

Jahresabschluss des Eigenbetriebes Objekt- und Wohnungsbau zum 31.12.2023

Gemäß § 26 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung für das Land NRW wird der Jahresabschluss hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Willich hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von -33.897,43 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023 werden ab dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung bis zur Feststellung des folgenden Jahresabschlusses in der Verwaltung des Eigenbetriebes Objekt- und Wohnungsbau, Viersener Straße 2, Zimmer 204, 47877 Willich, zur Einsichtnahme zur Verfügung gehalten.

Willich, den 05.08.2024

Stadt Willich
Der Bürgermeister
Eigenbetrieb Objekt- und Wohnungsbau

Gez.
Raymans
Betriebsleiterin

Geschäftsbericht

zum

31.12.2023

Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang
4. Anlagenspiegel
5. Verbindlichkeitspiegel
6. Gewinn- und Verlustrechnung nach Betriebszweigen
7. Lagebericht

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

		2023		Vorjahr 2022
		EUR	EUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse		2.652.704,70	2.667
2.	Sonstige betriebliche Erträge		64.369,88	100
3.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-596.245,73</u>	-596.245,73	-479 -(479)
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.152.694,20		-1.274
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 126.672,91 (Vj: TEUR 129)	<u>-362.150,01</u>		-382
			-1.514.844,21	-(1.656)
5.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-253.744,52</u>	-253.744,52	-269 -(269)
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-330.884,88	-360
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)		877,92	0
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 572,51 (Vj: TEUR 0)		-56.130,59	-62
9.	Jahresfehlbetrag		<u><u>-33.897,43</u></u>	<u><u>-58</u></u>

**Anhang zum Jahresabschluss
des Eigenbetriebs Objekt- und Wohnungsbau
zum 31. Dezember 2023**

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich für das Wirtschaftsjahr 2023 wurden nach den gesetzlichen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der ab 1. Januar 2005 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2024, in Verbindung mit den anzuwendenden, für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches, aufgestellt.

Sitz des Betriebes ist Willich.

Nach der Betriebssatzung, zuletzt geändert mit Beschluss des Rates vom 28. Oktober 2009, ist der Eigenbetrieb mit der Beratung, Planung und Durchführung von Neubau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen, dem Gebäudemanagement und der Bewirtschaftung und Pflege des städtischen Mietwohnungsbestandes und alle dem Betriebszweck fördernden Geschäfte für die Stadt Willich betraut.

Dem Betrieb ist Immobilienvermögen wirtschaftlich zugeordnet, welches auf eigene Rechnung instandgesetzt, instandgehalten und bewirtschaftet wird. Hinsichtlich der Bauunterhaltung Dach und Fach und Bewirtschaftung des nicht dem Betrieb zugeordneten Immobilienvermögens erhält der Betrieb unterjährig städtische Mittel (Bauunterhaltung Dach und Fach; ungeplante Instandhaltung; Bewirtschaftung Gebäude) für die auf Rechnung der Stadt Willich durchgeführten Maßnahmen. Zum Jahresende erfolgt eine Spitzabrechnung über die vorgenannten Mittel nach dem tatsächlichen Aufwand.

Ab dem 01.01.2016 wird der Zahlungsverkehr für die dem Betrieb nicht zugeordneten Immobilien der Stadt Willich über ein gesondertes Konto abgewickelt.

Dieses Bankkonto ist dem Kontenkompensationsring der Stadt Willich zugeordnet. Insgesamt weist das Treuhandvermögen zum Bilanzstichtag einen Saldo von 769.409,40 € zu Gunsten des Eigenbetriebes aus.

Der Fremdleistungsbezug/Materialaufwand für die vorbeschriebenen, auf Rechnung der Stadt Willich durchgeführten Maßnahmen hat auf Ebene des Betriebes keine Ergebnisauswirkung. Die sich aus den vorbeschriebenen Maßnahmen ergebenden Forderungen und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2023 sind nachfolgend bei den entsprechenden Bilanzposten erläutert.

Der Fremdleistungsbezug/Materialaufwand aus diesen Geschäftsfeldern betrug in 2023

▪ Bauunterhaltung Dach und Fach	1.622.151,21 €
▪ Sonstige Instandhaltung	908.892,80 €
▪ Bewirtschaftung Gebäude	5.237.083,81 €

Der Fremdleistungsbezug/Materialaufwand für Neubau- bzw. größere Instandsetzungsmaßnahmen des nicht dem Betrieb wirtschaftlich zugeordneten städtischen Immobilienvermögens wird

– abweichend von den zuvor beschriebenen Instandhaltungsmaßnahmen – unmittelbar auf separaten Konten der Kernverwaltung erfasst und über ein Bankkonto des Kernhaushalts verausgabt.

Der Jahresabschluss weist zum 31. Dezember 2023 einen Verlust in Höhe von 33.897,43 € aus.

Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich eine Bilanzsumme von 14.051.049,52 € gegenüber 14.311.819,90 € im Vorjahr.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die letzte Anlageninventur fand im September 2021 statt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zur Wertgrenze von 250,00 € wurden auf Aufwandskonten gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Wert von 250,00 € wurden im Anlagevermögen einzeln erfasst. Dies betrifft auch Computerhardware gem. Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26.02.2021 (IV C 3 – S 2190/21/10002:013). Die unter diese Regelung fallenden Anlagegüter wurden mit einer Nutzungsdauer von einem Jahr im Wirtschaftsjahr abgeschrieben.

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nennwert. Das Ausfallrisiko für bestehende Forderungen ist in ausreichender Höhe durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Forderungen haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus besteht eine Forderung gegenüber der Krickler-Stiftung mit einer Restlaufzeit über einem Jahr.

Sonstige Rückstellungen enthalten in angemessener Höhe alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Bei der Bewertung von Rückstellungen werden die voraussichtlichen zukünftigen Erfüllungsbeträge berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst. Gehaltssteigerungen sind mit 5,5 % berücksichtigt.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

II. Angaben zur Bilanz sowie zur GuV

a) Bilanz

Aktivseite

A. I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände weisen zum 31. Dezember 2023 einen Restbuchwert in Höhe von 3.873,00 € (Vorjahr: 8.243,00 €) aus.

Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte linear unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

A. II.1. Grund und Boden

Der Buchwert zum 31.12.2023 beträgt unverändert 2.736.444,93 €.

A. II.2. Gebäude

Die Gebäudewerte wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Restbuchwert in Höhe von 8.689.634,00 € aus.

An den Objekten Fontanestr. und Karl-Kox-Str. fielen nachträglich Herstellkosten in Form von Vermessungs- und Baugenehmigungsgebühren mit einem Gesamtwert von 1.173,91 € an.

Die planmäßige lineare Abschreibung der Gebäude betrug im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 213.763,91 €.

Der Restbuchwert zum 31. Dezember 2023 beträgt 8.477.044,00 €.

A. II.3. Außenanlagen

Der Bilanzwert zum 31. Dezember 2022 betrug 78.082,00 €.

Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von jeweils 10 Jahren.

Der Restbuchwert zum 31. Dezember 2023 beträgt 66.222,00 €.

A. II.4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Restbuchwert in Höhe von 82.442,00 € aus.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden neue Büromöbel und ein Messgerät mit einem Gesamtwert von 12.228,61 beschafft. Die alten Möbel wurden teilweise entsorgt oder als Reserve eingelagert.

Die Abschreibung der anderen Anlagen, Maschinen und Fahrzeuge sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte linear.

Der Bilanzwert zum 31. Dezember 2023 ergibt 70.917,00 €.

B. I.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen schließen zum 31. Dezember 2023 mit einem Bestand von 374.282,12 € (Vorjahr: 276.998,93€) ab.

Davon betreffen 342.237,23 € Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten für 2023 aus der Sparte Vermietung eigener Objekte. Die Abrechnung wird in 2024 erfolgen.

Für Forderungen aus Mieten der Sparte Vermietung eigener Objekte wurden Einzelwertberichtigungen insgesamt in Höhe von 51.916,58 € (Vorjahr: 45.723,27 €) gebildet.

B. I.2. Forderungen an die Stadt und andere Eigenbetriebe

Die Forderungen an die Stadt und andere Eigenbetriebe schließen zum 31. Dezember 2023 mit einem Bestand von 1.270.237,20 € (Vorjahr: 1.870.392,85 €) ab.

Davon betreffen 121.512,21 € den Fremdleistungsbezug/Materialaufwand der Sparte Instandhaltung für die Bauunterhaltung Dach und Fach sowie für die sonstige Instandhaltung 340.196,02 die der Eigenbetrieb auf Rechnung der Stadt Willich ausführt.

Des Weiteren handelt es sich um offene Honorarforderungen des Eigenbetriebes für Maßnahmen der Bauunterhaltung Dach und Dach in Höhe von 37.724,39 € sowie sonstigen Instandhaltung in Höhe von 150.211,02 €, der Bauunterhaltung im Freizeitbad de Bütt in Höhe von 41.842,51 € sowie offene Honorarforderungen der Sparte Neubau in Höhe von 156.129,09 €, die erst zum Jahresende abgerechnet wurden. Daneben sind in dieser Position offene Mietforderungen für die Flüchtlingshäuser in Höhe von 8.620,37 € enthalten sowie eine Forderung gegenüber der GSG in Höhe von 11.107,39 € im Rahmen einer Personalkostenerstattung. Aus nicht abgerechneten Nebenkosten für das Objekt Jakob-Krebs-Str. 53 werden zu dem eine Forderung in Höhe von 5.520,41 € sowie Mietrückstände in Höhe von 1.590,46 € ausgewiesen. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt in 2024.

Darüber hinaus wird unter dieser Position eine Forderung von 52.500 € gegenüber der Gottfried-Kricker-Stiftung aus der Übertragung des Objektes Jakob-Krebs-Str. 53 ausgewiesen, wovon 45.500 € eine Laufzeit von über einem Jahr haben. Diese Forderung wird zum Barwert ausgewiesen und wurde in Anlehnung an die Zinssätze für Anleihen der öffentlichen Hand mit 4.747,01 € abgezinst.

C. I.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände weisen zum 31.12.2023 einen Bilanzwert von 277.329,65 € aus und resultieren aus der Umgliederung von Verbindlichkeiten (debitorische Kreditoren). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben aus der Jahresabrechnung mit den Stadtwerken im Rahmen der Bewirtschaftung von städtischen Gebäuden.

B. II. Liquide Mittel

Es werden liquide Mittel in Höhe von 769.409,40 € ausgewiesen, die das treuhändisch verwaltete Vermögen aus Mitteln der Stadt Willich betreffen.

Der Bankbestand des Eigenbetriebes beträgt zum Bilanzstichtag - 987.992,07 € (Vorjahr – 915.038,21 €) und wird unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit einer Summe von 5.290,22 € (Vorjahr: 9.711,92 €) gebildet. Dabei handelt es sich um die Beamtenbesoldung für Januar 2024.

Passivseite

A. I. Stammkapital

Das Stammkapital beträgt lt. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 27. November 2001 unverändert 3.000.000,00 €.

A. II. Allgemeine Rücklage

Die Allgemeine Rücklage betrug zum 31.12.2022 879.840,24 €.

Im Wirtschaftsjahr 2023 ergaben sich keine Veränderungen.

A. III. Ergebnisvortrag und IV. Jahresergebnis

Der Jahresverlust 2022 in Höhe von 58.268,22 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Eigenkapitalentwicklung kann wie folgt dargestellt werden:

	Anfangsbestand	Veränderungen	Endbestand
	T€	T€	T€
Stammkapital	3.000,0	0,0	3.000,0
Allgemeine Rücklage	879,8	0,0	879,8
Verlustvortrag 2015	-62,8	0,0	-62,8
Verlustvortrag 2016	-83,2	0,0	-83,2
Verlustvortrag 2017	-26,8	0,0	-26,8
Jahresgewinn 2018	+167,3	0,0	+167,3
Jahresgewinn 2019	+32,2	0,0	+32,2
Jahresgewinn 2020	+30,1	0,0	+30,1
Verlustvortrag 2021	-389,8	0,0	-389,8
Verlustvortrag 2022	-58,3	0,0	-58,3
Verlust 2023		-33,9	-33,9
Summe Eigenkapital			3.454,6

B. Sonderposten

Für die Anschaffung eines Elektrofahrzeugs wurde in 2019 ein Investitionszuschuss aus Bundesmitteln in Höhe von 7.301,25 € gewährt. Der Zuschuss wird über die Nutzungsdauer des Fahrzeugs ertragswirksam aufgelöst.

