



**Gebäudemanagement
der Stadt Wuppertal**

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2018

<u>AKTIVA</u>		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		90.308,80	108.027,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	909.819.145,90		762.583.191,03
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.284.565,55		10.601.266,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.120.016,83		2.851.579,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	60.442.488,72		41.606.127,73
		984.666.217,00	817.642.165,14
		<u>984.756.525,80</u>	<u>817.750.192,14</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	332.243,57		300.853,29
2. Unfertige Leistungen	35.303.776,71		66.365.600,53
		35.636.020,28	66.666.453,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.338.289,14		860.713,50
2. Forderungen gegen Stadt Wuppertal	0,00		18.221.494,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	253.947,31		289.159,16
		1.592.236,45	19.371.367,34
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		759,23	649,09
		<u>37.229.015,96</u>	<u>86.038.470,25</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		288.676,49	315.211,28
		<u>1.022.274.218,25</u>	<u>904.103.873,67</u>

I/1

<u>PASSIVA</u>	€	<u>31.12.2018</u> €	<u>31.12.2017</u> €
A. Eigenkapital			
I. <u>Stammkapital</u>		306.775.128,00	306.775.128,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		22.563.346,41	22.563.346,41
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
Andere Gewinnrücklagen		123.519.922,28	4.317.325,96
IV. <u>Bilanzgewinn</u>		<u>51.875.451,92</u>	<u>45.297.924,20</u>
		504.733.848,61	378.953.724,57
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		249.718.122,07	233.954.884,82
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.284.135,26		14.853.922,71
2. Sonstige Rückstellungen	<u>15.030.820,05</u>		<u>4.424.978,29</u>
		30.314.955,31	19.278.901,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.123.626,98		169.259.549,68
2. Erhaltene Anzahlungen	33.515.117,15		70.021.744,63
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.323.910,27		17.386.510,58
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	23.694.835,33		14.346.593,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>761.719,52</u>		<u>882.932,57</u>
		237.419.209,25	271.897.331,26
E. Rechnungsabgrenzungsposten		88.083,01	19.032,02
		<u>1.022.274.218,25</u>	<u>904.103.873,67</u>



Gebäudemanagement Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		160.288.912,18		123.803.669,16
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-31.061.823,82		3.893.387,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.693.983,64		3.537.589,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		131.154.935,84		10.252.136,46
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	828.318,30		1.298.412,03	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>67.358.731,21</u>	68.187.049,51	<u>65.637.370,93</u>	66.935.782,96
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	21.469.714,48		20.227.538,16	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.437.134,11		6.663.028,56	
- davon für Altersversorgung 2.371.617,53 € (Vorjahr 2.851.999,73 €)		<u>27.906.848,59</u>		<u>26.890.566,72</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25.690.310,02		26.598.928,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.870.548,47		4.528.750,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.433,92		677.621,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.558.263,75		7.081.984,47
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>107.502,42</u>		<u>41.845,52</u>
12. Ergebnis nach Steuern		130.799.919,00		10.086.545,23
13. Sonstige Steuern		<u>1.319.794,96</u>		<u>1.222.894,02</u>
14. Jahresüberschuss		129.480.124,04		8.863.651,21
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		41.597.924,20		36.434.272,99
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>119.202.596,32</u>		<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>51.875.451,92</u></u>		<u><u>45.297.924,20</u></u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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.

elektronische Kopie

I/4

Als Ergebnis der Überprüfung sind die Nutzungsdauern für die folgenden Gebäudeklassen im Regelfall wie folgt modifiziert worden:

- Gebäude der Baujahre 1960 bis 1979, soweit diese nicht unter Denkmalschutz stehen:
50 Jahre
- Gebäude, die als Übergangswohnheime oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden:
20 Jahre
- Gebäude, die erstmalig aktiviert worden sind, in Abhängigkeit der Bauweise:
 - Leicht- und Modulbauten: 20 Jahre
 - Teilmassive Modulbauten: 40 Jahre
 - Massivbauten: 80 Jahre

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 entsprechend der Gliederung der HOAI-Leistungsphasen bewertet worden. Die einzubeziehenden Leistungsphasen für die jeweiligen zu aktivierenden Baumaßnahmen konnten durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy gezielt abgefragt werden.

Im Zuge der Einbringung der Gebäude zum 1. Januar 2000 wurde ein gutachterlich ermittelter durchschnittlicher Instandhaltungsstau als Aufwandsrückstellung ausgewiesen. Aufgrund der Bilanzierungsänderung im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) im Jahr 2010 wurden die Wertkorrektive zu den Immobilienwerten ab dem Geschäftsjahr 2010 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.

Da dieses Verfahren grundsätzlich nicht geeignet war, die Verhältnisse normgerecht abzubilden, wird ab dem 31. Dezember 2018 das Immobilienvermögen grundsätzlich planmäßig abgeschrieben und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Die bisher aktivisch abgesetzten passiven Wertberichtigungen wurden daher zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 119.202.596,32 € erfolgswirksam aufgelöst. Dieser Betrag wurde aus dem Jahresüberschuss 2018 in die Gewinnrücklagen als Rücklagen für strukturelle Gebäudeschäden eingestellt.

Die bisher ebenfalls aktivisch abgesetzte Wertberichtigung für Schadstoffschäden wurde zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 9.280.837,00 € aufgelöst und aufgrund der Außenverpflichtung in die Rückstellungen umgegliedert.

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.

elektronische Kopie

I/6

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. 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 und der verbliebene Saldo als „Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde“ auf der Passivseite ausgewiesen. 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 sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und wie die Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr sind gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB abgezinst.

Die Pensionsrückstellungen sind gem. § 22 Abs. 3 EigVO NRW unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Verwendung der Richttafeln 2018 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, die jeweils mit dem Erfüllungsbetrag gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB bewertet wurden, bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), für die Sanierung von Schadstoffschäden, die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, sowie noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen und ungewisse Verbindlichkeiten, für Jubiläumsverpflichtungen, für Prozessrisiken sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

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 von der RZVK 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 2018 ist entsprechend § 284 Abs. 3 HGB auf Seite I/24 dieser Anlage dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands

1. Anzahlmäßige Entwicklung

	Gebäude Anzahl	unbebaute GrdSt. Anzahl	Summe Anzahl
01. Januar 2018	724	5	729
Zugänge 2018			
a) aus Zukäufen	0	9	9
b) aus Inbetriebnahmen	3	0	3
Abgänge 2018			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	-4	(-3)*	-4(-3)*
b) aus Abbrüchen	-3	0	-3
31. Dezember 2018	720	14	734
davon Wohngebäude	53	(2017:	55)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2017:	41)
davon Geschäftsbauten	626	(2017:	628)

* Grundstücke (Teilverkäufe)

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

Zugänge 2018:

a) aus Zukäufen/Übertragungen

Kruppstr. 145 (Erweiterung Gesamtschule)

Brombergerstr. 77, (Kindergarten)

Bendahler Str. 71, (Kindergarten)

Rudolfstr. 100 (Kindergarten)

Ferdinand-Schrey-Str. (Kindergarten in Pl.)

