



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2008 mit einem Gewinn von 2,2 Mio. € nach einem Überschuss von 3,5 Mio. € im Vorjahr. Der Gewinnrückgang in Höhe von 1,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen der nachfolgenden GuV Positionen gegenüber dem Vorjahr: Einem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2008: T€ 1.476; 2007: T€ 7.395), einem Rückgang der Erträge aus Anlagenabgängen (2008: T€ 894; 2007: T€ 1.706), sowie einer Verringerung der Erträge aus Sanierungszuschüssen (2008: T€ 225; 2007: T€ 1.438) und einer Verringerung der Erlöse aus Bestandsveränderungen (2008: T€ -216; 2007: T€ 441). Demgegenüber steht eine Steigerung der Aktivierten Eigenleistungen (2008: T€ 2.823; 2007: T€ 1.757) und ein Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibung (2008: T€ 1.839; 2007: T€ 7.812) sowie aufgrund der positiven Zinsentwicklung im Geschäftsjahr 2008 eine Erhöhung der Zinserträge (2008: T€ 1.953; 2007: T€ 1.520).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2008	820	3	823
Zugänge 2008			
a) aus Zukäufen	+ 1	+ 1	+ 2
b) aus Inbetriebnahmen	+ 1		+ 1
Abgänge 2008:			
a) aus Verkäufen	- 3		- 3
b) aus Abbrüchen	- 7		- 7
	<u>812</u>	<u>4</u>	<u>816</u>

davon Wohngebäude	82	(2007: 83)
davon auf fremden GruBo	44	(2007: 48)
davon Geschäftsbauten	686	(2007: 689)

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

Zugänge 2008:

a) aus Zukäufen

Grundstück, Am Brögel 31

Nachbarschaftsheim, Platz der Republik

b) aus Inbetriebnahmen

Sonderschule (Modulbau), Kreuzstraße 85

Abgänge 2008:

a) aus Verkäufen

Wohnhaus, Goerdeler Straße 25

Wohnhaus, Steinbeck 18

Wohnhaus, Steinbeck 24

b) aus Abbrüchen

Gesamtschule (Hofüberbauung), Florian-Geyer-Straße 9

Grundschule, Wichlinghauser Straße 29

Kindergarten, An der Blutfinke 4

Garagengebäude, Heusnerstraße 40

Kleingaragengebäude, Heusnerstraße 40

Küchengebäude, Heusnerstraße 40

Tunnel, Alter Markt

II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in Euro)

A. Immaterielle Vermögensgegenstände:

Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände

Buchwert 01. Januar 2008

€

360.499,00

Zugänge	23.720,00
Abgänge	0,00
Abschreibung	<u>166.494,00</u>
Buchwert 31. Dezember 2008	<u><u>217.725,00</u></u>

B. Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau):

	€
Entwicklung der Sachanlagen	
Buchwerte 01. Januar 2008	891.841.607,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	2.939.382,00
Zugänge	11.121.865,00
Abgänge	3.865.228,00
Abschreibung	13.503.361,00
Buchwerte 31. Dezember 2008	<u>888.534.265,00</u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 2.939.382,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2008 zu entnehmen (S. 9 dieser Anlage).

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Grundstücke</u>	
Am Brögel 31	384.569,00
Platz der Republik	346.505,00
	<u>731.074,00</u>
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	5.632.928,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	1.870.122,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	1.162.583,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	355.789,00
	<u>9.021.422,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen		
Einzelmaßnahmen bis T€ 50 (10 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	7.967,00	
Kohlstraße 11 (Berufsfachschule)	379.885,00	
Berg-Mark-Straße 5 (Grundschule)	329.345,00	
Am Engelnberg 16 (Grundschule)	201.559,00	
Alarichstraße 44 (Grundschule)	128.408,00	
Hohenstein 123 (Realschule)	110.375,00	
Matthäusstraße 24 (Hauptschule)	108.084,00	
Friedhofstraße 11 (Grundschule)	88.884,00	
Haarhausen 22 (Grundschule)	68.463,00	
Max-Planck-Straße 10 (Realschule)	65.972,00	
Friedhofstraße 11 (Grundschule)	65.969,00	
Eichenstraße 5 (Grundschule)	62.301,00	
Schluchtstraße 34 (Gymnasium)	61.133,00	
	<hr/>	1.678.345,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis T€ 20 (7 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	70.251,00	
Emilienstraße 36 (Hauptschule)	81.195,00	
Tescherstraße 10 (Sonderschule)	75.223,00	
Schluchtstraße 34 (Gymnasium)	54.272,00	
Röttgen 110 (Hauptschule)	53.079,00	
Röttgen 110 (Hauptschule)	45.913,00	
Am Mirker Bach 1 (Grundschule)	42.727,00	
Königshöher Weg 5-7 (Grundschule)	27.438,00	
Hufschmiedstraße 5 (Sonderschule)	21.882,00	
	<hr/>	471.980,00

