

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		59.137,00	50.353,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	772.228.150,09		771.479.394,33
2. Technische Anlagen und Maschinen	17.577.790,20		18.832.716,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.015.098,99		2.367.882,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.978.898,00		19.524.544,00
		802.799.937,28	812.204.537,52
		802.859.074,28	812.254.890,52
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	323.505,36		307.135,34
2. Unfertige Leistungen	592.876,14		567.773,38
		916.381,50	874.908,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	980.020,04		945.483,55
2. Forderungen an die Gemeinde	18.480.405,55		13.943.121,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	333.238,04		253.357,84
		19.793.663,63	15.141.963,13
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		645,71	904,52
		20.710.690,84	16.017.776,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		531.094,95	664.279,58
		824.100.860,07	828.936.946,47

PASSIVA

	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 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	4.317.325,96
IV. Gewinnvortrag		22.198.608,25	14.084.167,95
IV. Jahresüberschuss		3.434.893,75	11.075.947,88
		359.289.302,37	358.815.916,20
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		205.193.437,88	195.464.811,98
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.482.811,00		4.087.301,00
2. Sonstige Rückstellungen	9.748.745,60		9.960.571,54
		13.231.556,60	14.047.872,54
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	211.413.096,84		221.815.354,40
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.440.589,66		15.085.729,46
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	21.328.303,59		22.640.826,37
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.194.717,21		1.056.373,91
		246.376.707,30	260.598.284,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten		9.855,92	10.061,61
		824.100.860,07	828.936.946,47



Gebäudemanagement Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse	117.242.654,20	115.547.794,36
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	25.102,76	287.528,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.208.691,09	2.921.193,84
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.869.172,13	9.081.685,90
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	400.893,17	395.979,67
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>58.356.915,95</u>	<u>55.120.529,22</u>
	58.757.809,12	55.516.508,89
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.235.238,57	15.432.214,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>3.186.119,86</u>	<u>3.709.634,68</u>
	18.421.358,43	19.141.849,24
- davon für Altersversorgung: EUR 374.669,99 (EUR 835.061,16)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.165.384,76	26.917.962,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.497.311,70	4.818.402,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.922,86	195.165,40
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>9.680.650,06</u>	<u>10.274.199,60</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.885.028,97	11.364.445,25
12. Sonstige Steuern	<u>450.135,22</u>	<u>288.497,37</u>
13. Jahresüberschuss	<u><u>3.434.893,75</u></u>	<u><u>11.075.947,88</u></u>

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz entspricht dem in § 266 Abs. 2 und 3 HGB vorgesehenen Gliederungsschema. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Übereinstimmung mit dem in § 275 Abs. 2 HGB enthaltenen Gesamtkostenverfahren gegliedert.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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. Im Jahr 2012 wurde eine erneute Prüfung der Nutzungsdauern vorgenommen, die zu einer Herabsetzung der Nutzungsdauer bei Gebäuden in Massivbauweise von 80 Jahre auf 50 Jahre geführt hat.

Davon abweichend wurden in Einzelfällen individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gemäß HOAI, nach Leistungsphasen gegliedert, bewertet 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 31.12.2012: € 151,0 Mio. / Vorjahr: € 145,7 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 Abs. 3 S. 3 HGB). Ohne die Behebung dieses Struktur mangels wird der auf normale Verhältnisse abzustellende Buchwert der Gebäude dauerhaft nicht erreicht. Der im Geschäftsjahr 2012 in diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf € 8,5 Mio. (Vorjahr: € 17,6 Mio.). Entbehrliche Wertberichtigungen von € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 11,1 Mio.) konnten aufgelöst werden.

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

Für alle weiteren Gebäude, bei denen keine Gebäudebegehung aufgrund des hohen personellen Aufwandes für die Schadensbewertung durchgeführt werden konnte und auch keine Gesamt sanierung vorlag, wird ein plausibles 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 einen Sammelposten aufgenommen worden, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 analog § 6 Abs. 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. Zur Erfassung eines eventuellen außerplanmäßigen Wertberichtigungsbedarfs wird ein differenziertes Verfahren 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. Lediglich 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 ist versicherungsmathematisch wie die Pensionsrückstellung berechnet und bestimmt sich zeitanteilig nach der Beschäftigungsdauer der Beamtinnen und Beamten beim GMW und bei der Stadt Wuppertal.