Ascheweg/Scheidtstr. (Erweiterungsoption Kindergarten in Pl.)

Bockmühle 17a (Stadtteilzentrum)

Navigeserstr. 150 (Sporthalle)

Ronsdorfer Str. 101 (Wohnhaus)

b) aus Inbetriebnahmen

Roseggerstr. 10-12, (Kindergarten)

Rudolfstr. 100, (Kindergarten)

Staubenthaler Str. 39, (Kindergarten)

Abgänge 2018:

a) aus Verkäufen

Ronsdorfer Str. 101

Gruitener Str. 212

Möbeck 42

Meininger Str. 71 (2 x Grundstück – Teilverkauf)

I/10

b) aus Abbrüchen

Buschstr. 10 (Lagerhalle)

In der Fleute 127 (Grundschule - Turnhalle)

Holthauser Str. 23 (ehem. Grundschule)

c) aus Übertragungen

Buschstr. 10 (Grundstück – Teilabgang)

In der Fleute 127 (Grundstück – Teilabgang)

Carnaper Str. 13 (Grundstück – Teilabgang)

Holthauser Str. 23 (Grundstück)

Nützenberger Str. 220 (Grundstück)

Bromberger Str. 28 (Grundstück und Gebäude)

Kreuzstr. 85 (Geräteabstellgebäude)

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

€

Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)**Buchwert 31. Dezember 2017** (vor Wertberichtigung für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand)

915.518.570,33

Umbuchungen aus Anlagen im Bau

+ 26.718.708,61

Zugänge

+ 16.022.544,29

Abgänge

Anschaffungs-/Herstellungskosten

4.303.949,51

Kumulierte Abschreibungen

1.418.927,51

./ 2.885.022,00

Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen

27.885.522,95

Sonderabschreibungen auf Sachanlagen

3.265.550,00

./ 31.151.072,95

Buchwert 31. Dezember 2018924.223.728,28

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 26.718.708,61 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2018 zu entnehmen (S. I/25 -I/29 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Grundstücke</u>	6.137.802,25
b) <u>Gebäude</u>	7.049.300,27
c) <u>Außenanlagen</u>	767.962,43
d) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	2.067.479,34
	<u>16.022.544,29</u>

a) <u>Grundstücke</u>	
Zukäufe/Übertragungen – Schulen	302.505,00
Zukäufe/Übertragungen – Soziale Einrichtungen	3.432.047,25
Zukäufe/Übertragungen – Kultur & Sport	2.315.500,00
Zukäufe/Übertragungen – Verwaltung, Schutz u. Ordnung	87.750,00
	<u>6.137.802,25</u>

b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	4.029.057,53
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	379.613,67
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	104.911,86
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	1.337.997,61
Mietereinbauten	1.197.719,60
	<u>7.049.300,27</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule)	789.917,54	
Wittener Str. 144 (Grundschule)	114.948,05	
Marienstr. 64 (Grundschule, WC-Gebäude)	63.767,46	
Kurt-Schumacher Str. 128-130 (Grundschule)	54.811,36	1.023.444,41
		<u>1.023.444,41</u>
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Hügelstr. 8, (Hauptschule)		165.035,77
		<u>165.035,77</u>

	€	€
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Kruppstr. 139-145 (Gesamtschule)	1.144.227,82	
Rudolf-Steiner-Str. 2 (Gymnasium-Sporthalle)	507.773,64	
Jung-Stilling-Weg 45 (Gymnasium)	433.777,94	
Donarstr. 2 (Grundschule)	136.554,00	
An der Blutfinke 70-74 (Gesamtschule)	117.304,76	
Sedanstr. 14 (Gymnasium)	114.527,00	
Diesterwegstr. 3 (Berufsschule)	90.131,27	
sowie andere Einzelmaßnahmen im Wert von	296.280,92	2.840.577,35
		4.029.057,53

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)		33.900,23
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Untergrünnewalder Str. 2 (Kindergarten)	81.624,22	
Kohlstr. 122 (Kindergarten)	58.279,60	
Rödiger Str. 127 (Kindergarten)	41.967,61	
sowie 10 Einzelmaßnahmen im Wert von	163.842,01	345.713,44
		379.613,67

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

	€	€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Südstr. 29, (Schwimmoper)	53.536,22	
Kurt-Drees-Str. 4 (Opernhaus)	24.044,85	77.581,07
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Albert-Einstein-Str. 20 (Uni-Halle)	23.804,92	
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	3.525,87	27.330,79
		104.911,86

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

	€	€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen		
Münzstr. 51 (Flüchtlingswohnheim)		88.353,57
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Rubensstr. 4 (Verwaltungsgebäude)	393.469,37	
Wegnerstr. 7 (Verwaltungsgebäude)	321.573,66	
August-Bebel-Str. 55 (Feuerwehrgebäude)	233.653,61	
Buchenhofener Str. 3 (Rettungswache)	200.987,23	
sowie 4 Einzelmaßnahmen im Wert von	99.960,17	1.249.644,04
		1.337.997,61

Die Nachaktivierungen **Mietereinbauten** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€
1. Sonstige Nachaktivierungen	
Flanhard 20a (Rettungswache)	374.595,73
Schluchtstr. 32-34 (Ausweichquartier für die Grundschule Peterstr.)	319.577,43
Simonsstr. 30 (Kindergarten)	226.484,99
Friedrich-Engels-Allee 28 (Verwaltungsgebäude)	169.544,96
sowie 5 Einzelmaßnahmen im Wert von	107.516,49
	1.197.719,60

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

	€
a) aus Verkäufen	1.505.578,00
b) aus Abbrüchen	1.191.149,00
c) aus Übertragungen	1.583.552,00
d) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.670,51
	4.303.949,51