	€	€
3. Nutzungsänderungen und OGGS		
Einzelmaßnahmen bis T€ 20 (15 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	27.779,00	
Meyerstraße 30 (Grundschule)	457.217,00	
Markomannenstraße 39 (Grundschule)	353.227,00	
Rottsieper Höhe 14 (Grundschule)	294.867,00	
Lentzestraße 14 (Sonderschule)	250.871,00	
Markomannenstraße 39 (Grundschule)	236.188,00	
Reichsgrafenstraße 36 (Grundschule)	143.527,00	
Germanenstraße 36 (Grundschule)	123.099,00	
Thorner Straße 15 (Grundschule)	109.897,00	
Mercklinghausstraße 11 Erweiterungsbau (Grundschule)	91.272,00	
Gebhardstraße/Schwindstraße (Grundschule)	90.054,00	
Eichenstraße 59 (Sonderschule)	83.331,00	
Nützenberger Straße 288 (Grundschule)	44.861,00	
Rottscheidter Straße (Volkshochschule)	44.848,00	2.351.038,00
4. Sonstige Nachaktivierungen		
Einzelmaßnahmen bis 10 T€ (12 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-349.718,00	
Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule)	732.558,00	
Hufschmiedstraße 5 (Sonderschule)	249.350,00	
Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule)	199.189,00	
Eichenstraße 59 (Sonderschule)	111.223,00	
Rottsieper Höhe 14 Modulbau (Grundschule)	42.310,00	
Bachstraße 17 (Berufsfachschule)	33.476,00	
Bayreuther Straße 35 (Gymnasium)	27.323,00	
Florian-Geyer-Straße Erweiterungsbau (Gesamtschule)	26.137,00	
Johannisberg 20 Aula (Gymnasium)	16.020,00	
Reichsgrafenstraße 26 (Grundschule)	15.550,00	
Melanchthonstraße 25 (Sonderschule)	14.305,00	
Roseggerstraße 10/12 (Sonderschule)	13.842,00	1.131.565,00
		5.632.928,00

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Einzelmaßnahmen bis 50 T€ (5 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	44.216,00	
Klophausstraße 11 (Lagergebäude)	123.987,00	
Heckinghauser Straße 96 (Kindertagesstätte)	116.127,00	284.330,00
	<hr/>	<hr/>
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis 20 T€ (3 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	- 9.292,00	- 9.292,00
	<hr/>	<hr/>
3. Nachaktivierungen aus Ankäufen:		
Platz der Republik (Nachbarschaftsheim)	1.526.090,00	1.526.090,00
	<hr/>	<hr/>
4. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (5 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	16.382,00	
Gathe 6 (Jugendzentrum)	23.084,00	
Geschwister-Scholl-Platz (Jugend- und Kulturzentrum)	16.876,00	
Heckinghauser Straße 96 (Jugendzentrum)	12.652,00	68.994,00
	<hr/>	<hr/>
		1.870.122,00
		<hr/> <hr/>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 50 (3 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	6.562,00	
Henkelstraße 18 a (Turnhalle)	984.895,00	
Hubertusallee 4 (Stadiongaststätte)	130.550,00	1.122.007,00
	<hr/>	<hr/>
2. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (4 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	7.589,00	
Hubertusallee 4 (Stadion-Tribüne)	20.686,00	
Gathe (Dreifeld-Sporthalle)	12.301,00	40.576,00
		<hr/>
		1.162.583,00
		<hr/> <hr/>

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

	€	€
1. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (6 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-50.031,00	
Alexanderstraße 18 (Verwaltungsgebäude)	318.146,00	
Platz der Republik 10 (Gebäude Schutz und Ordnung)	59.277,00	
Feuerwehr Korzert (Feuerwehr-Gebäude)	28.397,00	355.789,00
	<hr/>	<hr/> <hr/>
		355.789,00

		€
c) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	101.880,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	2.800,00	104.680,00
		<hr/> <hr/>
		104.680,00

