

Jahresabschluss und Lagebericht

2009

Gebäudemanagement Wuppertal

Wuppertal

Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal.

zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		153.984,00	217.725,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	893.146.102,81		881.933.025,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	12.133.754,20		3.296.683,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.201.257,99		3.304.557,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>23.637.687,00</u>		<u>24.114.842,00</u>
		<u>934.118.802,00</u>	<u>912.649.107,00</u>
		934.272.786,00	912.866.832,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	242.263,79		262.893,87
2. Unfertige Leistungen	<u>1.497.093,92</u>		<u>783.295,01</u>
		1.739.357,71	1.046.188,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	357.355,30		288.308,78
2. Forderungen an die Gemeinde	0,00		22.655.840,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>555.270,09</u>		<u>623.292,08</u>
		912.625,39	23.567.440,90
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>8.722.122,87</u>	<u>3.508.777,22</u>
		11.374.105,97	28.122.407,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		907.139,04	1.253.141,16
		<u>946.554.031,01</u>	<u>942.242.380,16</u>

Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal.

zum 31. Dezember 2009

PASSIVA

	EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage		29.728.592,50	30.483.392,97
III. Gewinnvortrag		16.658.270,82	16.658.270,82
IV. Jahresüberschuss		<u>1.715.724,05</u>	<u>2.156.126,03</u>
		354.877.715,37	356.072.917,82
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		149.754.013,89	129.284.831,40
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.861.831,00		3.432.343,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>170.455.493,62</u>		<u>170.954.808,58</u>
		173.317.324,62	174.387.151,58
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.757.247,59		257.788.196,52
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.329.887,82		15.577.984,97
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	9.047.697,16		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>850.443,47</u>		<u>8.007.329,27</u>
		267.985.276,04	281.373.510,76
E. Rechnungsabgrenzungsposten		619.701,09	1.123.968,60
		<u>946.554.031,01</u>	<u>942.242.380,16</u>

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

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 EUR	2008 EUR
1. Umsatzerlöse	112.257.469,17	106.802.229,52
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	713.798,91	-216.464,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.028.909,35	2.823.436,86
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.462.130,79	5.582.350,26
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	462.491,15	365.936,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>70.965.258,93</u>	<u>64.270.129,80</u>
	71.427.750,08	64.636.066,28
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.712.857,72	14.839.654,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.651.526,18</u>	<u>3.600.282,97</u>
	19.364.383,90	18.439.937,44
- davon für Altersversorgung: EUR 755.774,19 (EUR 891.230,85)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.616.989,00	16.164.895,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.755.106,65	3.899.063,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	287.865,43	1.953.274,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>9.530.444,20</u>	<u>11.330.644,86</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.055.499,82	2.474.219,93
12. Sonstige Steuern	339.775,77	318.093,90
	<hr/>	<hr/>
13. Jahresüberschuss	<u>1.715.724,05</u>	<u>2.156.126,03</u>

Anhang der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,
für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht vorgenommen (i. V. EUR 1,8 Mio.). Die aktivierten Eigenleistungen sind erstmals in 2009 gemäß HOAI, nach Leistungsphasen gegliedert, gebildet worden. Die einzubeziehenden Leistungsphasen für die jeweiligen zu aktivierenden Baumaßnahmen konnten durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy 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:

	2009	2008
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 EUR 150,00 zzgl. Umsatzsteuer sind im Anschaffungsjahr 2009 als Betriebsausgabe gem. § 6 (2) EStG geltend gemacht worden.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar EUR 150,00, aber nicht EUR 1.000,00 übersteigen, sind 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 2009 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. 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 Prof. Dr. 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 Einstandspflichten des GMW für die Erfüllung der bestehenden Versorgungsverpflichtungen der RZVK. Die Rückstellung ist unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 3,5 % gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurden 4 % angesetzt. Da zurzeit von der RZVK noch keine Angaben über die voraussichtliche Laufzeit des Sanierungsgeldes gemacht werden, wird weiterhin eine voraussichtliche Gesamtlaufzeit 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 2009 - 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 Baupreis-Index in Höhe von EUR 18,9 Mio. (2008: EUR 18,9 Mio.) ermittelt.

Aufgrund personeller Engpässe konnte im Jahr 2009 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. EUR 0,1 Mio. (2008: 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 Sicherungsgeschäft. Die Bewertung erfolgt über die ausgebende Bank. Die Darlehen werden mit einem Nominalwert jeweils zum 31. Dezember 2009 von EUR 943.611,52 (Marktwert EUR -94.277,84) und EUR 2.885.569,04 (Marktwert EUR -287.243,37) geführt.

