Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		80.727,00	153.984,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	752.575.210,70		893.146.102,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.764.587,20		12.133.754,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.164.407,99		5.201.257,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.688.406,00		23.637.687,00
		794.192.611,89	934.118.802,00
		794.273.338,89	934.272.786,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	263.956,30		242.263,79
2. Unfertige Leistungen	280.244,98		1.497.093,92
3. Fertige Leistungen	8.200,00		0,00
		552.401,28	1.739.357,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.122.740,16		357.355,30
2. Forderungen an die Gemeinde	6.604.796,88		16.144.154,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	261.472,46		555.270,09
		7.989.009,50	17.056.779,80
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.692.158,60	8.722.122,87
		17.233.569,38	27.518.260,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		832.131,24	907.139,04
		812.339.039,51	962.698.185,42

PASSIVA	EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Kapitalrücklage		22.563.346,41	22.563.346,41
III. Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen		4.317.325,96	7.165.246,09
IV. Gewinnvortrag		16.658.270,82	16.658.270,82
V. Jahresüberschuss		2.209.842,46	1.715.724,05
		352.523.913,65	354.877.715,37
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		171.268.627,78	149.754.013,89
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.671.530,00		2.861.831,00
2. Sonstige Rückstellungen	12.243.369,05		170.455.493,62
		15.914.899,05	173.317.324,62
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.239.073,77		242.757.247,59
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.556.072,24		15.329.887,82
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	23.928.299,84		25.191.851,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.718.866,97		850.443,47
		272.442.312,82	284.129.430,45
E. Rechnungsabgrenzungsposten		189.286,21	619.701,09
		812.339.039,51	962.698.185,42

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gebäudemanagement Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse	114.338.127,09	112.257.469,17
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.216.848,94	713.798,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.521.693,76	4.028.909,35
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.944.974,21	7.462.130,79
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	383.132,94	462.491,15
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	57.074.496,10	70.965.258,93
	57.457.629,04	71.427.750,08
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.710.446,40	15.712.857,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.143.448,83	3.651.526,18
	19.853.895,23	19.364.383,90
- davon für Altersversorgung: EUR 1.262.452,44 (EUR 755.774,19)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.346.073,20	15.616.989,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.774.376,54	6.755.106,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.871,78	287.865,43
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.452.209,42	9.530.444,20
11. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	2.819.634,47	2.055.499,82
12. Sonstige Steuern	609.792,01	339.775,77
13. Jahresüberschuss	2.209.842,46	1.715.724,05

GMW
Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften i.d.F. des am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen Bilanzrechtmodernisierungsgesetztes (BilMoG) aufgestellt. Der Stetigkeitsgrundsatz wurde insofern durchbrochen, als die bisher angewandten Bilanzierungsmethoden gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB geändert wurden. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. 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.

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 Übergangswohnheime oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden: 20 Jahre
- Gebäude, die erstmalig aktiviert worden sind, in Abhängigkeit der Bauweise:

  Leicht- und Modulbauten: 20 Jahre

  Teilmassive Modulbauten: 40 Jahre

  Massivbauten: 80 Jahre

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von insgesamt € 13,2 Mio. vorgenommen (Vorjahr € 0,0 Mio.). Die aktivierten Eigenleistungen sind 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.

Aufgrund einer Bilanzierungsänderung im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) werden die bisher auf der PASSIVA geführten Wertkorrektive zu den Immobilienwerten (Stand 1.1.2010: € 160,0 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2010 nicht mehr unter „Sonstige Rückstellungen" ausgewiesen, sondern ihrem wirtschaftlichen Charakter entsprechend als Korrekturposten zu den Immobilienwerten im Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" als „Wertberichtigung für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand" aktivisch abgesetzt.

Bei dieser Wertminderung handelt es sich um einen strukturellen und damit dauerhaften Instandhaltungs- bzw. Sanierungsstau. Daher liegt keine nur vorübergehende, sondern eine dauernde Wertminderung vor. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ist außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben (§ 253 (3) S. 3 HGB). Ohne die Behebung dieses Strukturmangels wird der auf normale Verhältnisse abstellende Buchwert der Gebäude dauerhaft nicht erreicht. Der im Geschäftsjahr 2010 in diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf 10,7 Mio. €.

Der Umfang der strukturell bedingten Gebäudeschäden wurde bei Gründung des Gebäudemanagements Wuppertal durch externe Gutachter ermittelt und gebäudespezifisch dargelegt. Für die weitere Erfassung der Gebäudeschäden werden im Rahmen der personellen Möglichkeiten jährliche Gebäudebegehungen durchgeführt und die aufgenommen Schäden durch einen Bauingenieur aufgenommen und einer Bewertung unterzogen. Die festgestellten Werte werden nunmehr gebäudespezifisch als „Wertberichtigung für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand" aufgenommen.

