen ca. 857 T€ unter Wirtschaftsplanansatz des Nachtragswirtschaftsplans 2019. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 3,7 %. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der von der Stadt zu zahlenden Grundmieten aus Betriebszweck.

Der Personalaufwand betrug 3.811 T€ (Vorjahr: 3.687 T€) und lag damit ca. 18 T€ unter dem Wirtschaftsplanansatz (3.829 T€).

Die Belastung des städtischen Haushaltes durch Grundmieten und Betriebskosten (BK) stellt sich in 2019 insgesamt wie folgt dar:

	Abrechnungssumme	Planzahl 2019	Differenz
Grundmiete aus Betriebszweck	12.772.247,95 €	13.184.470,00 €	- 412.222,05 €
Grundmiete der Stadt wegen Nutzungsänderung/-aufgabe	22.413,49 €	0,00 €	+ 22.413,49 €
HMR ohne Sonderleistungen	4.510.107,64 €	4.901.202,54 €	- 391.094,90 €
Betriebskosten	4.173.751,03 €	4.250.525,78 €	- 76.774,75 €
Summe:	21.478.520,11 €	22.336.198,32 €	- 857.678,21 €

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 2019 zeigt deutlich das Ergebnis dieser Bemühungen.

Die wesentliche Umsatzposition ist die von der Stadt Lünen als Nutzer von Gebäuden/Räumlichkeiten gezahlte „Aufwandsmiete“ für die Unterbringung der städtischen Fachbereiche und Dienststellen. Im Erfolgsplan 2019 waren 13.185 T€ als Grundmieten aus Betriebszweck angesetzt, der städtische Haushalt wurde mit 12.772 T€ belastet (minus 412 T€).

Wie in den vergangenen Jahren wurde auch im Berichtsjahr angesichts der Haushaltslage der Stadt Lünen auf die Erhebung einer betriebswirtschaftlichen Kostenmiete verzichtet (kalkulatorische 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 2019 auf insgesamt ca. 175 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 2019 konnten ca. 1.886 T € an Zuweisungen vereinnahmt werden.

Das Betriebsergebnis hat sich von 2.587 T€ auf 2.642 T€ verändert.

Das Ergebnis nach Steuern (ehemals Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) betrug 157 T€ (Vorjahr: 80 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 131 T€ (Vorjahr: 54 T€) und stellt damit eine Ergebnisverbesserung um ca. 131 T€ gegenüber dem geplanten Jahresergebnis des Erfolgsplanes 2019 von 0 T€ dar.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 131 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Das rechnerisch positive Jahresergebnis ist, insbesondere mit Blick auf die sich in der Nachtragswirtschaftsplanung widerspiegelnden zu befürchtenden Mehrausgaben, als großer wirtschaftlicher Erfolg zu interpretieren. Der durch Mehrkosten, insbesondere im Bereich des Schulhausmeisterdienstes und der Gebäudereinigung, verursachte Nachtragshaushalt 2019 musste nicht in Anspruch genommen werden. Das positive Ergebnis wurde nicht durch Reduzierungen in den vorgenannten Bereichen herbeigeführt, sondern durch diszipliniertes und auf das rechtlich Notwendige reduzierte Ausgabeverhalten der Kolleginnen und Kollegen des ZGL bewirkt. Bereits im Herbst 2019 hatte die Betriebsleitung eine entsprechende Ausgabendisziplin verfügt.

b) Aufträge – Service- und Sonderleistungen

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

c) Betriebskosten

Mit ca. 4,2 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 4,685 Mio. € um ca. 170 T€ unter 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 2019 durchschnittlich 82 Mitarbeiter/innen (Vorjahr: 78 Mitarbeiter/innen), die sich wie folgt aufteilen:

- 75 Tarifbeschäftigte
- 7 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. 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 durch die im Berichtszeitraum vorgenommenen Stellenbesetzungen insgesamt positiv zu bewerten.

2.3 Finanzlage

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 872.999,46 €. Sie setzen sich aus dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 872.097,29 € und Guthaben auf einem Verwahrkonto bei der Stadt Lünen in Höhe von 902,17 € zusammen.

Die Liquidität war für das Wirtschaftsjahr 2019 durchgehend gesichert; die laufenden Verbindlichkeiten konnten zu jeder Zeit beglichen werden.

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	131	54
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.076	5.001
Auflösung Sonderposten für Zuwendungen	-674	-641
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Sonstigen Rückstellungen	285	40
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	0	1
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen und anderer Aktiva	-75	297
Zunahme (-)/Abnahme (+) des Saldos gegenüber der Gemeinde/ anderen Eigenbetrieben (ohne Verwahrkonto)	-2.354	-1.755
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2.875	-168
Saldo aus Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.485	2.507
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (a)	7.749	5.336
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.819	-5.119
Erhaltenen Zinsen (+)	64	116
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (b)	-7.755	-5.003
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-3.235	-3.314
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	0	5.000
Einzahlungen für Sonderposten für Zuwendungen	2.060	120
Gezahlte Zinsen (-)	-2.549	-2.623
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (c)	-3.724	-817
Veränderung liquider Mittel (Summe a - c)	-3.730	-484
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.603	5.087
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	873	4.603

Begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Gebäudeinvestitionen weist der ZGL in seiner Bilanz als „Anlagen im Bau“ aus. Mit 6.139 T€ werden diese unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Der Stadtbetrieb ZGL hat im Berichtsjahr Kredite in Höhe von 3.235 T€ planmäßig getilgt.