Noch nicht zweckentsprechend eingesetzte Mittel aus erhaltenen Spenden mit vorhabenbezogener Zweckbindung für die Anschaffung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von EUR 0,1 Mio. (2008: EUR 4,2 Mio.) sowie noch nicht verwendete Zuschüsse in Höhe von EUR 0,4 Mio. (2008: EUR 3,5 Mio.) werden als sonstige Verbindlichkeit passiviert. Zum Zeitpunkt der zweckentsprechenden Verwendung im Folgejahr erfolgt der Ausweis unter dem Sonderposten, welcher nach Maßgabe des Werteverzehrs des betreffenden Anlagegutes ertragsmäßig aufgelöst wird.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibungen 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 EUR 3.700,00 (2008: EUR 4.400,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 96.721,15 (2008: EUR 228.893,07) abgesetzt.

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

	Anfangsbestand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endbestand EUR
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	30.483.392,97	0,00	754.800,47	29.728.592,50
Gewinnvortrag	18.814.396,85	0,00	2.156.126,03	16.658.270,82
Jahresüberschuss	0,00	1.715.724,05	0,00	1.715.724,05
Bilanzielles Eigenkapital	356.072.917,82	1.715.724,05	2.910.926,50	354.877.715,37

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 15. März 2010 wurde für das Jahr 2008 beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2008 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – wird mit einem Überschuss in Höhe von EUR 2.156.126,03 festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt EUR 2.910.926,50 (Gewinnabführung EUR 1.540.000,00, sonstige abzuführende Beträge EUR 805.924,00 und Verkaufserlöse EUR 565.002,50).

3. Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt EUR 754.800,47 entnommen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	TEUR	TEUR
Rückstellung für Gebäudeschäden	145.037	143.343
Rückstellung für Schadstoffschäden	14.991	18.732
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	657	565
Jubiläumsansprüche	41	38
Jahresabschlusskosten	142	102
Rechts- und Beratungskosten	208	229
Ausstehende Rechnungen/Ungewisse Verbindlichkeiten	2.578	3.688
Sanierungsgeld ZVK	6.413	3.898
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	370	358
Sonstige	19	2
	<u>170.456</u>	<u>170.955</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	<u>Gesamt- betrag TEUR</u>	<u>bis zu 1 Jahr TEUR</u>	<u>zwischen 1 u. 5 Jahren TEUR</u>	<u>größer 5 Jahre TEUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.757	13.817	55.272	173.668
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.330	14.976	350	4
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	9.048	9.048	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	850	850	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>267.985</u>	<u>38.691</u>	<u>55.622</u>	<u>173.672</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2009 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2005 TEUR
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	107.900	102.632	101.891	101.734	98.454
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.518	3.285	4.359	12.181	5.334
Erlöse aus Nebenleistungen	839	885	964	1.158	1.171
	<u>112.257</u>	<u>106.802</u>	<u>107.214</u>	<u>115.073</u>	<u>104.959</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2009 wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.425	1.476
Erträge Sanierungs-/Ertragszuschüsse	386	345
Auflösung Sonderposten	2.762	2.562
Periodenfremder Ertrag	34	20
Erträge aus Anlageverkäufen	1.457	894
Sonstige Erträge	398	285
	<u>7.462</u>	<u>5.582</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.

	2009 TEUR	2008 TEUR
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	101	94
Kultur und Sport	6	8
Schulen	15	12
Verwaltung	333	312
Summe	<u>455</u>	<u>426</u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2009 das Bestellobligo ca. EUR 48,2 Mio.

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2009 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 2009 waren:

Herr Marc Schulz, Stadtverordneter, Angestellter (Vorsitzender ab 16.11.2009)

Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende bis 20.10.2009/
ab 16.11.2009 Ausschussmitglied)

Herr Michael Wessel, Stadtverordneter, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender
ab 16.11.2009)

Herr Ralf Geisendörfer, Stadtverordneter, Buchhändler
(stellvertretender Vorsitzender bis 20.10.2009)

Frau Elisabeth August, Stadtverordnete, Rechtsberaterin (ab 16.11.2009)

Frau Gunhild Böth, Stadtverordnete, Lehrerin (ab 16.11.2009)

Herr Manfred Guder, Stadtverordneter, Studienseminarleiter (bis 20.10.2009)

Herr Jürgen Heinemann, Stadtverordneter, Dipl.-Wirtschaftsingenieur (bis 20.10.2009)

Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann (bis 20.10.2009)

Herr Christian Jagregger, Student (bis 20.10.2009)

Herr Karl-Friedrich Kühme, Stadtverordneter, Sonderschulrektor (bis 20.10.2009)

Herr Clemens Mindt, Rechtsassessor (ab 16.11.2009)