Für alle weiteren Gebäude, bei denen keine Gebäudebegehung aufgrund des hohen personellen Aufwandes für die Schadenbewertung durchgeführt werden konnte und auch keine Gesamtsanierung vorlag, werden plausible Schätzverfahren eingesetzt; bis auf die Ergebnisse von Schadeninventuren zurückgegriffen werden kann, welche bei regelmäßigen Gebäudebegehungen auf Basis eines standardisierten Verfahrens erhoben werden. Das Schätzverfahren legt zunächst anerkannte Erfahrungswerte für das Ausmaß einer für die Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Gebäudezustands notwendigen Gebäudeunterhaltung zugrunde (sogenannte AMEV-Formel, AMEV = Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltung). Dabei wird aus der Multiplikation der Bruttogeschossflächen mit den indizierten Normalherstellungskosten 2000 in Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Gebäude und unter Berücksichtigung des sich aus der Nutzung ergebenden individuellen Technisierungsgrades der erforderliche Umfang der Gebäudeunterhaltung ermittelt. Zugrunde gelegt werden jeweils die Bruttogeschossflächen zum Ende des Geschäftsjahres.

Diese Soll-Größe wird in einem zweiten Schritt der tatsächlichen Bauunterhaltung gegenüber gestellt. Der sich ergebende Differenzbetrag indiziert mit dem Umfang der im jeweiligen Jahr unterlassenen Instandhaltung zugleich das Ausmaß, in dem sich die strukturell-dauerhafte Wertminderung erhöht hat. Folgeschäden aus der unterlassenen Instandhaltung, die ggf. zu einer weiteren Wertminderung führen, bleiben unberücksichtigt.

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

Die Abschreibungsdauern für das bewegliche Anlagevermögen orientieren sich unverändert zum Vorjahr an den folgenden Nutzungsdauern:

	2010
Betriebseinrichtungen	10 Jahre
Reinigungsmaschinen	5 Jahre
Küchen- und Büroeinrichtungen	10 Jahre
Datenverarbeitung	3 Jahre
Lagereinrichtungen	5 Jahre
Fuhrpark	6 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	9 Jahre
Mietereinbauten	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 2010 als Betriebsausgabe analog § 6 (2) EStG geltend gemacht worden.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 150 €, aber nicht 1.000 € übersteigen, sind in einem Sammelposten aufgenommen worden, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 analog § 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 2010 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 kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert, da sämtliche Posten zum Stichtag gegeneinander aufrechenbar sind. Das von der Stadt Wuppertal gewährte langfristige Trägerdarlehen kann nicht mit den sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber

der Stadt Wuppertal saldiert werden, so dass erstmals ein gesonderter Ausweis auf der Passivseite erfolgt; der Vorjahresausweis ist angepasst worden.

Die Rücklagen sind gemäß § 22 EigVO NRW im Geschäftsjahr 2010 entsprechend § 266 Abs. 3 HGB differenziert nach Kapital- und Gewinnrücklagen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

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 jeweiligen Abschreibungen 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 Pensionsrückstellungen sind gem. § 22 Abs. 3 EigVO NRW unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinssatzes von 5 % nach dem sogenannten Teilwert-verfahren bewertet.

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die jeweils erstmalig mit dem Erfüllungsbetrag gem. § 253 (1) Satz 2 HGB bewertet wurden sowie noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen und ungewisse Verbindlichkeiten, für Jubiläumsverpflichtungen, für Jahresab-

schluss- und Prüfkosten. Die Rückstellungen gem. § 249 Abs. 2 HGB für ausstehende Sanierungen und Schadstoffbeseitigungen bei den Gebäuden wurden gem. BilMoG im Geschäftsjahr 2010 nicht mehr 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 gem. § 253 Abs. 2 HGB n. F. die periodenspezifischen Zinssätze der Deutschen Bundesbank angesetzt. Da zurzeit von der RZVK noch keine Angaben über die voraussichtliche Laufzeit des Sanierungsgeldes gemacht werden, ist weiterhin von einer 15-jährigen Verpflichtungsdauer und einem Anstieg des jährlichen Sanierungsgeldaufwands von durchschnittlich 2,5 % p.a., insbesondere infolge einer entgeltinduzierten Erhöhung der Bemessungsgrundlage für das Sanierungsgeld, ausgegangen worden.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungsbetrag 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 zinsbezogene Geschäfte (Darlehen + Derivat; „synthetisches Festzinsdarlehen"). Bei den Derivaten handelt es sich um zinsbezogene Geschäfte, die ein ursprünglich variables Darlehen durch ein gegenläufiges Geschäft faktisch in ein Darlehen mit fester Verzinsung verwandeln. Betrag, Tilgung und Laufzeit von Darlehen und Derivat sind identisch. Die Darlehen werden mit einem Nominalwert jeweils zum 31.12.2010 von € 774.367,30 (Marktwert Derivat lt. Bankenmitteilung: € -70.488,06) und € 2.382.610,64 (Marktwert lt. Bankenmitteilung: € -198.014,37) geführt.