Der Buchwert zum Bilanzstichtag beträgt 2.230,00 € (Vorjahr 3.447,00 €).

C. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen weisen zum 31. Dezember 2023 einen Bestand in Höhe von 227.010,00 € (Vorjahr 233.370,00 €) aus.

Für Urlaubsansprüche und geleistete Überstunden der Mitarbeiter von Objekt- und Wohnungsbau aus dem Jahre 2023 wurde eine Rückstellung in Höhe von 76.500,00 € (Vorjahr: 82.300,00 €) gebildet. Die Rückstellung wurde mitarbeiterbezogen, mit Einzelstundensätzen nach Personalkosten, auf den übertragenen Anspruch berechnet.

Für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2023 wurde eine Rückstellung in Höhe von 8.300,00 € (Vorjahr: 7.800,00 €) gebildet.

Für ausstehende Jahresabschlussarbeiten wurde eine Rückstellung in Höhe von 15.500,00 € (Vorjahr: 16.000,00 €) gebildet. Die Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlüsse 2020 bis 2023 beträgt 17.830,00 €.

Im Rahmen der Abschlussprüfung ist die Einholung umfangreicher Bankbestätigungen erforderlich. Die hierfür anfallenden Gebühren wurden auf 500,00 € geschätzt.

Eine Rückstellung für die Umlage von anteiligen Beratungsleistungen zur Erstellung des Gesamtabschlusses der Stadt Willich wurde erfolgswirksam aufgelöst.

Auf die gebildete Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 99.100,00 € wurden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 50.172,51 € unter der Berücksichtigung von Zinseffekten in Höhe von 572,51 € in Anspruch genommen. Die Gehaltssteigerungen wurden mit 5,5 % p.a. sowohl für die Aufstockungsbeträge als auch für Erfüllungsrückstände berücksichtigt.

Die Abzinsung der Altersteilzeitverpflichtung erfolgt periodengerecht und nicht entsprechend der Vereinfachungsregelung für Altersversorgungsverpflichtungen gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB.

Für die Bewertung zum 31.12.2023 wurden die Abzinsungssätze der Deutschen Bundesbank des 7-Jahresdurchschnitts mit Stand Dezember 2023 verwendet.

Für die Umlage der Zuführungsbeträge zu den Pensions- und Beihilferückstellungen für Beamte steht die Abrechnung mit der Stadt für 2023 noch aus. Für aktive Beschäftigte wurde eine Rückstellung in Höhe von 55.880,00 € gebildet.

Für anfallende Archivierungskosten ist eine Rückstellung in Höhe von 3.000,00 € gebildet worden.

Die Entwicklung der Rückstellungen kann wie folgt dargestellt werden:

	Anfangsbestand T€	Veränderungen T€	Endbestand T€
Rückstellungen für Personal	82,3	-5,8	76,5
Rückstellungen für Nebenkostenabrechnungen	7,8	+0,5	8,3
Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten	16,0	-0,5	15,5
Rückstellungen für Prüfungskosten	23,2	-5,4	17,8
Rückstellung Bankgebühren	0,5	0,0	0,5
Rückstellung Umlage Gesamtabschluss	1,5	-1,5	0,0
Rückstellung Umlage Pensionsrückstellung	0,0	+55,9	55,9
Rückstellung Altersteilzeitgesetz	99,1	-49,6	49,5
Rückstellung für Archivierungskosten	3,0	0,0	3,0
Summe Rückstellungen	233,4	-6,4	227,0

D. Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem dieser Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Das Bankkonto des Eigenbetriebes weist zum Bilanzstichtag einen Saldo von -987.992,07 € (Vorjahr: -915.038,21 €) aus. Das zweite Bankkonto des Betriebes mit dem die nicht dem Betrieb zugeordneten Objekte verwaltet werden, weist zum 31.12.2023 einen Saldo von 769.409,40 € (Vorjahr: -1.172.067,20 €) aus.

Für die Sanierung Krusestr. 5 - 7 wurde im Wirtschaftsjahr 1999 bei der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank ein Annuitätendarlehen in Höhe von 299.270,69 € aufgenommen, das mit 2 % p.a. getilgt und mit 5,79 % verzinst wurde. Das Darlehen wurde in 2023 vollständig getilgt.

Das Annuitätendarlehen der NRW.BANK zum Umbau des ehemaligen Lorenz-Hospitals in Anrath wurde in 2023 mit 1 % p.a. getilgt und mit 1,23 % p.a. verzinst. Die Restschuld beträgt zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 489.129,22 €.

Zur Finanzierung der Flüchtlingshäuser am Standort Niersweg in Neersen wurde in 2018 ein Darlehen bei der Commerzbank in Höhe von 1.850.000,00 € aufgenommen. Das Annuitätendarlehen wird mit 0,98 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Die Restschuld beträgt zum Stichtag 1.353.085,80 €.

Das in 2020 zur Deckung der Finanzierung der Gebäude an den Standorten Fontanestr. und Karl-Kox-Str. aufgenommene Darlehen in Höhe von 3.250.000,00 € wird mit 0,51 % verzinst und hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die Restschuld zum 31.12.2023 beträgt 2.678.870,00 €.

Weiter werden unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausstehende Annuitäten in Höhe von EUR 69.900,54 € ausgewiesen.

2. Erhaltene Anzahlungen

Unter den erhaltenen Anzahlungen sind zum 31.12.2023 aus der Vermietungssparte die Anzahlungen auf Nebenkosten für 2023 der einzelnen Mieter in Höhe von 285.983,31 € (Vorjahr: 262.763,22 €) enthalten. Diese werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für 2023 - die im Wirtschaftsjahr 2024 erfolgen wird - aufgelöst.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2023 angefallen.