Der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ weist seit dem Geschäftsjahr 2011 wertmäßig lediglich den Bestand der Barkasse aus. Das bei der Stadtparkasse Wuppertal geführte Girokonto ist seit der Einführung des „cash-pooling“ im Konzern „Stadt Wuppertal“ im September 2011 mit einem 0,00 € Bestand aufgeführt. Dabei 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 Abs. 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 anteiligen 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 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 2,0 % 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 2012 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 2012	764	4	768
Zugänge 2012			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	2	0	2
Abgänge 2012			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	- 6	0	- 6
b) aus Abbrüchen	- 6	0	- 6
31. Dezember 2012	<u>754</u>	<u>4</u>	<u>758</u>
davon Wohngebäude	62		(2011: 63)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2011: 41)
davon Geschäftsbauten	651		(2011: 660)

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

Zugänge 2012:

a) aus Zukäufen

b) aus Inbetriebnahmen

Sporthalle Hauptschule Bundesallee 30

Erweiterungsbau Realschule Hohenstein 123

Abgänge 2012:

a) aus Verkäufen

Wohngebäude Uellendahler Str. 350
Grundschule Kampstr. 1
Grundstück Kampstr. 1, (1 Teil-Grundstück)
Verwaltungsgebäude Corneliusstr. 31
Grundstück Am Dönberg 46-48, (4 Teil-Grundstücke)
Pavillon Kohlstr. 64 a,
Garage Ferdinand-Schrey-Str. 35
Grundstück Katernberger Schulweg 50

b) aus Abbrüchen

Museum Katernberger Schulweg 50 (2 Gebäude)
Grundschule Kampstr. 1 (3 Gebäude)
Gesamtschule Windtstr. 20

c) aus Übertragungen

Gartenhaus Nesselstr.
Grundstück Döppersberg 36 (Teil-Grundstück)

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

		€
<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>		
Buchwert 31.12.2011		938.408.514,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung		
	./.	<u>145.728.520,48</u>
		792.679.993,52
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	+	27.346.108,00
Zugänge	+	5.316.371,00
Abgänge		
Anschaffungs-/Herstellungskosten		3.796.569,00
Kumulierte Abschreibungen		<u>1.055.204,00</u>
	./.	2.741.365,00
Abschreibungen		
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen		24.522.389,00
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen		
(Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)		8.507.468,07
Auflösung entbehrlicher Wertberichtigungen		<u>886.763,31</u>
	./.	32.143.093,76
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtsanierungen /Verkauf/Abriss	+	2.363.025,52
Buchwert 31. Dezember 2012		<u><u>792.821.039,28</u></u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 27.346.108,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2012 zu entnehmen (S. 25 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Gebäude</u>	4.304.181,00
b) <u>Außenanlagen</u>	452.124,00
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	560.066,00
	<u>5.316.371,00</u>
a) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	2.569.717,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	297.328,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	824.025,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	562.480,00
Mietereinbauten	50.631,00
	<u>4.304.181,00</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen		
Helmholtzstr. 40, (Realschule)	216.267,00	
Gebhardtstr. 16, (Grundschule)	209.311,00	
Hohenstein 123, (Realschule)	108.282,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	141.932,00	
2 Maßnahmen		
sowie 15 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>281.205,00</u>	956.997,00

	€	€
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Kruppstr. 145, (Hauptschule) 2 Maßnahmen	162.736,00	
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	80.384,00	
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium)	63.886,00	
Johannisberg 20 (Gymnasium)	53.725,00	
Sowie 8 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>25.423,00</u>	386.154,00
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Johannisberg 20, (Gymnasium)	243.357,00	
Gewerbeschulstr. 34, (Berufsfachschule)	175.300,00	
Helmholtzstr. 40, (Realschule)	156.413,00	
Collenbuschstr. 19, (Berufsfachschule)	140.465,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	137.753,00	
sowie 74 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>373.278,00</u>	<u>1.226.566,00</u>
		<u>2.569.717,00</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)	<u>130.822,00</u>	130.822,00
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)	<u>3.957,00</u>	3.957,00
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Marienstr. 7 (Kindertagesstätte)	122.751,00	
Schönebecker Platz 9 (Kindertagesstätte)	12.882,00	
An der Blutfinke 4 (Kindertagesstätte)	11.145,00	
Distelbeck 57 (Kindertagesstätte)	4.182,00	
Carl-Schurz-Str. 21 (Kindertagesstätte)	4.164,00	
sowie 14 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>7.425,00</u>	<u>162.549,00</u>
		<u>297.328,00</u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Kurt-Drees-Str. 4, (Opernhaus)	433.559,00	
Heckinghauser Str. 24 (Sporthalle)	154.748,00	
Südstr. 29, (Schwimmoper)	58.425,00	
Henkelstr. 18 a, (Sporthalle)	-827,00	645.905,00
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Friedrich-Ebert-Str. 27, (Museum)	41.101,00	41.101,00
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Zum Tal 27, (Gartenhallenbad)	41.054,00	
Hubertusallee 4, (Stadion am Zoo)	40.534,00	
Turmhof 8 (Von der Heydt Museum)	23.158,00	
Elisenhöhe 1 (Elisenturm)	15.643,00	
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Haus der Jugend)	7.695,00	
sowie 15 Einzelmaßnahmen im Wert von	8.935,00	137.019,00
		<u>824.025,00</u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen		
Münzstr. 47, (Lagergebäude)	6.225,00	6.225,00
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Große Flurstr. 10 (Rathaus)	218.552,00	
August-Bebel-Str. 55 (Feuerwache)	121.528,00	
Münzstr. 47 (Lagergebäude)	50.558,00	
Teishahner Str. 35 (Feuerwache)	34.894,00	
Steinweg 20 (Einwohnermeldeamt)	25.531,00	
sowie 12 Einzelmaßnahmen im Wert von	105.192,00	556.255,00
		<u>562.480,00</u>

