

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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 Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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.

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

Teilmassive Modulbauten: 40 Jahre

Massivbauten: 80 Jahre

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Nutzungsdauer für die Schwimmbäder im GMW-Bestand von 80 auf 50 Jahre herabgesetzt, da sich gezeigt hat, dass aufgrund der technischen Fortentwicklung – gerade im Bereich der Schwimmbadtechnik – eine technische als auch bauliche Nutzungsdauer von 50 Jahren den realistischen Wert für den jährlichen Vermögensverzehr darstellt. Davon abweichend wurden in Einzelfällen individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

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) im Jahr 2010 werden die bisher auf der Passivseite geführten Wertkorrektive zu den Immobilienwerten (Stand 31.12.2011: € 145,7 Mio./Vorjahr: € 151,3 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 Struktur mangels wird der auf normale Verhältnisse abstellende Buchwert der Gebäude dauerhaft nicht erreicht. Der im Geschäftsjahr 2011 in

diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf € 17,6 Mio. (Vorjahr: € 10,7 Mio.). Entbehrliche Wertberichtigungen von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) konnten aufgelöst werden.

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 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 Gesamtanierung 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:

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.

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. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis einschließlich 150 € zzgl. Umsatzsteuer werden im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben..

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Unverändert 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 alle 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 ein gesonderter Ausweis auf der Passivseite erfolgt. Der Ausgleichsanspruch aus Pensionsrückstellungen für nicht beim GMW abgeleistete

Dienstzeiten wird zeitanteilig nach der Beschäftigungsdauer der Beamtinnen und Beamten beim GMW unter Zugrundelegung der individuellen Zuführung zur Pensionsrückstellung berechnet.

Die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ weist erstmals im Geschäftsjahr 2011 wertmäßig lediglich den Bestand der Barkasse aus. Das bei der Stadtparkasse Wuppertal geführte Girokonto ist mit einem 0,00 € Bestand aufgeführt. Dies ist der Einführung des „Cash-Pooling“ im Konzern „Stadt Wuppertal“ seit September 2011 geschuldet. Es werden alle im Konzern vorzunehmenden Finanztransaktionen zusammengefasst und von der Gesamtfinanzbuchhaltung bearbeitet. Zum Abschluss jeden Geschäftstages werden alle Girokonten der Eigenbetriebe auf 0,00 € gebracht. Die verrechneten Beträge werden auf einem Sonderhaushaltskonto als Forderungen/Verbindlichkeiten unter der Bilanzposition „Forderungen an die Gemeinde“ geführt. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten an die Gemeinde werden mit dem EONIA (Euro Over Night Index Average) Zins verzinst.

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.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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 Teilwertverfahren bewertet.

Durch den Ausgleichsanspruch gegen die Stadt Wuppertal ist der Betrieb nur mit den Pensionsverpflichtungen belastet, die auf die Dauer der Beschäftigung der Beamten beim GMW entfallen. Beim Ausscheiden (in der Regel Wechsel zurück zur Stadt oder Pensionierung) werden die um den Ausgleichsanspruch verminderten Rückstellungsgegenwerte an die Stadt Wuppertal übertragen, die die weitere Abwicklung der Versorgungsverpflichtung übernimmt (Fortführung der Rückstellung und ggf. Zahlung der Versorgungsbezüge unter Verwendung der übernommenen Rückstellungsgegenwerte).

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die jeweils 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 Jahresabschluss- und Prüfkosten.

Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy kann die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Diese werden zusammen mit den noch ausstehenden Zahlungen für Sicherheitseinbehalte bei Abschlagsrechnungen in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen / ungewisse Verbindlichkeiten abgebildet.

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 2,7 % p.a., insbesondere infolge einer entgeltinduzierten Erhöhung der Bemessungsgrundlage für das Sanierungsgeld, ausgegangen worden.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 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 2011	779	4	783
Zugänge 2011			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	0	0	0
Abgänge 2011			
a) aus Verkäufen	- 12	0	- 12
b) aus Abbrüchen	- 3	0	- 3
31. Dezember 2011	764	4	768
davon Wohngebäude	63		(2010: 74)
davon auf fremdem Grund und Boden	41		(2010: 41)
davon Geschäftsbauten	660		(2010: 664)

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

Zugänge 2011:

a) aus Zukäufen

b) aus Inbetriebnahmen

Abgänge 2011:

a) aus Verkäufen

Wohngebäude Goerdelerstr. 31

Wohngebäude Goerdelerstr. 35

Grundstück Am Dönberg 44 (1 Teil-Grundstück)