Der Bilanzwert zum 31. Dezember 2023 ergibt 391.303,50 € (Vorjahr: 274.786,47 €).

Davon entfallen 185.050,61 € (Vorjahr: 158.685,52€) auf Fremdleistungsbezug/Materialaufwand aus Treuhandmitteln gegenüber externen Firmen:

- Bauunterhaltung Dach und Fach: 114.913,64 €
- Sonstige Instandhaltung: 58.705,49 €
- Bewirtschaftung 11.431,48 €

4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Willich und anderen Eigenbetrieben weisen zum Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von 4.010.538,42 € (Vorjahr: 3.036.621,95 €) aus.

Der Bestand setzt sich unter anderem aus Verbindlichkeiten gegenüber den Gemeinschaftsbetrieben Willich in Höhe von 56.010,78 €, aus erhaltenen Anzahlungen für den Fremdleistungsbezug/Materialaufwand aus Treuhandmitteln aus dem Geschäftsfeld Bewirtschaftung in Höhe von 1.196.207,77 € sowie aus dem Inneren Darlehen der Stadt in Höhe von 2.700.000,00 € zusammen.

Das Innere Darlehen weist zum Bilanzstichtag eine Restschuld in Höhe von 2.700.000,00 € (Vorjahr: 2.850.000,00 €) aus und wurde mit 1 % p.a. getilgt. Der Zinssatz beträgt 0,5 % p.a. Der jährliche Kapitaldienst wird zum 31.12. fällig.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2023 79.313,71€ (Vorjahr: 32.735,03 €).

Diese Position betrifft unter anderem Lohnsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 45.409,11 € für die Monate November und Dezember 2023, die erst in 2024 abgeführt wurden.

Des Weiteren handelt es sich um Sicherheitseinbehalte für Gewährleistung nach VOB/B in Höhe von 27.064,67 € (Vorjahr: 32.216,06 €) und hinterlegte Kauttionen für Mietwohnungen in Höhe von 6.026,58 €.

Die Sicherheitseinbehalte betreffen überwiegend Maßnahmen der Sonstigen Instandhaltung aus Treuhandmitteln der Stadt und sowie das Anlagenvermögen des Betriebes (Flüchtlingsunterkünfte).

Sicherheitseinbehalte aus Neubau- und investiven Baumaßnahmen, die das städtische Anlagevermögen betreffen, werden in der städtischen Bilanz ausgewiesen.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung weist zum 31. Dezember 2023 einen Bestand in Höhe von 21.060,85 € (Vorjahr: 18.467,93 €) aus.

Hierbei handelt es sich um Zahlungseingänge von Mietern für den Monat Januar 2023.

b) Gewinn- und Verlustrechnung

An dieser Stelle wird auf die beigegefügte Gewinn- und Verlustrechnung nach Betriebszweigen verwiesen.

Die Umlage der Sparte Verwaltung und Betrieb erfolgte direkt in den Aufwendungen und Erträgen der produktiven Sparten.

Unter Materialaufwand wird der Fremdleistungsbezug für die Sparte Vermietung sowie Kosten für extern beauftragte Fachingenieurleistungen für die Sparte Instandhaltung ausgewiesen. Die eigentlichen Instandhaltungsaufwendungen für die nicht dem OWB zugeordneten städtischen Gebäude werden bei städtischen Ämtern erfasst (Spitzabrechnung Treuhandmittel).

Der wesentliche Teil der Personalkosten wurde den Sparten verursachungsgerecht anhand der angefallenen Stunden zugeordnet. Für die restlichen Personalkosten wurde die Zuordnung zu den einzelnen Sparten über prozentuale Verteilungsschlüssel vorgenommen.

Die gewählten Verteilungsschlüssel für die Sach- und Personalkosten der Sparte Verwaltung und Betrieb wurden so gewählt, dass eine möglichst verursachungsgerechte Zuordnung erfolgt.

Die Abschreibungen wurden überwiegend der Sparte Vermietung zugewiesen, soweit die Mietgebäude betroffen sind. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mittels Umlageschlüssel auf alle Sparten verteilt, soweit sie nicht direkt einer Sparte zuzuordnen waren.

Die Beauftragung von Leistungen im Geschäftsfeld Arbeitssicherheit und Gefahrgut ist seit dem 01.01.2023 entfallen. Die Leistungen wurden seitens der Stadt Willich anderweitig organisiert und vergeben.

Die Zinserträge des Berichtsjahres in Höhe von 877,92 € betreffen die Aufzinsung der langfristigen Forderung gegenüber der Gottfried-Kricker-Stiftung.

Die Zinsen für das Fremdkapital von insgesamt 56.130,59 € setzen sich wie folgt zusammen:

Inneres Darlehen Stadt Willich	14.250,00 €
NRW.Bank inkl. Verwaltungskostenbeitrag	8.595,82 €
DG Hyp, Schlusszahlung	545,69 €
Commerzbank	28.179,93 €
Kontokorrentzinsen	3.986,64 €
Abzinsung Altersteilzeitverpflichtung	572,51 €

Mit Ausnahme der Kontokorrentzinsen wurde der Zinsaufwand der Sparte Vermietung zugeordnet. Die Abzinsung der Altersteilzeitverpflichtung wurde analog den Personalkosten der Sparte Neubau zugeordnet.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen wurden als Einzelkosten den einzelnen Sparten direkt zugeordnet, die Gemeinkosten wurden den Sparten über die Gemeinkostenumlage zugeteilt.

Die Erträge ließen sich überwiegend den einzelnen Sparten direkt zuordnen.