Noch nicht zweckentsprechend verwendete Zuschüsse in Höhe von € 0,1 Mio. (2009: € 0,4 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 aufgelöst wird.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010 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.

Entwicklung des Gebäudebestands

1. Anzahlmäßige Entwicklung

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2010	784	4	788
Zugänge 2010			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	5	0	5
Abgänge 2010			
a) aus Verkäufen	- 4	0	- 4
b) aus Abbrüchen	- 6	0	- 6
	779	4	783

davon Wohngebäude	74	(2009: 78)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2009: 41)
davon Geschäftsbauten	664	(2009: 665)

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

Zugänge 2010:

a) aus Zukäufen

---

b) aus Inbetriebnahmen

Erweiterungsbau, Nützenbergerstr. 242
KFZ-Lehrwerkstatt, Gewerbeschulstr. 34
Toilettengebäude, Nützenbergerstr. 288
Forstdienstgebäude, Oberbergische Str. 70 a
Kindergarten, An der Blutfinke 4

Abgänge 2010:

a) aus Verkäufen

Kinderkurheim, Marienstr. 18 (Norderney)
Obdachlosenheim, Tiergartenstr. 231
Lagergebäude, Mallack 1
Asylbewerberwohnheim, Oberdörnen 57
Grundstücke, Hilgershöhe 2-18a (4 Teil-Grundstücke)
Grundstück, Goerdelerstr. 33 (2 Teil-Grundstücke)
Grundstück, Collenbuschstr. 19 (Teil-Grundstück)

b) aus Abbrüchen

Garagen, Münzstr. 51
Garage, Steinbeck 18
Wohnhaus, Am Theishahn 7
Forstdienstgebäude, Oberbergische Str. 70a
Toilettengebäude mit Pausenhalle, Nützenberger Str. 288
Gymnastik-Halle, Helmholtzstr. 40

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

			€
Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)			
Buchwert 31.12.2009			910.481.115,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung (BilMoG)		./.	160.027.965,65
			750.453.149,35
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	28.462.371,00
Zugänge		+	14.093.493,00
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	3.878.890,00		
Kumulierte Abschreibungen	1.427.310,00	./.	2.451.580,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	16.913.879,00		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Gutachten und Änderung Bäderkonzept)	2.663.492,78		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)	10.665.368,42	./.	30.242.740,20
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtsanierungen		+	17.189.512,74
Buchwert 31. Dezember 2010			777.504.205,89

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 28.462.371,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2010 zu entnehmen (S. 27 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

		€
a)	**Gebäude**	11.563.318,00
b)	**Außenanlagen**	237.389,00
c)	**Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter**	2.292.786,00
		14.093.493,00

a)	**Gebäude**	
	Nachaktivierungen Schulen	9.632.297,00
	Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	1.024.577,00
	Nachaktivierungen Kultur & Sport	806.869,00
	Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	99.575,00
		11.563.318,00

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen		
Einzelmaßnahmen bis T€ 50 (10 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	87.878,00	
Nocken 6, (Gymnasium)	988.847,00	
Haarhausen 22-24a, (Grundschule)	892.157,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	791.929,00	
Schluchtstr. 34, (Gymnasium)	597.409,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	540.387,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	274.780,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	228.763,00	
Königshöher Weg 5-7, (Grundschule)	149.494,00	
Friedhofstr. 11a, (Grundschule)	144.739,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	116.155,00	
Kohlstr. 11, (Berufsfachschule)	105.360,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	91.071,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	61.836,00	5.070.805,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis T€ 20 (9 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	66.686,00	
Radenberg 12, (Grundschule)	146.645,00	
Emilienstr. 36, (Hauptschule)	65.257,00	278.588,00

	€	€
3. Nutzungsänderungen und OGGS		
Einzelmaßnahmen bis T€ 20 (16 Maßn.) inkl. Korrektur		
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	78.651,00	
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	683.816,00	
Neue Friedrichstr. 19, (Realschule)	239.229,00	
Kreutzstr. 85, (Sonderschule)	153.013,00	
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium)	134.578,00	
Nützenbergerstr. 288, (Grundschule)	110.706,00	
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium)	69.486,00	
Thorner Str. 15, (Grundschule)	38.952,00	
Reichsgrafenstr. 26-38 (Grundschule)	34.246,00	
Germanenstr. 36, (Grundschule)	32.204,00	1.574.881,00
4. Sonstige Nachaktivierungen		
Einzelmaßnahmen bis 10 T€ (19 Maßn.) inkl. Korrektur		
Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-10.106,00	
Radenberg 12, (Grundschule)	980.614,00	
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium)	657.913,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	276.777,00	
Johannisberg 20, (Gymnasium)	221.537,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	150.194,00	
Helmholtzstr. 40, (Realschule)	110.171,00	
Carnaper Str. 13, (Hauptschule)	66.269,00	
An der Blutfinke 70-74 (Gesamtschule)	50.031,00	
Nützenberger Str. 288 (Grundschule)	48.382,00	
Am Timpen 47, (Grundschule)	36.334,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	29.765,00	
Nützenberger Str. 238-242, (Grundschule)	21.625,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	19.070,00	
Am Hofe 1, (Grundschule)	18.170,00	
Roseggerstr. 8, (Sonderschule)	10.675,00	
Sedanstr. 14, (Gymnasium)	10.599,00	
Röttgen 110. (Hauptschule)	10.003,00	2.708.023,00
		9.632.297,00

