



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR	PASSIVA	EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
Software		458.617,00	153.660,00	II. Kapitalrücklage		22.563.346,41	22.563.346,41
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	761.140.306,40		767.974.449,46	andere Gewinnrücklagen		4.317.325,96	4.317.325,96
2. Technische Anlagen und Maschinen	14.402.637,20		15.972.988,20	IV. Gewinnvortrag		24.867.668,51	20.816.429,17
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.018.159,99		3.008.581,99	V. Jahresüberschuss		<u>3.257.513,38</u>	<u>7.251.239,34</u>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>12.317.904,00</u>		<u>5.284.281,00</u>			<u>361.780.982,26</u>	<u>361.723.468,88</u>
		<u>790.879.007,59</u>	<u>792.240.300,65</u>	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		205.632.448,36	203.103.261,85
		791.337.624,59	792.393.960,65	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.303.433,00		3.835.243,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	<u>14.736.118,76</u>		<u>10.911.585,23</u>
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	280.772,48		294.775,59			19.039.551,76	14.746.828,23
2. Unfertige Leistungen	<u>29.735.206,66</u>		<u>453.902,34</u>	D. Verbindlichkeiten			
		30.015.979,14	748.677,93	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.812.817,36		202.595.676,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen	32.371.985,90		0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	882.235,27		954.033,70	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.375.149,65		9.939.247,37
2. Forderungen an die Gemeinde	14.857.845,10		18.265.368,90	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	18.623.329,70		19.989.550,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>463.747,25</u>		<u>295.384,12</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.096.104,63</u>		<u>988.711,38</u>
		16.203.827,62	19.514.786,72			251.279.387,24	<u>233.513.185,70</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		381,05	651,92	E. Rechnungsabgrenzungsposten		238.290,55	10.636,24
		<u>46.220.187,81</u>	<u>20.264.116,57</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		412.847,77	439.303,68				
		<u>837.970.660,17</u>	<u>813.097.380,90</u>			<u>837.970.660,17</u>	<u>813.097.380,90</u>



Gebäudemanagement Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	86.374.680,66	119.952.740,23
2. Erhöhung (-)/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	29.281.304,32	-138.973,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.444.214,34	2.852.795,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.291.287,60	8.316.275,98
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.059.014,07	372.106,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>56.444.126,59</u>	<u>58.439.052,54</u>
	57.503.140,66	58.811.158,56
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.035.925,51	15.924.810,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>4.011.319,79</u>	<u>3.592.268,14</u>
	21.047.245,30	19.517.078,52
- davon für Altersversorgung: EUR 916.367,09 (EUR 713.958,10)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29.231.497,35	30.336.724,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.975.978,67	5.941.428,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.316,79	61.591,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>8.330.232,55</u>	<u>8.968.101,92</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.328.709,18	7.469.938,67
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	100.345,13	0,00
13. Sonstige Steuern	<u>970.850,67</u>	<u>218.699,33</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>3.257.513,38</u></u>	<u><u>7.251.239,34</u></u>



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 der Bilanzierungsänderung im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) im Jahr 2010 werden die bisher auf der Passivseite geführten Wertkorrektive zu den Immobilienwerten (Stand 31.12.2014: € 150,9 Mio. / Vorjahr: € 150,5 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 abstellende Buch-

wert der Gebäude dauerhaft nicht erreicht. Der im Geschäftsjahr 2014 in diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 5,7 Mio.). Entbehrliche Wertberichtigungen von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) konnten aufgelöst werden.

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

Für Gebäude, bei denen keine Gebäudebegehung durchgeführt werden konnte und auch keine Gesamtsanierung vorlag, wird ein plausibles Schätzverfahren eingesetzt, bis auf die Ergebnisse von Schadeninventuren zurückgegriffen werden kann. 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.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. Aufgrund der Bindung erheblicher personeller Ressourcen durch ein komplexes IT-Projekt konnten die Nebenkosten gegenüber den Mietern nicht mehr im aktuellen Jahresabschluss berücksichtigt werden. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen. Die Anschaffungskosten sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorjahreswerte ermittelt worden.

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 Stadtsparkasse 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 dem Bilanzposten „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 Betriebskosten, 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 2,5 % p.a., insbesondere infolge einer entgeltinduzierten Erhöhung der Bemessungsgrundlage für das Sanierungsgeld, ausgegangen worden.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 entsprechend § 268 Abs. 2 HGB ist dem beiliegenden Anlagenspiegel zu entnehmen.

Entwicklung des Gebäudebestands**1. Anzahlmäßige Entwicklung**

	<u>Gebäude</u>	<u>unbebaute GrdSt.</u>	<u>Summe</u>
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2014	741	4	745
Zugänge 2014			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	+ 7	0	+ 7
Abgänge 2014			
a) aus Verkäufen/ Übertragungen	- 2	0	-2
b) aus Abbrüchen	- 7	0	-7
31. Dezember 2014	<u>739</u>	<u>4</u>	<u>743</u>
davon Wohngebäude	57		(2013: 58)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2013: 41)
davon Geschäftsbauten	641		(2013: 642)

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

Zugänge 2014:

a) aus Zukäufen

b) aus Inbetriebnahmen

Platz der Republik 41 (Gesamtschule NW-Trakt)
Schusterstr. 25 (Grundschule – Toilettengebäude)
Heinrich-Böll-Str. 240 (Sporthalle)
Peter-Beier-Str. 2a (Kindertagesstätte – Erweiterung U3)
Höhe 61 (Kindertagesstätte – Erweiterung U3)
Hubertusallee 30 (Zoogaststätte „Okavango“)
In der Fleute 127 (Großraum-Garagenhalle)

Abgänge 2014:

a) aus Verkäufen

Am Dönberg 46-48 (2 Teilgrundstücke)
Holthäuser Str. 23 (Grundstück)
Uellendahler Str. 538 (Grundstück)
Uellendahler Str. 538 (Verwaltungsgebäude)

b) aus Abbrüchen

Arrenberger Str. 73 (Wirtschaftsgebäude)
Arrenberger Str. 73 (Wirtschaftsgebäude)
Arrenberger Str. 73 (Streugutlagerhalle)
Arrenberger Str. 73 (Geräteschuppen)

