



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2019

<u>AKTIVA</u>	€	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
		€	€
A. Anlagevermögen			
<hr/>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		46.283,00	<u>90.308,80</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	961.131.554,51		909.819.145,90
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.517.630,87		11.284.565,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.589.938,85		3.120.016,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>29.388.307,82</u>		<u>60.442.488,72</u>
		1.004.627.432,05	<u>984.666.217,00</u>
		<u>1.004.673.715,05</u>	<u>984.756.525,80</u>
B. Umlaufvermögen			
<hr/>			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	368.752,62		332.243,57
2. Noch abzurechnende Leistungen	<u>37.831.775,32</u>		<u>35.303.776,71</u>
		38.200.527,94	<u>35.636.020,28</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	360.548,71		1.338.289,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>402.103,44</u>		<u>253.947,31</u>
		762.652,15	<u>1.592.236,45</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		666,55	<u>759,23</u>
		<u>38.963.846,64</u>	<u>37.229.015,96</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>262.812,19</u>	<u>288.676,49</u>
		<u>1.043.900.373,88</u>	<u>1.022.274.218,25</u>

<u>PASSIVA</u>	€	<u>31.12.2019</u> €	<u>31.12.2018</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	123.519.922,28
IV. <u>Bilanzgewinn</u>		<u>53.984.647,84</u>	<u>51.875.451,92</u>
		506.843.044,53	<u>504.733.848,61</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		274.013.592,43	<u>249.718.122,07</u>

C. Rückstellungen			

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.507.863,38		15.284.135,26
2. Sonstige Rückstellungen	<u>15.100.504,42</u>		<u>15.030.820,05</u>
		31.608.367,80	<u>30.314.955,31</u>
D. Verbindlichkeiten			

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.661.894,77		162.123.626,98
2. Erhaltene Anzahlungen	35.351.671,57		33.515.117,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.182.947,96		17.323.910,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	22.511.645,54		23.694.835,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>700.549,86</u>		<u>761.719,52</u>
		231.408.709,70	<u>237.419.209,25</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		26.659,42	<u>88.083,01</u>

		<u>1.043.900.373,88</u>	<u>1.022.274.218,25</u>

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		131.582.751,22		160.288.912,18
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an noch abzurechnenden Leistungen		2.527.998,61		-31.061.823,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.468.629,87		3.693.983,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.888.603,96		131.154.935,84
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	494.964,64		828.318,30	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>69.463.370,22</u>	69.958.334,86	<u>67.358.731,21</u>	68.187.049,51
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	21.143.642,88		21.469.714,48	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.521.231,23		6.437.134,11	
- davon für Altersversorgung 2.402.012,63 € (Vorjahr 2.371.617,53 €)		<u>27.664.874,11</u>		<u>27.906.848,59</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		29.842.405,44		25.690.310,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.948.997,44		4.870.548,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.986,45		44.433,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.218.067,47		6.558.263,75
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-88.392,62</u>		<u>107.502,42</u>
12. Ergebnis nach Steuern		6.927.683,41		130.799.919,00
13. Sonstige Steuern		<u>1.118.487,49</u>		<u>1.319.794,96</u>
14. Jahresüberschuss		5.809.195,92		129.480.124,04
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		48.175.451,92		41.597.924,20
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>		<u>119.202.596,32</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>53.984.647,84</u></u>		<u><u>51.875.451,92</u></u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 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.

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 Bewertung der noch abzurechnenden Leistungen erfolgte mit den weiterzubelastenden Kosten.

Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zum Nennwert. Für allgemeine Kredit- und Ausfallrisiken sowie zur Abdeckung von Zinsverlusten wird eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Darüber hinaus werden Einzelwertberichtigungen gebildet. 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 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 Stadtparkasse Wuppertal geführte Girokonto ist seit der Einführung des „cash-pooling“ im Konzern „Stadt Wuppertal“ im September 2011 mit einem 0,00 € Bestand aufgeführt. Dabei werden alle im Konzern vorzunehmenden Finanztransaktionen zusammengefasst und von der Gesamtfinanzbuchhaltung bearbeitet. Zum Abschluss eines 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“ bzw. „Verbindlichkeiten gegenüber der 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 bewertet und 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).