Die Nachaktivierungen soziale Einrichtungen setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Einzelmaßnahmen bis 50 T€ (1 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	487,00	
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugend- und Kulturzentrum)	939.295,00	939.782,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis 20 T€ (1 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-236,00	-236,00
3. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (4 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	5.214,00	
Dahler Str. 54, (Kindertagesstätte)	58.355,00	
Krummacher Str. 10, (Kindergarten)	21.462,00	85.031,00
		1.024.577,00

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 50 (2 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-201.955,00	
Obergrünewalder Str. 25, (Medienzentrum)	943.699,00	
Henkelstr. 18 a, (Turnhalle)	66.093,00	807.837,00
2. Sonstige Nachaktivierungen:		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (2 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	-968,00	-968,00
		806.869,00

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

	€	€
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (4 Maßn.) inkl. Korrektur Rückstellung ausstehende Rechnungen/ungewisse Verb.	13.572,00	
Horather Str. 188, (Feuerwehrgarage)	57.120,00	
Münzstr. 58, (Lagergebäude)	15.017,00	
Theishahner Str. 35, (Feuerwehr Korzert)	13.866,00	99.575,00
		99.575,00

	€	€
b) Außenanlagen		
Nachaktivierungen Schulen	52.864,00	
Nachaktivierungen Soziale Einrichtungen	1.273,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	183.252,00	237.389,00
		237.389,00

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

	€	€
Kemmannstr. 45, (Feuerwehr Diensträume)	39.671,00	
Giebel 46, (Garage)	35.082,00	
Horather Str. 188, (Feuerwehrgerätehaus)	33.735,00	
Reichsgrafenstr. 26-38, (Grundschule)	28.362,00	
Remscheider Str. 50, (Feuerwehrgerätehaus)	25.660,00	
Buchenhofener Str. 3, (Rettungswache Sonnborn)	25.625,00	
Rubensstr. 4 (Garage)	23.479,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	17.017,00	
Kruppstr. 139-145, (Grundschule)	2.404,00	
Alarichstr. 44, (Grundschule)	2.106,00	
An der Blutfinke 70-74, (Gesamtschule)	1.976,00	
Gathe 6, (Jugendzentrum)	1.273,00	
Hügelstr. 8 (Hauptschule)	999,00	237.389,00
		237.389,00

	€	€
c) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter		
Maschinen und maschinelle Anlagen	528.879,00	
Mietereinbauten	92.657,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	1.671.250,00	2.292.786,00
		2.292.786,00

Die Anschaffungs-/Herstellungskosten bei den Abgängen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	€
a) aus Verkäufen		
Grundstücke und Gebäude:		
Marienstr. 18 (Norderney, Kinderkurheim)	2.449.579,00	
Tiergartenstr. 231, (Obdachlosenheim)	355.336,00	
Mallack 1, (Lagergebäude)	206.205,00	
Oberdörnen 57, (Asylantenwohnheim)	96.942,00	
Hilgershöhe 2-18a (Verkauf Teilfläche)	223.379,00	
Goerdeler Str. 35, (Verkauf Teilfläche)	42.233,00	
Collenbuschstr. 19, (Verkauf Teilfläche)	102,00	3.373.776,00
		3.373.776,00
		€
b) aus Abbrüchen/Verschrottung		
1. Grundstücke und Gebäude		
Münzstr. 51, (Garagen)	161.765,00	
Am Theishahn 7, (Wohnhaus)	110.163,00	
Oberbergische Str. 70 a (Forstdienstgebäude)	63.324,00	
Nützenberger Str. 288, (Toilettengebäude)	62.711,00	
Helmholtzstr. 40 (Gymnastikhalle)	74.370,00	472.333,00
		472.333,00
2. sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Brandmeldeanlage #0187	17.818,00	
PKW #1219	13.533,00	
Geschirrspüler #0001	738,00	
Kühlschrank #1098	510,00	
Kühlschrank #1322	182,00	32.781,00
		3.878.890,00

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2010 lt. beiliegender Anlage.

