

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 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 Einbringungszeit-

punkt – 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 zu Grunde gelegt.

In Einzelfällen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Gesamthöhe von € 1,8 Mio. vorgenommen; davon auf Grund von Verkehrswertgutachten in Höhe von € 0,7 Mio. sowie auf Grund zu erwartender Verkaufserlöse bzw. geplanter Gebäudeabrisse in Höhe von € 1,1 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>2008</u>	<u>2007</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	6 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	9 Jahre	9 Jahre
Mietereinbauten	20 Jahre	20 Jahre

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis einschließlich 150 € zzgl. Umsatzsteuer sind im Anschaffungsjahr 2008 als Betriebsausgabe gem. § 6 (2) EStG geltend gemacht worden.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 150 €, aber nicht 1.000 € übersteigen, sind erstmals im Jahr 2008 in einem Sammelposten aufgenommen worden, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 gem. § 6 (2a) EStG abgeschrieben wird.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Im Jahr 2008 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 dem Jahr 2000 diesem Sonderposten zugeführt und ebenfalls korrespondierend zu den abschreibbaren Vermögenswerten aufgelöst. In zwei Einzelfällen wurde 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 Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinssatzes 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 konnte im Jahr 2005 erstmalig gezielt die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Darauf 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 Estandspflichten 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 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 2008 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 Gebäuden 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 € 18,9 Mio. (2007: € 18,3 Mio.) ermittelt.

Aufgrund personeller Engpässe konnte im Jahr 2008 nicht die gewünschte Anzahl der Gebäudebegehungen vorgenommen werden.

Bei der Bewertung der Rückstellung für Schadstoffe wurde eine Baupreisindizierung vorgenommen. Im Ergebnis musste hierfür die Rückstellung um rd. € 0,5 Mio. erhöht werden.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Neben den Kommunaldarlehen werden im Darlehensbestand, der unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesen ist, auch 2 „Doppelswap“-Darlehen geführt. Hierbei handelt es sich um zwei Geschäfte (Darlehen + Derivat). Bei dem Derivat handelt es sich um ein zinsbezogenes Geschäft. Die Bewertung erfolgt über die ausgebende Bank. Die Darlehen werden mit einem Nominalwert jeweils zum 31.12.2008 von 1.101.431,78 € (Marktwert -94.092,85 €) und 3.360.208,39 € (Marktwert -256.749,21 €) geführt.

Ferner wird ein Kommunaldarlehen im GMW-Darlehensportfolio geführt, das als Zins- und währungsbezogenes Geschäft mit einem Nominalwert zum 31.12.2008 von 14.759.358,23 € (Marktwert 19.547.562,24 €) ausgewiesen wird. Die Bewertung erfolgt über ein hauseigenes Produkt des ausgebenden Kreditinstituts.

Noch nicht zweckentsprechend eingesetzte Mittel aus erhaltenen Spenden mit vorhabenbezogener Zweckbindung für die Anschaffung von Vermögensgegenständen des Anlage-

vermögens in Höhe von € 4,2 Mio. sowie noch nicht verwendete Zuschüsse in Höhe von € 3,5 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 2008 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibung im Geschäftsjahr sind dem beiliegenden Anlagenspiegel 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 € 4.400,00 (2007: € 6.000,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 232.289,83 (2007: € 107.799,90) abgesetzt.

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

	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	30.670.683,56	0,00	187.290,59	30.483.392,97

Gewinnvortrag	20.121.806,24	0,00	3.463.535,42	16.658.270,82
Jahresüberschuss	0,00	2.156.126,03	0,00	2.156.126,03
Bilanzielles Eigenkapital	357.567.617,80	2.156.126,03	3.650.826,01	356.072.917,82