Unter den Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen wird auch eine gebildete Rückstellung für das von der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) erhobene Sanierungsgeld ausgewiesen.

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 unverändert 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.

Die Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 ist entsprechend § 284 Abs. 3 HGB auf Seite I/26 dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands

1. Anzahlmäßige Entwicklung

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2019	720	14	734
Zugänge 2019			
a) aus Zukäufen/Übertragungen	2	2	4
b) aus Inbetriebnahmen	5	0	5
Abgänge 2019			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	-4	-1(-4)*	-5(-4)*
b) aus Abbrüchen	-7	0	-7
31. Dezember 2019	716	15	731
davon Wohngebäude	50	(2018:	53)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2018:	41)
davon Geschäftsbauten	625	(2018:	626)
*Grundstücke (Teilverkäufe)			

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:			
Zugänge 2019			
a) aus Zukäufen			
Kemmannstr., (Grundstück - Feuerwache i.PI.)			
Otto-Hahn-Str., (Grundstück - Feuerwache i.PI.)			
Bockmühle 17a, (Gebäude - Kinder- und Jugendtreff)			

b) aus Übertragungen			
Remscheider Str. 50, (Gebäude – Feuerwache)			
b) aus Inbetriebnahmen			
Nathrather Str. 156, (Gebäude - Grundschule)			
Birkenhöhe 60, (Gebäude - Grundschule)			
Kruppstr. 139-145, (Gebäude - Grundschule)			
Hatzfelder Str. 110, (Gebäude - Kindertagesstätte)			
August-Bebel-Str. 55, (Gebäude - Fahrzeughalle)			
Abgänge 2019			
a) aus Verkäufen			
Hans-Rötzel-Weg 2, (Grundstück)			
In der Mirke 9-12, (Grundstück - Teilverkauf)			
In der Mirke 9, (Gebäude - Wohnhaus)			
In der Mirke 10, (Gebäude - Wohnhaus)			
In der Mirke 11, (Gebäude - Wohnhaus)			
Frielinghausen 34-40, (Grundstück - Teilverkauf)			
Frielinghausen 36, (Gebäude - Feuerwehr)			
Meininger Str. 71, (Grundstück - Teilverkauf)			
Max-Planck-Str. 10, (Grundstück - Teilverkauf)			
b) aus Abbrüchen			
Dieckerhoffstr. 6, (Gebäude #0199 - Hauptschule)			
Dieckerhoffstr. 6, (Gebäude #0200 - Hauptschule)			
Dahler Str. 59, (Gebäude - Kindergarten)			
Heckinghauser Str. 195, (Gebäude - Kinder- und Jugendtreff)			
Heckinghauser Str. 197, (Gebäude - Kinder- und Jugendtreff)			
Peterstr. 26, (Gebäude - Grundschule)			
Peterstr. 28, (Gebäude - Grundschule)			

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)			€
Buchwert 31. Dezember 2018			924.223.728,28
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	72.968.667,87
Zugänge		+	10.464.929,07
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	3.689.148,24		
Kumulierte Abschreibungen	-1.066.905,24	./.	2.622.243,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	29.795.957,99		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	./.	29.795.957,99
Buchwert 31. Dezember 2019			975.239.124,23

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 72.968.667,87 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2019 zu entnehmen (S. I/27 - I/33 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Grundstücke</u>	291.815,00
b) <u>Gebäude</u>	7.443.540,00
c) <u>Außenanlagen</u>	1.168.734,07
d) <u>Mietereinbauten</u>	596.779,35
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	964.060,65
	10.464.929,07
a) <u>Grundstücke</u>	
Zukäufe/Übertragungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	291.815,00
	291.815,00