Herr Arnold Norkowski, Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a. D.) (ab 16.11.2009)

Herr Günther Pott, Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a. D.) (ab 16.11.2009)

Herr Marian Schulzek, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (bis 20.10.2009)

Herr Heribert Stenzel, Vermessungsingenieur

Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter, Selbständiger Textilkaufmann (bis 20.10.2009)

Herr Manfred Todtenhausen, Stadtverordneter Elektromeister/Geschäftsführer
(ab 16.11.2009)

Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter, Dipl.-Sozialwissenschaftler

Herr Oliver Zier, Stadtverordneter, Bankkaufmann

Herr Johannes Caßens, Mitarbeiter GMW (bis 20.10.2009)

Herr Peter Damaschke, Mitarbeiter GMW

Herr Frank Heinecke, Mitarbeiter GMW

Frau Monika Heinz, Mitarbeiterin GMW (ab 16.11.2009)

Herr Sascha Trilling, Mitarbeiter GMW

Herr Peter Wirz, Mitarbeiter GMW

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2009 auf
EUR 2.115,90.

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

Im Wirtschaftsjahr 2009 waren durchschnittlich 430 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Beamte	25	26
Angestellte	280	264
Arbeiter	<u>125</u>	<u>125</u>
Summe:	<u>430</u>	<u>415</u>

Für Abschlussprüfungsleistungen 2009 einschließlich der Auslagen und der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer wurden EUR 62.000,00 zurückgestellt.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von EUR 1.715.724,05 (2008: EUR 2.156.126,03).

Mit der Stadt Wuppertal wurde folgende Vereinbarung für das Jahr 2009 geschlossen:

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von EUR 2.508.452,00
- b) eine 50 %ige Abführung der regelmäßigen Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen
- c) eine 100 %ige Abführung der Erschließungskosten

Aus den im Jahr 2009 vereinnahmten regelmäßigen Veräußerungserlösen in Höhe von EUR 3.067.929,02 sind somit EUR 2.309.833,52 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:

		<u>EUR</u>
02.06.2009	aus Veräußerungserlösen	700.000,00
27.07.2009	aus Veräußerungserlösen	1.083.919,00
27.08.2009	Liquiditätsvorschuss	150.000,00
14.12.2009	aus Veräußerungserlösen	487.270,25
15.12.2009	Gewinnabführung 2009	2.508.452,00
31.12.2009	aus Veräußerungserlösen	38.644,27
31.12.2009	Liquiditätsvorschuss	51.971,53
		<u>5.020.257,05</u>

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von EUR 5.020.257,05 als Gewinnausschüttung

- a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von EUR 1.715.724,05 und
- b) aus den Allgemeinen Rücklagen in Höhe von EUR 3.304.533,00

bei der Stadt zu belassen.

Wuppertal, 9. November 2010

Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert

Entwicklung des Anlagevermögens der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal,
Wuppertal,

im Geschäftsjahr 2009

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>				
	Stand am 01.01.2009	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	1.374.410,00	34.520,00	0,00	0,00	1.408.930,00
	<u>1.374.410,00</u>	<u>34.520,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.408.930,00</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.003.971.907,00	8.733.930,00	19.099.364,81	12.715.261,00	1.019.089.940,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.780.563,00	723.747,00	9.525.284,20	442,00	16.029.152,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.088.243,00	552.181,00	2.084.578,99	3.552,00	8.721.450,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.114.842,00	30.232.073,00	-30.709.228,00	0,00	23.637.687,00
	<u>1.039.955.555,00</u>	<u>40.241.931,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.719.255,00</u>	<u>1.067.478.231,00</u>
	<u>1.041.329.965,00</u>	<u>40.276.451,00</u>	<u>0,00</u>	<u>12.719.255,00</u>	<u>1.068.887.161,00</u>

<u>Kumulierte Abschreibungen</u>					<u>Buchwerte</u>	
Stand am 01.01.2009	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.156.685,00	98.261,00	0,00	0,00	1.254.946,00	153.984,00	217.725,00
1.156.685,00	98.261,00	0,00	0,00	1.254.946,00	153.984,00	217.725,00
122.038.882,00	13.368.178,00	0,00	9.463.222,00	125.943.838,00	893.146.102,81	881.933.025,00
2.483.880,00	1.411.960,00	0,00	442,00	3.895.398,00	12.133.754,20	3.296.683,00
2.783.686,00	738.590,00	0,00	2.083,00	3.520.193,00	5.201.257,99	3.304.557,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.637.687,00	24.114.842,00
<u>127.306.448,00</u>	<u>15.518.728,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.465.747,00</u>	<u>133.359.429,00</u>	<u>934.118.802,00</u>	<u>912.649.107,00</u>
<u>128.463.133,00</u>	<u>15.616.989,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.465.747,00</u>	<u>134.614.375,00</u>	<u>934.272.786,00</u>	<u>912.866.832,00</u>

Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

Zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Betriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Solingen, 18. November 2010

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Edgar Herrmann
Wirtschaftsprüfer

Imke Meier
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Lagebericht der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal,

für das Geschäftsjahr 2009

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2009 mit einem Gewinn von TEUR 1.716 nach einem Überschuss von TEUR 2.156 im Vorjahr. Der geringfügige Gewinnrückgang in Höhe von TEUR 440 resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen der nachfolgenden GuV Positionen gegenüber dem Vorjahr: Einem Anstieg der bezogenen Leistungen aus Bauunterhaltung aufgrund des erhöhten Bauvolumens, das sich u. a. aus Maßnahmen des Konjunkturpakets II ergibt (2009: TEUR 35.385; 2008: TEUR 30.931), einer Erhöhung der bezogenen Leistungen aus Betriebskosten vornehmlich aufgrund gestiegener Fernwärmekosten (2009: TEUR 30.971; 2008: TEUR 28.498) sowie einer Steigerung des sonstigen betrieblichen Aufwands, die im Wesentlichen auf Aufwendungen für die „Rückstellung Zusatzversorgungskasse“ und Kosten interner Dienstleister beruht (2009: TEUR 6.288; 2008: TEUR 3.409, ohne Raumkosten). Demgegenüber steht eine Steigerung der Umsatzerlöse (2009: TEUR 112.257; 2008: TEUR 106.802) aufgrund einer Anhebung der Mieten und einer Anpassung der Betriebskosten sowie der Aktivierten Eigenleistungen (2009: TEUR 4.029; 2008: TEUR 2.823) in Folge eines erhöhten Bauvolumens, eine Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge (2009: TEUR 7.462; 2008: TEUR 5.582) und einem Rückgang der Abschreibungen (2009: TEUR 15.617; 2008: TEUR 16.165).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	<u>Gebäude Anzahl</u>	<u>unbebaute GrdStk. Anzahl</u>	<u>Summe Anzahl</u>
1. Januar 2009	812	4	816
<u>Zugänge 2009</u>			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	0	0	0
<u>Abgänge 2009</u>			
a) aus Verkäufen	-19	0	-19
b) aus Abbrüchen	-9	0	-9
	<u>784</u>	<u>4</u>	<u>788</u>

davon Wohngebäude:	78	(2008: 82)
davon auf fremden GruBo:	41	(2008: 44)
davon Geschäftsbauten:	665	(2008: 686)

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

Zugänge 2009

a) aus Zukäufen

b) aus Inbetriebnahmen

Abgänge 2009

a) aus Verkäufen

Wohnheim, Goerdeler Straße 29
 Gymnasium, Im Vogelshaus 21 (3 Gebäude)
 Asylantenwohnheim, Albertstr. 9
 Hauptschule, Simonsstr. 34 (3 Gebäude)
 Volkshochschule, Klippe 21
 Hochbunker, Siedlungsstr. 29
 Gaststätte, Mallack 1
 Wohnheim, Friedrich-Ebert-Str. 140a, Treppenstr. 13 (8 Gebäude)
 Grundstück, Collenbuschstr. 19
 Grundstücke, Hilgershöhe 2 - 18

b) aus Abbrüchen

Kiosk, Hubertusallee 30
 Hochbunker, Platz der Republik 10
 Dienstwohngebäude, Nöllenhammer 1 (3 Gebäude)
 Garagen, Lentzestr. 14
 Turnhalle, Bundesallee 30
 Pausenhalle, Carnaper Str. 13
 Vorschulgebäude, Germanenstr. 36

II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in EUR)A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände	<u>EUR</u>
Buchwert 1. Januar 2009	217.725,00
Zugänge	34.520,00
Abgänge	0,00
Abschreibung	98.261,00
Buchwert 31. Dezember 2009	<u>153.984,00</u>

B. Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)

Entwicklung der Sachanlagen	<u>EUR</u>
Buchwerte 1. Januar 2009	888.534.265,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	30.709.228,00
Zugänge	10.009.858,00
Abgänge	12.719.255,00
Abschreibung	<u>6.052.981,00</u>
Buchwerte 31. Dezember 2009	<u>910.481.115,00</u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen im Bau in Höhe von EUR 30.709.228,00 sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2009 zu entnehmen (S. 11 dieser Anlage).