Darstellung der Umsatzerlöse

Im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2022 haben sich die Umsatzerlöse im Jahr 2023 wie folgt entwickelt:

	2022 T€	Veränderungen T€	2023 T€
Erlöse Mieten	747,0	+10,4	757,4
Erlöse Nebenkosten	274,1	+68,4	342,5
Erlöse aus Architektenleistungen Neubau bzw. Umbau	749,9	-388,9	361,0
Erlöse Gebäudeverwaltung	130,9	+5,4	136,3
Erlöse Bauleitung und Instandhaltung	751,5	+304,0	1.055,5
Erlöse Gestellung Fachkraft für Arbeitssicherheit	13,3	-13,3	0,0
Summe Umsatzerlöse	2.666,7	-14,0	2.652,7

Die Umsatzerlöse der Sparten Architekturleistungen, Neubau bzw. Umbau sowie Bauleitung und Instandhaltung beinhalten die Leistungsvergütung für die für Rechnung der städtischen Ämter umgesetzten Maßnahmen. Die Gestellung der Fachkraft für Arbeitssicherheit wird seit 2023 nicht mehr von Objekt- und Wohnungsbau übernommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 15.809,69 € (Vorjahr: 7.463,79 €).

III. Sonstige Angaben und sonstige finanzielle Verpflichtungen

III. a) Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die betrieblich Beschäftigten der Objekt- und Wohnungsbau sind über die Stadt Willich bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse für Gemeinden und Gemeindeverbände (RZVK) in Köln versichert. Die Versicherungsleistungen sind umlagefinanziert. Die dort zu zahlenden Beiträge werden jährlich ermittelt. Da die RZVK nicht mit Vorausleistungsbescheiden arbeitet, werden die voraussichtlichen jährlichen Kosten als Prognose im Wirtschaftsplan veranschlagt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Wartungs-, Bezugs- und Dienstleistungsverträgen.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB liegen nicht vor.

III. b) Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

Die Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich hat für die Durchführung der satzungsmäßigen Aufgaben einen eigenen Mitarbeiterstamm, der aus dem Stellenplan ersichtlich ist. Die Personalverwaltung erfolgt durch den Geschäftsbereich Zentrale Dienste der Stadtverwaltung Willich.

Die in 2023 durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer/innen nach § 267 (5) HGB beläuft sich auf 17,5 (Vorjahr: 21,3); davon Beamtinnen: 1,3.

Personalaufwand

	2022	Veränderungen	2023
	T€	T€	T€
Vergütung Angestellte	1.158,2	-46,0	1.112,2
Besoldung Beamte	117,8	-21,3	96,5
Zuführung Altersteilzeitrückstellung	17,8	-68,0	-50,2
Veränderungen Rückstellungen	-20,2	+14,4	-5,8
Sozialabgaben	236,2	-16,4	219,8
Umlage RZVK	94,4	-8,0	86,4
Beamtenversorgung	35,0	+5,3	40,3
Beihilfe	16,0	-0,4	15,6
	<u>1.655,2</u>	<u>-140,4</u>	<u>1.514,8</u>

III. c) Abschlussprüferhonorar

Das Honorar für die Abschlussprüferleistungen beträgt EUR 9.460,00 inklusive Umsatzsteuer.

IV. Betriebsleitung

Die Betriebsleitung oblag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr Frau Martina Raymans.

Frau Raymans hat im Wirtschaftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 110.313,67 € erhalten. Der variable Anteil betrug 933,52 €.

Betriebsausschuss

Zuständiger Ausschuss für den Eigenbetrieb Objekt- und Wohnungsbau ist der gemeinsame Betriebsausschuss mit satzungsgemäß 17 Mitgliedern:

Bäumges, Johannes		Rechtsanwalt
Becker, Hagen		Einzelhandelskaufmann
Danisch, Marcel		Selbstständig
Donath, Hans-Joachim		Beamter
Druve, Dirk		Polizist
Gosselk, Christian		Controller KFZ-
Hafermann, Johannes	(Vorsitzende)	Mechatroniker/Redakteur
Heikenfeld, Jörg		Diplom-Ingenieur
Ingmanns, Walter		Steuerberater u. Wirtschaftsprüfer
Isik, Kerim		Sachbearbeiter Immobilien
Lenz, Jens	(stellvertr. Vorsitzender)	Kaufm. Angestellter
Lüpertz, Christian		Industriekaufmann
Müller, Andreas		Lehrer
Ortmanns, Agnes		Finanzbeamtin
Rohs, Hans-Ulrich		Kaufmann
Stoll, Magnus		Leitstellendisponent
Wenderoth, Ulrike		Grundschullehrerin

Der Ausschuss trat im Wirtschaftsjahr 2023 zu drei Sitzungen zusammen.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhalten von der Stadt Willich Aufwandsentschädigungen bzw. Sitzungsgelder entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Willich, die im Rahmen der gesamten Ratstätigkeit gezahlt wurden. Eine gesonderte Entschädigung wird durch den Betrieb nicht gezahlt.

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden.

VI. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2023 in Höhe von -33.897,43 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Willich, den 15.04.2024



Martina Raymans
Betriebsleiterin

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	31. 12. 2022
	1. 1. 2023			31. 12. 2023	1. 1. 2023			31. 12. 2023		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
- Software	100.180,98	0,00	0,00	100.180,98	91.937,98	4.370,00	0,00	96.307,98	3.873,00	8.243,00
	<u>100.180,98</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>100.180,98</u>	<u>91.937,98</u>	<u>4.370,00</u>	<u>0,00</u>	<u>96.307,98</u>	<u>3.873,00</u>	<u>8.243,00</u>
Sachanlagen										
1. Grund und Boden	2.736.444,93	0,00	0,00	2.736.444,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.736.444,93	2.736.444,93
2. Gebäude	11.793.892,81	1.173,91	0,00	11.795.066,72	3.104.258,81	213.763,91	0,00	3.318.022,72	8.477.044,00	8.689.634,00
3. Außenanlagen	165.318,84	0,00	0,00	165.318,84	87.236,84	11.860,00	0,00	99.096,84	66.222,00	78.082,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.413,18	12.228,61	36.589,64	245.052,15	186.971,18	23.750,61	36.586,64	174.135,15	70.917,00	82.442,00
	<u>14.965.069,76</u>	<u>13.402,52</u>	<u>36.589,64</u>	<u>14.941.882,64</u>	<u>3.378.466,83</u>	<u>249.374,52</u>	<u>36.586,64</u>	<u>3.591.254,71</u>	<u>11.350.627,93</u>	<u>11.586.602,93</u>
	<u>15.065.250,74</u>	<u>13.402,52</u>	<u>36.589,64</u>	<u>15.042.063,62</u>	<u>3.470.404,81</u>	<u>253.744,52</u>	<u>36.586,64</u>	<u>3.687.562,69</u>	<u>11.354.500,93</u>	<u>11.594.845,93</u>