	€	€
b) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	316.852,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	123.381,00	
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung	11.891,00	452.124,00
		<u>452.124,00</u>

	€	€
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	297.518,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	<u>262.548,00</u>	<u>560.066,00</u>
		<u>560.066,00</u>

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

	€	€
a) <u>aus Verkäufen</u>		
Grundstücke und Gebäude:		
Am Dönberg 46-48, (4 Teil-Grundstücke)	172.407,00	
Corneliusstr. 31, (Verwaltungsgebäude)	409.033,00	
Kampstr. 1, (Schulgebäude)	272.132,00	
Kampstr. 1, (Teil-Grundstück)	50.721,00	
Katernberger Schulweg 50, (Grundstück)	178.824,00	
Uellendahler Str. 350, (Obdachlosenheim)	509.755,00	
Kohlstr. 64 a, (Pavillon)	86.126,00	
Ferdinand-Schrey-Str. 35, (Garagen)	<u>144.946,00</u>	<u>1.823.944,00</u>

b) aus Abbrüchen/Verschrottung

Grundstücke und Gebäude

Kampstr. 1, (Grundschule)	553.161,00	
Katernberger Schulweg 50 (Museum)	481.165,00	
Windtstr. 20, (Gesamtschule)	<u>882.227,00</u>	<u>1.916.553,00</u>

c) aus Übertragungen

Nesselstr. (Gartenhaus)	30.433,00	
Döppersberg 36, (Teil-Grundstück)	<u>17.282,00</u>	<u>47.715,00</u>

d) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

<u>8.357,00</u>	<u>8.357,00</u>
	<u>3.796.569,00</u>

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2012 lt. beiliegender Anlage.

	€
Entwicklung	
Stand 01. Januar 2012	19.524.544,00
Zugänge	17.800.462,00
Umbuchungen (Aktivierung)	<u>27.346.108,00</u>
Stand 31. Dezember 2012	<u><u>9.978.898,00</u></u>

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von 99 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 10.000,00 (2011: € 9.600,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 236.215,13 (2011: € 206.041,40) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2012 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	4.317.325,96	0,00	0,00	4.317.325,96
Gewinnvortrag	14.084.167,95	8.114.440,30	0,00	22.198.608,25
Jahresüberschuss 2011	11.075.947,88	0,00	11.075.947,88	0,00
Jahresüberschuss 2012	0,00	3.434.893,75	0,00	3.434.893,75
Bilanzielles Eigenkapital	358.815.916,20	11.549.334,05	11.075.947,88	359.289.302,37

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2012 wurde für das Jahr 2011 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2011 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 11.075.947,88 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 2.961.507,58 €
- 3.) Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 8.114.440,30 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2011	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2012
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.087.301,00	652.809,00	165.848,14	254.734,00	137.204,86	3.482.811,00
Sonstige Rückstellungen						
<u>Personalbereich</u>						
Urlaub/Überstunden	576.880,54	576.880,54	0,00	0,00	614.286,66	614.286,66
Jubiläum	39.984,14	2.373,61	0,00	0,00	0,00	37.610,53
<i>Personalbereich</i>	<i>616.864,68</i>	<i>579.254,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>614.286,66</i>	<i>651.897,19</i>
<u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u>						
Rückstellung für Jahresabschluss	98.699,25	98.699,25	0,00	0,00	102.500,00	102.500,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	400.316,82	0,00	19.275,27	16.218,71	0,00	403.373,38
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	165.067,81	33.000,77	0,00	0,00	237.440,52	369.507,56
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	2.340.678,17	2.340.678,17	0,00	0,00	2.228.685,23	2.228.685,23
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	6.320.030,89	0,00	55.425,51	401.031,16	0,00	5.974.425,24
Übrige	18.913,92	2.341,92	0,00	0,00	1.785,00	18.357,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>9.343.706,86</i>	<i>2.474.720,11</i>	<i>74.700,78</i>	<i>417.249,87</i>	<i>2.570.410,75</i>	<i>9.096.848,41</i>
Sonstige Rückstellungen	9.960.571,54	3.053.974,26	74.700,78	417.249,87	3.184.697,41	9.748.745,60
Gesamtsumme Rückstellungen	14.047.872,54	3.706.783,26	240.548,92	671.983,87	3.321.902,27	13.231.556,60

