

**Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,**

**zum 31. Dezember 2007**

AKTIVA

	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		360.499,00	479.626,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	886.426.469,00		893.557.601,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.738.213,00		2.493.930,00
3. .Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.676.925,00		2.778.032,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.563.148,00</u>		<u>7.212.640,00</u>
		<u>896.404.755,00</u>	<u>906.042.203,00</u>
		896.765.254,00	906.521.829,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	267.396,83		204.168,36
2. Unfertige Leistungen	<u>999.759,86</u>		<u>558.334,67</u>
		1.267.156,69	762.503,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	485.097,43		398.731,10
2. Forderungen an die Gemeinde	40.503.381,07		32.418.849,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.685.301,24</u>		<u>961.599,75</u>
		<u>42.673.779,74</u>	<u>33.779.180,74</u>
Übertrag		940.706.190,43	941.063.512,77

**Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,**

**zum 31. Dezember 2007**

AKTIVA

	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
Übertrag		940.706.190,43	941.063.512,77
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>2.893.873,87</u>	<u>774.455,72</u>
		46.834.810,30	35.316.139,49
<b>C. Rechnungsabgrenzungs- posten</b>		1.555.811,06	1.358.225,65
		<u>945.155.875,36</u>	<u>943.196.194,14</u>

**Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,**

**zum 31. Dezember 2007**

PASSIVA

	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage		30.670.683,56	31.670.784,46
III. Gewinnvortrag		16.658.270,82	26.158.270,82
IV. Jahresüberschuss		<u>3.463.535,42</u>	<u>2.941.298,98</u>
		357.567.617,80	367.545.482,26
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		122.827.359,12	116.550.761,27
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.559.146,00		3.235.574,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>169.546.932,42</u>		<u>172.430.514,11</u>
		173.106.078,42	175.666.088,11
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.673.220,79		264.771.046,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.027.826,41		14.479.381,15
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.564.541,47</u>		<u>2.904.903,28</u>
		290.265.588,67	282.155.330,50
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.389.231,35	1.278.532,00
		<u>945.155.875,36</u>	<u>943.196.194,14</u>

**Gewinn und Verlustrechnung der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal,**  
**Wuppertal**

**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007**

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	107.213.807,26	115.072.541,93
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	441.425,19	-598.747,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.757.355,83	1.539.912,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.967.458,93	8.894.829,55
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	375.882,65	365.134,31
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>65.465.172,26</u>	<u>68.523.890,33</u>
	65.841.054,91	68.889.024,64
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.248.793,87	14.665.836,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.646.540,38</u>	<u>3.651.383,33</u>
	17.895.334,25	18.317.219,71
- davon für Altersversorgung: EUR 911.964,42 (EUR 724.508,60)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.851.957,00	19.877.642,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.151.174,60	4.276.874,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.520.442,62	960.850,19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>11.283.118,26</u>	<u>11.268.808,57</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.877.850,81	3.239.817,62
12. Sonstige Steuern	414.315,39	298.518,64
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<u><u>3.463.535,42</u></u>	<u><u>2.941.298,98</u></u>

**Anhang der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,**  
**für das Geschäftsjahr 2007**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Von der Übergangsregelung in Artikel 21 Abs. 2 NKFG NRW wurde Gebrauch gemacht. Die Gliederung der Bilanz entspricht dem in § 266 Abs. 2 und 3 HGB vorgesehenen Gliederungsschema. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Übereinstimmung mit dem in § 275 Abs. 2 HGB enthaltenen Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Für die Abschreibungen wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren zugrunde gelegt.

Das unbewegliche Anlagevermögen wurde zum 1. Januar 2000 zu geschätzten Verkehrswerten angesetzt. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte im Sach- bzw. Ertragswertverfahren, wobei Modifikationen aufgrund der Besonderheiten der Gebäude (öffentliche Gebäude) berücksichtigt wurden. Als Nutzungsdauer ist - bezogen auf den Einbringungszeitpunkt - bei Leichtbauten und Garagen ein Zeitraum von 20 Jahren angesetzt worden, für die übrigen Gebäude 80 Jahre. Im Jahr 2004 wurden die Nutzungsdauern überprüft. Als Ergebnis der Überprüfung sind die Nutzungsdauern für die folgenden Gebäudeklassen im Regelfall wie folgt modifiziert worden:

- Gebäude der Baujahre 1960 bis 1979, soweit diese nicht unter Denkmalschutz stehen:  
50 Jahre
- Gebäude, die als Übergangwohnheime oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden:  
20 Jahre
- Gebäude, die erstmalig aktiviert worden sind, in Abhängigkeit der Bauweise:  
Leicht- und Modulbauten: 20 Jahre  
Massivbauten: 80 Jahre

In früheren Jahren wurden davon abweichend in Einzelfällen individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zugrunde gelegt.

In Einzelfällen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Gesamthöhe von EUR 7,8 Mio. vorgenommen; davon aufgrund von Verkehrswertgutachten in Höhe von EUR 1,4 Mio. sowie aufgrund zu erwartender Verkaufserlöse bzw. geplanter Gebäudeabrisse in Höhe von EUR 6,4 Mio. Die aktivierten Eigenleistungen sind mit den sich aus der Vergütung der einzelnen Mitarbeiter ergebenden Stundensätze bewertet worden. Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy konnten die Eigenleistungen der entsprechenden Leistungseinheiten gezielt abgefragt werden.

Das bewegliche Sachanlagevermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet.

Die durchschnittlichen Abschreibungsdauern für das bewegliche Anlagevermögen betragen:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Betriebseinrichtungen	10 Jahre	10 Jahre
Reinigungsmaschinen	5 Jahre	5 Jahre
Küchen- und Büroeinrichtungen	10 Jahre	10 Jahre
Datenverarbeitung	3 Jahre	3 Jahre
Lagereinrichtungen	5 Jahre	5 Jahre
Fuhrpark	6 Jahre	5 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	9 Jahre	8 Jahre
Mietereinbauten	20 Jahre	20 Jahre

Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear und wurde bei Zugängen pro rata temporis ermittelt.

Von der Bewertungsfreiheit für geringwertige Wirtschaftsgüter wurde im Jahr 2007 Gebrauch gemacht, es wurde im Regelfall eine Nutzungsdauer von fünf Jahren unterstellt.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Im Jahr 2007 wird - wie im Vorjahr - ein differenziertes Verfahren zur Bewertung des Materialbestands nach den Kriterien von Altersstruktur und Reichweite angewandt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden alle erkennbaren Risiken durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Für allgemeine Kredit- und Ausfallrisiken sowie zur Abdeckung von Zinsverlusten wird eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Darüber hinaus wurde eine Einzelwertberichtigung abgesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die übrigen Aktiva sind grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen angesetzt. Gegenüber der Stadt Wuppertal wurden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert, da sämtliche Posten zum Stichtag gegeneinander aufrechenbar sind.