Kohlstr. 122 (Grundschule)
Am Jagdhaus 100 (Einfamilienhaus)
Kruppstr. 145 (Hauptschule)

c) aus Übertragungen

Klippe 27-29 (Grundstück)
Klippe 27-29 (Garage)

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

€

Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)

Buchwert 31. Dezember 2013			937.455.001,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung		./.	<u>150.498.981,35</u>
			786.956.019,65
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	12.166.943,00
Zugänge		+	7.790.223,00
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	4.225.004,00		
Kumulierte Abschreibungen	<u>1.783.341,00</u>	./.	<u>2.441.663,00</u>
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	25.508.774,00		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)	4.093.940,35		
Auflösung entbehrlicher Wertberichtigungen	<u>437.016,00</u>	./.	<u>29.165.698,35</u>
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtsanierungen /Verkauf/Abriss		+	3.255.279,29
Buchwert 31. Dezember 2014			<u><u>778.561.103,59</u></u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 12.166.943,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2014 zu entnehmen (S. 26 ff. dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Gebäude</u>	6.240.858,00
b) <u>Außenanlagen</u>	735.018,00
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	814.347,00
	<u>7.790.223,00</u>

a) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	4.171.807,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	368.263,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	1.143.527,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	537.736,00
Mietereinbauten	19.525,00
	<u>6.240.858,00</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierung		
Max-Planck-Str. 10, (Gymnasium)	449.278,00	
Bundesallee 30, (Hauptschule)	380.311,00	
Max-Planck-Str. 10, (Realschule)	365.394,00	
sowie 19 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>358.993,00</u>	<u>1.553.976,00</u>
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
In der Fleute 127-129, (Grundschule)	84.077,00	
sowie 3 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>5.107,00</u>	<u>89.184,00</u>
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Bundesallee 30, (Turnhalle)	692.418,00	
An der Blutfinke 70-74, (Gesamtschule)	492.673,00	
Hohenstein 123, (Realschule)	344.652,00	
Brucher Str. 10, (Sonderschule)	315.200,00	
Kreuzstr. 85, (Sonderschule)	180.394,00	
sowie 52 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>503.310,00</u>	<u>2.528.647,00</u>
		<u>4.171.807,00</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)	37.052,00	
Flensburger Str. 39, (Kita)	<u>2.879,00</u>	<u>39.931,00</u>
2. Sonstige Nachaktivierungen		
An der Blutfinke 4 (Kita)	203.316,00	
Rathenaustr. 20, (Kita)	60.290,00	
sowie 13 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>64.726,00</u>	<u>328.332,00</u>
		<u><u>368.263,00</u></u>

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

	€	€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Kurt-Drees-Str. 4, (Oper)	251.393,00	
Südstr. 29, (Schwimmoper)	229.310,00	
Auer Schulstr. 20, (Volkshochschule)	90.716,00	
sowie 3 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>63.546,00</u>	<u>634.965,00</u>
2. Nutzungsänderungen		
Friedrich-Ebert-Str. 27, (Museum)	<u>-11.400,00</u>	<u>-11.400,00</u>
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Albert-Einstein-Str. 20, (Sporthalle)	430.153,00	
Hubertusallee 4, (Stadion)	29.605,00	
Engelsstr. 10, (Remise)	24.213,00	
sowie 8 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>35.991,00</u>	<u>519.962,00</u>
		<u><u>1.143.527,00</u></u>

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

	€	€
1 . Nutzungsänderungen		
Münzstr. 47, (Lagergebäude)	45.515,00	
Horather Str. 188, (Wohnheim)	3.348,00	48.863,00
	<hr/>	<hr/>
2. Nachaktivierungen		
August-Bebel-Str. 55, (Feuerwache)	167.154,00	
Waldeck 14, (Feuerwache)	112.813,00	
Große Flurstr. 10, (Rathaus)	75.884,00	
Münzstr. 53, (Lagergebäude)	73.885,00	
sowie 11 Einzelmaßnahmen im Wert von	59.137,00	488.873,00
	<hr/>	<hr/>
		537.736,00
		<hr/> <hr/>

	€	€
b) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	500.724,00	
Nachaktivierungen Soziale Einrichtungen	172.160,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	62.134,00	735.018,00
		<hr/>
		735.018,00
		<hr/> <hr/>

c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	475.855,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	338.492,00	814.347,00
	<hr/>	<hr/>
		814.347,00
		<hr/> <hr/>

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

	€	€
a) aus Verkäufen		1.654.805,00
b) aus Abbrüchen		2.353.050,00
c) aus Übertragungen		192.669,00
d) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>24.480,00</u>
		4.225.004,00

a) aus Verkäufen

Grundstücke und Gebäude:

Am Dönberg 46-48 (2 Teilgrundstücke)	72.808,00	
Holthauer Str. 23 (Grundstück)	47.141,00	
Uellendahler Str. 538 (Grundstück)	762.438,00	
Uellendahler Str. 538 (Verwaltungsgebäude)	<u>772.418,00</u>	<u>1.654.805,00</u>

b.) aus Abbrüchen

Arrenberger Str. 73 (Wirtschaftsgebäude)	118.589,00	
Arrenberger Str. 73 (Wirtschaftsgebäude)	221.543,00	
Arrenberger Str. 73 (Streugutlagerhalle)	41.550,00	
Arrenberger Str. 73 (Geräteschuppen)	71.503,00	
Kohlstr. 122 (Grundschule)	1.150.101,00	
Am Jagdhaus 100 (Einfamilienhaus)	126.501,00	
Kruppstr. 145 (Hauptschule)	<u>623.263,00</u>	<u>2.353.050,00</u>

c.) aus Übertragungen

Klippe 27-29 (Grundstück)	187.644,00	
Klippe 27-29 (Garage)	<u>5.025,00</u>	<u>192.669,00</u>

d.) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung**24.480,00****24.480,00**

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2014 lt. beiliegender Anlage.