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	211.413	12.609	40.097	158.707
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.441	12.441	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	21.328	1.339	5.643	14.346
Sonstige Verbindlichkeiten	1.195	1.195	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>246.377</u>	<u>27.584</u>	<u>45.740</u>	<u>173.053</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2012	2011	2010	2009	2008
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	113.247	110.358	109.497	107.900	102.632
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.173	4.299	3.730	3.518	3.285
Erlöse aus Nebenleistungen	823	891	1.111	839	885
	<u>117.243</u>	<u>115.548</u>	<u>114.338</u>	<u>112.257</u>	<u>106.802</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2012 wie folgt zusammen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	321	212
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse (einschl. Konjunkturpaket II ab 2010 bis März 2012)	913	3.008
Auflösung Sonderposten	6.009	4.879
Erträge aus Anlageverkäufen	821	811
Sonstige Erträge	<u>805</u>	<u>172</u>
	<u>8.869</u>	<u>9.082</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>2012</u>	<u>2011</u>
	T€	T€
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	75	65
Kultur und Sport	4	6
Schulen	7	7
Verwaltung	<u>309</u>	<u>304</u>
Summe	<u>395</u>	<u>382</u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2012 das Bestellobligo ca. € 26,2 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 zumindest teilweise 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 2012 rund 14 Mio. €.

3. Derivate

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 31.12.2012 von € 398.239,42 (Marktwert Derivat lt. Bankenmitteilung: € -24.386,64) und € 1.284.877,32 (Marktwert lt. Bankenmitteilung: € -34.878,52) geführt.

4. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2012 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 6 T€) von 134 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 2012 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)		69,60
Herr Michael Wessel,	Stadtverordneter, Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)	bis 02.07.2012	0,00
Herr Ralf Geisendörfer	Stadtverordneter, Buchhändler	ab 02.07.2012	52,50
Frau Elisabeth August,	Stadtverordnete, Rechtsberaterin		87,10
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		17,50
Herr Simon Geiß,	Bürokaufmann		0,00
Herr Peter Hartwig,	Stadtverordneter, Prokurist		87,10
Herr Franz Josef Kirch,	Tischlermeister		61,00
Frau Sarah Lünenschloss,	Schülerin	bis 17.09.2012	0,00
Herr Clemens Mindt,	Rechtsassessor		92,10
Herr Arnold Norkowsky,	Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a.D.)		52,30
Herr Günter Pott,	Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a.D.)		69,60
Herr Thilo Prokosch,	Architekt		92,10
Frau Claudia Radtke,	Postbeamtin		0,00
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Vermessungsingenieur		69,80
Herr Harri Thomas,	Rentner		30,80
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister / Geschäftsführer		17,30
Herr Oliver-Siegfried Wagner,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialwissenschaftler		87,10
Herr Oliver Zier,	Bankkaufmann		91,80
Frau Ute Mindt,	Stadtverordnete, Kaufmännische Angestellte		34,80
Herr Arif Izgi,	Stadtverordneter, Diplom-Ingenieur		35,00
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW		122,60
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW		122,60
Frau Monika Heinz,	Mitarbeiterin GMW		122,90
Herr Sascha Trilling,	Mitarbeiter GMW		30,80
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW		122,90
Herr Johannes Caßens,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		30,80
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,30
Zwischensumme			1.661,40

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			1.661,40
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,30
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		61,30
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Gesamtsumme			<u>1.784,00</u>

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2012 auf € 1.784,00.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2012 waren durchschnittlich 382 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beamte	23	25
Angestellte	251	261
Arbeiter	108	116
Summe:	<u>382</u>	<u>402</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	1.002	1.039	- 37
Angestellte / Beschäftigte	13.426	13.633	- 207
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	35	-11	46
Sozialabgaben	2.687	2.750	- 63
Altersversorgung und Unterstützung	-149	299	- 448
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	588	599	- 11
Sonstige	832	833	- 1
	<u>18.421</u>	<u>19.142</u>	<u>- 721</u>

Im Geschäftsjahr sind € 52.500,00 für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst worden.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 3.434.893,75 (2011: € 11.075.947,88).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 4.817.072,83 vorzunehmen, die sich wie folgt zusammensetzt:

- a) aus der mit der Stadt Wuppertal getroffenen Gewinnabführungsvereinbarung für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von € 3.200.000,00 sowie
- b) einer Sonderauskehrung im Rahmen der Konjunkturpaket II - Finanzierung in Höhe von € 1.617.072,83.

Die Ausschüttung soll an die Stadt Wuppertal

- a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von € 3.434.893,75 und
- b) aus dem Gewinnvortrag in Höhe von € 1.382.179,08

vorgenommen werden.