Für eingebrachte Investitionszuschüsse im Zusammenhang mit dem eingebrachten Vermögen wurde ein Sonderposten gebildet. Dieser wird entsprechend der bezuschussten Vermögenswerte aufgelöst. Vereinnahmte Zuschüsse werden ab 2000 diesem Sonderposten zugeführt und ebenfalls korrespondierend zu den abschreibbaren Vermögenswerten aufgelöst. In zwei Einzelfällen wurde analog zur Sonderabschreibung bei zwei Gebäuden eine außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens vorgenommen. Noch nicht verwendete Zuschüsse werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellung wurde für Versorgungsverpflichtungen gegenüber den im GMW tätigen städtischen Beamten für die Dauer ihrer Beschäftigung beim GMW gebildet. Dabei wurden als Anwärter nur Personen berücksichtigt, die im Geschäftsjahr für den Betrieb tätig waren. Für Pensionäre sind keine Rückstellungen gebildet worden; sie scheiden mit dem Eintritt in den Ruhestand aus dem Personalbestand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung aus. Die Pensionsverpflichtungen werden zu diesem Zeitpunkt gegen Übertragung der Rückstellungsgegenwerte von der Stadt Wuppertal übernommen. Entsprechend wird bei Beamten verfahren, die während ihrer Dienstzeit nur zeitweise in den Diensten des GMW standen, jedoch inzwischen bzw. vor Erreichen des Ruhestandes in andere Dienststellen versetzt wurden. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass der Betrieb nur insoweit Pensionslasten zu tragen hat, wie sie ihm wirtschaftlich durch die Beschäftigung aktiver Beamter zuzurechnen sind.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Verwendung der neuen Richttafeln 2005 von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach dem sogenannten Teilwertverfahren.

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen und ungewisse Verbindlichkeiten, für Jubiläumsverpflichtungen, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Jahresabschluss- und Prüfkosten. Darüber hinaus wurden Aufwandsrückstellungen gem. § 249 Abs. 2 HGB für ausstehende Sanierungen und Schadstoffbeseitigungen bei den Gebäuden gebildet.

Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy kann gezielt die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Daneben wurde im Jahr 2007 erstmalig eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Diese beinhaltet insbesondere die noch ausstehenden Zahlungen für Sicherheitseinbehalte bei Abschlagsrechnungen, die zuvor in der Rückstellung für ausstehende Lieferantenrechnungen enthalten waren.

Die RZVK erhebt zur Erfüllung bestehender Versorgungszusagen von ihren Mitgliedern zusätzlich zur normalen Umlage das sog. Sanierungsgeld. Die Rückstellung für das Sanierungsgeld deckt die insoweit bestehenden Einstandspflichten des GMW für die Erfüllung der bestehenden Versorgungsverpflichtungen der RZVK. Die Rückstellung ist unverändert unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 2,5 % gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurde in Übernahme der steuerlichen Regelung 5,5 % angesetzt. Da zurzeit von der RZVK noch keine Angaben über die voraussichtliche Laufzeit des Sanierungsgeldes gemacht werden, wird weiterhin eine voraussichtliche Restlaufzeit (ab 2003) von 15 Jahren unterstellt.

Das Ausmaß der jeweils im Geschäftsjahr unterlassenen Bauunterhaltungen ergibt sich dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip folgend, aus plausiblen Schätzungen unter Anwendung von einschlägigen Erfahrungswerten für notwendige Bauunterhaltungsaufwendungen im Vergleich zu den tatsächlichen Aufwendungen des Geschäftsjahres (AMEV-Formel). Die Ermittlung des notwendigen jährlichen Bauunterhaltungsbedarfs wurde im Jahr 2007 - analog zur Vorjahres Systematik - neu ermittelt. Diese erfolgte aus der Multiplikation der Bruttogeschossflächen (BGF) mit den auf den Baupreis-Index indizierten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Gebäude und unter Berücksichtigung des sich aus der Nutzung ergebenden individuellen Technisierungsgrades. Im Ergebnis wurde ein zum Erhalt des vorhandenen Immobilienbestandes notwendiger jährlicher Bauunterhaltungsbedarf unter Berücksichtigung der Erhöhung des Baupreisindex in Höhe von EUR 18,3 Mio. (2006: EUR 17,4 Mio.) ermittelt.

Wegen personellen Kapazitätsengpässen konnten im Jahr 2007 nicht wie gewünscht Gebäudebegehungen vorgenommen werden.

Erstmalig wurde bei der Bewertung der Rückstellung für Schadstoffe im Bereich der Kleinmaßnahmen eine Baupreisindizierung vorgenommen. Im Ergebnis musste hierfür die Rückstellung um rd. EUR 1,6 Mio. erhöht werden.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Noch nicht zweckentsprechend eingesetzte Mittel aus erhaltenen Spenden mit vorhabenbezogener Zweckbindung für die Anschaffung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 281 sowie noch nicht verwendete Zuschüsse in Höhe von EUR 7,9 Mio. werden als sonstige Verbindlichkeit passiviert. Zum Zeitpunkt der zweckentsprechenden Verwendung im Folgejahr erfolgt der Ausweis unter den Sonderposten, welcher nach Maßgabe des Werteverzehrs des betreffenden Anlagegutes ertragsmäßig aufgelöst wird.

### **III. Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibung im Geschäftsjahr sind den beiliegenden Anlagenspiegeln, zum einen entsprechend der Bilanzgliederung, zum anderen aufbereitet nach Formblatt 2 gemäß § 24 Abs. 2. Eig VO NW, zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich entgeltlich erworbene Softwareprogramme.