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

<u>Art der Verbindlichkeit</u>	davon mit einer Restlaufzeit				Sicherheiten	
	<u>Gesamtbetrag</u> €	bis zu 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €	gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.578.977,63 (Vj. 6.961.098,77)	1.320.819,19 (Vj. 2.448.361,56)	1.061.791,32 (Vj. 1.057.790,64)	3.196.367,12 (Vj. 3.454.946,57)	0,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	285.983,31 (Vj. 262.763,22)	285.983,31 (Vj. 262.763,22)	0,00 (Vj. 0,00)	0,00 (Vj. 0,00)	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.303,50 (Vj. 274.786,47)	391.303,50 (Vj. 274.786,47)	0,00 (Vj. 0,00)	0,00 (Vj. 0,00)	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben	4.010.538,42 (Vj. 3.036.621,95)	1.460.538,42 (Vj. 336.621,95)	600.000,00 (Vj. 600.000,00)	1.950.000,00 (Vj. 2.100.000,00)	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	79.313,71 (Vj. 32.735,03)	46.222,46 (Vj. 518,97)	33.091,25 (Vj. 32.216,06)	0,00 (Vj. 0,00)	0,00	0,00
	10.346.116,57	3.504.866,88	1.694.882,57	5.146.367,12	0,00	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung nach Betriebszweigen	Betrag	Instandhaltung	Bewirtschaftung	Vermietung eigene Objekte	Neubauten und Umbauten
01.01.2023 bis 31.12.2023	insges.	981	982	983	986
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	7
1. Umsatzerlöse	2.652.704,70	1.055.511,26	136.318,48	1.099.873,55	361.001,41
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	64.369,88	7.650,69	10.641,41	44.234,99	1.842,79
Zwischensumme	2.717.074,58	1.063.161,95	146.959,89	1.144.108,54	362.844,20
4. Materialaufwand					
Aufwand für bezogene Leistungen	596.245,73	0,00	0,00	596.245,73	0,00
5. Personalaufwand					
a.) Löhne und Gehälter	1.152.694,20	551.337,06	93.594,32	141.338,51	366.424,31
b.) Soziale Abgaben	235.477,10	110.192,94	16.822,02	24.491,41	83.970,73
c.) Versorgungsaufwendungen	126.672,91	64.042,05	8.168,43	11.064,28	43.398,15
Zwischensumme Personalaufwand	1.514.844,21	725.572,05	118.584,77	176.894,20	493.793,19
6. Abschreibungen	253.744,52	6.946,26	324,29	236.193,20	10.280,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	330.884,88	190.756,39	18.247,72	27.526,99	94.353,78
Zwischensumme Aufwendungen	2.695.719,34	923.274,70	137.156,78	1.036.860,12	598.427,74
8. Betriebsergebnis	21.355,24	139.887,25	9.803,11	107.248,42	-235.583,54
9. Zinsen und ähnliche Erträge	877,92	0,00	0,00	877,92	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.130,59	2.308,05	209,82	51.781,26	1.831,46
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-33.897,43	137.579,20	9.593,29	56.345,08	-237.415,00

**Lagebericht
des Eigenbetriebs Objekt- und Wohnungsbau
der Stadt Willich
für das Wirtschaftsjahr 2023**

I. Grundlagen

Der Eigenbetrieb Objekt- und Wohnungsbau wurde durch Ratsbeschluss vom 20. November 1997 zum 1. Januar 1998 als Eigenbetrieb nach § 114 GO und der EigVO gegründet.

Die Aufgabenerfüllung richtet sich nach der Betriebssatzung, zuletzt geändert mit Beschluss des Rates vom 28. Oktober 2009, in der derzeit gültigen Fassung. Demnach betreibt der Eigenbetrieb für die Stadt Willich die Planung, Beratung und Durchführung von Neubau-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen, das Gebäudemanagement (soweit nicht organisatorisch bei der Stadt angesiedelt) sowie die Pflege und Bewirtschaftung des städtischen Mietwohnungsbestands und alle den Betriebszweck fördernden Geschäfte der Stadtverwaltung Willich.

Die Vergütungen der Leistungen des „Eigenbetriebs“ sind vertraglich vereinbart. Die letzte Anpassung (Leistungsentgeltsatz für die Bauunterhaltung) erfolgte zum 01.01.2022.

Der Betrieb unterliegt aufgrund seiner Aufgabenstellung nicht der Besteuerung.

Für den Mitarbeiterstamm wird beim „Eigenbetrieb“ ein eigener Stellenplan geführt, der nachrichtlich auch die Beamtenstellen ausweist. Der Stellenplan ist Bestandteil des für jedes Wirtschaftsjahr aufzustellenden Wirtschaftsplans. Die Personalverwaltung wird als Serviceleistung von der Stadt Willich übernommen. Die Mitarbeiter:innenvertretung ist der Gesamtpersonalrat der Stadt Willich.

Für den Zahlungsverkehr des Betriebs wird zum Teil die Stadtkasse Willich in Anspruch genommen. Die Trennung von Anordnungs- und Kassengeschäft ist organisatorisch und personell gewährleistet.

Der Wirtschaftsplan sieht eine mehrjährige Finanz- und Investitionsplanung vor.

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Wirtschaftsbericht

a) Geschäftsverlauf

Dem Wirtschaftsplan zufolge war für das Wirtschaftsjahr 2023 ein Jahresgewinn in Höhe von 88.938 € prognostiziert worden.

Das seit dem 01.01.2007 bestehende System der Leistungsvergütung mit der Stadt Willich wurde überprüft und stufenweise angepasst. Die letzte Anpassung erfolgte in 2022.

b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

Im Wirtschaftsjahr 2023 waren folgende Erträge und Aufwendungen zu verzeichnen:

	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse	2.666,7	2.652,7
2. Sonstige betriebliche Erträge	99,8	64,4
3. Materialaufwand	-478,9	-596,2
4. Personalaufwand	-1.655,1	-1.514,8
5. Abschreibungen	-269,2	-253,7
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-360,1	-330,9
7. Zinsen u. ähnliche Erträge	0,2	0,9
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-61,7	-56,1
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-58,3	-33,9

Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird ein Verlust in Höhe von 33.897,43 € ausgewiesen.