Die Nachaktivierungen Außenanlagen Schulen und Kultur & Sport setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
1. Sonstige Nachaktivierungen		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (2 Außenanlagen)	3.775,00	
Alarichstraße 44 (Grundschule)	85.869,00	
Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule)	15.036,00	104.680,00
		<hr/> <hr/>
		104.680,00

€

d) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter

Maschinen und maschinelle Anlagen	186.298,00	
Mietereinbauten	30.336,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	1.048.055,00	1.264.689,00
		<u>1.264.689,00</u>

Darin enthalten ist die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmelde-, Alarm und ELA-Anlagen in Höhe von 1.044.645,00 €, die Anschaffung von Büromöbeln in Höhe von 115.124,00 €, die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von 5.772,00 €, die Erweiterung des Fuhrparks in Höhe von 6.168,00 € und sonstige Mietereinbauten in Höhe von 30.336,00 € sowie geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 62.644,00 €.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

€

a) aus Verkäufen

Grundstücke und Gebäude:

Steinbeck 18-24	869.941,00	
Goerdeler Str. 25	170.134,00	1.040.075,00
		<u>1.040.075,00</u>

Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Beamer	297,00	297,00
		<u>297,00</u>
		<u>1.040.372,00</u>

b) aus Grundstückstausch

Grundstücke:

Platz der Republik 10	23.522,00	23.522,00
		<u>23.522,00</u>

€

c) aus Abbrüchen/Verschrottung**1. Grundstücke und Gebäude**

An der Blutfinke 4 (Kindergarten)	320.392,00	
Florian-Geyer-Straße 9, Hofüberbauung (Gesamtschule)	2.187.792,00	
Heusnerstraße 40, (Küchengebäude)	46.110,00	
Heusnerstraße 40, (Kleingaragegebäude)	10.492,00	
Heusnerstraße 40, (Garagegebäude)	7.961,00	
Wichlinghauser Straße 29	82.124,00	
Alter Markt 1 (Tunnel)	125.586,00	2.780.457,00
		<u>2.780.457,00</u>

2. sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

Satellitenempfangsanlage	8.816,00	
Brandmeldeanlage	5.565,00	
Heißwasserbereiter	2.464,00	
Spüle	1.010,00	
Uhr	914,00	
Rasenmäher	466,00	
Waschautomat	465,00	
Feuerlöscher	454,00	
Staubsauger	379,00	
Laubbläser	219,00	
Hochdruckreiniger	124,00	
Hako-Variete	1,00	20.877,00
		<u>20.877,00</u>

C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2008 lt. beiliegender Anlage.

€

Entwicklung	
Stand 01. Januar 2008	4.563.148,00
Zugänge	22.491.076,00
Abgänge	0,00

Umbuchungen (Aktivierung)

2.939.382,00

Stand 31. Dezember 2008

24.114.842,00

III. Vermögens- und FinanzlageEigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	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	0,0	3.463.535,42	16.658.270,82
Jahresgewinn	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
Ausstehende Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00
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 1.540.000,00 €, 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.

Das Eigenkapital macht 37,79 % (2007: 37,83 %) der Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

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

	01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2008
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.559.146,00	457.224,00	0,00	330.421,00	3.432.343,00
Sonstige Rückstellungen					
<u>Personalbereich</u>					
Urlaub/Überstunden	472.832,00	0,00	0,00	91.703,26	564.535,26
Jubiläum	36.788,00	0,00	0,00	1.494,39	38.282,39
<i>Personalbereich</i>	<i>509.620,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>93.197,65</i>	<i>602.817,65</i>
<u>Schadenrückstell. Gebäude</u>	141.467.017,69	5.485.444,13	11.641.835,89	19.003.498,39	143.343.236,06
<u>Schadstoffschäden Gebäude</u>	19.004.987,50	235.746,00	646.356,00	609.382,00	18.732.267,50
<u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	2.100,00	2.081,31	18,69	2.186,03	2.186,03
Rückstellung für Jahresabschluß	87.000,00	67.841,39	17.158,61	100.000,00	102.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	330.000,00	0,00	0,00	28.000,00	358.000,00
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	561.314,65	17.178,41	442.584,41	127.083,29	228.635,12
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	2.305.869,13	2.305.869,13	0,00	3.130.609,68	3.130.609,68
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	1.498.334,45	1.498.334,45	0,00	556.981,54	556.981,54