Bei dem Sachanlagevermögen handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke, Betriebsein- und -vorrichtungen, Reinigungsmaschinen, Büroeinrichtung, Datenverarbeitungsanlagen, Lagereinrichtung, Mietereinbauten, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Die Zuschüsse zum Sachanlagevermögen werden entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude, denen sie zuzurechnen sind, gewinnerhöhend aus dem Sonderposten für Investitionszuschüsse aufgelöst.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von EUR 6.000,00 (2006: EUR 4.000,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 107.799,90 (2006: EUR 250.648,38) abgesetzt.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt (in Euro):

	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	31.670.784,46	0,00	1.000.100,90	30.670.683,56
Gewinnvortrag	29.099.569,80	0,00	12.441.298,98	16.658.270,82
Jahresüberschuss	0,00	3.463.535,42	0,00	3.463.535,42
Bilanzielles Eigenkapital	367.545.482,26	3.463.535,42	13.441.399,88	357.567.617,80

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2007 wurde für das Jahr 2006 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von EUR 2.941.298,98, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von EUR 1.000.100,90.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2007 wurde zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung eine Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 9.500.000,00 Mio. beschlossen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	TEUR	TEUR
Rückstellung für Gebäudeschäden	141.467	141.781
Rückstellung für Schadstoffschäden	19.005	20.875
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	473	587
Jubiläumsansprüche	37	33
Jahresabschlusskosten	87	81
Rechts- und Beratungskosten	561	963
Ausstehende Rechnungen	2.306	4.002
Ungewisse Verbindlichkeiten	1.498	0
Sanierungsgeld ZVK	3.781	3.873
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	330	234
Sonstige	2	2
	<u>169.547</u>	<u>172.431</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	<u>Gesamt- betrag</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>zwischen 1 u. 5 Jahren</u>	<u>größer 5 Jahre</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.673	25.285	57.815	187.573
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.028	10.811	213	4
Sonstige Verbindlichkeiten	8.565	8.565	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>290.266</u>	<u>44.661</u>	<u>58.028</u>	<u>187.577</u>

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erwirtschaftet worden und entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	101.891	101.734	98.454	96.237	94.543
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.359	12.181	5.334	2.660	2.529
Erlöse aus Nebenleistungen	964	1.158	1.171	828	759
	<u>107.214</u>	<u>115.073</u>	<u>104.959</u>	<u>99.725</u>	<u>97.831</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen wie folgt zusammen:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.395	4.027
Sanierungszuschüsse	1.559	1.604
Auflösung Sonderposten	2.443	2.194
Periodenfremder Ertrag	79	641
Erträge aus Anlageverkäufen	1.706	47
Sonstige Erträge	785	381
	<u>13.967</u>	<u>8.894</u>

## **V. Sonstige Angaben**

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB bestanden zum Stichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen aus den Mietverträgen über die Gebäude aus den Bereichen soziale Einrichtungen, Kultur und Sport, Schulen und Verwaltung; die Laufzeit der Verträge beläuft sich längstens bis zum Jahr 2014.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	TEUR	TEUR
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	90	146
Kultur und Sport	7	5
Schulen	9	12
Verwaltung	<u>224</u>	<u>276</u>
Summe	<u>330</u>	<u>439</u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2007 das Bestellobligo ca. EUR 28,8 Mio.

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2007 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Betriebsleitung wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Betriebsausschusses im Geschäftsjahr 2007 waren:

Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter, Selbständiger Textilkaufmann

Herr Ralf Geisendörfer, Stadtverordneter, Buchhändler

(stellvertretender Vorsitzender ab 15.12.2003)

Frau Nicole Kleinert, Stadtverordnete, Dipl.-Finanzwirtin

Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin

(Vorsitzende ab 17.02.2003)

Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann

Herr Marc Schulz, Student

Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter

Herr Jürgen Heinemann, Stadtverordneter

Herr Marian Schulzek, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Herr Manfred Guder, Stadtverordneter, Studienseminarleiter

Herr Oliver Zier, Stadtverordneter, Bankkaufman

Herr Heribert Stenzel, Vermessungsingenieur

Herr Christian Jageregger

Herr Franz Flöth, Mitarbeiter GMW

Herr Michael Rauter, Mitarbeiter GMW

Herr Peter Damaschke, Mitarbeiter GMW

Herr Frank Heinecke, Mitarbeiter GMW

Herr Peter Wirz, Mitarbeiter GMW

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2007 auf EUR 1.903,00.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:

Im Wirtschaftsjahr 2007 waren durchschnittlich 420 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

Die durchschnittlichen Arbeitnehmerzahlen (ohne Betriebsleitung) teilen sich in folgende Gruppen auf:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Beamte	25	26
Angestellte	265	268
Arbeiter	<u>130</u>	<u>135</u>
Summe:	<u>420</u>	<u>429</u>

## **VI. Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von EUR 3.463.535,42 (2006: EUR 2.941.298,98).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2007:

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von EUR 2.644.941,20
- b) eine 50 %ige Abführung der regelmäßigen Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen
- c) eine 100 %ige Abführung der Erschließungskosten

eingepplant.

Aus den im Jahr 2007 vereinnahmten regelmäßigen Veräußerungserlösen in Höhe von EUR 1.902.400,00 sind somit EUR 951.200,00 an die Stadt Wuppertal abzuführen. Darüber hinaus sind Erschließungskosten für die verkauften Objekte Windhukstraße und Am Werloh in Höhe von EUR 54.684,81 an die Stadt Wuppertal abzuführen.

In Höhe der geplanten Gewinnausschüttung und der oben beschriebenen Veräußerungserlöse sind folgende Liquiditätsvorschüsse bereits an die Stadt Wuppertal geleistet worden:

		EUR
20.12.2007	aus Veräußerungserlösen	575.000,00 ✓
16.11.2007	aus Veräußerungserlösen	376.200,00
16.11.2007	Liquiditätsvorschuss	2.550.424,00 ✓
03.12.2007	Liquiditätsvorschuss	94.517,20 ✓
31.01.2007	Erschließungskosten	247,97
20.12.2007	Erschließungskosten	54.436,84
		<hr/>
		3.650.826,01
		<hr/>

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von EUR 3.650.826,01 als Gewinnausschüttung

a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von EUR 3.463.535,42 und

b) aus den Allgemeinen Rücklagen in Höhe von EUR 187.290,59

bei der Stadt zu belassen.