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
a) <u>Grundstücke</u>	
Jägerhaus 112 (Anschluss Niederschlagwasser)	28.280,00
	<u>28.280,00</u>
	<u>EUR</u>
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	7.093.060,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	291.016,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	881.104,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	<u>247.939,00</u>
	<u>8.513.119,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 50 (10 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	104.128,00	
Königshöher Weg 5 - 7 (Grundschule)	751.603,00	
Florian-Geyer-Str. 9 (Gesamtschule)	609.833,00	
Helmholtzstr. 40 (Realschule)	528.895,00	
Kohlstr. 11 (Berufsfachschule)	334.174,00	
Haarhausen 22 (Grundschule)	254.397,00	
Schlüssel 2, 4-klassige Erw., (Grundschule)	244.987,00	
Matthäusstr. 24 (Hauptschule)	157.508,00	
Radenberg 12 (Grundschule)	83.233,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	62.334,00	
Berg-Mark-Str. 5 (Grundschule)	56.138,00	
	<u>3.187.230,00</u>	
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (5 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	35.744,00	
Schluchtstr. 34 (Gymnasium)	196.963,00	
Schluchtstr. 34 (Gymnasium)	194.692,00	
Radenberg 12 (Grundschule)	172.240,00	
Tescher Str. 10 (Sonderschule)	128.918,00	
Röttgen 110 (Hauptschule)	92.736,00	
Röttgen 110 (Hauptschule)	88.600,00	
Röttgen 110 (Hauptschule)	56.536,00	
Hufschmiedstraße 5 (Sonderschule)	44.220,00	
Schlüssel 2 (Grundschule)	30.052,00	
Emilienstr. 36 (Hauptschule)	26.477,00	
Am Mirker Bach 1 (Grundschule)	25.788,00	
	<u>1.092.966,00</u>	

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
3. Nutzungsänderungen und OGGS		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (13 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	6.588,00	
Lentzestr. 14 (Sonderschule)	458.493,00	
Germanenstr. 36 (Grundschule)	312.740,00	
Thorner Str. 15 (Grundschule)	303.270,00	
Am Engelnberg 16 (Grundschule)	156.132,00	
Sillerstr. 13 (Grundschule)	105.539,00	
Markomannenstr. 39 (Grundschule)	72.090,00	
Markomannenstr. 39 (Grundschule)	45.005,00	
Kratzkopfstr. 23 (Grundschule)	43.396,00	
Eichenstr. 59 (Sonderschule)	41.405,00	
Rottsieper Höhe 14 (Grundschule)	37.197,00	
Eichenstr. 59 (Sonderschule)	33.600,00	
Eichenstr. 5 (Grundschule)	30.057,00	
Neue Friedrichstr. 19 (Realschule)	20.387,00	1.665.899,00
4. Sonstige Nachaktivierungen		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (9 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	26.542,00	
Florian-Geyer-Straße 9 (Gesamtschule)	415.233,00	
Matthäusstr. 24 (Erw.-Bau) (Hauptschule)	315.773,00	
H.-Böllstr. 240 - 250 (Erw. Block 4) (Gesamtschule)	132.715,00	
Distelbeck 9 (Grundschule)	96.579,00	
Elfenhang 6 (Grundschule)	44.595,00	
Blücherstr. 19 (Realschule)	31.552,00	
Florian-Geyer-Straße NW-Trakt (Gesamtschule)	29.821,00	
Meininger Str. 71 (Grundschule)	16.389,00	
Johannisberg 20 (Aula) (Gymnasium)	13.973,00	
Rudolfstr. 120 (Erw.-Bau) (Grundschule)	13.322,00	
Helmholtzstr. 40 (Realschule)	10.471,00	1.146.965,00
		<u>7.093.060,00</u>

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

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 50 (4 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	19.834,00	
Heckinghauser Str. 96 (Kita)	141.997,00	
Geschwister-Scholl-Platz 4 - 6 (Jugend- und Kulturzentrum)	<u>108.321,00</u>	270.152,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (2 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	<u>10.933,00</u>	10.933,00
3. Nachaktivierungen aus Nutzungsänderungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 20 (1 Maßnahme) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	<u>2.408,00</u>	2.408,00
4. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (1 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	<u>7.523,00</u>	<u>7.523,00</u>
		<u>291.016,00</u>

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

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 50 (2 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	46.375,00	
Henkelstraße 18 a (Turnhalle)	<u>84.576,00</u>	130.951,00
2. Nachaktivierungen aus Nutzungsänderungen:		
Friedrich-Ebert-Str. 27 (Fuhlrott Museum)	<u>651.605,00</u>	651.605,00
3. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (2 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	4.194,00	
Hubertusallee 4 (Stadion-Tribüne)	<u>94.354,00</u>	98.548,00
		<u>881.104,00</u>