	€	€
a) aus Verkäufen		
Ronsdorfer Str. 101 (Grundstück)	236.824,00	
Ronsdorfer Str. 101 (Wohngebäude)	202.506,00	
Gruitener Str. 212 (Grundstück)	102.258,00	
Gruitener Str. 212 (Wohngebäude)	189.237,00	
Möbeck 42 (Grundstück)	188.360,00	
Möbeck 42 (Übergangswohnheim)	449.469,00	
Meininger Str. 71 (2 Grundstücke - Teilabgang)	<u>136.924,00</u>	<u>1.505.578,00</u>
b) aus Abbrüchen		
Buschstr. 10 (Lagerhalle)	197.568,00	
In der Fleute 127 (Grundschule - Turnhalle)	414.145,00	
Holthauser Str. 23 (ehem. Grundschule)	<u>579.436,00</u>	<u>1.191.149,00</u>
c) aus Übertragungen		
Buchstr. 10 (Grundstück – Teilabgang)	645.046,00	
In der Fleute 127 (Grundstück – Teilabgang)	121.381,00	
Carnaper Str. 13 (Grundstück – Teilabgang)	91.624,00	
Holthauser Str. 23 (Grundstück)	411.283,00	
Nützenberger Str. 220 (Grundstück)	116.984,00	
Nützenberger Str. 220 (Außenanlage)	3.309,00	
Bromberger Str. 28 (Grundstück)	89.476,00	
Bromberger Str. 28 (Altenpflegeheim)	100.110,00	
Kreuzstr. 85 (Geräteabstellgebäude)	<u>4.339,00</u>	<u>1.583.552,00</u>
d) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung		
KFZ (2 Pkw)		<u>23.670,51</u>

€

Entwicklung der Anlagen im Bau

Stand 1. Januar 2018	41.606.127,73
Zugänge	45.555.069,60
Abgänge	/./ 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)	<u>/./ 26.718.708,61</u>
Stand 31. Dezember 2018	<u>60.442.488,72</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 4 T€ (2017: 11 T€) eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von 13.600,00 € (2017: 8.700,00 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 162.210,56 € (2017: 243.401,81 €) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt (in Euro):

	Stamm- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Bilanzielles Eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 1.1.2018	306.775.128,00	22.563.346,41	4.317.325,96	45.297.924,20	378.953.724,57
Einstellung in andere					
Gewinnrücklagen 1)	0,00	0,00	119.202.596,32	-119.202.596,32	0,00
Ausschüttung 2)	0,00	0,00	0,00	-3.700.000,00	-3.700.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	129.480.124,04	129.480.124,04
Stand 31.12.2018	306.775.128,00	22.563.346,41	123.519.922,28	51.875.451,92	504.733.848,61

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt 45.297.924,20 €.

- 1) Der im Jahresgewinn 2018 enthaltene Ertrag aus der Auflösung der Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau wurde zum Abschlussstichtag in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
- 2) Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20. Mai 2019 wurde für das Jahr 2017 beschlossen:
 - a) Der Jahresabschluss 2017 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 8.863.651,21 € festgestellt.
 - b) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.700.000 €. Der verbleibende Betrag von 5.163.651,21 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2017	Verbrauch	Auf-/ Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	5.311.371,00	892.184,00	236.906,05	0,00	318.933,95	4.975.027,00
RST für ZVK San.geld	9.542.551,71	0,00	87.971,86	0,00	678.584,69	10.309.108,26
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	14.853.922,71	892.184,00	324.877,91	0,00	997.518,64	15.284.135,26
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	1.180.641,70	1.180.641,70	0,00	0,00	1.459.685,64	1.459.685,64
Jubiläum	50.039,36	0,00	0,00	5.493,11	2.673,18	47.219,43
<i>Personalbereich</i>	<i>1.230.681,06</i>	<i>1.180.641,70</i>	<i>0,00</i>	<i>5.493,11</i>	<i>1.462.358,82</i>	<i>1.506.905,07</i>
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss	208.500,00	194.147,50	0,00	14.352,50	176.900,00	176.900,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	714.196,87	0,00	-28.970,23	0,00	51.159,23	736.385,87
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	729.055,13	24.537,59	0,00	35.906,39	74.134,10	742.745,25
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/ ungewisse Verbindlichkeiten	1.524.914,13	1.524.914,13	0,00	0,00	2.524.350,31	2.524.350,31
Rückstellung für Schadstoffschäden 1)	0,00	0,00	0,00	0,00	9.280.837,00	9.280.837,00
Übrige	17.631,10	1.059,10	0,00	0,00	1.124,55	17.696,55
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>3.194.297,23</i>	<i>1.744.658,32</i>	<i>-28.970,23</i>	<i>50.258,89</i>	<i>12.153.505,19</i>	<i>13.523.914,98</i>
Sonstige Rückstellungen	4.424.978,29	2.925.300,02	-28.970,23	55.752,00	13.615.864,01	15.030.820,05
Gesamtsumme Rückstellungen	19.278.901,00	3.817.484,02	295.907,68	55.752,00	14.613.382,65	30.314.955,31

- 1) Die bisher beim Anlagevermögen aktivisch abgesetzte Wertberichtigung für Schadstoffschäden wurde zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 9.280.837,00 € aufgelöst und aufgrund der Außenverpflichtung in die Rückstellungen umgegliedert.

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.123	8.723	153.400	117.663
Erhaltene Anzahlungen	33.515	33.515	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.324	17.324	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	23.695	12.181	11.514	5.895
Sonstige Verbindlichkeiten	762	762	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>237.419</u>	<u>72.505</u>	<u>164.914</u>	<u>123.558</u>

Die **Verbindlichkeiten des Vorjahres** hatten folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.260	14.102	155.158	111.529
Erhaltene Anzahlungen	70.022	70.022	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.386	17.386	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	14.347	1.492	12.855	7.341
Sonstige Verbindlichkeiten	883	883	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>271.898</u>	<u>103.885</u>	<u>168.013</u>	<u>118.870</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	155.333	118.300	86.912	116.792	82.279
Erlöse aus Weiterberechnungen	2.637	3.632	4.842	4.666	3.157
Erlöse Kraftwerkscheibe 1)	1.103	618	389		
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>1.216</u>	<u>1.254</u>	<u>1.460</u>	<u>1.115</u>	<u>939</u>
	<u>160.289</u>	<u>123.804</u>	<u>93.603</u>	<u>122.573</u>	<u>86.375</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2018 wie folgt zusammen:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	50	27
Erträge Sanierungs-/Ertragszuschüsse	3.663	478
Auflösung Sonderposten	7.227	7.084
Erträge aus Anlageverkäufen	520	2.127
Auflösung Wertberichtigung Instandhaltungsstau 2)	119.203	0
Sonstige Erträge	<u>492</u>	<u>536</u>
	<u>131.155</u>	<u>10.252</u>

In den **Abschreibungen** von 25.690.310,02 € sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 3.265.550,00 € enthalten.