Grundstück Kampstr. 1, (3 Teil-Grundstücke)

Grundstück Am Brögel 31, (1 Teil-Grundstück)

Wohngebäude Elsternstr. 10-18, (5 Wohngebäude)

Wohngebäude In der Fleute 113

Wohngebäude Reiterstraße 5

Garage Reiterstraße 5

Waldarbeiter-Unterkunftsgebäude Steinhauser Berg 3/4 (2 Gebäude)

b) aus Abbrüchen

Stadtbibliothek Geschwister-Scholl-Platz 4-6

Grundschule Am Dönberg 46-48

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

€

Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)

Buchwert 31.12.2010			928.813.136,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung (BilMoG)		./.	<u>151.308.930,11</u>
			777.504.205,89
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	22.294.679,00
Zugänge		+	9.534.120,00
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	3.762.693,00		
Kumulierte Abschreibungen	<u>1.955.210,00</u>	./.	<u>1.807.483,00</u>
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	20.425.938,00		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)	17.599.752,90		
Auflösung entbehrlicher Wertberichtigungen	<u>11.148.460,45</u>	./.	<u>26.877.230,45</u>
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtanierungen /Verkauf/Abriss		+	12.031.702,08
Buchwert 31. Dezember 2011			<u><u>792.679.993,52</u></u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 22.294.679,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2011 zu entnehmen (S. 24 des Anhangs).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Gebäude</u>	7.575.617,00
b) <u>Außenanlagen</u>	364.685,00
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	1.593.818,00
	<u>9.534.120,00</u>
a) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	5.552.564,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	66.743,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	1.193.475,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	706.081,00
Mietereinbauten	56.754,00
	<u>7.575.617,00</u>

Die Nachaktivierungen **Schulen** setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen		
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule) 2 Maßnahmen	670.185,00	
Nocken 6 (Gymnasium)	322.997,00	
Schlüssel 2, (Grundschule)	138.553,00	
Matthäusstr. 24, (Hauptschule)	127.308,00	
sowie 8 Einzelmaßnahmen im Gesamtwert von	<u>140.894,00</u>	1.399.937,00

	€	€
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	577.412,00	
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium) 2 Maßnahmen	152.256,00	
Kampstr. 145, (Hauptschule)	137.438,00	
Neue Friedrichstr. 19 (Realschule)	121.058,00	
Sowie 7 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>19.317,00</u>	1.007.481,00
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Bayreuther Str. 35, (Gymnasium)	458.767,00	
Bundesallee 30, (Hauptschule)	346.235,00	
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	297.604,00	
Dieckerhoffstr. 6, (Hauptschule)	176.287,00	
Gebhardtstr. 16, (Grundschule)	150.407,00	
sowie 108 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>1.715.846,00</u>	<u>3.145.146,00</u>
		<u><u>5.552.564,00</u></u>

Die Nachaktivierungen **soziale Einrichtungen** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Flensburger Str. 39, (Kindertagesstätte)	<u>5.583,00</u>	5.583,00
2. Sonstige Nachaktivierungen:		
An der Blutfinke 4 (Kindertagesstätte)	37.350,00	
sowie 8 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>23.810,00</u>	<u>61.160,00</u>
		<u><u>66.743,00</u></u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Kurt-Drees-Str. 4, (Operngebäude)	325.775,00	
Südstr. 29, (Schwimmoper)	<u>114.882,00</u>	<u>440.657,00</u>

2. Sonstige Nachaktivierungen

Auer Schulstr. 20, (Volkshochschule)	346.072,00	
Hubertusallee 4, (Tribünengebäude Stadion)	151.814,00	
Zum Tal 27, (Hallenbad Cronenberg)	83.901,00	
sowie 16 Einzelmaßnahmen im Wert von	171.031,00	752.818,00
		<u>1.193.475,00</u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen		
Große Flurstr. 10, (Rathaus)	552.363,00	
Elisenhöhe, (Gaststätte)	56.293,00	
Oberbergische Str. 70a, (Förster Wohngebäude)	38.463,00	
Friedrich-Engels-Allee 89, (Archiv)	26.362,00	
sowie 12 Einzelmaßnahmen im Wert von	32.600,00	706.081,00
		<u>706.081,00</u>

	€	€
b) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	353.730,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	8.210,00	
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung	2.745,00	364.685,00
		<u>364.685,00</u>