Wuppertal, 31. Juli 2013

gez. Dr. Flunkert



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2012	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.449.364,00	31.075,00	0,00	0,00	1.480.439,00	1.399.011,00	22.291,00	0,00	1.421.302,00	59.137,00	50.353,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.077.646.468,81	4.756.305,00	3.790.009,00	25.845.895,00	1.104.458.659,81	160.438.554,00	21.854.749,00	1.048.993,00	181.244.310,00	923.214.349,81	917.207.914,81
Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.728.520,48	8.507.468,07 -886.763,31 *)	2.363.025,52	150.986.199,72	150.986.199,72	145.728.520,48
	1.077.646.468,81	4.756.305,00	3.790.009,00	25.845.895,00	1.104.458.659,81	306.167.074,48	29.475.453,76	3.412.018,52	332.230.509,72	772.228.150,09	771.479.394,33
2. Technische Anlagen und Maschinen	26.827.709,20	262.548,00	5.462,00	592.621,00	27.677.416,20	7.994.993,00	2.109.746,00	5.113,00	10.099.626,00	17.577.790,20	18.832.716,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.109.445,99	297.518,00	1.098,00	907.592,00	7.313.457,99	3.741.563,00	557.894,00	1.098,00	4.298.359,00	3.015.098,99	2.367.882,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.524.544,00	17.800.462,00	0,00	-27.346.108,00	9.978.898,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.978.898,00	19.524.544,00
	1.130.108.168,00	23.116.833,00	3.796.569,00	0,00	1.149.428.432,00	317.903.630,48	32.143.093,76	3.418.229,52	346.628.494,72	802.799.937,28	812.204.537,52
Anlagevermögen gesamt	1.131.557.532,00	23.147.908,00	3.796.569,00	0,00	1.150.908.871,00	319.302.641,48	32.165.384,76	3.418.229,52	348.049.796,72	802.859.074,28	812.254.890,52

*) Aufgelöste entbehrliche Wertberichtigungen

Entwicklung der Anlagen im Bau 2012

Bezeichnung	Stand 01.01.2012	Zugang 2012	Aktivierung 2012	Stand 31.12.2012
Schulen				
I 0173 0901 Hauptschule, Bundesallee 30, Neubau Turnhalle	31.161,00 €	0,00 €	31.161,00 €	0,00 €
I 4961 0901 Realschule, Leimbacher Str. 4, Mensa (Modulbau)	0,00 €	64.742,00 €	64.742,00 €	0,00 €
I 0768 0801 Gymnasium, Max-Planck-Str. 10, Gesamtsanierung	4.400.627,00 €	3.151.257,00 €	7.551.884,00 €	0,00 €
I 0768 0801 Gymnasium, Max-Planck-Str. 10, Aussenanlage	11.358,00 €	159.664,00 €	171.022,00 €	0,00 €
I 1177 0801 Realschule, Max-Planck-Str. 10, Gesamtsanierung	2.958.574,00 €	4.001.968,00 €	0,00 €	6.960.542,00 €
I 1177 0801 Realschule, Max-Planck-Str. 10, Aussenanlage	9.222,00 €	0,00 €	0,00 €	9.222,00 €
I 4947 0901 Realschule, Hohenstein 123, Neubau Anbau	47.067,00 €	67.757,00 €	114.824,00 €	0,00 €
I 4955 1001 Realschule, Helmholtzstr. 40, Neubau Mensa	0,00 €	14.958,00 €	14.958,00 €	0,00 €
I 4958 0901 Realschule, Blücherstr. 19, Mensa	0,00 €	135.865,00 €	135.865,00 €	0,00 €
I 4959 0901 Gymnasium, Bayreuther Str. 35, Mensa in Planung	0,00 €	52.066,00 €	52.066,00 €	0,00 €
I 4960 0901 Gymnasium, Sedanstr. 14, Mensa	0,00 €	27.966,00 €	27.966,00 €	0,00 €
I 0173 0901 Hauptschule, Bundesallee 30, Neubau Turnhalle	196.164,00 €	26.252,00 €	222.416,00 €	0,00 €
I 0172 0701 Hauptschule, Bundesallee 30, Gesamtsanierung	1.756.844,00 €	1.058.040,00 €	2.814.884,00 €	0,00 €
I 0108 0399 Gymnasium, Bayreuther Str. 35, Gesamtsanierung	1.016.378,00 €	-128.827,00 €	887.551,00 €	0,00 €
I00920801 Grundschule, Am Dönberg 46-48, Gesamtsanierung	0,00 €	461,00 €	461,00 €	0,00 €
I 0794 0801 Gymn.+ Hauptschule SZ West, Nocken 6, Gesamtsanierung	2.385.961,00 €	2.434.445,00 €	4.820.406,00 €	0,00 €
I 0911 0902 Gymnasium, Schluchtstr. 34, Erweiterungsbau	517.853,00 €	0,00 €	517.853,00 €	0,00 €
I00210701 Grundschule, Am Engelnberg 16, Toilettengebäude	0,00 €	148.105,00 €	148.105,00 €	0,00 €
I01090399 Turnhalle, Bayreuther Str. 35, Gesamtsanierung	0,00 €	619.686,00 €	619.686,00 €	0,00 €
I01661101 Förderschule, Brucher Str. 10, Gesamtsanierung	0,00 €	440.587,64 €	440.587,64 €	0,00 €
I01661101 Förderschule, Brucher Str. 10, Gesamtsanierung	0,00 €	15.251,36 €	15.251,36 €	0,00 €
I01720701 Hauptschule, Bundesallee 30, Gesamtsanierung	0,00 €	6.910,00 €	6.910,00 €	0,00 €
I07401201 Grundschule, Markomannenstr. 39, Schulhofumgestaltung	0,00 €	34.727,00 €	0,00 €	34.727,00 €
I09080902 Gymnasium, Schluchtstr. 34, Gesamtsanierung	0,00 €	27.786,00 €	27.786,00 €	0,00 €
I40871001 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38 a, Stahlaußentreppe	0,00 €	19.229,00 €	0,00 €	19.229,00 €
I49941201 Gesamtschule, Platz der Republik 41, Ersatzbau	0,00 €	30.491,00 €	0,00 €	30.491,00 €
I07940801 Gymn.+ Hauptschule SZ West, Nocken 6, Gesamtsanierung	0,00 €	47.244,00 €	47.244,00 €	0,00 €
I08491201 Hauptschule, Matthäusstr. 24, Schulhofumgestaltung	0,00 €	235.762,00 €	0,00 €	235.762,00 €
I50181201 Gymnasium, Schluchtstr. 32-34, Photovoltaikanlage	0,00 €	8.157,00 €	0,00 €	8.157,00 €
I50251301 Grundschule, Schusterstr. 25, Toilettengebäude	0,00 €	1.661,00 €	0,00 €	1.661,00 €
I09041101 Kfm. Berufsschule, Schleswiger Str. 11, Gesamtsanierung	0,00 €	1.025.429,00 €	1.025.429,00 €	0,00 €
Zwischensumme Schulen	13.331.209,00 €	13.727.640,00 €	19.759.058,00 €	7.299.791,00 €

