
**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2011 mit einem Gewinn von 11.076 T€ nach einem Überschuss von 2.210 T€ im Vorjahr. Dieser deutliche Gewinnanstieg ist überwiegend auf besondere Effekte bei den Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2011 sind Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand in Höhe von 11.148 T€ (Vorjahr: 2.195 T€) entfallen, da entweder durch ausgeweitete Sanierungstätigkeiten - auch im Rahmen des Konjunkturpaket II (KP II) Programms - die Gründe für eine Wertberichtigung nicht mehr bestanden oder eine Überschreitung der Buchwertobergrenze vorlag.

Gegenläufig haben die durch das KP II deutlich erhöhten Bauaktivitäten zu vermehrten Normalabschreibungen geführt. Die aktivierten Eigenleistungen gingen aufgrund der auslaufenden Planungen für die KP II – Projekte im Geschäftsjahr 2011 zurück. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen überwiegend aufgrund der im Sonderposten für Investitionszuschüsse zusammengefassten KP II – Zuschüsse, die gleichlautend mit der baulichen Nutzungsdauer aufgelöst werden.

Die übrigen Aufwand- und Ertragposten sind insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres; im Einzelfall haben sich allerdings durchaus auch gegenläufige Entwicklungen ergeben. Insbesondere die Zinsaufwendungen haben sich erhöht.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 98,0 % der Bilanzsumme aus – ist gegenüber dem Vorjahr mit 97,8 % nahezu unverändert geblieben.

Aufgrund des im September 2011 im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ eingeführten „cash-pooling“ betrifft der Bestand an liquiden Mitteln mit 1 T€ (Vorjahr: 8.692 T€) nur noch die Mittel der Barkasse.

Im „Cash-Pooling“ werden die Finanztransaktionen aller im Konzern „Stadt Wuppertal“ zusammengefassten Ressorts und Eigenbetriebe gebündelt. Alle Ressorts und Eigenbetriebe sind gehalten, ihre zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben eines jeden Tages der Gesamtfinanzbuchhaltung der Stadt Wuppertal anzuzeigen. Der zusammengefasste Liquiditätsbedarf wird sodann auf dem Kapitalmarkt zu günstigsten Konditionen beschafft. 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 nunmehr einen Bilanzausweis von 13.943 T€ per 31.12.2011 (Vorjahr: 6.604 T€) aufweist.

Auf der Passivseite sind die sonstigen Rückstellungen erheblich zurückgegangen, vornehmlich bedingt durch eine Verringerung der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen auf 2.439 T€ (Vorjahr: 4.834 T€). Dies ist dem Abrechnungsmodus der KP II – Mittel geschuldet, die stichtagsbedingt eine Endabrechnung für die eingesetzten Lieferungen und Leistungen erforderten.

Die Kapitalstruktur ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Das Eigenkapital beträgt € 358,8 Mio. nach € 352,5 Mio. im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 43,3 % (Vorjahr: 43,4 %) und bewegt sich damit auf Vorjahresniveau.

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.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist aufgrund von zu aktivierenden Zuschüssen u.a. aus dem Konjunkturpaket II auf € 195,5 Mio. gestiegen (Vorjahr: € 171,3 Mio.).

III. Ertragslage

Die BilMoG-bedingte Neubilanzierung der strukturell dauerhaften Wertminderung der Gebäude hat auch im Geschäftsjahr 2011 in der Ergebnisrechnung zu deutlichen Auswirkungen geführt. Die Abschreibungen sind insgesamt um € 3,4 Mio. zurückgegangen. Innerhalb dieser Position ergaben sich erhebliche Abweichungen, die vornehmlich zu einem überproportional gestiegenen Gewinn beitrugen. Während die planmäßigen Abschreibungen um € 3,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr zunahmen, entfielen die im Vorjahr ausgewiesenen Sonderabschreibungen von € 4,9 Mio. Der Zugang an Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand, die in den Abschreibungen ausgewiesen werden, betrug € 17,6 Mio. (Vorjahr: € 10,7 Mio.); an Abgängen waren € 11,1 Mio. zu verzeichnen (Vorjahr: € 2,2 Mio.). Die bezogenen Leistungen verminderten sich um € 1,9 Mio. und trugen somit ebenfalls zu einem gesteigerten Ergebnis bei. Die in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus Auflösung von Sonderposten entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend der Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben werden und von den gewährten KP II – Mitteln partizipierten.

Die Vermietung an stadinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden 93,8 % der Mieterlöse (Vorjahr: 93,7 %). 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. (Vorjahr: € 4,4 Mio.) 6,2 % (Vorjahr: 6,3 %) der Mieterlöse. Die Substanz der Mietobjekte ist weiterhin als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der überwiegende Bestand extern vermieteter Räume sich in Gebäuden befindet, die auch zu dienstlichen Zwecken genutzt werden. Eine Veräußerung dieser Mietobjekte separat ist kaum möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Buchwert möglich ist. Die für diesen Bereich erforderliche strategische Entscheidung über die weitere Vermietung ist weiterhin ausstehend.

Insgesamt wurden aus Vermietungen € 71,8 Mio. (Vorjahr: € 69,7 Mio.) und aus Betriebskosten € 30,1 Mio. Umsatz erzielt (Vorjahr: € 31,1 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen u.a. mit € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 3,4 Mio.) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sowie mit € 3,0 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.) gewährte Zuschüsse.

Die Materialaufwendungen umfassen als größte Posten die Betriebskosten (€ 30,2 Mio.; Vorjahr: € 30,9 Mio.) sowie Bauunterhaltungsaufwendungen (€21,1 Mio.; Vorjahr: € 21,3 Mio.).