	€
Entwicklung	
Stand 01. Januar 2010	23.637.687,00
Zugänge	21.513.090,00
Abgänge	0,00
Umbuchungen (Aktivierung)	28.462.371,00
Stand 31. Dezember 2010	16.688.406,00

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von 61 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 11.400,00 (2009: € 3.700,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 165.593,08 (2009: € 96.721,15) 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
Kapitalrücklage	22.563.346,41	0,00	0	22.563.346,41
Gewinnrücklage	7.165.246,09	456.612,87	3.304.533,00	4.317.325,96
Gewinnvortrag	16.658.270,82	0,00	0,00	16.658.270,82
Jahresüberschuss	0,00	2.209.842,46	0,00	2.209.842,46
Bilanzielles Eigenkapital	353.161.991,32	2.666.455,33	3.304.533,00	352.523.913,65

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20. Dezember 2010 wurde für das Jahr 2009 beschlossen:

1.) Der Jahresabschluss 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 1.715.724,05 € festgestellt.

2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 5.020.257,05 € (Gewinnabführung 1.540.000,-- €, Sonstige abzuführende Beträge 1.170.423,53 € und Verkaufserlöse 2.309.833,52 €).

3.) Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 3.304.533,00 € entnommen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2010	Anpassung BilMoG	01.01.2010	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2010
	€		€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**2.861.831,00**		**2.861.831,00**	**14.601,00**	**0,00**	**824.300,00**	**3.671.530,00**
Sonstige Rückstellungen							
Personalbereich							
Urlaub/Überstunden	656.722,86		656.722,86	656.722,86	0,00	587.092,25	587.092,25
Jubiläum	41.284,75		41.284,75	603,70	0,00	0,00	40.681,05
Personalbereich	*698.007,61*		*698.007,61*	*657.326,56*	*0,00*	*587.092,25*	*627.773,30*
Rückstellung. Gebäudeschäden	145.037.301,45	-145.037.301,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schadstoffschäden Gebäude	14.990.664,20	-14.990.664,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige Sonstige Rückstellungen							
Rückstellung für Jahresabschluss	142.000,00		142.000,00	114.267,01	699,25	113.421,05	140.454,79
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	370.200,00	-60.239,82	309.960,18	0,00	0,00	3.956,54	313.916,72
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	207.982,59		207.982,59	0,00	152.820,49	186.883,07	242.045,17
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	2.577.991,63		2.577.991,63	2.550.120,53	27.871,10	4.463.666,57	4.463.666,57
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	6.412.565,50	-396.373,05	6.016.192,45	0,00	0,00	420.428,74	6.436.621,19
Übrige	18.780,64	0,00	18.780,64	2.208,64	0,00	2.319,31	18.891,31
Übrige Sonstige Rückstellungen	*9.729.520,36*	*-456.612,87*	*9.272.907,49*	*2.666.596,18*	*181.390,84*	*5.190.675,28*	*11.615.595,75*
Sonstige Rückstellungen	**170.455.493,62**	**-160.484.578,52**	**9.970.915,10**	**3.323.922,74**	**181.390,84**	**5.777.767,53**	**12.243.369,05**
Gesamtsumme Rückstellungen	**173.317.324,62**	**-160.484.578,52**	**12.832.746,10**	**3.338.523,74**	**181.390,84**	**6.602.067,53**	**15.914.899,05**

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	230.239	12.594	44.125	173.520
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.556	16.552	4	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	23.928	1.287	5.412	17.229
Sonstige Verbindlichkeiten	1.719	1.719	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	272.442	32.152	49.541	190.749

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2010	2009	2008	2007	2006
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	109.497	107.900	102.632	101.891	101.734
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.730	3.518	3.285	4.359	12.181
Erlöse aus Nebenleistungen	1.111	839	885	964	1.158
	114.338	112.257	106.802	107.214	115.073

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2010 wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	181	2.425
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse (einschl. Konjunkturpaket II ab 2010)	2.720	386
Auflösung Sonderposten	3.428	2.762
Periodenfremder Ertrag	0	34
Erträge aus Anlageverkäufen	315	1.457
Sonstige Erträge	301	398
	6.945	7.462

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.

	2010	2009
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	93	101
Kultur und Sport	6	6
Schulen	24	15
Verwaltung	275	333
Summe	398	455

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2010 das Bestellobligo ca. € 68,4 Mio.

Das GMW ist Mitglied der Rheinische Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Die hierüber versicherten Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene erhalten Altersversorgungsleistungen, insbesondere Versorgungs- und Versicherungsrenten. Aufgrund der umlagefinanzierten Ausgestaltung der RZVK besteht eine Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den von

der Einstandspflicht erfassten Versorgungsansprüchen und dem anteiligen, auf das GMW entfallenden Vermögen der RZVK. Die für eine Rückstellungsberechnung erforderlichen Daten liegen beim GMW nicht vor; die insoweit bestehende Verpflichtung wird zum Teil über die Rückstellung für die Sanierungsgelder der RZVK gedeckt. Der Umlagesatz beträgt 4,25 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte. Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte erhoben. Die weitere Entwicklung des Umlagesatzes ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betrugen im Geschäftsjahr 2010 rund 14 Mio. €.