Der durchschnittliche Zinssatz aller derzeitigen Kredite beträgt effektiv ca. 2,84%.

2.4 Vermögenslage

Das Anlagevermögen (nach Verrechnung der Abschreibungen) hat sich um ca. 2,7 Mio. € von 147,3 Mio. € auf 150,0 Mio. € erhöht.

Insgesamt wurden in 2019 in das Anlagevermögen ca. 7,8 Mio. € investiert.

Das Eigenkapital einschließlich Sonderposten hat sich von 57.761 T€ auf 59.278 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist von 37,82 % auf 38,45 % gestiegen.

2.5 Gesamtaussagen zur Lage des Unternehmens

a) Abteilungsübergreifende Themen

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

Die Betrachtung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weist ZGL als ein gesundes Unternehmen aus.

Trotz ständig und vielfältig steigender Anforderungen an den Betrieb, Quantität der Gebäude (z.B. Kita, OGS), 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.

Innerbetriebliche Organisation/Aufgaben

2019 war bereits das vierte Jahr in dem die neue Software Infoma im Echtbetrieb lief. Neben den buchhalterisch zu ändernden Strukturen hatte und hat die Umstellung erheblichen Einfluss auf die Geschäftsprozesse des ZGL (z.B. Workflow, Front Office, Einbindung Hausmeister über I-Pads, etc.).

b) Abteilung Hausmeister-/Reinigungsdienste und Vertragswesen (7.30)

Hausmeisterdienst

Die Erfahrungen der letzten Jahre in der Zusammenarbeit mit Anbietern von Hausmeisterdienstleistungen aus der freien Wirtschaft wurden systematisch in Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Qualität ausgewertet. Daraus resultiert eine neue Konzeption für den Hausmeisterdienst, die mit der Personalverwaltung und dem Personalrat abgestimmt wurde, die im Berichtsjahr fortgeführt wurde.

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.

Über das Berichtsjahr hinaus, in dem es noch nicht gelang die angestrebten organisatorischen und wirtschaftlichen Änderungen herbeizuführen, gilt es die wirtschaftlichen Rahmendaten weiter zu verbessern. Und ggf. in einem partizipativen Prozess alternative Organisationsstrukturen zu entwickeln.

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. Tariftreuegesetz) 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 auch eine deutliche Steigerung der Reinigungsqualität zu verzeichnen.

Flächenmanagement

Im Flächenmanagement entstand auch in 2019, durch organisatorische Veränderungen und Stellenzuwächse in der gesamten städtischen Verwaltung, erheblicher 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 ein hohes Maß an Fachlichkeit und führt zu einem umfassenden Aufgaben-Portfolio (z.B. Jahresabschluss, Betriebsabrechnungsbogen, Wirtschaftsplan, Vor- und Nachkalkulation), das in 2019 wieder erfolgreich bewältigt wurde. Insbesondere der durch den Nachtragswirtschaftsplan und den durch die Umsetzung Ausgaben reduzierender Maßnahmen entstandener erhöhter Arbeitsaufwand wurde hervorragend bewältigt.

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. Auch sie lieferte einen insbesondere motivierten und disziplinierten Beitrag zur Unterschreitung der Zahlen des Nachtragswirtschaftsplans.

e) Umweltschutz

Auch im Jahr 2019 wurden wieder diverse Maßnahmen zur CO₂ – Minderung durchgeführt. Diese Maßnahmen sind in die ZGL – Strategie zur Vermeidung von CO₂- Belastung und Senkung von Energieverbräuchen eingebettet. Weitere Unterstützung der Strategie könnte durch die Optimierung des diesbezüglichen Nutzerverhalts kommen.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Für das Wirtschaftsjahr 2020 wird mit Umsatzerlösen von ca. 28.709 T€ und einem Jahresgewinn von 0 T€ gerechnet.

Das Investitionsvolumen in 2020 wird ca. 15,7 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. 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. Wodurch es leider zu zeitlichen Verzögerungen kommt.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass die ausstehenden Brandschutzmaßnahmen bis Ende 2020 abgeschlossen werden 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 ab dem 01.01.2007 ein Risikofrüherkennungssystem einzurichten.

Durch ein an Größe und Komplexität des Betriebes angepasstes Überwachungssystem sollen die dauernde technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gewährleistet und negative Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden. Dass der Betrieb nicht insolvenzgefährdet sein kann, spielt dabei jedoch keine wesentliche Rolle.