Entwicklung der Anlagen im Bau 2012

Bezeichnung	Stand 01.01.2012	Zugang 2012	Aktivierung 2012	Stand 31.12.2012
Soziale Einrichtungen				
I 4949 0901 Kindergarten, Rathenastr. 20, Anbau	316.773,00 €	805.779,00 €	0,00 €	1.122.552,00 €
I 0191 1991 GS Cronenberger Str. 375	244.089,00 €	79.961,00 €	324.050,00 €	0,00 €
I 0332 1101 Haus der Jugend, Geschw. Scholl Platz 4	38.167,00 €	0,00 €	38.167,00 €	0,00 €
I00401201 KiTa Peter-Beier-Str. 2a, Erweiterung U 3	0,00 €	809,00 €	0,00 €	809,00 €
I13311201 KiTa Höhe 61, Erweiterung U 3	0,00 €	818,00 €	0,00 €	818,00 €
I08971201 KiTa Sanderstr. 180, Kücheneinrichtung Kinderküche	0,00 €	8.009,00 €	8.009,00 €	0,00 €
I50081301 KiTa Rathenastr. 20, Photovoltaikanlage	0,00 €	23.968,00 €	0,00 €	23.968,00 €
Zwischensumme Soziale Einrichtungen	599.029,00	919.344,00 €	370.226,00 €	1.148.147,00 €

Kultur und Sport

I 4693 0301 Freibad, Mählersbeck 71, Neubau Kassenhaus	292,00 €	0,00 €	0,00 €	292,00 €
I 1145 0901 Volkshochschule, Auer Schulstr. 20, Außenanlage	78.883,00 €	0,00 €	78.883,00 €	0,00 €
I 0824 0601 Volkshochschule, Obergrünwalder Str. 25, Gesamtanierung	542.738,00 €	742.363,00 €	1.285.101,00 €	0,00 €
I 1145 0901 Volkshochschule, Auer Schulstr. 20, Gesamtanierung	0,00 €	779.572,00 €	779.572,00 €	0,00 €
I 1145 0901 Volkshochschule, Auer Schulstr. 20, Außenanlage	0,00 €	129.894,00 €	0,00 €	129.894,00 €
Zwischensumme Kultur und Sport	621.913,00 €	1.651.829,00 €	2.143.556,00 €	130.186,00 €

Entwicklung der Anlagen im Bau 2012

Bezeichnung	Stand 01.01.2012	Zugang 2012	Aktivierung 2012	Stand 31.12.2012
Verwaltungsgebäude				
I 4733 0701 Verw.-Geb., Müngstenerstraße 10, Carport (Planung)	2.439,00 €	0,00 €	0,00 €	2.439,00 €
I 2033 0901 Übergangwohnheim, Münzstr. 51	11.382,00 €	312.702,00 €	0,00 €	324.084,00 €
I 4206 0901 Feuer- & Rettungswache, Waldecker Str. 14, Carport	7.210,00 €	553,00 €	7.763,00 €	0,00 €
I 4739 1101 Feuer- & Rettungswache, Theishahner Str. 35, Neubau	374.384,00 €	44.635,00 €	419.019,00 €	0,00 €
I02451101 Brandschutzmaßnahmen, Ellersche Villa mit Orangerie	0,00 €	29.354,00 €	29.354,00 €	0,00 €
Zwischensumme Verwaltungsgebäude	395.415,00 €	387.244,00 €	456.136,00 €	326.523,00 €
Gebäude	14.947.566,00 €	16.686.057,00 €	22.728.976,00 €	8.904.647,00 €
Sonst. Betr.- u. Gesch.-Ausstattung	4.576.978,00 €	1.114.405,00 €	4.617.132,00 €	1.074.251,00 €
Endstand per 31.12.2012	19.524.544,00 €	17.800.462,00 €	27.346.108,00 €	9.978.898,00 €