Rückstellung für ZVK					
Sanierungsgeld	3.780.689,00	0,00	0,00	117.386,00	3.898.075,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>8.565.307,23</i>	<i>3.891.304,69</i>	<i>459.761,71</i>	<i>4.062.246,54</i>	<i>8.276.487,37</i>
Sonstige Rückstellungen	169.546.932,42	9.612.494,82	12.747.953,60	23.768.324,58	170.954.808,58
Gesamtsumme Rückstellungen	173.106.078,42	10.069.718,82	12.747.953,60	24.098.745,58	174.387.151,58

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. 93,5 % der Mieterlöse (Vorjahr: 93,7 %). 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 4,3 Mio. € (2007: 4,1 Mio. €) ca. 6,5 % (2007: 6,3 %) der Mieterlöse. 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 65,7 Mio. € (2007: 65,4 Mio. €) und aus Betriebskosten 28,3 Mio. € Umsatz erzielt (2007: 27,9 Mio. €).

Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 421 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von € 18,5 Mio. am 01. Januar 2008 gestartet. Im Laufe des Jahres 2008 veränderte sich die Struktur des Personalbestandes wie folgt:

Personal GMW 2008	Stand 01.01.2008	Stand 31.12.2008	Ver- änderung
Azubis	8	7	- 1
Betriebsleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	7	7	
PM/OM	5	5	
Ingenieure FB 2	25	23	- 2
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	35	36	+ 1
Techniker FB 2	13	14	+ 1
Ingenieure/Architekten FB 1	48	50	+ 2
Techniker FB 1	15	16	+ 1
EDV	2	2	
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(5)	(4)	(- 1)
Kaufm./Buchhaltung	12	11	- 1
Ingenieure FB 3	5	5	
Techniker FB 3	2	2	
Handwerker	37	37	
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	28	28	
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	36	36	
Sonstige Hausmeister	17	15	- 2
Schulhausmeister	101	98	- 3
Pförtner	7	8	+ 1
Betriebsarbeiter	12	11	- 1
Innenrevision	3	3	
Gesamt	421 (5)	417 (4)	- 4 (- 1)

Die Personalausstattung ist nach wie vor knapp bemessen.

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

	2008	2007	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.045	1.001	+ 44
Angestellte / Beschäftigte	13.267	9.811	+ 3.456
Arbeiter	0	3.176	- 3.176
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	93	-111	+ 204
Sozialabgaben	2.709	2.734	- 25
Altersversorgung und Unterstützung	900	910	- 10
Zuführung Pensionsrückstellung	319	357	- 38
Sonstige	107	17	+ 90
	18.440	17.895	+ 545

V. Finanzausstattung

Die Stadt Wuppertal ist praktisch nur noch in der Lage, die Mietzahlungen der internen Kunden des GMW sicherzustellen. In diesen Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2008 waren rund 19 Mio. € für Bauunterhaltung erforderlich. Diese Aufwendungen wurden somit aus den Mieteinnahmen des GMW finanziert.

Darüber hinaus bestehen nur noch Haushaltsreste für Maßnahmen, die vor Jahren über den Vermögenshaushalt der Stadt finanziert wurden und gegenwärtig fertig gestellt werden. Per 31.12.2008 handelt es sich um 5,3 Mio. €.

Ansonsten werden alle Investitionen in Gebäude oder Gesamtsanierungsmaßnahmen entweder über die Bildungs- oder Sportpauschale des Landes NRW oder Fördermittel sonstiger Quellen (z.B. Stiftungsgelder, Konjunkturpaket, usw.) finanziert.

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 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. 19 Mio. € zur baulichen Unterhaltung der Gebäude benötigt. Die Mietsteigerungen von absolut rund 1,6 Mio. € jährlich kompensieren die jüngsten und die im Folgejahr 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. Für die Sanierung des Opernhauses wurde mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) ein Contractingvertrag über die Lieferung von Wärme abgeschlossen. Aufgrund dieses Vertrages erstellte die WSW neben der Wärmeerzeugungsanlage auch die Unterverteilung und Teile des Rohrnetzes. Das Gesamtvolumen der Investitionen beträgt 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 6,5 % der Mieteinnahmen 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 Darlehen für das GMW. Es handelt sich im Wesentlichen um kommunale Kredite. Lediglich zwei „Doppel-Swap“ als Finanzinstrument betreffen das GMW. Hier wird durch die Koppelung eines variabel verzinsten Darlehens mit einem Zinsabsicherungsgeschäft ein faktisch festverzinsliches Darlehen verzinst.