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 2020 intensiv wahrzunehmende Aufgabe eines Portfoliomanagements gesehen. Die neue organisatorische Struktur mit einer Aufgabewahrnehmung im Stab hat zu einer Priorisierung dieses Kernbereiches eines Gebäudemanagementbetriebes geführt. Nunmehr sollen in 2020 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.

Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang besonders, dass ggf. in die Basis, auf der Neubauentscheidungen getroffen wurden (Sanierung vs. Neubau) die Verwertung der Altobjekte mit ihrem Wirtschaftlichkeitseffekt eingeflossen sind.

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 intelligente 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. 86,5 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. Die Ergebnisse aus beiden Vergleichsringen werden im Jahr 2020 erwartet.

Organisatorische Entwicklung

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

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

In 2020 ist hinsichtlich der Personaldienste der zeitnahe, fachliche und unterstützende Ablauf in Stellenbesetzungsverfahren und der kooperative Umgang mit Personalausfällen abzustimmen. Hier gilt es in 2020 die Schnittstellen zu schärfen und über den entsprechenden Leistungsaustausch, schließlich zahlt ZGL für die Sollleistung erhebliche Beträge, Einigkeit zu erzielen. Ggf. sind auch die internen Verrechnungen insgesamt, in Bezug auf ZGL, auf ihre Verursachungsgerechtigkeit hin zu überprüfen und neu zu gestalten.

Weitere Chancen, insbesondere die Möglichkeit Synergien zu heben, könnten in der Gestaltung von Zusammenarbeit im Konzern liegen. Auch diese Schnittstellen gilt es zukünftig zu schärfen und zu gestalten. Die bereits gemeinsam mit der SLG umgesetzten Projekte (2015 Turnhallen) konnten im Berichtszeitraum (Turnhalle, Kitas) 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.

Bereits seit Jahren erkennbar ist ein Trend, dass die Abschreibungen die Summe der Investitionen überschreiten. In der Folge tritt in einem schleichenden Prozess ein Werteverzehr des betrieblichen Vermögens ein. Dem sollte nach Auffassung der Betriebsleitung zukünftig grundsätzlich und strategisch entgegengewirkt werden. Aus Sicht der Betriebsleitung bestehen durchaus Möglichkeiten diesen Trend umzukehren. Im ersten Schritt könnten sich die großen investiven ZGL-Vorhaben auf der Basis der städtischen Bedarfe hier entgegenwirken. Hier entstehen beispielsweise durch neue Schulen (zwei Grund-, eine Realschule) erhebliche Investitionen. Auch bei großen Schulsanierungen werden Millionenbeträge investiv in die Infrastruktur eingebracht.

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 auch oberhalb der aktuellen Satzung beim Gebäudebetrieb gebündelt werden.

Bei der Weiterverfolgung o.g. Strategie, davon ist die Betriebsleitung überzeugt, ließen sich die Stärken des Betriebes noch deutlicher zum Wohle der städtischen Mutter einsetzen. Noch wirtschaftlichere Aufgabenwahrnehmung und Erhöhung der Qualität in der Aufgabenerledigung wären begleitet durch Erreichung intergenerativer Gerechtigkeit durch verstärkte Schaffung von Vermögenswerten für die Zukunft.

Mögliche 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. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des ZGL zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen.

Da die wesentliche Umsatzposition bei ZGL die von der Stadt Lünen als Nutzer von Gebäuden/ Räumlichkeiten gezahlte „Aufwandsmiete“ darstellt, ist mit möglichen Umsatzverlusten nicht zu rechnen. Auch betreffen praktisch alle wesentlichen Einnahmen des ZGL die Stadtverwaltung Lünen. Eine Gefährdung der Liquidität ist folgerichtig nicht erkennbar. Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ZGL keine eigene Rechtspersönlichkeit hat und mithin die Geschäftsrisiken der Stadt Lünen teilt.

Aufgrund der aktuellen Situation um die Corona Pandemie und eines daraus resultierenden erhöhten Reinigungs- und Organisationsbedarfes sind gegebenenfalls Kostensteigerungen zu erwarten. Diese können aber derzeit noch nicht beziffert werden.



Nennenswerte Personalausfälle, die sich erfolgsgefährdend auswirken könnten, gibt es bisher nicht.

Über eine Reduzierung von Flächen bzw. geplanten und beschlossenen Bauprojekten aufgrund von haushalterischen Maßnahmen der Stadt Lünen zu spekulieren ist es zu früh.

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.

Lünen, 19. Juni 2020

Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen
- Der Betriebsleiter -

Marc Stoverock

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Stadtbetrieb Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), Lünen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 gesetz-

lichen 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, 23. Juni 2020

BeGeKo GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Engel
Wirtschaftsprüfer

gez. Semelka
Wirtschaftsprüfer