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Gewinn von T€ 3.435 nach einem Überschuss von T€ 11.076 im Vorjahr. Der Gewinnrückgang beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen (T€ 24.545; Vorjahr: T€ 20.467), hauptsächlich aufgrund der im Geschäftsjahr vorgenommenen Nutzungsdaueränderungen bei Gebäuden in Massivbauweise von 80 Jahren auf 50 Jahre. Die Fortschreibung der Wertberichtigungen für Instandhaltungsschaden und Sanierungsrückstand bei den Gebäuden belastet das Ergebnis mit 7.620 T€ nach 6.451 T€ im Vorjahr.

Aufgrund der ausgelaufenen Planungen für die Konjunkturpaket II – Projekte im Geschäftsjahr 2012 ist ein Rückgang der aktivierten Eigenleistungen auf T€ 2.208 (Vorjahr: T€ 2.921) erfolgt.

Der Anstieg der Umsatzerlöse beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen. Diese stehen im Zusammenhang mit den stark anziehenden Energiekosten, die sich wiederum unter der Position Materialaufwand abbilden, so dass sich hieraus keine nennenswerten Ergebnisauswirkungen ergeben.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 97,4 % der Bilanzsumme aus – ist gegenüber dem Vorjahr mit 98,0 % nahezu unverändert geblieben.

Das kurzfristige Vermögen hat sich erhöht, weil sich infolge rückläufiger Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnungen ein höherer Forderungssaldo gegenüber der Stadt Wuppertal ergab.

Die Kapitalstruktur ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Das Eigenkapital beträgt 359,3 Mio. € nach 358,8 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 43,6 % (Vorjahr: 43,3%) und bewegt sich somit auf Vorjahresniveau. Der Finanzierungsbeitrag der Sonderposten für Investitionszuschüsse hat sich im Vorjahresvergleich erhöht (T€ 205.193; Vorjahr: T€ 195.465). Der Anstieg ist vornehmlich bedingt durch die Endabrechnung von noch ausstehenden Mitteln aus dem Konjunkturpaket II.

Die Bankverbindlichkeiten waren infolge der Tilgung hingegen rückläufig.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17. Dezember 2012 wurde für das Jahr 2011 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2011 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – wird mit einem Überschuss in Höhe von 11.075.947,88 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 2.961.507,58 €.
- 3.) Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 8.114.440,30 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

III. Ertragslage

Nachdem bereits im Jahr 2011 infolge geänderter tatsächlicher Verhältnisse die Nutzungsdauer für die Schwimmbäder im GMW-Bestand von 80 auf 50 Jahre herabgesetzt wurde, zeigte sich, dass auch für die Schul- und Verwaltungsgebäude aufgrund der technischen Fortentwicklung nicht mehr eine 80-jährige Nutzungsdauer angemessen ist. Somit ist im Geschäftsjahr eine einheitliche Nutzungsdauer von 50 Jahren für die Gebäude in Massivbauweise festgelegt worden, da diese den realistischen Wert für den jährlichen Vermögensverzehr darstellt. Lediglich in Einzelfällen wurden abweichende individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Vornehmlich bedingt durch die Änderung der Nutzungsdauer bei Massivbauten auf 50 Jahre ist ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 4,1 Mio. € auf 24,5 Mio. € zu verzeichnen.

.

Der weitere Anstieg um 1,2 Mio. € bei den Abschreibungen ist durch die Veränderungen in den Wertberichtigungen für Instandhaltungsschaden und Sanierungsrückstand begründet. Der Zugang an Wertberichtigungen für Instandhaltungsschaden und Sanierungsrückstand betrug 8,5 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €); an Abgängen waren 0,9 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr: 11,1 Mio. €).

Die in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (6,0 Mio. €; Vorjahr: 4,9 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend der Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst werden.

Die Vermietung an stadinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden unverändert ca. 93,8 % der Mieterlöse. 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 4,5 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €) unverändert ca. 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 daher 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 72,5 Mio. € (Vorjahr: 71,8 Mio. €) und aus Betriebskosten 32,5 Mio. € (Vorjahr: 30,1 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen umfassen als größte Posten die Betriebskosten (32,2 Mio. €; Vorjahr: 29,8 Mio. €) sowie Bauunterhaltungsaufwendungen (22,0 Mio. €; Vorjahr: 21,1 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind aufgrund eines rückläufigen Personalbestands durch auslaufende befristete Verträge im Geschäftsjahr leicht zurückgegangen (18,4 Mio. €; Vorjahr: 19,1 Mio. €).

Die Belastung aus dem Finanzergebnis verringerte sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 0,5 Mio. € auf 9,6 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 für das Jahr 2012 kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen in Höhe von 23 Mio. € zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten.