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2010 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 5 T€) von 129 T€ erhalten. Zusagen im Fall der vorzeitigen Beendigung sind nicht vereinbart. Im Falle der Nichtverlängerung von Seiten der Stadt Wuppertal wird für die Dauer von 6 Monaten eine Abfindung von 1/12 des Jahresgehalts gezahlt, daran anschließend maximal 6 Monate 1/12 von 75 % des Jahresgehalts längstens bis zur Aufnahme eines neuen Beschäftigungsverhältnisses unter Anrechnung von Leistungen Dritter - bspw. aus Honoraren oder vergleichbaren Tätigkeiten.

Mitglieder des **Betriebsausschusses** im Geschäftsjahr 2010 waren:

Name	Tätigkeit / Beruf	Zeitraum	Vergütung €
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Persönlicher Mitarbeiter von Horst Becker MdL im Landtag NRW (Vorsitzender)		69,20
Herr Michael Wessel,	Stadtverordneter, Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)		51,90
Frau Elisabeth August,	Stadtverordnete, Rechtsberaterin	ab 12.07.2010	0,00
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin	bis 12.07.2010	34,60
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions-mitarbeiterin		0,00
Herr Simon Geiß,	Bürokaufmann		0,00
Herr Franz Josef Kirch,	Tischlermeister		30,50
Frau Sarah Lünenschloss,	Schülerin		0,00
Herr Clemens Mindt,	Rechtsassesor		91,50
Herr Arnold Norkowski,	Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a.D.)		69,20
Herr Günter Pott,	Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a.D.)		69,20
Herr Thilo Prokosch,	Architekt		30,50
Frau Claudia Radtke,	Postbeamtin		30,50
Herr Heribert Stenzel,	Vermessungsingenieur		51,90
Herr Harri Thomas,	Rentner		0,00
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister /Geschäftsführer		51,90
Herr Oliver-Siegfried Wagner,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialwissenschaftler		69,20
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin		69,20
Herr Oliver Zier,	Stadtverordneter, Bankkaufmann		122,00
Herr Dr. Reimar Kroll,	Pensionär, (beratendes Mitglied des Betriebsausschusses)		17,30
Herr Kurt-Joachim Wolffgang,	Rentner, (stv. Betriebsaus-schussmitglied)		17,30
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW		122,00
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW		61,00
Frau Monika Heinz,	Mitarbeiterin GMW		0,00
Herr Sascha Trilling,	Mitarbeiter GMW		61,00
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW		91,50
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,00
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,00
Gesamtsumme			1.333,40

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2010 auf € 1.333,40.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:
Im Wirtschaftsjahr 2010 waren durchschnittlich 423 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2010	2009
Beamte	25	25
Angestellte	278	280
Arbeiter	120	125
Summe:	423	430

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

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.048	1.109	- 61
Angestellte / Beschäftigte	14.222	14.038	184
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-70	95	- 165
Sozialabgaben	2.769	2.750	19
Altersversorgung und Unterstützung	695	238	457
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	617	608	9
Sonstige	573	526	47
	19.854	19.364	490

Im Geschäftsjahr sind € 60.921,05 für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst worden; davon entfallen € 10.921,05 auf Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2009.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 2.209.842,46 (2009: € 1.715.724,05).

Mit der Stadt Wuppertal wurde folgende Vereinbarung für das Jahr 2010 geschlossen:

a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von € 2.600.424,00

b) eine 100%ige Abführung der regelmäßigen Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen abzüglich der Aufwendungen des GMW

c) eine 100%ige Abführung der Erschließungskosten

Die im Jahr 2010 vereinnahmten Veräußerungserlöse aus Grundbesitz betrugen insgesamt € 2.423.782,66.

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

		€
19.04.2010	aus Veräußerungserlösen	1.225.938,96
08.09.2010	Liquiditätsvorschuss	150.000,00
15.09.2010	Liquiditätsvorschuss	6.371,54
15.09.2010	aus Veräußerungserlösen	193.637,86
15.12.2010	Gewinnabführung 2010	2.600.424,00
31.12.2010	Liquiditätsvorschuss	607.572,97
		4.783.945,33

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von € 4.783.945,33 als Gewinnausschüttung

a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von € 2.209.842,46 und

b) aus dem Gewinnvortrag in Höhe von € 2.574.102,87

bei der Stadt zu belassen.

Wuppertal, 26. September 2011

gez. Dr. Flunkert

GMW
Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahrjahr 2010

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2010 mit einem Gewinn von T€ 2.210 nach einem Überschuss von T€ 1.716 im Vorjahr und bewegt sich damit auf einem gleichermaßen stabilen wie angemessenen Ergebnisniveau.