Das Jahresergebnis verteilt sich auf die Sparten

	2022 T€	2023 T€
981 Instandhaltung	-156,6	137,6
982 Bewirtschaftung	2,0	9,6
983 Vermietung eigene Objekte	84,3	56,3
984 Arbeitssicherheit und Gefahrgut (entfällt ab 01.01.2023)	2,0	./.
986 Neubauten und Umbauten	10,1	-237,4

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % zurückgegangen.

Die Umsatzrentabilität ist von -2,2 % im Vorjahr auf -1,3 % im Wirtschaftsjahr 2023 gestiegen.

2.) Vermögens- und Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr wurden Investitionen in Höhe von 13,4 T€ getätigt. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 253,7 T€ gegenüber.

Die Anlagendeckung bezogen auf das lang- und mittelfristig gebundene Kapital ist von 92,6 % im Vorjahr zum Bilanzstichtag auf 90,7 % gesunken.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus Mieten in Höhe von 67,3 T€ (Vorjahr: 45,4 T€) sowie Forderungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten aus der Sparte Vermietung in Höhe von 342,2 T€ (Vorjahr: 274,1 T€). Die Abrechnung erfolgt im Jahr 2024. Für die Forderungen sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von 51,9 T€ (Vorjahr: 45,7 T€) berücksichtigt worden.

Die Forderungen gegenüber der Stadt und anderen Eigenbetrieben haben sich mit 1.270,2 T€ gegenüber 1.870,4 T€ im Vorjahr reduziert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Auslagen für Kosten der Instandhaltung (461,7 T€), mit denen OWB für die Stadt in Vorleistung getreten ist sowie um offene Honorarforderungen für Maßnahmen der sonstigen Instandhaltung (150,2 T€) und Architektenhonorare (156,1 T€) für das letzte Quartal 2023. Die Honorarforderungen und die getätigten Auslagen werden bei der Stadt als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Ausfallrisiko wird bei internen Forderungen als gering eingestuft.

Die Eigenkapitalquote ist zum Bilanzstichtag auf 24,6 % (Vorjahr: 24,4 %) gestiegen.

Der Bankbestand per 31.12.2023 weist einen Saldo von -987.992,07 € aus.

Ab dem 01.01.2016 werden Rechnungen für die nicht dem Betrieb zugeordneten Immobilien der Stadt über ein separates Bankkonto –ebenfalls im Rahmen des Kontenkompensationsrings - abgewickelt. Dieses Konto weist zum Bilanzstichtag einen Saldo von 769.409,40 € aus. Aufgrund der gemeinsamen Kassenführung (Kontenkompensation) mit der Stadt Willich war die Liquidität des Eigenbetriebs jederzeit gewährleistet.

Kapitalflussrechnung:

		2023	2022
		TEUR	TEUR
	<u>Jahresergebnis</u>	-34	-58
+	Abschreibungen	254	269
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-6	-145
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	789	-1.167
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen		

	und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der	1.312	-314
	Investitions- oder		
	Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		
	Zinsaufwendungen/Zinsertäge	56	57
+/-	Auflösung Sonderposten	-1	-1
-	Cashflow aus der laufenden	2.370	-1.359
=	Geschäftstätigkeit		
-	Auszahlungen für Investitionen in das	-13	-179
	Sachanlagevermögen		
	Cashflow aus der	<u>-13</u>	<u>-179</u>
=	Investitionstätigkeit		
-	Auszahlungen aus der Tilgung von	-432	-440
	Krediten		
-	Gezahlte Zinsen	-56	-57
-	Cashflow aus der	<u>-488</u>	<u>-497</u>
=	Finanzierungstätigkeit		
	Zahlungswirksame Veränderung des	1.869	-2.035
	Finanzmittelfonds		
	Finanzmittelfonds am Anfang der	-2.088	-53
+	Periode		
	Finanzmittelfonds am Ende der	<u>-219</u>	<u>-2.088</u>
=	Periode		
	Zusammensetzung		
	Finanzmittelfonds:		
	Kassenbestand, Bankguthaben	769	0
	Kontokorrentkredite	<u>-988</u>	<u>-2.088</u>
	Summe	-219	-2.088

Das Innere Darlehen weist nach einer Aufstockung zum 31.12.2023 einen Saldo von 2.700.000,00 € (Vorjahr: 2.850.000,00 €) aus. Das Darlehen wurde in 2023 mit 0,5 % p. a. verzinst.

Zum Bilanzstichtag sind die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten von 50,6 % im Vorjahr auf 47,8 % gesunken. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 sind auf 36,1 % (Vorjahr: 33,7 %) gestiegen.

Die Erwartungen des Wirtschaftsplans 2023 konnten nicht erfüllt werden. Ursächlich hierfür sind überwiegend personelle Vakanzen in der Sparte Neubau. Im ersten Quartal 2024 wurden hierfür neue Mitarbeiter:innen eingestellt.

III. Risiko- und Prognosebericht

Das nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich vorgeschriebene Überwachungssystem wurde dem Risikohandbuch entsprechend gehandhabt.

Regelmäßige Auswertungen der Gewinn- und Verlustrechnung, des quartalsmäßigen Berichtswesens, des Mahnwesens sowie der jährlich zu erstellende Wirtschaftsplan stellen einen wesentlichen Teil des Risikofrüherkennungssystems dar. Das Risikofrüherkennungssystem wird regelmäßig mit den aktuellen Geschäftsprozessen abgestimmt und gegebenenfalls angepasst.

Aufgrund der Tätigkeiten von Objekt- und Wohnungsbau für die Stadt Willich ist der Betrieb vor allem von der wirtschaftlichen Lage der Stadt Willich und der Durchführung von städtischen Baumaßnahmen beeinflusst.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan mit einem Jahresgewinn von 18,4 T€ gerechnet. Die Betriebsleitung geht für 2024 und in Folgejahren von positiven Jahresabschlüssen aus.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist der städtische Haushalt für 2024 noch nicht beschlossen. Eventuelle Sparmaßnahmen oder die Verschiebung von Projekten können die Erlössituation des Betriebes beeinflussen.