	€
b) <u>Gebäude</u>	
Zukäufe/Übertragungen – Soziale Einrichtungen	212.982,82
Zukäufe/Übertragungen – Verwaltung, Schutz u. Ordnung	343.488,50
Nachaktivierungen - Schulen	3.953.202,06
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	1.113.677,66
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	354.390,92
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	1.465.798,04
	7.443.540,00
c) <u>Außenanlagen</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	811.369,39
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	357.364,68
	1.168.734,07
d) <u>Mietereinbauten</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	107.539,68
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	3.120,62
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	486.119,05
	596.779,35
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	120.313,30
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	25.456,05
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	574.719,07
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	115.824,52
Nachaktivierungen - GWG Sammelposten 2019	127.747,71
	964.060,65

Die Zukäufe/Übertragungen **Grundstücke** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€		€
1. Zukäufe/Übertragungen			
Kemannstr., (Rettungswache i.Pl.)	249.511,21		
Otto-Hahn-Str., (Rettungswache i.Pl.)	42.303,79		291.815,00
			291.815,00

Die Zukäufe/Übertragungen **Gebäude** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€		€
2. Zukäufe/Übertragungen			
Soziale Einrichtungen Bockmühle 17 a, (Kinder- und Jugendtreff)	212.982,82		
Verwaltung, Schutz und Ordnung Remscheider Str. 50, (Feuerwache)	343.488,50		556.471,32
			556.471,32

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Goerdeler Str. 21, (Gymnasium)	527.642,66		
Alarichstr. 44, (Grundschule)	493.824,38		
Schleswiger Str. 12, (Berufsfachschule)	157.014,69		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule Bauteil E)	150.479,90		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule Bauteil B)	102.662,53		
Berghauser Str. 45, (Hauptschule)	73.415,08		
Marienstr. 64, (Grundschule)	61.653,89		
Rottsieper Höhe 14, (Grundschule)	53.651,03		1.620.344,16

	€		€
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Birkenhöhe 60, (Grundschule Modulbau)	567.508,57		
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	317.356,88		
Rudolf-Steiner-Str. 2, (Gymnasium)	245.566,35		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule Aula)	238.977,95		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule Bauteil D)	154.693,59		
An der Blutfinke 70-74, (Gesamtschule)	149.940,27		
Heinrich-Böll-Str. 240-250, (Gesamtschule)	112.901,62		
Bayreuther Str. 35, (Gymnasium)	89.250,77		
Küllenhahner Str. 145, (Grundschule)	59.832,45		
sowie 46 Einzelmaßnahmen im Wert von	396.829,45		2.332.857,90
			3.953.202,06

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Kolpingstr. 8, (Stadtbibliothek)	278.884,60		
Kolpingstr. 8, (Stadtbibliothek Erweiterungsbau)	119.344,81		398.229,41
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugend- und Kulturzentrum)	326.450,43		
Staubenthaler Str. 39, (Kindertagesstätte)	140.785,53		
Rudolfstr. 100, (Kindertagesstätte)	116.116,27		
sowie 9 Einzelmaßnahmen im Wert von	132.096,02		715.448,25
			1.113.677,66

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

	€		€
1. Sonstige Nachaktivierungen			
Küllenhahner Str. 130, (Schwimmbad)	150.166,62		
Kurt-Drees-Str. 4, (Opernhaus)	74.287,53		
sowie 6 Einzelmaßnahmen im Wert von	129.936,77		354.390,92
			354.390,92

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Münzstr. 51, (Mehrgenerationenhaus)			141.189,51
2. Sonstige Nachaktivierungen			
August-Bebel-Str. 55, (Feuerwache)	822.444,89		
Wegnerstr. 7, (Rathaus Altbau)	287.950,87		
Buchenhofener Str. 3, (Feuerwache)	132.638,31		
sowie 6 Einzelmaßnahmen im Wert von	81.574,46		1.324.608,53
			1.465.798,04

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Ferdinand-Lassalle-Str-30, (Grundschule)			54.056,73
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Bayreuther Str. 35, (Gymnasium)	342.644,34		
Diesterwegstr. 3, (Berufsfachschule)	311.915,47		
Wilhelm-Hedtmann-Str. 15, (Kindertagesstätte)	223.410,49		
Staubenthaler Str. 39, (Kindertagesstätte)	107.092,13		
Birkenhöhe 60, (Grundschule)	75.805,78		
Sowie 5 Einzelmaßnahmen im Wert von	53.809,13		1.114.677,34
			1.168.734,07