	€
Entwicklung	
Stand 01. Januar 2014	5.284.281,00
Zugänge	19.562.414,00
Umbuchungen (Aktivierung)	<u>12.528.791,00</u>
Stand 31. Dezember 2014	<u>12.317.904,00</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 36 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 9.000,00 (2013: € 9.700,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 289.960,20 (2013: € 381.591,71) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2014 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	0,00	22.563.346,41
Gewinnrücklage	4.317.325,96	0,00	0,00	4.317.325,96
Gewinnvortrag	20.816.429,17	4.051.239,34	0,00	24.867.668,51
Jahresüberschuss 2013	7.251.239,34	0,00	7.251.239,34	0,00
Jahresüberschuss 2014	0,00	3.257.513,38	0,00	<u>3.257.513,38</u>
Bilanzielles Eigenkapital	<u>361.723.468,88</u>	<u>7.308.752,72</u>	<u>7.251.239,34</u>	<u>361.780.982,26</u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 15. Dezember 2014 wurde für das Jahr 2013 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2013 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 7.251.239,34 € festgestellt.
- 2.) Vom Überschuss wird ein Betrag von 3.200.000,00 € an den städtischen Haushalt ausgeschüttet und der verbleibende Betrag in Höhe von 4.051.239,34 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2013	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.835.243,00	0,00	0,00	0,00	468.190,00	4.303.433,00
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	626.377,96	626.377,96	0,00	0,00	683.479,08	683.479,08
Jubiläum	38.245,67	0,00	0,00	0,00	109,60	38.355,27
<i>Personalbereich</i>	<i>664.623,63</i>	<i>626.377,96</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>683.588,68</i>	<i>721.834,35</i>
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	3.339.779,65	3.339.779,65
Rückstellung für Grünflächenpflege	900.000,00	900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für Jahresabschluss	100.000,00	95.187,64	0,00	4.812,36	102.500,00	102.500,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	435.432,79	0,00	10.634,50	592,75	0,00	445.474,54
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	649.077,70	9.892,96	0,00	91.394,91	319.082,37	866.872,20
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/ungewisse Verbindlichkeiten	1.608.730,14	1.608.730,14	0,00	0,00	2.048.263,65	2.048.263,65
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	6.536.125,57	0,00	62.749,57	0,00	594.917,88	7.193.793,02
Übrige	17.595,40	1.023,40	0,00	0,00	1.029,35	17.601,35
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>10.246.961,60</i>	<i>2.614.834,14</i>	<i>73.384,07</i>	<i>96.800,02</i>	<i>6.405.572,90</i>	<i>14.014.284,41</i>
Sonstige Rückstellungen	10.911.585,23	3.241.212,10	73.384,07	96.800,02	7.089.161,58	14.736.118,76
Gesamtsumme Rückstellungen	14.746.828,23	3.241.212,10	73.384,07	96.800,02	7.557.351,58	19.039.551,76

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	191.813	10.935	36.191	144.687
Erhaltene Anzahlungen	32.372	32.372	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.375	7.375	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	18.623	1.397	5.714	11.512
Sonstige Verbindlichkeiten	1.096	1.096	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>251.279</u>	<u>53.175</u>	<u>41.905</u>	<u>156.199</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2014	2013	2012	2011	2010
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	82.279	114.733	113.247	110.358	109.497
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.157	4.314	3.173	4.299	3.730
Erlöse aus Nebenleistungen	939	906	823	891	1.111
	<u>86.375</u>	<u>119.953</u>	<u>117.243</u>	<u>115.548</u>	<u>114.338</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2014 wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	97	197
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	638	201
Auflösung Sonderposten	6.219	6.146
Erträge aus Anlageverkäufen	747	725
Sonstige Erträge	590	1.047
	<u>8.291</u>	<u>8.316</u>

V. Sonstige Angaben1. 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 2023.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	208	78
Kultur und Sport	3	3
Schulen	46	6
Verwaltung	<u>324</u>	<u>311</u>
Summe	<u>581</u>	<u>398</u>

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 entfallende 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 betragen im Geschäftsjahr 2014 rund 15 Mio. €.

3. Derivate

Das neben den Kommunaldarlehen im Darlehensbestand unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesene „Doppelswap“-Darlehen ist zum 01.11.2014 ausgelaufen.

4. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2014 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 6 T€) von 171 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 2014 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)	ab 25.08.2014	53,40
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister / Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)		17,50
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin	ab 25.08.2014	53,40
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin		30,80
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		35,60
Frau Dilek Engin,	Stadtverordnete, Lehrerin	ab 25.08.2014	0,00
Herr Thomas Gaffkus-Müller,	Stadtverordneter, Geschäftsfüh- rer	ab 25.08.2014	53,40
Herr Ralf Geisendörfer,	Stadtverordneter, Buchhändler		94,20
Herr Peter Hartwig,	Stadtverordneter, Prokurist	bis 16.06.2014	17,50
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauf- frau	ab 25.08.2014	53,40
Herr Michael Hornung,	Stadtverordneter, Senior Engineer	ab 25.08.2014	0,00
Herr Arif Izgi,	Stadtverordneter, Diplom-Ingenieur	bis 16.06.2014	17,50
Herr Frank Lindgren,	Stadtverordneter, Ingenieur	ab 25.08.2014	53,40
Herr Clemens Mindt,	Rechtsassessor	bis 16.06.2014	0,00
Herr Arnold Norkowsky,	Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a.D.)	bis 16.06.2014	17,50
Herr Günter Pott,	Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a.D.)	bis 23.06.2014	17,50
Herr Michael Schulte,	Stadtverordneter, Industriefach- wirt	ab 25.08.2014	0,00
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitar- beiter f. Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Landtag NRW		35,30
Herr Marcel Simon,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialpädagoge	ab 25.08.2014	17,80
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann	ab 25.08.2014	53,40
Herr Oliver-Siegfried Wagner,	Stadtverordneter, Dipl. Sozial- wissenschaftler	bis 16.06.2014	17,50
Zwischensumme			639,10