- 1) Erlöse aus Kraftwerkscheibe wurden bis 2015 innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gezeigt.
- 2) Aus dem Jahresüberschuss 2018 wurde ein Betrag in Höhe der Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigung Instandhaltungsstau in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

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.

Die monatlichen Mieten betragen rund:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	T€	T€
Soziale Einrichtungen	273	276
Kultur und Sport	3	4
Schulen	45	50
Verwaltung	<u>435</u>	<u>480</u>
Summe	<u>756</u>	<u>810</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 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 2018 rund 20 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 38,9 Mio €.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2018 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 7 T€) in Höhe von 175 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 2018 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Mitglieder/stellvertretende Mitglieder			
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)		121,80
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin		121,80
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin		0,00
Frau Claudia Bötte,	Stadtverordnete, Einzelhandelskauffrau		20,30
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		142,10
Frau Dilek Engin,	Stadtverordnete, Lehrerin		0,00
Herr Marcel Gabriel-Simon,	Stadtverordneter Dipl. Sozialpädagoge	bis 12.03.2018	0,00
Herr Oliver Graf,	Stadtverordneter, Anwendungsprogrammierer		121,80
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner		214,20
Herr Thomas Hahnel-Müller,	Stadtverordneter, Geschäftsführer		60,90
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau		142,10
Herr Michael Hornung,	Stadtverordneter, Senior Engineer		81,20
Herr Frank Lindgren,	Stadtverordneter, Ingenieur		121,80
Frau Gabriele Röder	Stadtverordnete, Kfm. Angestellte		142,10
Zwischensumme			1.290,10

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			1.290,10
Herr Michael Schulte,	Stadtverordneter, Industriefachwirt		0,00
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter f. Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Landtag NRW		0,00
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann		142,10
Herr Peter Vorsteher	Stadtverordneter, Sachbearbeiter	ab 12.03.2018	20,30
			1.452,50

Sachkundige Bürger, beratende Mitglieder, Arbeitnehmersvertreter (einschließlich Stellvertreter)			

Frau Beate Benten,	Wissenschaftliche Mitarbeiterin	bis 31.05.2018	0,00
Frau Dorothea Glauner,	Stadtverordnete, Industriekauffrau i.R.		0,00
Frau Monika Rena,	Hausfrau,		178,50
Herr Werner-Arno Rüb,	Tischlermeister,		0,00
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		0,00
Herr Harri Thomas,	Rentner		0,00
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		249,90
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		178,50
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreter		214,20
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		178,50
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		0,00
Herr Alfred Hülsbusch,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)		35,70
Herr Oliver Kube,	Mitarbeiter GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)	bis 08.06.2018	0,00
Frau Dorothee Langer,		ab 09.07.2018	35,70
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW (stv. Arbeitnehmersvertreter)		71,40
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)	bis 08.06.2018	0,00
			1.142,40

			2.594,90

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2018 auf 2.594,90 €.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2018 waren durchschnittlich 470 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2018	2017
Beamte	24	25
Beschäftigte	446	427
Summe:	470	452

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

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.217	1.150	67
Angestellte/Beschäftigte	19.622	18.456	1.166
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	276	143	133
Sozialabgaben	3.864	3.648	216
Altersversorgung und Unterstützung	214	582	-368
Zusatzversorgungskasse (ZVK)*	2.270	2.360	-90
Sonstige	444	552	-108
	27.907	26.891	1.016

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 47.600,00.

6. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen durch den im März 2020 im Zuge der Corona-Virus-Maßnahmen beschlossenen Lockdown mit Schulschließungen, verstärktem home-office Einsatz in der Verwaltung etc. sind derzeit noch nicht abzusehen. Mit wesentlichen nachteiligen Folgen für die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes auf Grund der Corona-Pandemie ist nach derzeitigen Stand nicht zu rechnen.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 51.875.451,92 € (2017: 45.297.924,20 €).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, den 30. April 2020

gez. Dr. Flunkert

elektronische Kopie



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2018
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.012.274,84	55.268,56	0,00	0,00	1.067.543,40
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.188.860.834,15	13.955.064,95	4.280.279,00	25.028.143,83	1.223.563.763,93
Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.188.860.834,15	13.955.064,95	4.280.279,00	25.028.143,83	1.223.563.763,93
2. Technische Anlagen und Maschinen	28.880.172,87	1.084.179,76	0,00	1.660.333,64	31.624.686,27
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	8.174.534,96	983.299,58	23.670,51	30.231,14	9.164.395,17
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	41.606.127,73	45.555.069,60	0,00	-26.718.708,61	60.442.488,72
	1.267.521.669,71	61.577.613,89	4.303.949,51	0,00	1.324.795.334,09
Anlagevermögen gesamt	1.268.533.944,55	61.632.882,45	4.303.949,51	0,00	1.325.862.877,49

*) Aufgelöste entbehrliche Wertberichtigungen

Stand 01.01.2018	Zugänge	Abschreibungen		Stand 31.12.2018	Restbuchwerte	
		Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
€	€	€		€	€	€
904.247,84	72.986,76	0,00	0,00	977.234,60	90.308,80	108.027,00
286.795.110,20	28.349.398,83	1.399.891,00	0,00	313.744.618,03	909.819.145,90	902.065.723,95
139.482.532,92	352.895,00	175.288,00	-9.280.837,00	0,00	0,00	139.482.532,92
	-5.886.644,69 *)	124.492.658,23 *)				
426.277.643,12	22.815.649,14	126.067.837,23	-9.280.837,00	313.744.618,03	909.819.145,90	762.583.191,03
18.278.906,32	2.061.214,40	0,00	0,00	20.340.120,72	11.284.565,55	10.601.266,55
5.322.955,13	740.459,72	19.036,51	0,00	6.044.378,34	3.120.016,83	2.851.579,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.442.488,72	41.606.127,73
449.879.504,57	25.617.323,26	126.086.873,74	-9.280.837,00	340.129.117,09	984.666.217,00	817.642.165,14
450.783.752,41	25.690.310,02	126.086.873,74	-9.280.837,00	341.106.351,69	984.756.525,80	817.750.192,14