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

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis TEUR 10 (6 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	8.666,00	
Alexanderstraße 18 (Verwaltungsgebäude)	192.885,00	
Elisenhöhe 1 - 5 (Präsentationsgewächshaus)	29.747,00	
Münzstr. 47 (Werkstattgebäude)	<u>16.641,00</u>	247.939,00
		<u>247.939,00</u>

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
c) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	186.472,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	6.059,00	192.531,00
		<u>192.531,00</u>

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

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sonstige Nachaktivierungen		
Ackerstr. 7 (Kita)	91.948,00	
Lentzestr. 14 (Sonderschule)	67.752,00	
Jung-Stilling-Weg 45 (Gymnasium)	14.149,00	
Hubertusallee 4 (Stadiongaststätte)	6.059,00	
Nathrather Str. 156 (Grundschule)	3.999,00	
Florian-Geyer-Str. 9 (Gesamtschule)	3.906,00	
Haselrain 38 (Grundschule)	2.475,00	
Dieckerhoffstr. 18a (Grundschule)	2.243,00	192.531,00
		<u>192.531,00</u>

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
d) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	280.544,00	
Mietereinbauten	271.637,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	723.747,00	1.275.928,00
		<u>1.275.928,00</u>

Darin enthalten ist die Ausstattung der Gebäude mit Mietereinbauten in Höhe von EUR 262.488,00, mit Lüftungsanlagen in Höhe von EUR 259.779,00 und mit Brandmeldeanlagen in Höhe von EUR 202.982,00. Die Anschaffung von Kücheneinrichtungen in Höhe von EUR 123.153,00 und Büromöbeln in Höhe von EUR 87.881,00. Ferner die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von EUR 56.973,00 und die Anschaffung neuer Sicherheitsbeleuchtungen in Höhe von EUR 48.062,00 sowie sonstige Wirtschaftsgüter (88) mit einem Wert von EUR 234.610,00.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
a) <u>aus Verkäufen</u>		
Grundstücke und Gebäude:		
Goerdeler Str. 29	203.519,00	
Im Vogelsholz 21	5.473.146,00	
Albertstr. 9	1.804.113,00	
Mallack 1	329.007,00	
Simonsstr. 34 (Verkauf Teilfläche)	2.193.221,00	
Klippe 21	506.271,00	
Friedrich-Ebert-Str. 140a (Verkauf Teilfläche)	732.162,00	
Collenbuschstr. 19 (Verkauf Teilfläche)	15.339,00	
Hilgershöhe 2 - 18 (Verkauf Teilfläche)	547.215,00	
Siedlungsstr. 29	18.952,00	
	<u>18.952,00</u>	<u>11.822.945,00</u>
		11.822.945,00
b) <u>aus Abbrüchen/Verschrottung</u>		
1. Grundstücke und Gebäude		
Hubertusallee 30, (Kiosk)	9.914,00	
Platz der Republik 10, (Hochbunker)	59.278,00	
Nöllenhammer 1, (Dienstwohngebäude)	285.349,00	
Lentzestr. 14, (Garagen)	9.138,00	
Bundesallee 30, (Turnhalle)	366.841,00	
Carnaper Str. 13, (Pausenhalle)	114.255,00	
Germanenstr. 36, (Vorschulgebäude)	47.541,00	
	<u>47.541,00</u>	<u>892.316,00</u>
		892.316,00

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Motorroller	1.221,00	
Waschmaschine	524,00	
Staubsauger	356,00	
Kesselsauger	136,00	
Laubbläser	441,00	
Digitalkamera m. Zubehör	155,00	
Systainer	107,00	
Systainer	61,00	
Systainer	63,00	
Hako-Variette	1,00	
Akkuschrauber	101,00	
Kühlschrank	474,00	
Durchlauferhitzer	354,00	3.994,00
		<u>12.719.255,00</u>

C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2009 lt. beiliegender Anlage.

	<u>EUR</u>
Entwicklung	
Stand 1. Januar 2009	24.114.842,00
Zugänge	30.232.073,00
Abgänge	0,00
Umbuchungen (Aktivierung)	- 30.709.228,00
Stand 31. Dezember 2009	<u>23.637.687,00</u>

III. Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endbestand EUR
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	30.483.392,97	0,00	754.800,47	29.728.592,50
Gewinnvortrag	18.814.396,85	0,00	2.156.126,03	16.658.270,82
Jahresgewinn	0,00	1.715.724,05	0,00	1.715.724,05
Bilanzielles Eigenkapital	356.072.917,82	1.715.724,05	2.910.926,50	354.877.715,37
Ausstehende Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	356.072.917,82	1.715.724,05	2.910.926,50	354.877.715,37

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 15. März 2010 wurde für das Jahr 2008 beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2008 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – wird mit einem Überschuss in Höhe von EUR 2.156.126,03 festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt EUR 2.910.926,50 (Gewinnabführung EUR 1.540.000,00, Sonstige abzuführende Beträge EUR 805.924,00 und Verkaufserlöse EUR 565.002,50).
3. Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt EUR 754.800,47 entnommen.