Wuppertal, 17. Februar 2009

gez. Dr. Flunkert

**Lagebericht der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,**  
**für das Geschäftsjahr 2007**

**I. Überblick**

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2007 mit einem Gewinn von EUR 3,5 Mio. nach einem Überschuss von EUR 2,9 Mio. im Vorjahr. Der Gewinnanstieg in Höhe von EUR 0,6 Mio. resultiert aus einem Anstieg der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2007: TEUR 7.395; 2006: TEUR 4.027), einem Anstieg der Erträge aus Anlagenabgängen (2007: TEUR 1.706; 2006: TEUR 47), Erhöhung der Zinserträge (2007: TEUR 1.520; 2006: TEUR 961) sowie einem Rückgang der Aufwendungen für bezogene Leistungen (2007: TEUR 65.465; 2006: TEUR 68.524) und einem Rückgang der Personalkosten (2007: TEUR 17.895; 2006: TEUR 18.317). Dem gegenüber steht ein Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibung (2007: TEUR 7.812; 2006: TEUR 6.053) sowie ein Rückgang der Erlöse aus Weiterberechnungen (2007: TEUR 4.359; 2006: TEUR 12.181) bei einem Anstieg der Erlöse aus Bestandsveränderungen (2007: TEUR 441; 2006: TEUR - 599).

## II. Entwicklung des Anlagevermögens

### II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	<u>Gebäude</u>	<u>unbebaute</u>	<u>Summe</u>
	<u>Anzahl</u>	<u>GrdStk.</u>	<u>Anzahl</u>
1. Januar 2007	838	2	840
Zugänge 2007			
a) aus Inbetriebnahmen	+ 4	0	+ 4
Abgänge 2007:			
a) aus Verkäufen	- 24	0	- 24
Umgliederungen 2007:	+ 2	+1	+ 3
	<u>820</u>	<u>3</u>	<u>823</u>

davon Wohngebäude: 83 (2006: 103)

davon auf fremden GruBo: 48 (2006: 45)

davon Geschäftsbauten: 689 (2006: 690)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:

#### Zugänge 2007:

a) aus Inbetriebnahmen

NW-Trakt, Florian-Geyerstraße

Ersatzbau, Mercklinghausstr. 11

Aula, Johannisberg 20

Feuerwache, Theishahnerstraße

Abgänge 2007:

a) aus Verkäufen

Forstdienstgebäude, Realschulweg  
Obdachlosenunterkunft, Bergstraße 34 - 36  
Asylantenwohnheim, Giebel 29 - 33  
Übergangswohnheim, Windhukstraße 2/2a - 10/10a  
Übergangswohnheim, Mählersbeck 20  
Obdachlosenunterkunft, Haubahn 20/20a  
Kurbad, Friedrich-Engels-Allee 342  
Feuerwehrgebäude, Hahnerberger Straße 99 - 101

Umgliederungen 2007:

Grundstück Nützenbergerstraße 220 nach Abriss unbebautes Grundstück  
Trennung Spielplatzhaus/Gerätehaus Hardtstr. 31  
Steinhauserberg 3/4 bisher Wohngebäude, nun auf fremdem Grund und Boden  
Trennung Schwimmbad In der Mirke

**II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in EUR)**

**A. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	EUR
Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände	
Buchwert 1. Januar 2007	479.626,00
Zugänge	62.130,00
Abgänge	22.356,00
Abschreibung	158.901,00
Buchwert 31. Dezember 2007	<u>360.499,00</u>

**B. Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)**

	EUR
Entwicklung der Sachanlagen	
Buchwerte 1. Januar 2007	898.829.563,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	9.867.309,00
Zugänge	8.250.026,00
Abgänge	3.412.235,00
Abschreibung	21.693.056,00
Buchwerte 31. Dezember 2007	<u>891.841.607,00</u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von EUR 9.867.309,00 sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2007 zu entnehmen (S. 12 dieser Anlage).

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
a) <u>Grundstücke</u>	
Jägerhaus 112	86.000,00
Theishahnerstraße	338.960,00
	<u>424.960,00</u>

	EUR
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	4.864.169,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	817.991,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	293.760,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	902.441,00
	<u>6.878.361,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	EUR	EUR
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 50 (17 Geb.) inkl. Korrektur	- 8.152,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.		
Kohlstraße 11 (Berufsfachschule)	1.082.999,00	
Alarichstraße 44 (Grundschule)	579.144,00	
Sternstraße 75 (Berufsfachschule)	264.173,00	
Berg-Mark-Straße 5 (Grundschule)	235.132,00	
Am Hofe 1 (Turnhalle)	159.979,00	
Am Hofe 1 (Grundschule)	79.422,00	
Friedhofstraße 11 (Grundschule)	77.290,00	
Hesselberg 42/44 (Grundschule)	66.360,00	
Bayreutherstraße 35 (Gymnasium)	54.811,00	2.591.158,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (9 Geb.)	64.630,00	
Bachstraße 17 (Berufsfachschule)	38.911,00	
Gebhardtstraße 16 (Grundschule)	20.748,00	124.289,00
3. Nachaktivierungen aus Inbetriebnahmen		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (20 Geb.) inkl. Korrektur	109.203,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.		
Mercklinghausstraße 11 (Grundschule)	160.777,00	
Rottsieper Höhe 14 (Grundschule)	123.745,00	
Matthäusstraße 24 (Hauptschule)	53.107,00	
Kurt-Schumacher-Str.130 (Grundschule)	42.392,00	
Küllenhahner Straße 145 (Grundschule)	22.572,00	511.796,00

	EUR	EUR
4. Nutzungsänderungen und OGGs		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (18 Geb.) inkl. Korrektur	83.530,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.		
Königshöher Weg 5 - 7 (Grundschule)	509.996,00	
Kratzkopfstraße 23 (Grundschule)	304.612,00	
Liegnitzer Straße 62 (Grundschule)	159.849,00	
Leipziger Straße 1 (Grundschule)	121.174,00	
Brucherstraße 10 (Förderschule)	114.613,00	
Meyerstraße 30 (Grundschule)	67.896,00	
Rudolfstraße 120 (Grundschule)	61.592,00	
Haselrain 38 (Grundschule)	58.385,00	
Reichsgrafenstraße 36 (Grundschule)	52.200,00	
Rottsieper Höhe 14 (Grundschule)	40.898,00	
Markomannenstraße (Grundschule)	74.661,00	1.649.406,00
5. Sonstige Nachaktivierungen		
Einzelmaßnahmen bis 10 TEUR (6 Geb.) inkl. Korrektur	- 69.838,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.		
Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule)	38.279,00	
Carnaper Straße 13 (Hauptschule)	19.079,00	- 12.480,00
		<u>4.864.169,00</u>

Die Nachaktivierungen soziale Einrichtungen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	EUR	EUR
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierung		
Einzelmaßnahmen bis 10 TEUR (2 Geb.)	2.447,00	
Sanderstraße 180 (Kindergarten)	433.082,00	
Kothener Schulstr. 9 (Kindergarten)	59.835,00	
Flensburger Straße 39 (Kindergarten)	15.493,00	
Klophausstraße 11 (Lagergebäude)	<u>13.494,00</u>	524.351,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Sonnenstraße 171	33.922,00	
Beyenburger Freiheit 55	26.815,00	
Märkische Straße 41	8.416,00	
Wilhelm-Hedtmann-Straße 15	<u>2.619,00</u>	71.772,00
3. Nachaktivierungen aus Inbetriebnahmen:		
Hardtstraße 31 (Spielplatzhaus)	474,00	
Marinenstraße 7 (Kindertagesstätte)	7.842,00	
Ferdinand-Lasallestraße (Kindertagesstätte)	<u>8.691,00</u>	17.007,00
4. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 15 (3 Geb.)	6.345,00	
Händlerstraße 40 (Jugendzentrum)	103.894,00	
Geschwister-Scholl-Platz (Jugend- und Kulturzentrum)	<u>94.622,00</u>	204.861,00
		<u>817.991,00</u>

Die Nachaktivierungen Kultur & Sport setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	EUR	EUR
1. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Am Stadtbahnhof 30 (Schwimmbad)		16.469,00
2. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (4 Geb.) inkl. Korrektur	-86.875,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ ungewisse Verb.		
Am Hedtberg 18 a (Turnhalle)	461.134,00	
Gathe 3 (Sporthalle)	139.806,00	
Engelsstraße 10 (Museum)	24.279,00	
Hubertusallee 4 (Stadiongaststätte)	347.628,00	
	<hr/>	885.972,00
		<hr/> <hr/>
		902.441,00

Die Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	EUR	EUR
1. Nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten		
Elisenhöhe (Remise)	4.520,00	
Elisenhöhe (Gewächshäuser)	<u>114.943,00</u>	119.463,00
2. Sonstige Nachaktivierungen.		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (7 Geb.) inkl. Korrektur	20.798,00	
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ ungewisse Verb.		
Elisenhöhe (Wohnhaus)	26.820,00	
Alexanderstraße 18 (Verwaltungsgebäude)	21.538,00	
Große Flurstraße (Rathaus)	<u>105.141,00</u>	<u>174.297,00</u>
		<u>293.760,00</u>
		EUR
c) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen		27.328,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport		<u>2.414,00</u>
		<u>29.742,00</u>

Die Nachaktivierungen Außenanlagen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	EUR	EUR
1. Sonstige Nachaktivierungen		
Unterdörnen 1 – Zaunanlage	10.151,00	
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (6 Geb.)	<u>7.552,00</u>	17.703,00
2. Nachaktivierungen aus Inbetriebnahmen:		
Kurt-Schumacher-Straße 130		<u>9.625,00</u>
		<u>27.328,00</u>
		EUR
d) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen		534.165,00
Mieterereinbauten		44.118,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen		<u>338.680,00</u>
		<u>916.963,00</u>

Darin enthalten ist die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmelde-, Alarm- und ELA-Anlagen in Höhe von EUR 399.833,00, die Anschaffung von Büromöbeln in Höhe von EUR 59.205,00, die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von EUR 31.528,00, die Anschaffung von Personenkraftwagen in Höhe von EUR 47.131,00 und sonstige Mieterereinbauten in Höhe von EUR 44.118,00 sowie Einbauten im Gartenhallenbad Langerfeld in Höhe von EUR 82.225,00.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
a) <u>aus Verkäufen</u>	
Grundstücke und Gebäude:	
Haubahn 20/20a	173.541,00
Windhuk 2 - 10a	1.131.376,00
Hahnerberger Straße 99/101	938.874,00
Realschulweg 21	109.264,00
Giebel 29-33	160.957,00
Mählersbeck 20	146.234,00
Bergstraße 34-36	354.984,00
Friedrich-Engels-Allee 342	195.001,00
	<hr/> <u>3.210.231,00</u>
	EUR
b) <u>aus Abbrüchen/Verschrottung</u>	
1. Grundstücke und Gebäude	
Henkelstraße 1a (Turnhalle) – Teilabbruch	197.438,00
2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	
Netzwerkdrucker	279,00
Kühlschrank	159,00
Faxgerät	17,00
Schlagbohrmaschinen	92,00
Klimagerät (Mobil)	939,00
Scanner	15,00
Stenorette	79,00
	<hr/> <u>199.018,00</u>

	EUR
c) <u>aus Berichtigungen Anlagevermögen</u>	
AutoCAD-Lizenzen	22.356,00
Kleinküche	2.986,00
	<u>25.342,00</u>

### C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2007 lt. beiliegender Anlage.

	EUR
Entwicklung	
Stand 1. Januar 2007	7.212.640,00
Zugänge	7.217.817,00
Abgänge	0,00
Umbuchungen	- 9.867.309,00
Stand 31. Dezember 2007	<u>4.563.148,00</u>

### **III. Vermögens- und Finanzlage**

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	31.670.784,46	0,00	1.000.100,90	30.670.683,56
Gewinnvortrag	29.099.569,80	0,00	12.441.298,98	16.658.270,82
Jahresgewinn	0,00	3.463.535,42	0,00	3.463.535,42
Bilanzielles Eigenkapital	367.545.482,26	3.463.535,42	13.441.399,88	357.567.617,80
Ausstehende Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	367.545.482,26	3.463.535,42	13.441.399,88	357.567.617,80

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2007 wurde für das Jahr 2006 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von EUR 2.941.298,98, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von EUR 1.000.100,90

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2007 wurde zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung eine Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 9.500.000,00 Mio. beschlossen.

Das Eigenkapital macht 37,83 % (2006: 38,97 %) der Bilanzsumme aus.

## Rückstellungsentwicklung

Die Entwicklung der Rückstellungen sind dem unten aufgeführten Rückstellungsspiegel zu entnehmen:

	01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	3.235.574,00	102.546,00	0,00	426.118,00	3.559.146,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
<i>Personalbereich</i>					
Urlaub/Überstunden	587.363,00	114.531,00	0,00	0,00	472.832,00
Jubiläum	33.372,00	0,00	0,00	3.416,00	36.788,00
<i>Personalbereich</i>	620.735,00	114.531,00	0,00	3.416,00	509.620,00
<u>Schadenrückstell. Gebäude</u>	141.780.545,01	13.925.836,32	5.805.427,51	19.417.736,51	141.467.017,69
<u>Schadstoffschäden Gebäude</u>	20.874.729,50	2.351.320,00	1.603.177,00	2.084.755,00	19.004.987,50
<u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	2.021,81	2.021,81	0,00	2.100,00	2.100,00
Rückstellung für Jahresabschluss	81.000,00	71.410,10	8.589,90	86.000,00	87.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	234.300,00	0,00	0,00	95.700,00	330.000,00
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	962.671,66	41.130,73	430.876,63	70.650,35	561.314,65
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	4.001.837,13	4.001.837,13	0,00	2.305.869,13	2.305.869,13
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	1.498.334,45	1.498.334,45
Rückstellung für ZVK					
Sanierungsgeld	3.872.674,00	326.658,49	91.985,00	326.658,49	3.780.689,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	9.154.504,60	4.443.058,26	531.451,53	4.385.312,42	8.565.307,23
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	172.430.514,11	20.834.745,58	7.940.056,04	25.891.219,93	169.546.932,42
<b>Gesamtsumme Rückstellungen</b>	<b>175.666.088,11</b>	<b>20.937.291,58</b>	<b>7.940.056,04</b>	<b>26.317.337,93</b>	<b>173.106.078,42</b>

## **IV. Ertragslage**

### Vermietung an stadtinterne Mieter

Das Vermietungsgeschäft des GMW umfasst interne und externe Vermietungen. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 93 % der Mieterlöse (i. V.: 94 %). Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken, bezogen auf Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen, sind jedoch trotz Abbau der Rückstellungen unverändert hoch.

### Vermietungen an externe Mieter

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit EUR 4,1 Mio. (2006: EUR 3,9 Mio.) ca. 3,8 % (2006: 3,4%) des gesamten Jahresumsatzes von EUR 107 Mio. (2006: EUR 115 Mio.). Die Substanz der Mietobjekte ist weiterhin als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der überwiegende Bestand extern vermieteter Räume sich in Gebäuden befindet, die auch zu dienstlichen Zwecken genutzt werden. Eine Veräußerung dieser Mietobjekte separat ist kaum möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Buchwert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

### Entwicklung der Umsatzerlöse

Insgesamt wurden aus Vermietungen EUR 65,4 Mio. (2006: EUR 65,4 Mio.) und aus Betriebskosten EUR 27,9 Mio. Umsatz erzielt (2006: EUR 36,3 Mio.).

## Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 422 Mitarbeitern und einem Personal-kostenbudget von EUR 19,5 Mio. am 1. Januar 2007 gestartet. Im Laufe des Jahres 2007 veränderte sich die Struktur des Personalbestandes wie folgt:

Personal GMW 2007	Stand 01.01.2007	Stand 31.12.2007	Veränderung
Azubis	9	8	- 1
Betriebsleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	7	7	
PM/OM	5	5	
Ingenieure FB 2	25	25	
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	33	35	+ 2
Techniker FB 2	10	13	+ 3
Ingenieure/Architekten FB 1	49	48	- 1
Techniker FB 1	15	15	
EDV	4	2	- 2
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(8)	(5)	(- 3)
Kaufm./Buchhaltung	10	12	+ 2
Ingenieure FB 3	6	5	- 1
Techniker FB 3	2	2	
Handwerker	33	37	+ 4
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	31	28	- 3
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	39	36	- 3
Sonstige Hausmeister	18	17	- 1
Schulhausmeister	101	101	
Pförtner	8	7	- 1
Betriebsarbeiter	12	12	
Innenrevision	2	3	+ 1
<b>Gesamt</b>	<b>422 (8)</b>	<b>421 (5)</b>	<b>- 1 (-3)</b>

Die Personalausstattung ist nach wie vor knapp bemessen.

Der tatsächliche Personalaufwand stellt sich wie folgt dar (in TEUR):

	2007	2006	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Beamte	1.001	997	+ 4
Angestellte	9.811	10.148	- 337
Arbeiter	3.176	3.331	- 155
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-111	-139	+ 28
Sozialabgaben	2.734	2.927	- 193
Altersversorgung und Unterstützung	910	871	+ 39
Zuführung Pensionsrückstellung	357	155	+ 202
Sonstige	17	27	-10
	<u>17.895</u>	<u>18.317</u>	<u>- 422</u>

## **V. Finanzausstattung**

Das GMW hat in 2007 insgesamt rund EUR 16,3 Mio. für Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet.

Zur Finanzierung standen folgende Mittel zur Verfügung:

Aus Eigenmitteln des GMW rund EUR 10 Mio.

Aus dem städtischen Vermögenshaushalt wurden Mittel in Höhe von EUR 0,3 Mio. in Anspruch genommen, die als Kredite an das GMW weitergeleitet und zur Mitfinanzierung der Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet wurden.

Darüber hinaus wurden EUR 1,4 Mio. aus der Schulpauschale und OGGs-Mittel des Landes für Bauunterhaltungsmaßnahmen verausgabt.

Weiterhin ist die Stadt nicht in der Lage, über die zuvor genannten Beträge hinaus, weitere Mittel zur Behebung des Instandsetzungsstaus bereitzustellen.

Direkte Finanzierungen des GMW über Kreditaufnahmen auf dem Kapitalmarkt sind aufgrund der Anrechnung auf die städtische Kreditlinie und der bestehenden Vereinbarung mit dem städtischen Kreditmanagement nicht möglich.

## **VI. Ausblick**

### **Risikomanagementsystem des GMW**

#### Risikobereich Finanzen

##### Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen

Seit dem Start des Gebäudemanagements im Jahr 2000 wurden die Mieten konstant gehalten. Aufgrund der zwischenzeitlichen Indexsteigerungen bei den Bauleistungen ist mittelfristig davon auszugehen, dass zur Aufrechterhaltung der notwendigen Bauunterhaltungsleistungen und somit der Betriebsfähigkeit der städtischen Gebäude die Ertragskraft des GMW nicht ausreichen wird. Daher wurde mit Dr. Slawig, dem Kämmerer der Stadt Wuppertal, vereinbart, dass für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 die Mieten jährlich um 2,5 % angehoben werden können. Durch die Mehrerlöse von rund EUR 1,6 Mio. pro Jahr soll das GMW in die Lage versetzt werden, das notwendige Niveau der baulichen Unterhaltung der Gebäude aus eigener Finanzkraft sicherzustellen. Jährlich werden bei den gegenwärtigen Baukosten ca. EUR 20 Mio. zur baulichen Unterhaltung der Gebäude benötigt. Die Mietsteigerungen von absolut rund EUR 1,6 Mio. jährlich (entspricht rund 8 % der bisherigen Bauunterhaltungsaufwendungen) kompensieren die jüngsten und die in den nächsten beiden Jahren zu erwartenden Preissteigerungen auf dem Markt für Bauleistungen.

Bei einer von der Betriebsleitung nicht erwarteten Beschleunigung der Preisentwicklung müsste ggf. nachgesteuert werden.

Zur Ermittlung des erforderlichen Bauunterhaltungsaufwands wird regelmäßig der Gebäudebestand begangen, die Schäden dokumentiert und entsprechende Aufwandsrückstellungen gebildet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ständig ein genaues Bild der Gebäudesubstanz und der mittelfristigen finanziellen Verpflichtungen aufgrund der Schadensbilder gegeben ist.

Die Beschaffung des erforderlichen Fremdkapitals für Sanierungs- und Investitionsbedarf wird nicht vom Gebäudemanagement selbst vorgenommen. Die Stadt Wuppertal als einziger Eigentümer des GMW ist auch für die Bereitstellung der notwendigen Fremdkapitalmittel zuständig. Ausschlaggebend für die Gewährung von Darlehn ist die Kreditwürdigkeit der Stadt Wuppertal.

Lediglich in einzelnen Fällen werden in geringem Umfang Teilbereiche von Sanierungsmaßnahmen über Contracting Verfahren finanziert, die unmittelbar durch das GMW abgeschlossen werden. Gegenwärtig ist für die Sanierung des Opernhauses ein Contractingvertrag über die Lieferung von Wärme mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) abgeschlossen worden. Aufgrund dieses Vertrages erstellt die WSW neben der Wärmeerzeugungsanlage auch die Unterverteilung und Teile des Rohrnetzes. Das Gesamtvolumen der Investitionen beträgt EUR 1,1 Mio. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 15 Jahre.

Die wesentlichen Risiken hierbei sind:

- Verlust der Kreditwürdigkeit der Stadt Wuppertal. In der Folge könnte die Finanzierung der notwendigen baulichen Maßnahmen gefährdet sein. Gerade unter dem Aspekt der gegenwärtigen Finanzkrise und deren Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung der Volkswirtschaft ist hier ein besonderer Fokus erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt für das Kreditmanagement verantwortlich ist, besteht kein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Verantwortungsbereichen des Gebäudemanagements und der Kreditwürdigkeit der Stadt. Das GMW tritt nicht als Nachfrager von Krediten auf dem Finanzmarkt in Erscheinung.

Der Ausfall von Mieteinnahmen aufgrund nicht mehr marktfähiger Gebäudesubstanz, kann als Risikofeld grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das GMW hat zwar die Rechtsform eines Eigenbetriebes, es ist jedoch in keinem wesentlichen Umfang auf dem Immobilienmarkt einer Konkurrenzsituation ausgesetzt. Lediglich ein Anteil von rund 5 % des Umsatzes wird mit der Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen erzielt. Dieser Geschäftsbereich wird seit Jahren systematisch reduziert.

#### Risikobereich Finanzierung/Finanzinstrumente

Das Vermögensmanagement der Stadt Wuppertal beschafft auch die Darlehn für das GMW. Die Beschaffungsstrategie dort ist sehr defensiv. Dennoch kann es bei einzelnen Darlehn bzw. Finanzinstrumenten zu Zinskonditionen kommen, die über den jeweils aktuellen Marktkonditionen liegen. Insgesamt hat das Finanzmanagement im Durchschnitt jedoch eine sehr günstige Verzinsung des GMW-Darlehnsbestandes von EUR 270,673 Mio. mit rund 4,18 % erzielt. Auch künftig wird bei der Finanzierung der Maßnahmen des GMW eine sehr vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt, um Risiken für das GMW auszuschließen. Es findet eine ständige Abstimmung zwischen Vermögensmanagement und GMW statt.

#### Risikobereich baulicher Zustand der Gebäude

Da insgesamt rund 93 % des Umsatzes mit städtischen Kunden getätigt wird, die durch den nach wie vor bestehenden Kontrahierungszwang beim GMW ihren Raumbedarf decken müssen, besteht das Hauptrisiko in der Betriebsfähigkeit der Gebäude. Die hängt ab von:

- der gefahrlosen Nutzung durch Bedienstete und Bürger der Stadt. Hier sind die bauliche Unversehrtheit und der Schutz der Nutzer vor Schadstoffen wesentlich
- der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Auflagen

So wird auch künftig, wie in den letzten Jahren bereits praktiziert, die Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit unter den oben genannten Kriterien das vorrangige Ziel des GMW bleiben. Die Vorhabenprogramme sind entsprechend gestaltet und haben den Schwerpunkt in der Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel.

Um sicherzustellen, dass die notwendigen Erkenntnisse bei der Erstellung der Vorhabenprogramme vorliegen, wurden diverse Datenbanken aufgebaut. Für alle Bereiche der Gebäudesicherheit bestehen solche Informationssysteme, die systematisch alle Gefahrenpotentiale erfassen und die regelmäßige Überprüfungen sicherstellen. Dies bezieht sich auf das Schadstoffkataster, in dem alle Schadstoffbelastungen erfasst werden und regelmäßige Überprüfungen zur Vermeidung von Gefahren für die Nutzer ermöglicht, wie auch für die Dokumentation aller Gebäudeschäden, die mittels Anforderungen im CAFM-System Buisy hinterlegt sind. Daneben gibt es eine umfassende systematische Erfassung aller Brandschutzbegehungen. Die Erkenntnisse aus diesen Datenquellen fließen systematisch in die Erstellung der Bauvorhabenprogramme ein, um die Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel sicherzustellen.

Schwierig gestaltet sich gegenwärtig die Rekrutierung des erforderlichen Personals. Hier ist aufgrund der Tarifstrukturen des TVÖD und der gegenwärtigen Arbeitsmarktlage ein Risiko entstanden, das die zügige Umsetzung der Vorhabenprogramme gefährden kann. Eine erste Maßnahme zur Verbesserung der Personalsituation besteht in der Aus- und Fortbildung junger Mitarbeiter, um diese für höherwertige Tätigkeiten künftig einsetzen zu können.

Das zentrale Risiko für das GMW besteht darin, dass es nicht gelingt, trotz ausreichender finanzieller Mittel die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen.