Gleichwohl hat das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) zu gravierenden Strukturänderungen in Bilanz und der Ergebnisrechnung geführt. Diese Strukturänderungen beruhen darauf, dass die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nicht fortgeführt werden konnte. Sie ist ihrem Charakter als Wertkorrektiv zum Gebäudebestand entsprechend nunmehr direkt beim Anlagevermögen unter einer gesonderten Bezeichnung abgesetzt. Dies hat zu einer entsprechenden Minderung der Bilanzsumme geführt. Konsequenterweise ist der Zuwachs an strukturell-dauerhaften Gebäudeschäden in der Ergebnisrechnung – bislang über eine Rückstellungszuführung abgebildet – nun als außerplanmäßige Abschreibung erfasst; der bisherige Rückstellungsverbrauch ist ab 2010 als nachträgliche Herstellungskosten bei den jeweiligen Gebäuden aktiviert worden. Insgesamt wird durch die neue Bilanzierung der Einblick in die wirtschaftliche Lage verbessert, weil die Gebäudeschäden struktureller Art sind und damit dauerhaften Charakter haben und erst ihre Behebung die Minderung des Gebäudewertes aufhebt.

Darüber hinaus haben sich infolge der auch durch das Konjunkturpaket II (KP II) deutlich erhöhten Bauaktivität vermehrte Normalabschreibungen ergeben; die Fertigstellung und Abrechnung insbesondere KP II finanzierter Maßnahmen führte zu einer Verminderung des Bestands der unfertigen Leistungen. Auch die aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge gingen zurück. Bei den Umsatzerlösen hat sich die mit der Kämmerei vereinbarte Anhebung der Mieten günstig ausgewirkt; die Entwicklung beim Sanierungsgeld der Zusatzversorgungskasse ließ die Belastung beim sonstigen betrieblichen Aufwand deutlich niedriger ausfallen.

II. Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Finanzlage haben sich infolge der einleitend geschilderten, dem BilMoG geschuldeten Bilanzierung zwar verändert. Die vor BilMoG als Rückstellung für unterlassene Instandhaltung erfasste und nun aktivisch abgesetzte strukturell-dauerhafte Wertminderung der Gebäude führt zu einem deutlichen Rückgang der Bilanzsumme. Gleichwohl ist die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 97,77 % der Bilanzsumme aus – unverändert geblieben.

Die unfertigen Leistungen konnten 2010 vermehrt abgerechnet werden; demzufolge haben sich die unfertigen Leistungen verringert und die Forderungen aufgebaut. Der Bestand an liquiden Mitteln bewegt sich mit knapp 9 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres. Auf der Passivseite sind die sonstigen Rückstellungen infolge der BilMoG-Bilanzierung ganz erheblich zurückgegangen; ansonsten ist aber die Kapitalstruktur unverändert geblieben. Das Eigenkapital beträgt 352,5 Mio. € nach 354,9 Mio. € im Vorjahr; infolge der gesunkenen Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote auf 43,4 % (2009: 36,86%) gestiegen.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20. Dezember 2010 wurde für das Jahr 2009 beschlossen:

1.) Der Jahresabschluss 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – wird mit einem Überschuss in Höhe von 1.715.724,05 € festgestellt.

2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 5.020.257,05 €. (Gewinnabführung 1.540.000,00 €, Sonstige abzuführende Beträge 1.170.423,53 € und Verkaufserlöse 2.309.833,52 €)

3.) Der Allgemeinen Rücklagen werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 3.304.533,00 € entnommen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist aufgrund von zu aktivierenden Zuschüssen u.a. aus dem Konjunkturpaket II auf 171,3 Mio. € gestiegen (2009 149,8 Mio. €).

III. Ertragslage

Die BilMoG-bedingte Neubilanzierung der strukturell dauerhaften Wertminderung der Gebäude hat auch in der Ergebnisrechnung zu deutlichen Verschiebungen geführt. Es stiegen die Abschreibungen, während die bezogenen Leistungen sich verminderten. Insgesamt haben sich im Wesentlichen gegenläufige Entwicklungen ergeben, so dass sich unverändert zum Vorjahr das Ergebnis auf einem Niveau von + 2 Mio. € bewegt,

Die Vermietung an stadtinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 93,7 % der Mieterlöse (Vorjahr: 93,8 %). Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken aus Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen sind jedoch trotz Abbau der strukturell-dauerhaften Wertminderungen nach wie vor gegeben.

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 4,4 Mio. € (2009: 4,3 Mio. €) ca. 6,3 % (2009: 6,2 %) 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

Insgesamt wurden aus Vermietungen 69,7 Mio. € (2009: 68,5 Mio. €) und aus Betriebskosten 31,1 Mio. € Umsatz erzielt (2009: 30,8 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen u.a. mit 3,4 Mio. € (2009: 2,8 Mio. €) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sowie mit 2,7 Mio. € (2009: 0,4 Mio. €) gewährte Zuschüsse.

Die Materialaufwendungen umfassen als größte Posten die Betriebskosten (30,9 Mio. €; 2009: 31,0 Mio. €) sowie Bauunterhaltungsaufwendungen (21,3 Mio. €; 2009: 21,9 Mio. €). Im Vorjahr wurden hier noch Zuführungen zur Rückstellung für Gebäudeschäden und für Schadstoffschäden (13,5 Mio. €) ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen haben sich insbesondere aufgrund gestiegener Aufwendungen für Altersversorgung erhöht.