Die Personalaufwendungen sind aufgrund eines rückläufigen Personalbestands durch auslaufende befristete Verträge im Geschäftsjahr leicht zurückgegangen (€ 19,3 Mio.; Vorjahr: € 19,9 Mio.).

Die Belastung aus dem Finanzergebnis erhöhte sich aufgrund von gestiegenen Zinsaufwendungen auf € 10,0 Mio. (Vorjahr: € 8,5 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 zwar kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten; für eine Beseitigung des erheblichen Instandhaltungsschadens aus unzureichender Bauunterhaltung in der Vergangenheit bestehen aber nur sehr enge Spielräume. Für das Jahr 2011 waren rund € 23,0 Mio. für Bauunterhaltung erforderlich.

Darüber hinaus besteht eine kurzfristige Vorfinanzierung zum Stichtag 31.12.2011 in Höhe von insgesamt € 0,5 Mio. für Maßnahmen, die über den Vermögenshaushalt der Stadt finanziert werden und gegenwärtig im Bau befindlich sind.

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, usw.) finanziert.

Das GMW leistet zur Finanzierung des städtischen Haushaltssicherungskonzepts (HSK) einen Beitrag über erhöhte Gewinnausschüttungen bis zum Jahr 2021. Zur teilweisen Kompensation entfallen die bislang vorgenommenen Ausschüttungen der Verkaufserlöse.

Folgende Ausschüttungen sind vorgesehen (in Mio. €):

| <u>2012</u> | <u>2013</u> | <u>2014</u> | <u>2015</u> | <u>2016</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 3,3 | 3,2 | 3,3 | 3,5 | 3,7 | 3,7 | 3,8 | 3,8 | 3,9 | 4,0 |

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. € 23,0 Mio. zur baulichen Unterhaltung der Gebäude benötigt. Die Mietsteigerungen von absolut rund € 1,6 Mio. jährlich kompensieren die aktuellen 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 und die Schäden dokumentiert. 2010 und 2011 sind aufgrund der hohen Belastung durch die Abwicklung des K-II Programms 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 Trägerkörperschaft des GMW ist auch für die Bereitstellung der notwendigen Fremdkapitalmittel zuständig. Ausschlaggebend für die Gewährung von Darlehen ist die Kreditwürdigkeit der Stadt Wuppertal.

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 ist 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 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 Darlehen bzw. Finanzinstrumenten zu Zinskonditionen kommen, die über den jeweils aktuellen Marktkonditionen liegen. Insgesamt hat das Finanzmanagement im Durchschnitt eine Verzinsung des GMW-Fremddarlehensbestandes von € 221,8 Mio. mit rund 4,10 % (Vorjahr: 3,17 %) erzielt. Der Anstieg ist der Tatsache geschuldet, dass das Vermögensmanagement der Stadt Wuppertal bemüht ist, kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (vornehmlich mit variablen Zinssätzen) in eine langfristige Festzinsbindung umzuwandeln, um das derzeitige niedrige Zinsniveau nachhaltig zu sichern. 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 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 Busy 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. € 134,5 Mio. abgebaut werden (Vorjahr: rd. € 137,1 Mio.). Dies zeigt eine erhöhte Bautätigkeit gerade in diesem Bereich.

Die schadstoffbedingten Schäden konnten ebenfalls abgebaut werden. So sind zum 31.12.2011 noch rd. € 11,2 Mio. Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr: € 14,2 Mio.).

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

| Standort | Maßnahme | Volumen |
|---|---|-------------|
| Haspeler Str. 25 | Gesamtsanierung | € 5,3 Mio. |
| Heinrich-Böll-Str. 240/250 | Neubau Sporthalle Hilgershöhe | € 3,5 Mio. |
| HS Bundesallee 30 | Brandschutzsanierung, Erneuerung NW-Einrichtung und Lehrküche, Schwammsanierung | € 5,0 Mio. |
| Kruppstr. 139/145 | 6. Gesamtschule | € 11,5 Mio. |
| Platz der Republik 41 | Ersatzbau für Windstraße | € 3,5 Mio. |
| Rathenaustr. 20 | Anbau für 3 neue Gruppen | € 1,6 Mio. |
| Schulzentrum Max-Planck-Str. 6/10 | Gesamtsanierung | € 13,1 Mio. |
| Schulzentrum Nocken 6 | Sanierung Schulzentrum Nocken | € 3,6 Mio. |
| Uni-Halle Albert-Einstein-Str. 20 | Sanierung Dach, Lüftung, Sicherheitstechnik | € 8,6 Mio. |
| Verwaltungsgebäude Johannes-Rau-Platz 1 | Umsetzung Brandschutz | € 13,5 Mio. |
| VHS Auer Schulstr. 20 | Gesamtsanierung incl. Brandschutzmaßnahmen | € 3,0 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 € 5,0 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 CO₂ 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 2011 zu 100 % an die Stadt. Die Kosten, die dem GMW für die Veräußerung der Liegenschaften entstehen werden jedoch zuvor mit den Verkaufserlösen verrechnet. Dieses Verfahren wird jedoch ab 2012 durch die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2021 abgelöst (s. S. 4).

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 2011 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema Arbeitsschutz 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 2011 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. Gegenwärtig gibt es noch keine Nachfolgeregelung bzgl. evtl. Mieterhöhungen. Sollte die Gewinn- und Liquiditätsentwicklung nicht mehr auskömmlich sein, wird rechtzeitig mit dem Kämmerer über erneute Mietanpassungen zu verhandeln sein.

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 2012 ein positives Ergebnis von € 3,3 Mio. vor; auch für 2013 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, 31. August 2012

gez. Dr. Flunkert