### **Entwicklung der Gebäudeschäden**

Die Rückstellung für Gebäudeschäden bleibt mit rd. EUR 141 Mio. unverändert zum Vorjahr mit EUR 142 Mio. bilanziert. Zwar wurde eine Minderung der Rückstellung durch Sanierungen in Höhe von EUR 13,9 Mio. sowie eine Auflösung wegen mangelnder Inanspruchnahme um EUR 5,7 Mio. vorgenommen; dem gegenüber stehen jedoch als Ergebnis aus Gebäudebegehungen und neuen Kostenberechnungen eine Erhöhung um rd. EUR 8,9 Mio. sowie eine Zuführung aus unterlassener Bauunterhaltung um rd. EUR 10,5 Mio.

Die Rückstellung für schadstoffbedingte Schäden wurde trotz der Zuführung aufgrund der Indizierung auf den Baupreisindex im Bereich der Kleinmaßnahmen in Höhe von rd. EUR 1,6 Mio. um rd. EUR 1,7 Mio. abgebaut auf nunmehr EUR 19 Mio. Der Schwerpunkt der Maßnahmen in diesem Bereich bezieht sich neben dem Abschluss der PCB-Sanierung am Standort Kohlstraße und dem Beginn der Schadstoffsanierung in der Schwimmoper auf die Beseitigung von kleineren Asbest- und Schimmelmaßnahmen.

### **Mittelfristig anzugehende Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des GMW:**

Standort	Maßnahme	Volumen
Am Brögel 31 - 5389 -	Schüler-Uni Grundlagenermittlung und Machbarkeitsuntersuchung	7,8 Mio. EUR
Bundesallee 260 - 9402 -	Gesamtsanierung des Schauspielhauses	4,7 Mio. EUR
Florian-Geyer-Str. 9 - 4502 -	Erweiterung der Schule auf sechs Züge	4,5 Mio. EUR
Heinrich-Böll-Str. 240/250 - 4504 -	Erweiterung der Schule auf sechs Züge	3 Mio. EUR
August-Bebel-Str. 55 - 8806 -	Anbau Feuerwehr für Umweltschutzzug	1,5 Mio. EUR
Am Timpen	Neubau eines Grundschulgebäudes	3 Mio. EUR
u. A.		

### **Wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW:**

Standort	Maßnahme	Volumen
Schulzentrum Ost - Max-Planck-Str.10	Gesamtsanierung des Schulzentrums	38 Mio. EUR
Schulzentrum West - Nocken	Gesamtsanierung des Schulzentrums	13 Mio. EUR
Schauspielhaus Bundesallee	Gesamtsanierung	6,5 Mio. EUR
Fortführung Sanierung Schwimmoper	Gesamtsanierung	21 Mio. EUR
u. A.		

### **Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude**

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO<sup>2</sup> Ausstoß entgegenzuwirken, wurde mit dem Kämmerer der Stadt Wuppertal vereinbart, dass im Rahmen der mittelfristigen Vorhabenprogramme das GMW künftig ab dem Wirtschaftsjahr 2009 EUR 5 Mio. jährlich zusätzlich für die energetische Verbesserung der Gebäude aufwenden wird. Die Aufwendungen werden durch Eigenmittel des GMW vorfinanziert. Da diese Maßnahmen einen Modernisierungscharakter haben, werden die Mieten für solche Objekte entsprechend erhöht und so eine Refinanzierung der Aufwendungen für das GMW sichergestellt. Die Kunden werden über die Einsparungen bei den Betriebskosten entsprechend entlastet, so dass diese Maßnahmen sich letztlich für die Stadt als rentierliche Investitionen aufwandsneutral darstellen.

### **Alternative Finanzierungsmodelle**

Bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmodellen konzentrierten sich die Bemühungen auf PPP-Modelle. In Absprache mit dem Kämmerer der Stadt wurden diese Aktivitäten bis auf Weiteres eingestellt.

## **Reduzierung des Flächenbedarfs**

Das GMW veräußert konsequent nicht mehr benötigte Gebäude. Die Verkaufserlöse fließen zur Hälfte an die Stadt. Die Veräußerungserlöse von Schulgrundstücken fließen zu 100 % an die Stadt ab. In der Regel werden nur vereinzelte Liegenschaften veräußert: Über diese Verkäufe ist jedoch keine wesentliche Reduzierung des Gebäudebestandes möglich.

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu reduzieren. Nur durch kritische Überprüfung des Raumbedarfs durch den Mieter kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung für diesen Prozess liegt jedoch ausschließlich bei den Mietern bzw. der Stadt. Dieser Ansatz kann vom Gebäudemanagement daher nur fachlich beratend begleitet werden. Aktuell wurde die Schulentwicklungsplanung für die weiterführenden Schulformen aktualisiert und konkrete Maßnahmen (Schließungen von 2 Hauptschulen) beschlossen.

## **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Um die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer zu schützen, werden regelmäßig Informationsveranstaltungen (Sicherheitsunterweisungen) durchgeführt. Im Jahr 2007 wurde eine flächendeckende Sicherheitsunterweisung zum Thema Brandschutz durchgeführt. Ferner werden durch die städtische Abteilung Arbeitssicherheit regelmäßig Begehungen der Räumlichkeiten des GMW durchgeführt, um Risiken für die Gesundheit der Mitarbeiter zu identifizieren und abzustellen. So wurden in 2007 auf Anregung der Arbeitssicherheit etliche Computerarbeitsplätze durch neue Monitore und veränderte Kabelführungen verbessert.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind**

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2007 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **Gesamtbetrachtung**

Der Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt und umgekehrt werden. Die weitere Stabilisierung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein weiteres hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Haushaltslage der Stadt und der Erkenntnis, dass alternative Finanzierungsmodelle (PPP) zwar als wirtschaftliche Alternative zur konventionellen Projektabwicklung, nicht jedoch als zusätzliches Finanzierungsmodell gesehen werden müssen, ist weiterhin ein hohes finanzielles Engagement der Stadt erforderlich, um den Schadenabbau fortsetzen zu können.

Bedenklich ist der über die letzten Jahre festzustellende Rückgang des operativen Gewinns. Hauptgründe sind einerseits der Preisanstieg bei den Bauleistungen, andererseits bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, die Erlössituation des Betriebes durch Mieterhöhungen zu verbessern. Der Kämmerer der Stadt Wuppertal hat daher (s. oben) für das Doppelhaushaltsjahr 2010/2011 einer jeweils 2,5 % Erhöhung der Mieten zugestimmt.

Durch diese Mieterhöhungen kann der ständige Rückgang des Gewinns gestoppt werden.

Wuppertal, 17. Februar 2009

gez. Dr. Flunkert