	€	€
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	572.491,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	1.021.327,00	1.593.818,00
		<u>1.593.818,00</u>

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

	€	€
a) <u>aus Verkäufen</u>		
Grundstücke und Gebäude:		
Goerdelerstr. 31, (Wohngebäude)	164.016,00	
Goerdelerstr. 35, (Wohngebäude)	169.811,00	
Am Dönberg 44, (Grundstück)	45.300,00	
Kampstr. 1, (Teil-Grundstück)	83.341,00	
Kampstr. 1, (Teil-Grundstück)	52.152,00	
Kampstr. 1, (Teil-Grundstück)	51.129,00	
Am Brögel 31, (Teil-Grundstück)	234.103,00	
Elsternstr. 10-18, (5 Wohngebäude)	1.604.081,00	
In der Fleute 113, (Wohngebäude)	234.287,00	
Reiterstraße 5, (Wohngebäude + Garage)	287.251,00	
Steinhauser Berg 3/4, (Waldarbeiter-Unterkunftsgeb.)	282.364,00	3.207.835,00
		<u>3.207.835,00</u>
		€
b) <u>aus Abbrüchen/Verschrottung</u>		
Grundstücke und Gebäude		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Stadtbibliothek)	333.708,00	
Am Dönberg 46-48, (Grundschule)	142.072,00	475.780,00
c) <u>sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>		
	<u>79.078,00</u>	<u>79.078,00</u>
		<u>3.762.693,00</u>

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2011 lt. beiliegender Anlage.

	€
Entwicklung	
Stand 01. Januar 2011	16.688.406,00
Zugänge	25.130.817,00
Abgänge	0,00
Umbuchungen (Aktivierung)	<u>22.294.679,00</u>
Stand 31. Dezember 2011	<u>19.524.544,00</u>

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von 63 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von 9.600,00 € (2010: 11.400,00 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 206.041,40 € (2010: 165.593,08 €) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickelt (in Euro):

	<u>Anfangsbestand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Endbestand</u>
	€	€	€	€
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	4.317.325,96	0,00	0,00	4.317.325,96
Gewinnvortrag	18.868.113,28	0,00	4.783.945,33	14.084.167,95
Jahresüberschuss	0,00	11.075.947,88	0,00	11.075.947,88
Bilanzielles Eigenkapital	<u>352.523.913,65</u>	<u>11.075.947,88</u>	<u>4.783.945,33</u>	<u>358.815.916,20</u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 19. Dezember 2011 wurde für das Jahr 2010 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2010 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 2.209.842,46 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 4.783.945,33 €
- 3.) Dem Gewinnvortrag werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 2.574.102,87 € entnommen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2010	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2011
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.671.530,00	4.553,00	194.633,38	0,00	225.690,62	4.087.301,00
Sonstige Rückstellungen						
<i><u>Personalbereich</u></i>						
Urlaub/Überstunden	587.092,25	587.092,25	0,00	0,00	576.880,54	576.880,54
Jubiläum	40.681,05	696,91	0,00	0,00	0,00	39.984,14
<i>Personalbereich</i>	<i>627.773,30</i>	<i>587.789,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>576.880,54</i>	<i>616.864,68</i>
<i><u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u></i>						
Rückstellung für Jahresabschluss	140.454,79	139.235,54	0,00	20,00	97.500,00	98.699,25
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	313.916,72	0,00	15.084,96	0,00	71.315,14	400.316,82
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	242.045,17	86.661,66	0,00	37.735,82	47.420,12	165.067,81
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/ungewisse Verbindlichkeiten	4.463.666,57	4.463.666,57	0,00	0,00	2.340.678,17	2.340.678,17
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	6.436.621,19	0,00	57.808,23	174.398,53	0,00	6.320.030,89
Übrige	18.891,31	2.319,31	0,00	0,00	2.341,92	18.913,92
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>11.615.595,75</i>	<i>4.691.883,08</i>	<i>72.893,19</i>	<i>212.154,35</i>	<i>2.559.255,35</i>	<i>9.343.706,86</i>
Sonstige Rückstellungen	12.243.369,05	5.279.672,24	72.893,19	212.154,35	3.136.135,89	9.960.571,54
Gesamtsumme Rückstellungen	15.914.899,05	5.284.225,24	267.526,57	212.154,35	3.361.826,51	14.047.872,54