Dennoch kann es bei einzelnen Darlehen 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-Darlehensbestandes von 257,788 Mio. € mit rund 4,40 % 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 93,5% der Mieterlöse mit städtischen Kunden geleistet 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 bewegt sich mit rd. 143 Mio. € auf Vorjahresniveau, das rund 141 Mio. € betrug. Zwar wurde eine Minderung der Rückstellung durch Sanierungen in Höhe von 16,6 Mio. € sowie eine Auflösung wegen mangelnder Inanspruchnahme um 0,4 Mio. € vorgenommen; dem gegenüber stehen jedoch als Ergebnis aus Gebäudebegehungen und neuen Kostenberechnungen eine Erhöhung um rd. 7,8 Mio. € sowie eine Zuführung aus unterlassener Bauunterhaltung um rd. 11,2 Mio. €.

Die Rückstellung für schadstoffbedingte Schäden wurde trotz der Zuführung auf Grund der Indizierung auf den Baupreisindex im Bereich der Kleinmaßnahmen in Höhe von rd. 0,5 Mio. € um rd. 0,3 Mio. € abgebaut auf nunmehr 18,7 Mio. €

Mittelfristig anzugehende Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen
Am Brögel 31 (Junior-Uni) - 5389 - Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule) - 4502 -	Schüler-Uni Grundlagenermittlung und Machbarkeitsuntersuchung	7,80 Mio. €
Heinrich-Böll-Straße 240/250 (Gesamtschule) - 4504 -	Erweiterung der Schule auf sechs Züge	4,50 Mio. €
Nützenberger Straße 242 (Grundschule) - 4157 -	Erweiterung der Schule auf sechs Züge	3,00 Mio. €
Rathenaustraße 20 (Kita) - 4633 -	Ersatz- und Erweiterungsbau	2,40 Mio. €
Mercklinghausstraße 11 (Grundschule) - 4110 -	Erweiterungsbau für 3 Gruppen	1,75 Mio. €
August-Bebel-Straße 55 (Hauptfeuer- und Rettungswache) - 8806 -	Ersatz- und Erweiterungsbau	1,60 Mio. €
An der Blutfinke 4 (Kita) - 4801 -	Anbau Feuerwehr für Umweltschutzzug	1,50 Mio. €
	Ersatzbau	1,14 Mio. €
u.A.		

Wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen
Max-Planck-Straße 10 (Schulzentrum Ost) - 0768 -	Gesamtsanierung des Schulzentrums	38,00 Mio. €
Johannes-Rau-Platz 1 (Verwaltungsgebäude) - 1725 -	Brandschutz	14,50 Mio. €
Nocken 6 (Schulzentrum West) - 4407 -	Gesamtsanierung des Schulzentrums	13,00 Mio. €
Auer Schulstraße 20 (Medienzentrum/VHS) - 4611 -	Gesamtsanierung	6,80 Mio. €
Bundesallee 260 (Schauspielhaus) - 9402 -	Gesamtsanierung	6,50 Mio. €
Neumarktstraße 10 (Verwaltungsgebäude) - 1715 -	Brandschutz	3,00 Mio. €
Projekte K II	Konjunkturpaket K II	35,00 Mio. €
u.A.		

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO² Ausstoß entgegenzuwirken, wurde mit dem Kämmerer der Stadt Wuppertal vereinbart, dass im Rahmen der mittelfristigen Vorhabenprogramme das GMW künftig ab dem Wirtschaftsjahr 2009 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, sodass diese Maßnahmen sich letztlich für die Stadt als rentierliche Investitionen aufwandsneutral darstellen.

Alternative Finanzierungsmodelle

Es werden gegenwärtig keine alternativen Finanzierungsmodelle in Erwägung gezogen.

Reduzierung des Flächenbedarfs

Das GMW veräußert konsequent nicht mehr benötigte Gebäude. Die Verkaufserlöse werden zu 50 % an die Stadt Wuppertal abgeführt (ab 2010 – 100%). Die Veräußerungserlöse von Schulgrundstücken fließen bereits heute zu 100 % an die Stadt ab. In der Regel werden nur vereinzelte Liegenschaften veräußert. Allein über diese Verkäufe bereits leer stehender Gebäude 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Um die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer zu schützen werden regelmäßig Informationsveranstaltungen (Sicherheitsunterweisungen) durchgeführt. Im Jahr 2008 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema Stolpergefahren. 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.

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

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2008 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 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 Erhöhung der Mieten um jeweils 2,5 % zugestimmt.

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

Wuppertal, 05.02.2010

gez. Dr. Flunkert