Der Betrieb beschäftigt zurzeit 23 Mitarbeiter/innen, darunter sind 9 weiblich.

Der Fachkräftemangel stellt den Betrieb bei Neueinstellungen und Nachfolgebeseetzungen von Stellen vor große Herausforderungen.

1. Vermietung

Unsere Liegenschaften werden auf einen verbesserten energetischen Standard gebracht, der eine gute Vermietung auch langfristig sichern soll.

Die Leerstandsquote betrug in 2023 1,4 % (Vorjahr 1,6 %).

Die Höhe der Außenstände ist gegenüber dem Vorjahr von 45,4 T€ auf 67,4 T€ gestiegen.

Zum Bilanzstichtag weist die Sparte einen Überschuss von 56,3 T€ aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch teilweise unbesetzte Stellen deutlich geringere Personalkosten angefallen sind als in Vorjahren.

Im Wirtschaftsplan 2024 sind größere Instandsetzungsarbeiten mit einem Volumen von 115 T€ für den eigenen Immobilienbestand vorgesehen. Daneben sieht der Vermögensplan eine energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses im Wert von 350 T€ vor.

2. Instandhaltung

Die Sparte Instandhaltung schließt 2023 mit einem Überschuss von 137,6 T€ (Vorjahr: -156,6 T€) ab.

Im Rahmen der Bauunterhaltung und geplanten Instandsetzung wurden Maßnahmen aus städtischen Haushaltsmitteln mit einem Gesamtwert von 2.531,0 T€ (Vorjahr 2.278,4 T€) umgesetzt, die auf einem gesonderten Konto von OWB verwaltet wurden.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen an Dach und Fach lagen über dem geplanten Soll.

Vor allem bei geplanten investiven Sanierungen konnte die Ausführungsquote in 2023 von 3,8 % im Vorjahr auf 98,5 % deutlich gesteigert werden.

Bei konsumptiven Einzelmaßnahmen konnte die Ausführungsquote der Maßnahmen auf 70 % gesteigert werden. Ein Mitarbeiter, der in der Vergangenheit teilweise in der Sparte Arbeitssicherheit beschäftigt war, hat die Sparte in 2023 verstärkt. Des Weiteren konnte eine vakante Stelle im letzten Quartal nachbesetzt werden.

In 2023 wurde wie im Vorjahr ein Vergütungssatz für Instandhaltungsleistungen von 32 % erhoben.

3. Neubau

Die Sparte Neubau weist ein Defizit in Höhe von -237,4 T€ (Vorjahr: 10,1 T€) aus.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2023 haben vier Mitarbeiter:innen, die überwiegend der Sparte Neubau zugeordnet waren, den Betrieb verlassen. Dadurch konnten mehrere Projekte nicht wie geplant durchgeführt werden. Dies führte gegenüber der Planung unter anderem zu folgenden Erlöseinbußen:

- Sanierung Verwaltungsgebäude St. Bernhard - 90 T€
- Sanierung Gymnasium St. Bernhard - 45 T€
- Anbau Hubertusschule - 50 T€
- Zukunft Technik de Bütt - 45 T€
- Neubau Feuerwehr Willich - 19 T€
- Förderzentrum Ost - 25 T€

Die Sparte Neubau ist mehr als andere Betriebszweige von der finanziellen Situation der Stadt Willich und den politischen Beschlüssen abhängig und geprägt. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation ist noch unklar, ob alle für 2024 anvisierten Projekte umgesetzt werden können. Aufgrund der verspäteten Beschlussfassung über den Haushalt 2024 ist zumindest mit Zeitverschiebungen bei neuen Maßnahmen zu rechnen. Gegebenenfalls sind auch Umplanungen erforderlich, sofern die geplanten Budgets nicht bereitgestellt werden können.

4. Bewirtschaftung

Die Sparte erwirtschaftet einen Überschuss von 9,6 T€ (Vorjahr: 2,0 T€).

In dieser Sparte wurden Maßnahmen aus städtischen Haushaltsmitteln mit einem Gesamtwert von 5.237,1 T€ (Vorjahr: 3.179,2 T€) umgesetzt. Die Umsatzsteigerung ist unter anderem durch die Preisentwicklung am Energiemarkt geprägt.

Die Haushaltsmittel der Stadt werden bei Objekt- und Wohnungsbau auf gesondertem Konto verwaltet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Versorgung der städtischen Gebäude mit Wasser, Abwasser und Energie. Auch Grundbesitzabgaben fallen unter diese Position.

Erstmalig wurden in 2023 hier auch Erlöse für Energieberatung und Fördermittelakquise realisiert.

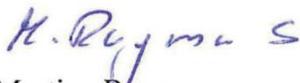
Für 2024 ist eine Aufgabenerweiterung durch Energiemonitoring angedacht. Hierfür sind auch zusätzliche Erlöse beabsichtigt. In 2023 wurden vorbereitende Arbeiten geleistet und drei Pilotbereiche für eine Anwendung ausgewählt. In einer Schule wird dieses System zwischenzeitlich eingesetzt. Insgesamt hat sich dieses Geschäftsfeld sehr dynamisch entwickelt.

Für diese Sparte ist eine generelle Überprüfung und Anpassung der Vergütungssätze erforderlich.

IV. Stellungnahme zu den Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Auf berichtspflichtige Sachverhalte ist im Rahmen der bisherigen Berichterstattung eingegangen worden.

Willich, den 15.04.2024



Martina Raymans
Betriebsleiterin



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Objekt- und Wohnungsbau der Stadt Willich für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften 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 Betriebssatzung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 103 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW-Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Vorschriften der Betriebssatzung 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 Vorschriften der Betriebssatzung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Betriebssatzung entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 103 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Entsprechung mit der Betriebsatzung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Krefeld, den 29. Mai 2024

Dr. Heilmaier & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Esch
Wirtschaftsprüfer