Das Eigenkapital macht 37,49 % (2008: 37,79 %) der Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

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

	01.01.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.432.343,00	727.077,00	0,00	156.565,00	2.861.831,00
Sonstige Rückstellungen					
<u>Personalbereich</u>					
Urlaub/Überstunden	564.535,26	0,00	0,00	92.187,60	656.722,86
Jubiläum	38.282,39	0,00	0,00	3.002,36	41.284,75
Personalbereich	602.817,65	0,00	0,00	95.189,96	698.007,61
<u>Schadenrückstell. Gebäude</u>	143.343.236,06	18.026.979,53	402.055,91	20.123.100,83	145.037.301,45
<u>Schadstoffschäden Gebäude</u>	18.732.267,50	1.942.668,30	1.946.265,00	147.330,00	14.990.664,20
<u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u>					
Sonst. Rückstellungen (DVV)	0,00	0,00	0,00	16.572,00	16.572,00
Rückstellung für Pensionsgutachten	2.186,03	2.186,03	0,00	2.208,64	2.208,64
Rückstellung für Jahresabschluß	102.000,00	86.489,30	15.510,70	142.000,00	142.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	358.000,00	0,00	0,00	12.200,00	370.200,00
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	228.635,12	20.297,53	355,00	0,00	207.982,59
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	3.130.609,68	3.074.431,51	56.178,17	2.712.587,47	2.712.587,47
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	556.981,54	396.674,21	4.507,33	-290.395,84	-134.595,84
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	3.898.075,00	0,00	0,00	2.514.490,50	6.412.565,50
Übrige Sonstige Rückstellungen	8.276.487,37	3.580.078,58	76.551,20	5.109.662,77	9.729.520,36
Sonstige Rückstellungen	170.954.808,58	23.549.726,41	2.424.872,11	25.475.283,56	170.455.493,62
Gesamtsumme Rückstellungen	174.387.151,58	24.276.803,41	2.424.872,11	25.631.848,56	173.317.324,62

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. 93,8 % der Mieterlöse (i. V. 93,5 %). 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 4,3 Mio. (2008: EUR 4,3 Mio.) ca. 6,2 % (2008: 6,5 %) 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 aus Vermietung

Insgesamt wurden aus Vermietungen EUR 68,5 Mio. (2008: EUR 65,7 Mio.) und aus Betriebskosten EUR 30,8 Mio. Umsatz erzielt (2008: EUR 28,3 Mio.).

Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 417 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von EUR 19,4 Mio. am 1. Januar 2009 gestartet. Im Laufe des Jahres 2009 veränderte sich die Struktur des Personalbestandes wie folgt:

Personal GMW 2008	Stand 01.01.2009	Stand 31.12.2009	Ver änderung
Azubis	7	7	0
Betriebsleitung	1	1	0
FB/ZD Leitung	7	7	0
PM/OM	5	5	0
Ingenieure FB 2	23	25	+ 2
Verwaltung	36	37	+ 1
Techniker FB 2	14	15	+ 1
Ingenieure/Architekten FB 1	50	59	+ 9
Techniker FB 1	16	19	+ 3
EDV	2	3	+ 1
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(4)	(5)	(+ 1)
Kaufm./Buchhaltung	11	11	0
Ingenieure FB 3	5	6	+ 1
Techniker FB 3	2	3	+ 1
Handwerker	37	35	- 2
Werkstattmeister	2	2	0
Reinigungskräfte	28	26	- 2
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	36	36	0
Sonstige Hausmeister	15	14	- 1
Schulhausmeister	98	98	0
Pförtner	8	9	+ 1
Betriebsarbeiter	11	11	0
Innenrevision	3	3	0
Gesamt	417 (4)	432 (5)	+ 15 (+ 1)

Der Anstieg des Personalbestandes ist in erster Linie auf die zusätzliche Arbeitsbelastung aufgrund der Umsetzung des Konjunkturprogramms II zurückzuführen. Mit Abwicklung des Programms wird der Personalbestand wieder reduziert (Auslauf befristeter Verträge).

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

	2009 TEUR	2008 TEUR	Veränderung TEUR
Beamte	1.109	1.045	+ 64
Angestellte/Beschäftigte	14.038	13.267	+ 771
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	95	93	+ 2
Sozialabgaben	2.896	2.709	+ 187
Altersversorgung und Unterstützung	516	900	- 384
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	608	319	+ 289
Sonstige	102	107	- 5
	<u>19.364</u>	<u>18.440</u>	<u>+ 924</u>

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 2009 waren rund EUR 20,1 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. Dezember 2009 handelt es sich um EUR 1,7 Mio.