Entwicklung der Anlagen im Bau 2018

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Aktivierung 2018	Stand 31.12.2018
Schulen					
I 0712 1401 Ges.-San. G Grundschule, Ferdinand-Lassalle-Str. 28-30	5.483.503,79	107.555,96	0,00	5.591.059,75	0,00
I 0712 1401 Ges.-San. A Grundschule, Ferdinand-Lassalle-Str. 28-30	274.395,16	49.213,32	0,00	323.608,48	0,00
I 0908 0801 Ges.-San. G Gymnasium, Schluchtstr. 32-34	1.248.737,02	2.258.529,22	0,00	0,00	3.507.266,24
I 0908 0801 Ges.-San. A Gymnasium, Schluchtstr. 32-34	453.961,35	0,00	0,00	0,00	453.961,35
I 0603 1201 Ges.-San. G Gymnasium, Johannisberg 20 Hauptgebäude	3.396.927,13	6.041.636,87	0,00	0,00	9.438.564,00
I 0603 1201 Ges.-San. A Gymnasium, Johannisberg 20	280.685,96	47.249,39	0,00	0,00	327.935,35
I 0379 1201 Ges.-San. G Berufskolleg, Haspeler Str. 25	6.817.738,59	3.624.645,77	0,00	0,00	10.442.384,36
I 0379 1201 Ges.-San. A Berufskolleg, Haspeler Str. 25	206.548,94	291.616,60	0,00	0,00	498.165,54
I 1216 1501 Ges.-San. G Gymnasium, Johannisberg 20, Turnhalle	1.780.130,05	2.091.766,82	0,00	0,00	3.871.896,87
I 4164 1501 Küchengeräte Gesamtschule, Else-Lasker-Schüler-Str. 20	171.639,18	10.326,07	0,00	181.965,25	0,00
I 0458 1501 Umnutzung G Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	1.078.587,89	2.158.027,42	0,00	0,00	3.236.615,31
I 0458 1501 Umnutzung A Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	244.362,40	0,00	0,00	0,00	244.362,40
I 0837 1701 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28, Turnhalle	313.733,29	143.568,30	0,00	0,00	457.301,59
I 1166 1501 Neubau G Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	1.265.455,76	6.303.396,03	0,00	0,00	7.568.851,79
I 1166 1501 Neubau A Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	76.009,09	128.094,99	0,00	0,00	204.104,08
I 1195 1501 Ges.-San. G Grundschule, Rottsieper Höhe 14, Turnhalle	1.199.238,23	450.612,47	0,00	1.649.850,70	0,00
I 4800 1601 Neubau G Grundschule Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	35.149,91	254.657,32	0,00	0,00	289.807,23
I 0105 1702 Neubau G Gymnasium, Bayreuther Str 35, Eingang Windfa	5.011,93	84.238,84	0,00	0,00	89.250,77
I 0105 1701 Neubau A Gymnasium, Bayreuther Str. 35	20.360,96	172.009,96	0,00	0,00	192.370,92
I 0323 1601 Ges.-San. G Grundschule, Kratzkopfstr. 23	331.209,94	447.726,15	0,00	0,00	778.936,09
I 0366 1601 Ges.-San. G Grundschule, Hammesberger Weg 26, Altbau	196.320,47	129.538,59	0,00	325.859,06	0,00
I 0459 1601 Ges.-San. G Heinrich-Böll-Str. 240-250, Erw.-Bau 1979	270.581,94	997.121,34	0,00	0,00	1.267.703,28
I 0909 1501 Ges.-San. Gebäude, Turnhalle, Schluchtstr. 34	0,00	782.406,38	0,00	0,00	782.406,38
I 1144 0501 Ges.-San. G Gesamtschule, An der Blufinke 70-74	154.734,37	0,00	0,00	0,00	154.734,37
I 1231 1701 Ges.-San. G Grundschule, Nathrather Str. 156, Turnhall	197.491,73	134.009,00	0,00	0,00	331.500,73
I 0690 1701 Ges.-San. G Grundschule, Liegnitzer Str. 62	12.737,38	500.175,22	0,00	0,00	512.912,60

Entwicklung der Anlagen im Bau 2018

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Aktivierung 2018	Stand 31.12.2018
I 0673 1601 Erweiterung Kyffhäuserstr. 98a, Grundschule Hauptgebäude	0,00	44.378,01	0,00	44.378,01	0,00
I 0779 1501 Neubau A Grundschule, Nathrather Str. 156 #5467	56.427,08	49.814,07	0,00	0,00	106.241,15
I 0836 1501 Ges.-San., Peterstr. 26-28 (A)	0,00	20.934,45	0,00	0,00	20.934,45
I 0859 1601 Ges.-San. G Grundschule, Reichsgrafenstr. 26-38	0,00	111.934,66	0,00	0,00	111.934,66
I 0159 1601 Ges.-San., Mercklinghausstr. 11	0,00	281.992,53	0,00	0,00	281.992,53
I 0779 1501 Neubau G Grundschule, Nathrather Str. 156 #5467	617.590,44	2.267.573,78	0,00	0,00	2.885.164,22
I 5152 1701 Neubau G Sporthalle Katernberg, Nevigeser Str. 150	27.890,05	11.869,94	0,00	0,00	39.759,99
I 0844 1501 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28 Erw.-Bau1969	167,79	0,00	0,00	0,00	167,79
I 0845 1502 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28, Erw.Bau1994	167,79	0,00	0,00	0,00	167,79
I 4114 1701 Ges.-San. G Hauptschule, Matthäusstr. 24, Pavillon	135,96	0,00	0,00	0,00	135,96
S 1230 1601 Ges.-San. G Grundschule, Liegnitzer Str. 64, Turnhalle	477.218,62	0,00	0,00	477.218,62	0,00
I 0285 1601 Ges.-San. G Turnhalle, Florian-Geyer-Str. 9	0,00	222.649,19	0,00	0,00	222.649,19
I 1171 1701 Neubau G Dieckerhoffstr. 6, Hauptschule	0,00	1.280,54	0,00	0,00	1.280,54
I 1171 1701 Neubau A Dieckerhoffstr. 6, Hauptschule	0,00	39.905,68	0,00	0,00	39.905,68
I 0755 1601 Ges.-San. G Meyer Str. 32, Grundschule (Turnhalle)	0,00	103.950,12	0,00	0,00	103.950,12
S 1116 1601 Ges.-San. G Wittener Str. 144, Grundschule	0,00	119.431,71	0,00	0,00	119.431,71
I 0458 1601 Ges.-San. G Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	10,00	249.000,56	0,00	249.010,56	0,00
I 0613 1501 Neubau G Kindertagesstätte, Roseggerstr. 10-12 #5330	14,06	0,00	0,00	14,06	0,00
I 0794 1601 Umgestaltung A-SZ-West Gym + Grs, Nocken 6 u 27	14.172,42	0,00	0,00	14.172,42	0,00
Zwischensumme Schulen	26.709.046,67	30.732.837,27	0,00	8.857.136,91	48.584.747,03