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.

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>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>
3,2	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. Lediglich in den Jahren 2010 und 2011 erfolgte eine Mietpreisanpassung von jeweils 2,5 %. 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.

So werden jährlich bei den gegenwärtigen Baukosten ca. 23 Mio. € zur baulichen Unterhaltung der Gebäude benötigt.

Gegenwärtig gibt es noch keine Regelung bzgl. weiterer Mietanpassungen. 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. In den Jahren 2011 und 2012 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 Alleingesellschafterin 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 6,2 % 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 Finanzinstrumente betreffen das GMW. Hier wird durch die Koppelung eines variabel verzinsten Darlehens mit einem Zinsabsicherungsgeschäft ein faktisch festverzinsliches Darlehen verzinst.

Dennoch kann es bei einzelnen Darlehen bzw. Finanzinstrumenten zu Zinskonditionen kommen, die über den jeweils aktuellen Marktkonditionen liegen. Insgesamt hat das Finanzmanagement im Durchschnitt jedoch eine sehr günstige Verzinsung des GMW-Fremddarlehensbestandes von 211,4 Mio. € mit knapp unter 4 % erzielt. Auch künftig wird bei der Finanzierung der Maßnahmen des GMW eine sehr vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt, um Risiken für das GMW auszuschließen. Es findet eine ständige Abstimmung zwischen Vermögensmanagement und GMW statt.

Risikobereich baulicher Zustand der Gebäude

Da insgesamt rund 93,8 % der Mieterlöse mit städtischen Kunden geleistet wird, die durch den nach wie vor bestehenden Kontrahierungszwang beim GMW ihren Raumbedarf decken müssen, besteht das Hauptrisiko angesichts nicht hinreichender finanzieller Mittel dauerhaft die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. 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 regelmäßige Überprüfungen sicherstellen. Dies bezieht sich auf das Schadstoffkataster, in dem alle Schadstoffbelastungen erfasst werden und das regelmäßige Überprüfungen zur Vermeidung von Gefahren für die Nutzer ermöglicht, wie auch auf 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 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.

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 umfasst per 31.12.2012 einen Wert von rd. 140,5 Mio. € (Vorjahr: rd. 134,5 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden konnten im Geschäftsjahr abgebaut werden. So sind zum 31.12.2012 noch rd. 10,5 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr: 11,2 Mio. €).

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen in Mio. €
Auf der Höhe	Kita 6 Gruppen Neubau	3,6
Buschstr. / Bendahler Str.	Kita 5 Gruppen Neubau	3,7
Dieckerhoffstr.	Kita 5 Gruppen Umbau einer Schule	1,5
Distelbeck 57	Kita 2 Gruppen Umbau	1,1
Ehrenhainstr. 1a	Kita 6 Gruppen Neubau	3,5
GGs Kurt-Schuhmacher-Str.	Gesamtsanierung Altbau	3,5
Gymnasium am Kothen	Innensanierung, Leitungssysteme und Brandschutz	8,1
Haspeler Str. 25	Gesamtsanierung Berufskolleg	15,0
Heinrich-Böll-Str. 240/250	Neubau Sporthalle Hilgershöhe	3,6
Höhe 61/67	Kita 2 Gruppen Erweiterungsbau	1,3
Kohlstr. 122	Kita 6 Gruppen Neubau	3,5
Kruppstr. 139/145 Röttgen	6. Gesamtschule	21,3
Peter-Beier-Str. 2	Kita 2 Gruppen Erweiterungsbau	1,6
Rödiger Str. 129	Kita 4 Gruppen Umbau d. Schule	1,2
Wilhelm-Dörpfeld-Gymnasium	Gesamtsanierung	17,0

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Aufgrund der steigenden 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 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 lag ebenfalls im Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch dieses Programm wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO₂ Ausstoß erzielt.

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. Eine Auskehrung der Veräußerungserlöse an die Stadt fand im Geschäftsjahr 2012 nicht mehr statt, da die oben geschilderte HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2021 die Verkaufserlöse beinhaltet.

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 2012 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema „Sicherheit auf Treppen“. 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 2012 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamtbetrachtung

Der Rückgang des operativen Gewinns konnte durch die beiden Mieterhöhungen von jeweils 2,5 % in 2010 und 2011 aufgefangen werden. Gegenwärtig gibt es noch keine Nachfolgeregelung hinsichtlich eventueller Mieterhöhungen. Sollte die Gewinn- und Liquiditätsentwicklung nicht mehr auskömmlich sein, wird rechtzeitig mit dem Kämmerer über erneute Mietanpassungen zu verhandeln sein.

Dem Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre nachhaltig entgegengewirkt werden. Die weitere Sicherung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein nachhaltiges hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Auch die energetische Optimierung der Gebäude dürfte 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 2013 ein positives Ergebnis von 2,3 Mio. € vor; für 2014 rechnet die Betriebsleitung mit einem Ergebnis von 1,7 Mio. €. 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. Juli 2013

gez. Dr. Flunkert