Ansonsten werden alle Investitionen in Gebäude oder Gesamtanierungsmaßnahmen entweder über die Bildungs- oder Sportpauschale des Landes NRW oder Fördermittel sonstiger Quellen (z. B. Stiftungsgelder, Konjunkturpaket II 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 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 kompensieren die jüngsten und die in den nächsten beiden Jahren zu erwartenden Preissteigerungen auf dem Markt für Bauleistungen.

Gegenwärtig gibt es noch keine Regelung bzgl. weiterer Mietanpassungen über das Jahr 2011 hinaus. Lediglich für aktuelle Investitionen (Neubauten, Gesamtanierungen, energetische Optimierungen) ist vereinbart, dass jährlich die Mieten um 2,5 % angehoben werden.

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.

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 den 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 6,2 % 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 Darlehn 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 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-Darlehensbestandes von EUR 242,757 Mio. mit rund 3,93 % 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 93,8 % der Mieterlöse von städtischen Kunden geleistet werden, 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. EUR 145 Mio. auf Vorjahresniveau, das rund EUR 143 Mio. betrug. Zwar wurde eine Minderung der Rückstellung durch Sanierungen in Höhe von EUR 16,6 Mio. sowie eine Auflösung wegen mangelnder Inanspruchnahme um EUR 0,4 Mio. und wegen Abriss bzw. Verkauf um EUR 1,5 Mio. vorgenommen; dem gegenüber stehen jedoch als Ergebnis aus Gebäudebegehungen und neuen Kostenberechnungen eine Erhöhung um rd. EUR 10,0 Mio. sowie eine Zuführung aus unterlassener Bauunterhaltung um rd. EUR 10,1 Mio.

Die Rückstellung für schadstoffbedingte Schäden wurde aufgrund der erhöhten Bautätigkeit um rd. EUR 3,7 Mio. abgebaut auf nunmehr EUR 15,0 Mio.

Mittelfristig anzugehende Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen EUR
Bundesallee 30 (Hauptschule)	Brandschutzsanierung, Erneuerung NW-Einrichtung und Lehrküche	6,60 Mio.
Berufskolleg Gewerbeschulstr. 34	Energetische Sanierung + Sanierung Fachräume	5,40 Mio.
Schulzentrum Max-Planck-Str. 6/10	Gesamtsanierung	34,30 Mio.
Schulzentrum Nocken 6	Gesamtsanierung Schulzentrum West	13,86 Mio.
Berufskolleg Schluchtstr. 32 - 34/ Rudolf Steiner Str. 2	Energetische Sanierung, Einbau Verteilerküche und Speiseraum	6,50 Mio.
VHS Auer Schulstr. 20	Gesamtsanierung inkl. Brandschutzmaßnahmen	7,90 Mio.
Verwaltungsgebäude Johannes-Rau-Platz 1	Umsetzung Brandschutz	10,70 Mio.
Konjunkturpaket II	Verschiedene Standorte Bildung	22,30 Mio.
Konjunkturpaket II	Verschiedene Standorte Infrastruktur	11,00 Mio.

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 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. Der Schwerpunkt der Konjunkturprogrammmaßnahmen liegt ebenfalls im Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch dieses Programm wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO² Ausstoß erzielt.

Alternative Finanzierungsmodelle

Es werden gegenwärtig keine alternativen Finanzierungsmodelle in Erwägung gezogen.

Reduzierung des Flächenbedarfs

Das GMW veräußert konsequent nicht mehr benötigte Gebäude. In der Regel werden nur vereinzelte Liegenschaften veräußert. Allein über diese Verkäufe bereits leer stehender Gebäude ist jedoch keine wesentliche Reduzierung des Gebäudebestandes möglich. Die Veräußerungserlöse fließen ab 2010 zu 100 % an die Stadt. Die Kosten, die dem GMW für die Veräußerung der Liegenschaften entstehen, werden jedoch zuvor mit den Verkaufserlösen verrechnet.

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 2009 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema Brandschutz. 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 2009 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamtbetrachtung

Der Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt und stabilisiert werden. Die weitere Sicherung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein nachhaltig 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.

Der in den letzten Jahren eingetretene Rückgang des operativen Gewinns kann durch die beiden Mieterhöhungen von jeweils 2,5 % in 2010 und 2011 aufgefangen werden. Für die Jahre ab 2012 muss erneut mit dem Kämmerer über notwendige Mietanpassungen verhandelt werden.

Wuppertal, 9. November 2010

Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert