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Nutzungsänderungen			
Flanhard 20a, (Feuerwache)			432.788,23
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Rudolf-Steiner-Str. 10, (Grundschule)	99.715,66		
sowie 4 Einzelmaßnahmen im Wert von	64.275,46		163.991,12
			596.779,35

Die Nachaktivierungen **Sonst. bewegl. Wirtschaftsgüter** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
1. Sonstige Nachaktivierungen		
Johannisberg 40, (Stadthalle)	289.073,59	
Engelsstr. 10-18, (kleine Spielstätte)	102.319,32	
Kurt-Drees-Str. 4, (Opernhaus)	90.849,94	
Heinrich-Böll-Str. 240, (Gesamtschule)	63.840,23	
sowie 52 Einzelmaßnahmen im Wert von	417.977,57	964.060,65
		964.060,65

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

	€	€
a) aus Verkäufen	822.055,00	
b) aus Abbrüchen	2.867.093,24	3.689.148,24
a) aus Verkäufen		
In der Mirke 9-12, (Grundstück - Teilverkauf)	246.647,00	
Hans-Rötzel-Weg 2, (Grundstück)	206.971,00	
Frielinghausen 36, (Gebäude)	152.264,00	
Frielinghausen 34-40, (Grundstück - Teilverkauf)	77.512,00	
Meininger Str. 71, (Grundstück - Teilverkauf)	58.899,00	
In der Mirke 9, (Gebäude)	34.282,00	
Max-Planck-Str. 10, (Grundstück - Teilverkauf)	21.474,00	
In der Mirke 11, (Gebäude)	12.885,00	
In der Mirke 10, (Gebäude)	11.121,00	822.055,00
b) aus Abbrüchen		
Dieckerhoffstr. 6, (Gebäude #0199)	1.133.469,00	
Dieckerhoffstr. 6, (Gebäude #0200)	615.994,00	
Heckinghauser Str. 197, (Gebäude)	368.130,00	
Dahler Str. 59, (Gebäude)	270.020,00	
Heckinghauser Str. 195, (Gebäude)	220.552,00	
Peterstr. 28, (Gebäude)	198.338,24	
Peterstr. 26, (Gebäude)	60.590,00	2.867.093,24
		3.689.148,24

Entwicklung der Anlagen im Bau

			€
Stand 1. Januar 2019			60.442.488,72
Zugänge			41.914.486,97
Abgänge			./. 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)			./72.968.667,87
Stand 31. Dezember 2019			29.388.307,82

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von 1 T€ (2018: 4 T€) eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von 3.700,00 € (2018: 13.600,00 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 167.251,01 € (2018: 162.210,56 €) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	Stamm- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Bilanzielles Eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2019	306.775.128,00	22.563.346,41	123.519.922,28	51.875.451,92	504.733.848,61
Ausschüttung 1)	0,00	0,00	0,00	-3.700.000,00	-3.700.000,00
Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.809.195,92</u>	<u>5.809.195,92</u>
Stand 31.12.2019	<u>306.775.128,00</u>	<u>22.563.346,41</u>	<u>123.519.922,28</u>	<u>53.984.647,84</u>	<u>506.843.044,53</u>

1) Mit Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 20. Mai 2019 wurde unter anderem für das Jahr 2017 eine Abführung an den städtischen Haushalt von 3.700.000,00 € aus dem Überschuss des Jahres 2017 beschlossen.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 22. Juni 2020 wurde für das Jahr 2018 beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2018 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 129.480.124,04 € festgestellt.
2. Der Betrag von 119.202.596,32 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung in andere Gewinnrücklagen wurde bereits im Jahresabschluss 2018 als teilweise Gewinnverwendung berücksichtigt.
3. Der verbleibende Überschuss in Höhe von 10.277.527,72 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungsentwicklung

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	Verbrauch	Auf/ Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	4.975.027,00	0,00	278.532,00	0,00	595.613,00	5.849.172,00
RST für ZVK San.geld	10.309.108,26	0,00	96.106,32	0,00	253.476,80	10.658.691,38
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	15.284.135,26	0,00	374.638,32	0,00	849.089,80	16.507.863,38
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	1.459.685,64	1.459.685,64	0,00	0,00	1.318.112,77	1.318.112,77
Jubiläum	47.219,43	2.192,59	0,00	0,00	13.850,72	58.877,56
Personalbereich	1.506.905,07	1.461.878,23	0,00	0,00	1.331.963,49	1.376.990,33
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	45.000,00	19.000,00	0,00	0,00	26.000,00	52.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss	176.900,00	155.880,28	0,00	21.019,72	198.000,00	198.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	736.385,87	0,00	-494,68	0,00	12.937,88	748.829,07
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	742.745,25	39.041,28	0,00	72.528,00	206.440,83	837.616,80
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	2.524.350,31	2.524.350,31	0,00	0,00	2.543.123,82	2.543.123,82
Rückstellung für Schadstoffschäden	9.280.837,00	285.298,00	0,00	0,00	330.691,00	9.326.230,00
Übrige	17.696,55	1.124,55	0,00	0,00	1.142,40	17.714,40
Übrige Sonstige Rückstellungen	13.523.914,98	3.024.694,42	-494,68	93.547,72	3.318.335,93	13.723.514,09
Sonstige Rückstellungen	15.030.820,05	4.486.572,65	-494,68	93.547,72	4.650.299,42	15.100.504,42
Gesamtsumme Rückstellungen	30.314.955,31	4.486.572,65	374.143,64	93.547,72	5.499.389,22	31.608.367,80

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Restlaufzeiten:

	<u>Gesamt- betrag</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>mehr als 1 Jahr</u>	<u>größer 5 Jahre</u>
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.662	9.116	148.546	112.309
Erhaltene Anzahlungen	35.352	35.352	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.183	15.183	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	22.512	2.361	20.151	14.792
Sonstige Verbindlichkeiten	700	700	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>231.409</u>	<u>62.712</u>	<u>168.697</u>	<u>127.101</u>

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

	<u>Gesamt- betrag</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>mehr als 1 Jahr</u>	<u>größer 5 Jahre</u>
	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>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	125.156	155.333
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.980	2.637
Erlöse Kraftwerksscheibe	98	1.103
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>1.349</u>	<u>1.216</u>
	<u><u>131.583</u></u>	<u><u>160.289</u></u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2019 wie folgt zusammen:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	93	50
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	414	3.663
Auflösung Sonderposten	7.651	7.227
Erträge aus Anlageverkäufen	732	520
Auflösung Wertberichtigung Instandhaltungsstau	0	119.203
Sonstige Erträge	<u>999</u>	<u>492</u>
	<u><u>9.889</u></u>	<u><u>131.155</u></u>

Die **Abschreibungen** von 29.842.405,44 € betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen. Es sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen (2018: 3.265.550,00 €) angefallen.

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 2040.

Die monatlichen Mieten betragen rund:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	T€	T€
Soziale Einrichtungen	335	273
Kultur und Sport	13	3
Schulen	41	45
Verwaltung	<u>401</u>	<u>435</u>
Summe	<u><u>790</u></u>	<u><u>756</u></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 betragen im Geschäftsjahr 2019 rund 20 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 45,0 Mio. €.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert, Wuppertal,
Alleiniger Betriebsleiter bis 23. November 2020,
2. Betriebsleiter ab 24. November 2020,
ausgeschieden am 31. März 2021

Mirja Montag, Düsseldorf,
2. Betriebsleiterin ab 1. Juli 2020,
1. Betriebsleiterin ab 24. November 2020,
alleinige Betriebsleiterin seit dem 1. April 2021