Entwicklung der Anlagen im Bau 2018

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Aktivierung 2018	Stand 31.12.2018
Soziale Einrichtungen					
I 5143 1501 Neubau G Kindertagesstätte, Rudolfstr. 100	2.588.801,04	1.247.505,90	0,00	3.836.306,94	0,00
I 5143 1501 Neubau A Kindertagesstätte, Rudolfstr. 100	649.496,98	105.199,28	0,00	754.696,26	0,00
I 0613 1601 Neubau G Kindertagesstätte, Roseggerstr. 10-12 #5330	2.576.548,74	798.791,03	0,00	3.375.339,77	0,00
I 0613 1601 Neubau A Kindertagesstätte, Roseggerstr. 10-12 #5330	146.650,88	282.003,38	0,00	428.654,26	0,00
I 0983 1601 Neubau G Kindertagesstätte, Staubenthaler Str.39#5441	2.337.126,44	1.255.414,94	0,00	3.592.541,38	0,00
I 0983 1601 Neubau A Kindertagesstätte, Staubenthaler Str.39#5441	184.330,83	476.628,62	0,00	660.959,45	0,00
I 5315 1601 Neubau G Kindertagesstätte, Ahnstr. 35	316.907,34	1.038.500,04	0,00	0,00	1.355.407,38
I 5315 1601 Neubau KiTa Außenanlagen	53.170,45	13.208,04	0,00	0,00	66.378,49
I 5334 1601 Neubau KiTa Gebäude	1.483.360,91	1.711.591,17	0,00	0,00	3.194.952,08
I 5334 1601 Neubau KiTa Außenanlagen	36.815,45	532.866,71	0,00	0,00	569.682,16
I 0650 1701 Ges.-San. Stadtbibliothek Gebäude	445.540,34	524.042,00	0,00	969.582,34	0,00
I 5384 1601 Neubau Kita, Bromberger Str. 77	5.409,17	202.936,81	0,00	0,00	208.345,98
I 0651 1701 Ges.-San. Stadtbibliothek (Erw.-Bau) Gebäude	50.800,13	646.518,99	0,00	697.319,12	0,00
I 5468 1501 Stadtteilzentrum, Heckinghauser Str. 195	23.590,04	183.297,40	0,00	0,00	206.887,44
I 5454 1501 Neubau KiTa Gebäude	0,00	45.041,78	0,00	0,00	45.041,78
I 4945 1601 Neubau KiTa Gebäude	0,00	41.876,37	0,00	0,00	41.876,37
I 1159 1801 Sonnenschulz, Höchsten 57, Kita	0,00	1.977,41	0,00	0,00	1.977,41
Zwischensumme Soziale Einrichtungen	10.898.548,74	9.107.399,87	0,00	14.315.399,52	5.690.549,09

Entwicklung der Anlagen im Bau 2018

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Aktivierung 2018	Stand 31.12.2018
Kultur und Sport					
I 0266 1602 Ges.-San. Gebäude	319.339,43	289.324,57	0,00	0,00	608.664,00
I 5440 1601 Neubau Begrüßungszentrum HSW	634.807,73	409.717,51	0,00	0,00	1.044.525,24
I 0492 1701 Umbau Turnhalle (Gebäude)	146.547,81	412.667,65	0,00	0,00	559.215,46
I 0492 1701 Umbau Turnhalle (Außenanlage)	62.085,81	931.510,40	0,00	0,00	993.596,21
K 0665 1101 BB Schwimmsport-LZ, Küllenhahner Str. 130 (Gebäude)	570.666,28	2.037.923,42	0,00	2.608.589,70	0,00
I 0175 1601 i.Pl. Pina-Bausch-Zentrum, Bundesallee 260 (Gebäude)	533.443,77	100.380,00	0,00	0,00	633.823,77
I 5515 1701 Dreifachsporthalle, Nevigeser Str. 150 (Gebäude)	0,00	199.460,70	0,00	0,00	199.460,70
Zwischensumme Kultur und Sport	2.266.890,83	4.380.984,25	0,00	2.608.589,70	4.039.285,38

Entwicklung der Anlagen im Bau 2018

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Aktivierung 2018	Stand 31.12.2018
Verwaltungsgebäude					
I 2033 0901 Ges.-San. Außenanlage	480.088,68	0,00	0,00	480.088,68	0,00
I 5427 1601 Neubau Touristik-Pavillon Gebäude	256.669,51	124.984,94	0,00	0,00	381.654,45
I 5427 1601 Neubau Touristik-Pavillon Außenanlagen	10.927,24	0,00	0,00	0,00	10.927,24
I 5428 1601 Neubau Cafe-Cosa Gebäude	269.165,48	124.984,93	0,00	0,00	394.150,41
I 1221 1501 Ges.-San. Rathaus	79.561,39	3.060,44	0,00	0,00	82.621,83
I 1392 1601 Erweiterung Feuerwache	133.275,83	94.030,95	0,00	227.306,78	0,00
I 1392 1601 Erweiterung Feuerwache	42.661,05	0,00	0,00	42.661,05	0,00
I 1393 1601 Erweiterung Feuerwache	219.947,44	415.813,01	0,00	0,00	635.760,45
I 5428 1601 Neubau Cafe-Cosa Außenanlagen	10.927,24	0,00	0,00	0,00	10.927,24
I 1259 1701 Ges.-San. Parkhaus am Kasinogarten	7.645,75	114.068,24	0,00	0,00	121.713,99
I 5448 1701 Radabstellanlage in Pl.	35.785,89	44.609,16	0,00	0,00	80.395,05
I 1391 1701 Feuerwache, Aufstockung Bauteil 8/9	7.653,05	179.872,92	0,00	187.525,97	0,00
V 0245 1501 Ges.-San. Ellersche Villa, Elisenhöhe 1-5	177.332,94	232.423,62	0,00	0,00	409.756,56
Zwischensumme Verwaltungsgebäude	1.731.641,49	1.333.848,21	0,00	937.582,48	2.127.907,22
Endstand per 31.12.2018	41.606.127,73	45.555.069,60	0,00	26.718.708,61	60.442.488,72



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2018 mit einem Gewinn von 129,5 Mio. € nach einem Überschuss von 8,9 Mio. € im Vorjahr ab.

Der Gewinnanstieg von 120,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem, unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesenen Einmaleffekt der ertragswirksamen Auflösung der Wertberichtigungen in Höhe von 119,2 Mio. €, die in der Vergangenheit für den Investitionsstau bei Gebäuden gebildet und aktivisch beim Anlagevermögen abgezogen wurden. Dieser Betrag wurde in die „anderen Gewinnrücklagen“ zur Abdeckung struktureller Gebäudeschäden eingestellt.