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			639,10
Frau Beate Benten,	Wissenschaftliche Mitarbeiterin	ab 25.08.2014	0,00
Herr Simon Geiß,	Verwaltungsangestellter	bis 16.06.2014	0,00
Frau Dorothea Glauner,	Stadtverordnete, Industriekauf- frau i.R.	ab 25.08.2014	17,80
Herr Arno Hadasch,	Historiker	bis 16.06.2014	30,80
Herr Uwe Lorani,	Kaufmann	ab 10.11.2014	31,40
Herr Klaus Lüdemann,	Stadtverordneter, Entwicklungs- ingenieur		17,80
Herr Martin Möller,	IT-Consultant	ab 25.08.2014	31,40
Herr Thilo Prokosch,	Architekt	bis 16.06.2014	0,00
Frau Claudia Radtke,	Postbeamtin	bis 16.06.2014	0,00
Herr Werner-Arno Rüb,	Tischlermeister	ab 25.08.2014	30,80
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Öffentlich be- stellter Vermessungsingenieur		0,00
Herr Harri Thomas,	Rentner		62,80
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitneh- mervertreter		93,60
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitneh- mervertreter		125,00
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitneh- mervertreter		62,80
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitneh- mervertreter		62,80
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitneh- mervertreter		30,80
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeit- nehmervertreter)		0,00
Herr Alfred Hülsbusch,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeit- nehmervertreter)		0,00
Herr Oliver Kube,	Mitarbeiter GMW, (stv. Arbeit- nehmervertreter)		0,00
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW (stv. Arbeit- nehmervertreter)		0,00
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeit- nehmervertreter)		0,00
Zwischensumme			1.236,90

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			1.236,90
Frau Monika Heinz,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitneh- mervertreter		30,80
Herr Sascha Trilling,	Mitarbeiter GMW, Arbeitneh- mervertreter		30,80
Gesamtsumme			1.298,50

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2014 auf € 1.298,50.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2014 waren durchschnittlich 393 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beamte	23	24
Angestellte	261	255
Arbeiter	109	107
Summe:	<u>393</u>	<u>386</u>

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

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.106	1.047	59
Angestellte / gewerblich Beschäftigte	15.026	14.033	993
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	57	13	44
Sozialabgaben	2.941	2.753	188
Altersversorgung und Unterstützung	354	166	188
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	653	611	42
Sonstige	910	894	16
	<u>21.047</u>	<u>19.517</u>	<u>1.530</u>

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar betrifft mit € 42.000,00 Abschlussprüfungsleistungen und mit € 2.830,00 sonstige Leistungen.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 3.257.513,38 (2013: € 7.251.239,34).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 3.300.000,00 vorzunehmen, die aus der für das Geschäftsjahr 2014 getroffenen Gewinnabführungsvereinbarung resultiert.

Die Ausschüttung soll an die Stadt Wuppertal

- a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von € 3.257.513,38 und
- b) aus dem Gewinnvortrag in Höhe von € 42.486,62

vorgenommen werden.

Wuppertal, 07. Januar 2016

gez. Dr. Flunkert

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2014	Abschreibungen			Stand 31.12.2014	Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge		Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	1.608.588,00	8.908,00	0,00	361.848,00	1.979.344,00	1.454.928,00	65.799,00	0,00	1.520.727,00	458.617,00	153.660,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.116.679.780,81	6.975.876,00	4.200.524,00	11.787.992,00	1.131.243.124,81	198.206.350,00	22.754.703,00	1.758.861,00	219.202.192,00	912.040.932,81	918.473.430,81
Wertberichtigungen für Instandhaltungsschaden und Sanierungsrückstand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.498.981,35	4.093.940,35 -437.016,00 *)	3.255.279,29	150.900.626,41	150.900.626,41	150.498.981,35
	1.116.679.780,81	6.975.876,00	4.200.524,00	11.787.992,00	1.131.243.124,81	348.705.331,35	26.411.627,35	5.014.140,29	370.102.818,41	761.140.306,40	767.974.449,46
2. Technische Anlagen und Maschinen	28.168.960,20	338.492,00	10.226,00	216.967,00	28.714.193,20	12.195.972,00	2.125.810,00	10.226,00	14.311.556,00	14.402.637,20	15.972.988,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.863.422,99	475.855,00	14.254,00	161.984,00	8.487.007,99	4.854.841,00	628.261,00	14.254,00	5.468.848,00	3.018.159,99	3.008.581,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.284.281,00	19.562.414,00	0,00	-12.528.791,00	12.317.904,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.317.904,00	5.284.281,00
	1.157.996.445,00	27.352.637,00	4.225.004,00	-361.848,00	1.180.762.230,00	365.756.144,35	29.165.698,35	5.038.620,29	389.883.222,41	790.879.007,59	792.240.300,65
Anlagevermögen gesamt	1.159.605.033,00	27.361.545,00	4.225.004,00	0,00	1.182.741.574,00	367.211.072,35	29.231.497,35	5.038.620,29	391.403.949,41	791.337.624,59	792.393.960,65