Bei den Abschreibungen handelt es sich mit 17,0 Mio. € (2009: 15,6 Mio. €) um planmäßige Abschreibungen sowie mit 13,3 Mio. € (2009: 0 Mio. €) um außerplanmäßige Abschreibungen bzw. Zuführungen zur Wertminderung für strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden.

Das Finanzergebnis verminderte sich aufgrund gesunkener Zinsaufwendungen auf – 8,5 Mio. € (2009: - 9,5 Mio. €).

IV. 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 2010 waren rund 23 Mio. € für Bauunterhaltung erforderlich.
Darüber hinaus besteht eine kurzfristige Vorfinanzierung zum Stichtag 31.12.2010 in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. € für Maßnahmen, die über den Vermögenshaushalt der Stadt finanziert werden und gegenwärtig im Bau befindlich sind.

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.

V. 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 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. 23 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.

Gegenwärtig gibt es noch keine Regelung bzgl. weiterer Mietanpassungen über das Jahr 2011 hinaus. Lediglich für aktuelle Investitionen (Neubauten, Gesamtsanierungen, 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 und die Schäden dokumentiert. 2009 und 2010 sind diese Begehungen allerdings nur in eingeschränktem Maß erfolgt.
Auf diese Weise soll grundsätzlich sichergestellt werden, 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.

Das wesentliche Risiko hierbei ist der 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 6,3 % 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-Swaps" 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-Fremddarlehensbestandes von 230,239 Mio. € mit rund 3,17 % 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 93,7 % 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. Diese 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, angesichts dauerhaft unzureichender finanzieller Mittel die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen.

Aus der Prüfung nach § 53 HGrG haben sich keine Besonderheiten ergeben, auf die hier anzugehen wären.

VI. Ausblick

Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand konnte auf einen Wert von rd. 137,1 Mio. € abgebaut werden (Vorjahr rd. 145 Mio. €). Dies zeigt eine erhöhte Bautätigkeit gerade in diesem Bereich.

Die schadstoffbedingten Schäden konnten ebenfalls abgebaut werden. So sind zum 31.12.2010 noch rd. 14,2 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 15,0 Mio. €).

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen
Verwaltungsgebäude Johannes-Rau-Platz 1	Umsetzung Brandschutz	12,30 Mio. €
Hauptschule-West Bundesallee 30	Brandschutzsanierung, Erneuerung NW-Einrichtung und Lehrküche, Schwammsanierung	7,80 Mio. €
VHS Auer Schulstr. 20	Gesamtsanierung incl. Brandschutzmaßnahmen	8,40 Mio. €
Schulzentrum Max-Planck-Str. 6/10	Gesamtsanierung	33,00 Mio. €
Schulzentrum Nocken 6	K II Gesamtsanierung Schulzentrum West	13,60 Mio. €
UNI-Sporthalle Albert-Einstein-Str. 20	Sanierung Dach, Lüftung, Sicherheitstechnik	8,60 Mio. €

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO_2 Ausstoß entgegenzuwirken, wurde mit dem Kämmerer der Stadt Wuppertal vereinbart, dass im Rahmen der mittelfristigen Vorhabenprogramme das GMW 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. Der Schwerpunkt der Konjunkturprogrammmaßnahmen liegt ebenfalls in Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch dieses Programm wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO_2 Ausstoß erzielt.

Die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes wird die zentrale Herausforderung der Zukunft sein. Hier müssen Wege gefunden werden, die Finanzierung der begleitenden energetischen Maßnahmen im Kontext mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen.

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 2010 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema Stolpergefahren in Verwaltungsgebäuden. 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 2010 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamtbetrachtung

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 allerdings erneut mit dem Kämmerer über notwendige Mietanpassungen verhandelt werden.

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 nachhaltiges hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Auch die energetische Optimierung der Gebäude dürfte zwar erhebliche Finanzmittel erfordern. Aber die dadurch möglichen Einsparungen bei den wohl auch künftig steigenden Energiekosten sollten diese Ausgaben zumindest mittelfristig wieder einfangen. Insoweit rechnen sich diese ökologisch sinnvollen Investitionen auch wirtschaftlich.

Der Wirtschaftsplan sieht für 2011 ein positives Ergebnis von 3,3 Mio. € vor; auch für 2012 rechnet die Betriebsleitung mit einem Ergebnis auf vergleichbarem Niveau. Ob dieses Ziel erreicht wird, hängt entscheidend von der Kostenentwicklung bei Bauleistungen ab. Sollten sich hier weitere Preissteigerungen abzeichnen, wären weitere Mietanpassungen erforderlich, um das Ergebnis auf dem jetzigen Niveau zu halten.

Wuppertal, 26. September 2011

gez. Dr. Flunkert