Der danach verbleibende Gewinnanstieg aus dem laufenden Geschäftsverkehr von 1,4 Mio. € beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr. Signifikante Veränderungen ergaben sich bei den Posten „Umsatzerlöse“ und „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen“. Hier kommt es zu einer Erhöhung von 36,5 Mio. € bei den „Umsatzerlösen“ und einer Verminderung von 35,0 Mio. € bei dem Posten „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen“. Diese starken Veränderungen gegenüber den Vorjahresergebnissen resultieren aus dem Ausweis von Betriebskostenabrechnungen.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurden die Betriebskostenabrechnungen für die Abrechnungsjahre 2016 und 2017 abgerechnet, so dass lediglich die Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2018 aussteht und somit als Unfertige Leistungen ausgewiesen wird.

Die Umsatzerlöse für Mieten stiegen im Geschäftsjahr um 1,5 Mio. €. Auch die Umsatzerlöse für die Kraftwerkscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld konnten um 0,5 Mio. € gesteigert werden. Die aktivierten Eigenleistungen haben sich um 0,15 Mio. € erhöht.

Unter dem Posten „5. Materialaufwand – a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren“ wirkt sich die im Jahr 2014 von den Wuppertaler Stadtwerken GmbH gepachtete Kraftwerkscheibe des Steinkohlekraftwerks Elberfeld aus. Es sind starke Rückgänge zu verzeichnen, da der Kraftwerksbetrieb zum 7. Juli 2018 eingestellt wurde. So sind ca. 0,4 Mio. € (VJ. 0,9 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 und Bezugsstrom in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € (VJ 2,0 Mio. €) unter dem Posten „Materialaufwand – b) Aufwendungen für bezogene Leistungen“ an. Tarifentgeltsteigerungen und die Neubesetzung von freien Stellen (Mitarbeiterstand 2018: 470/ Vorjahr 452) führten zu Personalkostensteigerungen in Höhe von 1,0 Mio. €.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen verringerten sich um 0,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt für Investitionsträger trägt dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € rückläufig waren. Ferner sinkt der Darlehensbestand gegenüber Kreditinstituten wie nachfolgend dargestellt in den letzten 13 Jahren kontinuierlich:

Jahr 2018:	162,1 Mio. €
Jahr 2017:	169,3 Mio. €
Jahr 2016:	179,5 Mio. €
Jahr 2015:	184,9 Mio. €
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. €
Jahr 2009:	242,8 Mio. €
Jahr 2008:	257,8 Mio. €
Jahr 2007:	270,7 Mio. €
Jahr 2006:	264,8 Mio. €

Grund für den kontinuierlichen Rückgang sind die verstärkt zur Verfügung stehenden Zuschussprogramme von Bund und Land NRW.

Unter dem Posten „13. Sonstige Steuern“ sind 0,8 Mio. € (VJ 0,7 Mio. €) Stromsteuer im Zuge der Eigenstromerzeugung ausgewiesen.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht nunmehr 96,3 % der Bilanzsumme aus – ist aufgrund der zurückgenommenen Wertberichtigungen für strukturelle Gebäudeschäden in Höhe von 119,2 Mio. €, die eine aktivisch abgesetzte Korrektur des Sachanlagevermögens darstellten und des zu aktivierenden Neubauvolumens gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 5,9 %-Punkte gestiegen; wie aus den ausgewiesenen Beträgen des Anlagevermögens (984,8 Mio. € - Vorjahr 817,8 Mio. €) ersichtlich ist.

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 249,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 234,0 Mio. € um 15,7 Mio. € gestiegen. Der Anstieg der Zuschüsse geht somit einher mit dem gestiegenen Bauvolumen.

Parallel zum Sachanlagevermögen hat sich die Kapitalstruktur mit der neu gebildeten Gewinnrücklage für „Strukturelle Gebäudeschäden“ in Höhe von 119,2 Mio. €, die unter den „anderen Gewinnrücklagen“ ausgewiesen ist, gegenüber dem Vorjahr massiv verändert. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 504,7 Mio. € nach 379,0 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt somit 49,4 % (2017: 41,9 %).

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20.05.2019 wurde für das Jahr 2017 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2017 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 8.863.651,21 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.700.000,00 €. Der verbleibende Betrag von 5.163.651,21 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

III. Ertragslage

Im Jahr 2012 wurde für alle in Massivbauweise erstellten Gebäude eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt, um den jährlichen Vermögensverzehr möglichst realistisch abzubilden. Lediglich in Einzelfällen werden individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Es ergab sich ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 0,3 Mio. € auf 28,3 Mio. € (Vorjahr 28,0 Mio. €).

Die unter dem Posten „Abschreibungen“ geführten Wertberichtigungen für Instandhaltungstau und Sanierungsrückstand sind jedoch um 5,9 Mio. € zurückgegangen. Ferner wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,3 Mio. € vorgenommen, so dass die „Abschreibungen“ um insgesamt 0,9 Mio. € niedriger als im Vorjahr ausgewiesen wurden.

Die Erträge aus der Auflösung der bisher im Sachanlagevermögen aktivisch abgesetzten Wertberichtigungen für strukturelle Gebäudeschäden in Höhe von 119,2 Mio. € werden unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen und im Rahmen der teilweisen Ergebnisverwendung in die „anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

Die darüber hinaus enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2018: 7,2 Mio. € 2017: 7,1 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben werden.

Die Vermietung an stadtinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden 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 5,0 Mio. € (2017: 4,8 Mio. €) 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 separate Veräußerung dieser Mietobjekte 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 80,2 Mio. € (2017: 78,6 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (33,6 Mio. €; 2017: 31,1 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (23,5 Mio. €; 2017: 24,3 Mio. €) sowie aus Anmietungen (8,7 Mio. €; 2017: 8,3 Mio. €) und aus den Aufwendungen zum Betrieb der Mitte 2018 aufgegebenen Kraftwerkscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld (1,5 Mio. €; 2017: 2,0 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind aufgrund von Wiederbesetzung freier Stellen im Wirtschaftsjahr (2018: 470 Mitarbeiter; 2017: 452 Mitarbeiter) und Tarifentgeltsteigerungen auf 27,9 Mio. € gestiegen (2017: 26,9 Mio. €).

Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund der gleichbleibenden Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau nur unwesentlich auf -6,5 Mio. € (2017: -7,1 Mio. €).

Der Jahresüberschuss erhöhte sich somit um 120,6 Mio. € auf 129,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Einstellung der enthaltenen Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigung für strukturelle Gebäudeschäden von 119,2 Mio. € und der Ausschüttung von 3,7 Mio. € an die Stadt Wuppertal erhöhte sich der Bilanzgewinn um 6,6 Mio. € auf 51,9 Mio. €.

IV. Finanzausstattung

In den Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2018 waren rund 23,6 Mio. € (2017: 24,3 Mio. €) für Bauunterhaltung erforderlich.

Ansonsten werden alle Investitionen in Gebäude oder Gesamt-sanierungsmaßnahmen 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 2022. Zur teilweisen Kompensation entfallen die bislang vorgenommenen Ausschüttungen der Verkaufserlöse. Da jedoch auf Grund der gestiegenen Bautätigkeit im Jahr 2019 der Finanzierungsbedarf deutlich angestiegen ist, wurden die vorgesehenen Ausschüttungen für 2018 und 2019 von jeweils 5,8 Mio. € zunächst aus der Planung gestrichen.

Folgende Ausschüttungen sind zur Zeit vorgesehen:

2018	2019	2020	2021	2022
0,0 Mio. €	0,0 Mio. €	5,8 Mio. €	5,8 Mio. €	5,9 Mio. €

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 (Komplett-sanierungen, 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. Aufgrund von finanziellen Grenzen des städtischen Haushalts gibt es jedoch für Mieterhöhungen Restriktionen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Bauunterhaltungsaufwands wird 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 Darlehn ist die Kreditlinie der Stadt Wuppertal.

Das wesentliche Risiko hierbei ist die Höhe der Kreditlinie der Stadt Wuppertal bzw. ein Rückgang der Bezuschussung durch Bund und Land. In der Folge 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 6,2 % 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 162,1 Mio. € mit rund 3,53 % 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 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 anzugehen wären.

Bestandsgefährdende Risiken sind aktuell nicht ersichtlich.

VI. Ausblick**Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes**

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand umfasst per 31.12.2018 einen Wert von rd. 119,2 Mio. € (Vorjahr rd. 130,4 Mio. €). In Höhe dieses Betrages wurden Rücklagen gebildet.

Die schadstoffbedingten Schäden zeigten sich im Wirtschaftsjahr nahezu unverändert. So sind zum 31.12.2018 rd. 9,3 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 9,1 Mio. €). Aufgrund der Außenverpflichtung wurden zum 31.12.2018 entsprechende Rückstellungen gebildet.

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).

Da mit den Vorhabenprogrammen auch Sanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt werden, ist aber auch weiterhin mit einem Abbau des Sanierungsstaus zu rechnen.

Insgesamt wird das GMW 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	84
Diverse	Umsetzung div. Maßnahmen Kommunalinvestitionsförderungs- gesetz	31
Navigeser Str. 150	Errichtung einer Sporthalle für die Gesamtschule Kruppstr.	11,6
Peterstr. 26/28	Sanierung GGS Peterstraße	11,6
Schluchtstraße 32-34	Sanierung Gymnasium	17
Schluchtstraße 30	Sanierung Berufskolleg	23

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 rd. 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, so dass diese Maßnahmen sich letztlich für die Stadt als rentierliche Investitionen aufwandsneutral darstellen. Der Schwerpunkt der kommunalen Förderprogramme liegt ebenfalls im Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch diese Förderung wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO² Ausstoß erzielt.

Die Bereitstellung von Eigenmitteln für energetische Verbesserungen ist jedoch abhängig von der jeweils aktuellen Liquiditätssituation des GMW.

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.

Flächenbedarf

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 Wirtschaftsjahr 2017 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2022 die Verkaufserlöse beinhaltet (siehe II/5).

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 zusätzlichen Flächenbedarfs für die U-3 Betreuung, ist bis zur Abdeckung dieser Nachfrage nicht mit einer weiteren markanten Reduzierung der Gesamtfläche städtischer Gebäudeflächen zu rechnen.

Im Gegenteil zeigt sich zusätzlich ein steigender Bedarf an Schulflächen. Insgesamt ist daher mit einem erneut steigenden Flächenbestand zu rechnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein System zur Verbesserung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung wurde aufgebaut und der Datenbestand wird schrittweise vervollständigt. Über dieses neue System sollen mögliche Gefahren und Risiken für die Nutzer der städtischen Gebäude früher als bisher erkannt, erfasst und abgestellt werden.

Ein Handbuch zur Arbeitssicherheit wurde erarbeitet und wird in Kürze im Intranet des GMW veröffentlicht.

Gesamtbetrachtung

Durch die Mieterhöhungen um 2,5 % in 2010 und 2011 konnte das um Einmaleffekte bereinigte Jahresergebnis auf einem befriedigendem Niveau stabilisiert werden. Gegenwärtig gibt es noch keine Nachfolgeregelung bzgl. evtl. Mieterhöhungen. Die Gewinn- und Liquiditätsentwicklung ist aktuell nicht mehr auskömmlich. Erforderliche Mieterhöhungen sind aufgrund der aktuellen (2020/2021) Haushaltslage nicht realisierbar. Frühestens für den städtischen Folgehaushalt (2022/2023) kann über notwendige Mieterhöhungen nachgedacht werden, sofern die Haushaltslage es zulässt.

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. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage ist dies jedoch nicht mehr gewährleistet. Auch energetische Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude sind aufgrund der Finanzknappheit nicht mehr sichergestellt. Nur durch das aktuelle Kommunalinvestitionsförderprogramm werden aktuell energetische Verbesserungen durchgeführt. Der Energiesparfond des GMW's (jährlich rund 5 Mio. €) kann aufgrund der Liquiditätsproblematik nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des stark gestiegenen Volumens des Vorhabenprogramms durch die verstärkt zur Verfügung stehenden Fördermittel und dem dadurch verbundenen erheblichen administrativ entstandenen Aufwand hat sich ein Liquiditätsengpass im Geschäftsjahr 2019 ergeben; der durch das Cash-pooling mit der Stadt Wuppertal in 2019 ausgeglichen finanziert wurde.

II/12

Im Dezember 2019 hat der Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, auf die Ausschüttungen des GMW für 2018 - 2019 in Höhe von 11,6 Mio. € zu verzichten und dem GMW einen Vorfinanzierungskredit in Höhe von 10 Mio. € einzuräumen. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden weitere 2,5 Mio. € zur Vorfinanzierung geförderter Maßnahmen bewilligt.

Der Wirtschaftsplan für 2019 sieht Erträge von 138 Mio. € und ein Jahresergebnis von 6,0 Mio. € vor.

Der aktuelle Wirtschaftsplan geht für 2020 bei Erträgen von rund 143 Mio. € von einem Jahresergebnis von 6,3 Mio. € aus.

Auf Grund der Auswirkungen der seit Anfang 2020 grassierenden Corona-Pandemie wird für das Jahr 2020 nicht mit einem wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes gerechnet.

Wuppertal, den 30. April 2020

gez. Dr. Flunkert