*) Aufgelöste entbehrliche Wertberichtigungen



Entwicklung der Anlagen im Bau 2014

Bezeichnung	Stand 01.01.2014	Zugang 2014	Aktivierung 2014	Stand 31.12.2014
Schulen				
				0
I 0661 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	397.849,00 €	667.854,00 €	0,00 €	1.065.703,00 €
I 4994 1201 Gesamtschule (NW-Trakt), Platz der Republik 41...Neubau NW-Trakt	894.885,00 €	1.483.417,00 €	2.378.302,00 €	0,00 €
I 5018 1201 Gymnasium, Schluchtstr. 32-34...Photovoltaikanlage	20.363,00 €	0,00 €	0,00 €	20.363,00 €
I 5025 1301 Grundschule OGGs (Toil.-Geb.), Schusterstr. 25...Neubau Toil.-Gebäude	131.991,00 €	175.357,00 €	307.348,00 €	0,00 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	110.067,00 €	1.115.142,00 €	0,00 €	1.225.209,00 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	17.124,00 €	78.596,00 €	0,00 €	95.720,00 €
I 0660 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	109.671,00 €	125.189,00 €	0,00 €	234.860,00 €
I 0193 1301 Grundschule (Hauptgebäude), Cronenfelder Str. 26...Gesamtsanierung B2	354,00 €	298.602,00 €	0,00 €	298.956,00 €
I 0194 1301 Grundschule (Anbau), Cronenfelder Str. 26...Gesamtsanierung B2	840,00 €	590.073,00 €	0,00 €	590.913,00 €
I 0692 1301 Grundschule (OGGS), Liegnitzer Str. 62-64, Toilettengebäude...Gesamtsanierung	250,00 €	160.172,00 €	0,00 €	160.422,00 €
I 4193 1301 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38A...Außenanlage	5.952,00 €	0,00 €	0,00 €	5.952,00 €
I 4638 1301 Gesamt (Turnhalle), Heinrich-Böll-Str. 240...Neubau Turnhalle	276.017,00 €	3.614.455,00 €	3.890.472,00 €	0,00 €
I 4994 1201 Gesamtschule (NW-Trakt), Platz der Republik 41...Außenanlage	28.169,00 €	0,00 €	28.169,00 €	0,00 €
I 5023 1301 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Neubau	332.691,00 €	1.224.998,00 €	0,00 €	1.557.689,00 €
S 0203 1201 Grundschule Distelbeck 9...Außenanlage	0,00 €	73.892,00 €	0,00 €	73.892,00 €
I 0145 1301 Realschule (Toilettentrakt & HM-Wohnung), Blücherstr. 19...Gesamtsanierung	0,00 €	27.940,00 €	27.940,00 €	0,00 €
I 0367 1401 Grundschule (Toilettengebäude), Hammesberger Weg 26...Gesamtsanierung	0,00 €	87.605,00 €	0,00 €	87.605,00 €
I 0659 1201 Gesamtschule (Neubau), Kruppstr. 145...Neubau #4110	0,00 €	200.101,00 €	0,00 €	200.101,00 €
I 0660 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	0,00 €	2.170,00 €	0,00 €	2.170,00 €
I 0661 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	74.688,00 €	0,00 €	74.688,00 €
I 0692 1301 Grundschule (OGGS), Liegnitzer Str. 62-64, Toilettengebäude...Gesamtsanierung Au	0,00 €	13.939,00 €	0,00 €	13.939,00 €
I 1287 1401 Hauptschule (Block D), Rödiger Str. 127...Neubau	0,00 €	90.484,00 €	0,00 €	90.484,00 €
I 5057 1401 Grundschule (Bauteil C), Kruppstraße 145...Neubau GeS Gebäude	0,00 €	29.402,00 €	0,00 €	29.402,00 €
I 5057 1401 Grundschule (Bauteil C), Kruppstraße 145...Neubau GeS Außenanlage	0,00 €	2.170,00 €	0,00 €	2.170,00 €
I 5058 1401 Grundschule (Bauteil D), Kruppstraße 145...Neubau GeS Gebäude	0,00 €	29.402,00 €	0,00 €	29.402,00 €
I 5058 1401 Grundschule (Bauteil D), Kruppstraße 145...Neubau GeS Außenanlage	0,00 €	2.170,00 €	0,00 €	2.170,00 €
I 5059 1401 Grundschule (Turnhalle), Kruppstraße 145...Neubau GeS Gebäude	0,00 €	29.402,00 €	0,00 €	29.402,00 €
I 4994 1301 Gesamtschule (Neubau), Platz der Republik 41...Schulhofsanierung	0,00 €	169.249,00 €	169.249,00 €	0,00 €
I 5023 1301 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Außenanlage	0,00 €	103.554,00 €	0,00 €	103.554,00 €
Zwischensumme Schulen	2.326.223,00 €	10.470.023,00 €	6.801.480,00 €	5.994.766,00 €