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	221.815	12.978	41.796	167.041
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.086	15.082	4	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	22.641	1.312	5.525	15.804
Sonstige Verbindlichkeiten	1.056	1.056	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>260.598</u>	<u>30.428</u>	<u>47.325</u>	<u>182.845</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2011	2010	2009	2008	2007
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	110.358	109.497	107.900	102.632	101.891
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.299	3.730	3.518	3.285	4.359
Erlöse aus Nebenleistungen	891	1.111	839	885	964
	<u>115.548</u>	<u>114.338</u>	<u>112.257</u>	<u>106.802</u>	<u>107.214</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2011 wie folgt zusammen:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	212	181
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse (einschl. Konjunkturpaket II)	3.008	2.720
Auflösung Sonderposten	4.879	3.428
Erträge aus Anlageverkäufen	811	315
Sonstige Erträge	<u>172</u>	<u>301</u>
	<u><u>9.082</u></u>	<u><u>6.945</u></u>

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB bestanden zum Stichtag nicht.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind

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.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	T€	T€
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	65	93
Kultur und Sport	6	6
Schulen	7	24
Verwaltung	<u>304</u>	<u>275</u>
Summe	<u><u>382</u></u>	<u><u>398</u></u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2011 das Bestellobligo ca. € 34,3 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 wenigstens 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 von Umlagesatz und Sanierungsgeld ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betragen im Geschäftsjahr 2011 rund € 14 Mio.

3. Derivate

Neben den Kommunaldarlehen werden im Darlehensbestand, der unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesen ist, auch zwei „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 31.12.2011 von 592.872,20 € (Marktwert Derivat lt. Bankenmitteilung: -44.759,76 €) und 1.849.643,54 € (Marktwert lt. Bankenmitteilung: -103.682,55 €) geführt.

4. Angabe zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2011 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 6 T€) von 131 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 2011 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter f. Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Landtag NRW (Vorsitzender)		51,90
Herr Michael Wessel,	Stadtverordneter, Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)		0,00
Frau Elisabeth August,	Stadtverordnete, Rechtsberaterin		69,20
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		17,30
Herr Simon Geiß,	Bürokaufmann		0,00
Herr Peter Hartwig,	Stadtverordneter, Prokurist	ab 10.10.2011	17,30
Herr Franz Josef Kirch,	Tischlermeister		0,00
Frau Sarah Lünenschloss,	Schülerin		0,00
Herr Clemens Mindt,	Rechtsassessor		91,50
Herr Arnold Norkowsky,	Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a.D.)		51,90
Herr Günter Pott,	Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a.D.)		69,20
Herr Thilo Prokosch,	Architekt		30,50
Frau Claudia Radtke,	Postbeamtin		69,20
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Vermessungsingenieur		69,20
Herr Harri Thomas,	Rentner		30,50
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister / Geschäftsführer		34,60
Herr Oliver-Siegfried Wagner,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialwissenschaftler		51,90
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Hausfrau	bis 10.10.2011	51,90
Herr Oliver Zier,	Bankkaufmann		122,00
Herr Dirk Jaschinsky,	Stadtverordneter, Industriekaufmann		17,30
Herr Dirk Kanschat,	Stadtverordneter, Energieelektroniker		17,30
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW		91,50
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW		91,50
Frau Monika Heinz,	Mitarbeiterin GMW		91,50
Herr Sascha Trilling,	Mitarbeiter GMW		61,00
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW		122,00
Herr Johannes Caßens,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,00
		Übertrag	<u>1.312,00</u>

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
		Übertrag	1.312,00
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		30,50
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Gesamtsumme			<u>1.342,50</u>

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2011 auf 1.342,50 €.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2011 waren durchschnittlich 403 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beamte	25	25
Angestellte	261	278
Arbeiter	116	120
Summe:	<u>402</u>	<u>423</u>

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

	2011	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.039	1.048	- 9
Angestellte / Beschäftigte	13.633	14.222	- 589
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-11	-70	59
Sozialabgaben	2.750	2.769	- 19
Altersversorgung und Unterstützung	299	695	- 396
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	599	617	- 18
Sonstige	833	573	260
	<u>19.142</u>	<u>19.854</u>	<u>- 712</u>

Im Geschäftsjahr sind 45.000,00 € für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst worden.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 11.075.947,88 € (2010: 2.209.842,46 €).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, aus dem Jahresüberschuss von 11.075.947,88 € einen Betrag von

- a) 2.961.507,58 € an die Stadt Wuppertal auszuschütten und
- b) den verbleibenden Betrag von 8.114.440,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 31. August 2012

gez. Dr. Flunkert