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 30. März 2009 wurde für das Jahr 2007 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2007 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 3.463.535,42 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.650.826,01 € (Gewinnabführung 1.540.000,- €, Sonstige abzuführende Beträge 1.104.941,20 € und Verkaufserlöse 1.005.884,81 €).
- 3.) Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 187.290,59 € entnommen.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€
Rückstellung für Gebäudeschäden	143.343	141.467
Rückstellung für Schadstoffschäden	18.732	19.005
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	565	473
Jubiläumsansprüche	38	37
Jahresabschlusskosten	102	87
Rechts- und Beratungskosten	229	561
Ausstehende Rechnungen	3.131	2.306
Ungewisse Verbindlichkeiten	557	1.498
Sanierungsgeld ZVK	3.898	3.781
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	358	330
Sonstige	2	2
	<u>170.955</u>	<u>169.547</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.788	22.633	55.339	179.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.578	15.348	226	4
Sonstige Verbindlichkeiten	8.007	8.007	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>281.373</u>	<u>45.988</u>	<u>55.565</u>	<u>179.820</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2008	2007	2006	2005	2004
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	102.632	101.891	101.734	98.454	96.237
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.285	4.359	12.181	5.334	2.660
Erlöse aus Nebenleistungen	885	964	1.158	1.171	828
	<u>106.802</u>	<u>107.214</u>	<u>115.073</u>	<u>104.959</u>	<u>99.725</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2008 wie folgt zusammen:

	2008	2007
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.476	7.395
Sanierungszuschüsse	345	1.559
Auflösung Sonderposten	2.562	2.443
Periodenfremder Ertrag	20	79
Erträge aus Anlageverkäufen	894	1.706
Sonstige Erträge	285	785
	<u>5.582</u>	<u>13.967</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 2022.

	2008	2007
	T€	T€
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	94	90
Kultur und Sport	8	7
Schulen	12	9
Verwaltung	312	224
Summe	426	330

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2008 das Bestell-obligo ca. € 39,4 Mio.

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2008 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 2008 waren:

Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin
(Vorsitzende ab 17.02.2003)

Herr Ralf Geisendörfer, Stadtverordneter, Buchhändler
(stellvertretender Vorsitzender ab 15.12.2003)

Herr Manfred Guder, Stadtverordneter, Studienseminarleiter

Herr Jürgen Heinemann, Stadtverordneter, Dipl.-Wirtschaftsingenieur
 Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann
 Herr Christian Jageregger, Student
 Frau Nicole Kleinert, Stadtverordnete, Dipl.-Finanzwirtin (bis 10.11.2008)
 Herr Karl-Friedrich Kühme, Stadtverordneter, Sonderschulrektor (ab 10.11.2008)
 Herr Marc Schulz, Stadtverordneter, Angestellter
 Herr Marian Schulzek, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
 Herr Heribert Stenzel, Vermessungsingenieur
 Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter, Selbständiger Textilkauflmann
 Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter, Dipl.-Sozialwissenschaftler
 Herr Oliver Zier, Stadtverordneter, Bankkaufmann
 Herr Ekkehard Böttner, Mitarbeiter GMW (bis 15.09.2008)
 Herr Johannes Caßens, Mitarbeiter GMW
 Herr Peter Damaschke, Mitarbeiter GMW
 Herr Frank Heinecke, Mitarbeiter GMW
 Herr Sascha Trilling, Mitarbeiter GMW
 Herr Peter Wirz, Mitarbeiter GMW

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2008 auf € 1.760,00.

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

Im Wirtschaftsjahr 2008 waren durchschnittlich 415 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

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

	2008	2007
Beamte	26	25
Angestellte	264	265
Arbeiter	125	130
Summe:	415	420

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 2.156.126,03 (2007: € 3.463.535,42).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2008:

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von € 2.195.924,00

- b) eine 50%ige Abführung der regelmäßigen Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen
- c) eine 100%ige Abführung der Erschließungskosten

eingepplant.

Aus den im Jahr 2008 vereinnahmten Veräußerungserlösen in Höhe von € 1.130.005,00 sind somit € 565.002,50 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:

		€
25.07.2008	aus Veräußerungserlösen	565.002,50
25.07.2008	Liquiditätsvorschuss	150.000,00
27.01.2009	Liquiditätsvorschuss	2.195.924,00
		2.910.926,50

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von € 2.910.926,50 als Gewinnausschüttung

- a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von € 2.156.126,03 und
 - b) aus den Allgemeinen Rücklagen in Höhe von € 754.800,47
- bei der Stadt zu belassen.

Wuppertal, 05.02.2010

gez. Dr. Flunkert