Entwicklung der Anlagen im Bau 2014

Bezeichnung	Stand 01.01.2014	Zugang 2014	Aktivierung 2014	Stand 31.12.2014
Soziale Einrichtungen				
I 0040 1201 Kindertagesstätte, Peter Beier Str. 2a... Erweiterung U3	589.648,00 €	903.048,00 €	1.492.696,00 €	0,00 €
I 1331 1201 Kindertagesstätte, Höhe 61...Erweiterung U3	483.751,00 €	590.846,00 €	1.074.597,00 €	0,00 €
I 0040 1201 Kindertagesstätte, Peter Beier Str. 2a... Außenanlage	25.686,00 €	19.900,00 €	45.586,00 €	0,00 €
I 0332 1301 Haus der Jugend, Geschwister-Scholl-Platz 4...Behindertenaufzug	770,00 €	0,00 €	770,00 €	0,00 €
I 0354 1301 Kindertagesstätte (Hauptgebäude), Gutenbergstr. 57... Erweiterung BMA	25.303,00 €	0,00 €	25.303,00 €	0,00 €
I 0749 1301 Kindertagesstätte, Auf der Höhe...Neubau KiTa	9.958,00 €	0,00 €	0,00 €	9.958,00 €
I 1331 1201 Kindertagesstätte, Höhe 61...Erweiterung U3	6.617,00 €	282.361,00 €	288.978,00 €	0,00 €
I 1391 1301 Hauptfeuer- u. Rettungswache, August-Bebel-Str. 55... Umnutzung	61.283,00 €	483.542,00 €	0,00 €	544.825,00 €
I 4106 1301 Kindertagesstätte (Erweiterung), Distelbeck 55... Erweiterung KiTa	98.176,00 €	736.403,00 €	0,00 €	834.579,00 €
I 4106 1301 Kindertagesstätte (Erweiterung), Distelbeck 55... Erweiterung KiTa	20.985,00 €	125.603,00 €	0,00 €	146.588,00 €
I 5032 1301 Kindertagesstätte, Ehrenhainstr. 1a... Neubau KiTa	157.818,00 €	2.080.055,00 €	0,00 €	2.237.873,00 €
I 5032 1301 Kindertagesstätte, Ehrenhainstr. 1a... Außenanlage	38.149,00 €	325.463,00 €	0,00 €	363.612,00 €
I 5040 1301 Kindertagesstätte, Bendahler Str. 67...Neubau KiTa	3.595,00 €	501.769,00 €	0,00 €	505.364,00 €
I 5056 1301 Kindertagesstätte, Kohlstr. 122...Neubau KiTa Geb.	231,00 €	52.905,00 €	0,00 €	53.136,00 €
I 1331 1201 Kindertagesstätte, Höhe 61...Büroschränke	0,00 €	4.281,00 €	4.281,00 €	0,00 €
I 1331 1201 Kindertagesstätte, Höhe 61...Kücheneinrichtung	0,00 €	14.394,00 €	14.394,00 €	0,00 €
I 5056 1301 Kindertagesstätte, Kohlstr. 122...Neubau KiTa Außenanlage	0,00 €	49.829,00 €	0,00 €	49.829,00 €
I 4193 1301 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38A... Außenanlage	0,00 €	121.384,00 €	0,00 €	121.384,00 €
I 2241 1401 Bürgerhaus (Die Färberei), Stennert 8... Umnutzung	0,00 €	33.304,00 €	0,00 €	33.304,00 €
I 5040 1301 Kindertagesstätte, Bendahler Str. 67...Neubau KiTa Außenanlage	0,00 €	19.522,00 €	0,00 €	19.522,00 €
Zwischensumme Soziale Einrichtungen	1.521.970,00 €	6.344.609,00 €	2.946.605,00 €	4.919.974,00 €

Kultur und Sport

I 4693 0301 Freibad (Kassenhaus), Maehlersbeck 71...Neubau Kassenhaus	292,00 €	-292,00 €	0,00 €	0,00 €
I 5026 1301 Zoogaststätte, Hubertusallee 30...Neubau Zoogaststätte Okavango	82.908,00 €	1.132.454,00 €	1.215.362,00 €	0,00 €
I 0498 1201 Saalbau (Zoo-Gaststätten), Hubertusallee 30... Außenanlage	1.415,00 €	29.152,00 €	30.567,00 €	0,00 €
I 5051 1401 Großraum-Garagenhalle, In der Fleute 127...Neubau Garagenhalle	0,00 €	58.241,00 €	58.241,00 €	0,00 €
I 5068 1401 Doppelgarage, Am Jagdhaus 100...Neubau Doppelgarage	0,00 €	35.619,00 €	0,00 €	35.619,00 €
I 5026 1301 Zoogaststätte, Hubertusallee 30...Neubau Zoogaststätte Okavango	0,00 €	91.647,00 €	91.647,00 €	0,00 €
Zwischensumme Kultur und Sport	84.615,00 €	1.346.821,00 €	1.395.817,00 €	35.619,00 €



Entwicklung der Anlagen im Bau 2014

Bezeichnung	Stand 01.01.2014	Zugang 2014	Aktivierung 2014	Stand 31.12.2014
Verwaltungsgebäude				
I 4733 0701 Verwaltungsgebäude, Müngstener Str. 10...Neubau Carport	2.439,00 €	-2.439,00 €	0,00 €	0,00 €
I 2033 0901 Mehrgenerationenhaus, Münzstr. 51-53...Gesamtsanierung	324.084,00 €	851.073,00 €	0,00 €	1.175.157,00 €
Zwischensumme Verwaltungsgebäude	326.523,00 €	848.634,00 €	0,00 €	1.175.157,00 €
Gebäude				
	4.259.331,00 €	19.010.087,00 €	11.143.902,00 €	12.125.516,00 €
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	1.024.950,00 €	552.327,00 €	1.384.889,00 €	192.388,00 €
Endstand per 31.12.2014	5.284.281,00 €	19.562.414,00 €	12.528.791,00 €	12.317.904,00 €



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2014 mit einem Gewinn von 3.258 T€ nach einem Überschuss von 7.251 T€ im Vorjahr.

Der Gewinnrückgang ist vornehmlich aufgrund von geringeren Erlösen aus Betriebskosten und Weiterberechnung zurückzuführen. Da die Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt des Buchungsstopps für die Jahresabschlusserstellung nicht vorlag, ergibt sich ferner eine Veränderung im Ausweis der Betriebskosten. Die von den Mietvertragspartnern geleisteten Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von 32,4 Mio. € sind nicht als Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sondern erscheinen in der Bilanz unter dem Posten „D. Verbindlichkeiten – 2. Erhaltene Anzahlungen“. Die noch ausstehenden Betriebskosten in Höhe von 29,3 Mio. € wurden im Gegenzug in der Bilanz unter dem Posten „I. Vorräte – 2. Unfertige Leistungen“ ausgewiesen.

Unter dem Posten „5. Materialaufwand – a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren“ wirkt sich die im Geschäftsjahr 2014 von den Wuppertaler Stadtwerken GmbH gepachtete Kraftwerkscheibe des Steinkohlekraftwerks Elberfeld aus. Hier sind ca. 0,7 Mio. € an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen für den Betrieb der überwiegend zur Eigenstromversorgung des GMW eingesetzten Kraftwerkscheibe aufgewandt worden. Ferner fallen noch Aufwendungen für Pacht und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Eigenstromerzeugung stehen, in Höhe von 0,8 Mio. € unter dem Posten „Materialaufwand – b) Aufwendungen für bezogene Leistungen“ an. Unter dem Posten „14. Sonstige Steuern“ sind 0,4 Mio. € Stromsteuer im Zuge der Eigenstromerzeugung ausgewiesen.

Tarifentgeltsteigerungen und die Neubesetzung von freien Stellen (Mitarbeiterstand 2014: 393 / Vorjahr 386) führten zu Personalkostensteigerungen in Höhe von 1,1 Mio. €.

Die Erhöhung der „Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ beruht vornehmlich auf der Zuführung von Rückstellungen für Pensionen für die beim GMW beschäftigten Beamten aufgrund des Pensionsgutachtens in Höhe von 0,3 Mio. €.

Die erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt für Investitionsträger trägt dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € rückläufig waren. Ferner sinkt der Darlehensbestand gegenüber Kreditinstituten wie nachfolgend dargestellt kontinuierlich:

Jahr 2014: 191,8 Mio. €

Jahr 2013: 202,6 Mio. €

Jahr 2012: 211,4 Mio. €

Jahr 2011: 221,8 Mio. €

Jahr 2010: 230,2 Mio. €

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 94,38 % der Bilanzsumme aus – ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme durch die Änderung des Betriebskostenausweises leicht gesunken; jedoch von den ausgewiesenen Beträgen (790,9 Mio. € - Vorjahr 792,2 Mio. €) nahezu unverändert geblieben.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 1 T€ (Vorjahr 1 T€) nur noch durch die Mittel der Barkasse unter dem Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ ausgewiesen.

Auf der Passivseite ist der Sonderposten für Investitionszuschüsse mit 205,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 203,1 Mio. € nur unwesentlich gestiegen.

Die Kapitalstruktur ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Das Eigenkapital beträgt 361,8 Mio. € nach 361,7 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 43,2 % (2013: 44,5%). Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist ebenfalls der Änderung des Betriebskostenausweises geschuldet, da die von den Mietvertragspartnern geleisteten Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von 32,4 Mio. € erstmalig unter dem Posten „D. Verbindlichkeiten – 2. Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen werden und zu einer Erhöhung der Bilanzsumme beitragen.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 15. Dezember 2014 wurde für das Jahr 2013 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2013 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 7.251.239,34 € festgestellt.
- 2.) Vom Überschuss wird ein Betrag von 3.200.000,00 € an den städtischen Haushalt ausgeschüttet und der verbleibende Betrag in Höhe von 4.051.239,34 € auf neue Rechnung vorgetragen.

III. Ertragslage

Die im Jahr 2012 für alle in Massivbauweise erstellten Gebäude festgelegte Nutzungsdauer von 50 Jahren zeigt, dass sich nunmehr der realistische Wert für den jährlichen Vermögensverzehr darstellt. Lediglich in Einzelfällen werden individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Es ergab sich ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 0,4 Mio. € auf 25,6 Mio. € (Vorjahr 25,2 Mio. €).

Dagegen steht ein Rückgang der unter dem Posten „Abschreibungen“ geführten Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand um 1,5 Mio. €, so dass die „Abschreibungen“ um insgesamt 1,1 Mio. € niedriger als im Vorjahr ausgewiesen wurden.

Der Zugang an Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand betrug 4,1 Mio. € (Vorjahr 5,7 Mio. €); an Abgängen waren 0,4 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr 0,5 Mio. €).

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2014: 6,2 Mio. € 2013: 6,1 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben werden.

Die Vermietung an stadinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden unverändert gegenüber dem Vorjahr ca. 93,6 % 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 4,7 Mio. € (2013: 4,7 Mio. €) wie im Vorjahr ca. 6,4 % 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 Veräuße-

nung nur unter dem Buchwert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

Insgesamt wurden aus Vermietungen 74,0 Mio. € (2013: 73,5 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (28,3 Mio. €; 2013: 34,2 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (23,0 Mio. €; 2013: 20,1 Mio. €) sowie aus Anmietungen (4,3 Mio. €; 2013: 4,1 Mio. €) und aus den Aufwendungen zum Betrieb der im Geschäftsjahr hinzugekommenen Kraftwerkscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld mit 0,8 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund von Wiederbesetzung freier Stellen im Geschäftsjahr (2014: 393 Mitarbeiter; 2013: 386 Mitarbeiter) und Tarifentgeltsteigerungen auf 21,0 Mio. € gestiegen (2013: 19,5 Mio. €).

Das Finanzergebnis verringerte sich aufgrund der Zinsentwicklung und infolge planmäßiger Tilgungen auf -8,3 Mio. € (2013: -8,9 Mio. €).

IV. Finanzausstattung

Die Stadt Wuppertal ist praktisch nur noch in der Lage, die Mietzahlungen der internen Kunden des GMW sicherzustellen. In diesen Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2014 waren rund 23,5 Mio. € für Bauunterhaltung erforderlich.

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 vorgenommen Ausschüttungen der Verkaufserlöse.

Folgende Ausschüttungen sind vorgesehen (in Mio. €):

<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	3,5	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 flächendeckende Mietpreisanpassung von jeweils 2,5 %. Seit 2010 werden bei allen investiven Baumaßnahmen (Komplettsanierungen, energetische Optimierungen und Neubauten) die Mieten jährlich um 2,5% angehoben. Um eine Unterfinanzierung des GMW's zu verhindern, wird regelmäßig die Liquiditäts- und Gewinnsituation verfolgt. Bei Handlungsbedarf werden mit dem Kämmerer der Stadt Vereinbarungen über notwendige Maßnahmen (Flächenabbau, Mietanpassungen) getroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Bauunterhaltungsaufwands werden regelmäßig der Gebäudebestand begangen und die Schäden dokumentiert. 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 „Alleineigentümer“ des GMW ist auch für die Bereitstellung der notwendigen Fremdkapitalmittel zuständig. Ausschlaggebend für die Gewährung von Darlehen ist die Kreditlinie der Stadt Wuppertal.

Als Folge unzureichender Kreditwürdigkeit könnte die Finanzierung der notwendigen baulichen Maßnahmen gefährdet sein. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt für das Kreditmanagement verantwortlich ist, besteht kein ursächlicher Zusammenhang zwischen den Verantwortungsbereichen des Gebäudemanagements und der Kreditwürdigkeit der Stadt. Das GMW tritt nicht als Nachfrager von Krediten auf dem Finanzmarkt in Erscheinung.

Der Ausfall von Mieteinnahmen aufgrund nicht mehr marktfähiger Gebäudesubstanz kann als Risikofeld grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das GMW ist als Eigenbetrieb in keinem wesentlichen Umfang einer Konkurrenzsituation auf dem Immobilienmarkt ausgesetzt. Lediglich ein Anteil von rund 6,4 % der Mieteinnahmen wird mit der Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen erzielt.

Risikobereich Finanzierung / Finanzinstrumente

Das Vermögensmanagement der Stadt Wuppertal beschafft auch die Darlehen für das GMW. Es handelt sich im Wesentlichen um kommunale Kredite.

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 191,812 Mio. € mit rund 3,82 % 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 93,6 % 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 funktionalen Nutzbarkeit und Nutzungssicherheit unter den oben genannten Kriterien das vorrangige Ziel des GMW bleiben. Die Vorhabenprogramme sind entsprechend gestaltet und haben den Schwerpunkt in der Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel.

Um sicherzustellen, dass die notwendigen Erkenntnisse bei der Erstellung der Vorhabenprogramme vorliegen, wurden diverse Datenbanken aufgebaut.

Für alle Bereiche der Gebäudesicherheit bestehen solche Informationssysteme, die systematisch alle Gefahrenpotentiale erfassen und die regelmäßige Überprüfungen sicherstellen. Dies bezieht sich auf das Schadstoffkataster, in dem alle Schadstoffbelastungen erfasst werden und regelmäßige Überprüfungen zur Vermeidung von Gefahren für die Nutzer ermöglicht, wie auch für die Dokumentation aller Gebäudeschäden, die mittels Anforderungen im CAFM-System Buisy hinterlegt sind. Daneben gibt es eine umfassende systematische Erfassung aller Brandschutzbegehungen. Die Erkenntnisse aus diesen Datenquellen fließen systematisch in die Erstellung der Bauvorhabenprogramme ein, um die Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel sicherzustellen.

Schwierig gestaltet sich 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 der dauerhaft schwierigen finanziellen Situation der Stadt Wuppertal die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen.

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

VI. Ausblick

Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand umfasst per 31.12.2014 einen Wert von rd. 141,2 Mio. € (Vorjahr rd. 140,5 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden konnten im Geschäftsjahr abgebaut werden. So sind zum 31.12.2014 noch rd. 9,7 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 10,0 Mio. €).

Insgesamt pendelt sich der Schadenbestand auf diesem Niveau ein. Zum einen ist der Schadenbestand auf einem Niveau angekommen, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich bei den zugrundeliegenden Schäden um Schadensbilder handelt, bei denen die Behebung noch nicht sinnvoll ist. Zum anderen sind die Kapazitäten des Gebäudemanagements gegenwärtig stark mit der Schaffung von neuen Flächen ausgelastet (z.B. Kita-Baumaßnahmen).

Das GMW wird in den nächsten Jahren stark mit der Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes sowie mit der Fertigstellung einiger Großmaßnahmen belastet sein:

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen in Mio. €
Bundesallee 260	Pina-Bausch-Tanzzentrum (Bislang Grundsatzbeschluss)	58
Diverse	Umsetzung div. Maßnahmen Kommunalinvestitionsförderungs- gesetz	28
Kruppstraße	Errichtung Gesamtschule	22
Johannisberg	Sanierung Gymnasium	19
Ferdinand-Lassalle-Str.	Erweiterung der Grundschule	6,5

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Zur Reduktion der 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 kommunalen Förderprogramme liegt ebenfalls in Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch diese Förderung 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

Aufgrund des gesetzlichen Anspruchs auf frühkindliche Förderung durch das Zurverfügungstellen eines Betreuungsplatzes in der Kindertagespflege seit dem 01.08.2013 ergibt sich ein steigender Bedarf von U-3 Betreuungsplätzen.

Zur Deckung des Bedarfs in einzelnen Stadtteilen ist aufgrund der Dringlichkeit in den Folgejahren vorgesehen, auch Investoren-Modelle zur Schaffung von Betreuungsplätzen zu nutzen.

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 2014 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2021 die Verkaufserlöse beinhaltet (s. S. 4.).

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu hinterfragen. 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. Aufgrund des bereits erwähnten zusätzlichen Flächenbedarfs für die U-3 Betreuung ist bis zur Abdeckung der Nachfrage nicht mit einer weiteren markanten Reduzierung der Gesamtfläche städtischer Gebäudeflächen zu rechnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Um die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer zu schützen, werden regelmäßig Informationsveranstaltungen (Sicherheitsunterweisungen) durchgeführt. Im Jahr 2014 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema „Fluchtwege im Verwaltungsgebäude“ und „Standorte von Defibrillatoren“. Es werden durch die städtische Abteilung Arbeitssicherheit und die GMW Führungskräfte regelmäßig Begehungen und Beurteilungen der Räumlichkeiten des GMW durchgeführt, um Risiken für die Gesundheit der Mitarbeiter zu identifizieren und abzustellen.

Ferner befindet sich ein System zur Verbesserung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung im Aufbau. Über dieses neue System sollen mögliche Gefahren und Risiken für die Nutzer der städtischen Gebäude früher als bisher erfasst und abgestellt werden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2014 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamtbetrachtung

Der in den letzten Jahren eingetretene 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 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 erhebliche Finanzmittel erfordern. Aber die dadurch möglichen Einsparungen bei den wohl auch künftig wieder steigenden Energiekosten sollten diese Ausgaben zumindest mittelfristig wieder einfangen. Insoweit rechnen sich diese ökologisch sinnvollen Investitionen auch wirtschaftlich.

Wuppertal, 07. Januar 2016

Dr. Flunkert