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 7 T€) in Höhe von 181 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 2019 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €	
Mitglieder/stellvertretende Mitglieder -----				
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)		142,10	*/**
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin		142,10	*
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin	bis 20.11.2019	60,90	
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktionsmitarbeiterin		101,50	*
Frau Dilek Engin,	Stadtverordnete, Oberstudienrätin		0,00	
Herr Oliver Graf,	Stadtverordneter, Anwendungsprogrammierer		142,10	*
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner		285,60	*/**
Herr Thomas Hahnel-Müller,	Stadtverordneter, Geschäftsführer		142,10	*
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau		101,50	*/**
Zwischensumme			1.117,90	

Name	Tätigkeit / Beruf	Zeitraum	Vergütung €	
Vortrag			1.117,90	
Herr Michael Hornung,	Stadtverordneter, Senior Engineer		0,00	
Herr Dirk Kanschat	Stadtverordneter, Angestellter	ab 23.09.2019	20,30	*
Herr Frank Lindgren,	Stadtverordneter, Ingenieur		81,20	*
Frau Claudia Radtke	Stadtverordnete, Dipl. Verwaltungswirtin	ab 16.12.2019	0,00	
Frau Gabriele Röder,	Stadtverordnete, Kfm. Angestellte (stellvertretende Vorsitzende)		142,10	*
Herr Michael Schulte,	Stadtverordneter, Industriefachwirt		0,00	
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter		60,90	*
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann		121,80	*/**
Herr Peter Vorsteher,	Stadtverordneter, Sachbearbeiter		20,30	**
			1.564,50	

Sachkundige Bürger, beratende Mitglieder, Arbeitnehmervertreter (einschließlich Stellvertreter)				

Herr Henrik Dahlmann,	Fraktionsgeschäftsführer	ab 25.02.2019	142,80	*
Frau Dorothea Glauner,	Stadtverordnete, Industriekauffrau i.R.		20,30	*
Frau Dorothee Langer,		bis 23.09.2019	0,00	
Frau Monika Rena,	Hausfrau		142,80	**
Herr Werner-Arno Rüb,	Tischlermeister		0,00	
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur	bis 25.02.2019	0,00	
Herr Harri Thomas,	Rentner		0,00	
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmervertreter		249,90	*/**
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmervertreter		178,50	*
Zwischensumme			734,30	

Name	Tätigkeit / Beruf	Zeitraum	Vergütung €	
Vortrag			734,30	
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreter		178,50	**
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		178,50	*
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		0,00	
Herr Alfred Hülsbusch,	Mitarbeiterin GMW, stv. Arbeitnehmersvertreter		178,50	*/**
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW stv. Arbeitnehmersvertreter		71,40	
			1.341,20	
			2.905,70	
Nichtmitglieder des Betriebsausschusses				

Sitzung des Betriebs- ausschusses	weitere 2 Stadtverordnete		40,60	
Sondersitzung RPA	weitere 7 Stadtverordnete		142,10	*
Sondersitzung RPA	1 weiterer sachkundiger Bürger		35,70	*
Sitzung Pina Bausch Zentrum	weitere 7 Stadtverordnete		142,10	**
Sitzung Pina Bausch Zentrum	weitere 4 sachkundige Bürger		142,80	**
			503,30	
			3.409,00	

* Sitzungsgeld für gemeinsame öffentliche/nicht öffentliche Sondersitzung des Betriebsausschusses GMW und des Rechnungsprüfungsausschusses enthalten (je 20,30 € Stadtverordnete / 35,70 € sachkundige Bürger und Einwohner)

** Sitzungsgeld für gemeinsame öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der Ratskommission zur Begleitung und Steuerung des Projektes Pina Bausch Zentrum und des Betriebsausschusses GMW enthalten (je 20,30 € Stadtverordnete / 35,70 € sachkundige Bürger und Einwohner)

Die Sitzungsgelder an Mitglieder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2019 auf Gesamt 2.905,70 € (2.188,20 € Betriebsausschuss, 457,80 € Sondersitzung RPA, 259,70 € Sitzung Pina Bausch Zentrum). Darüber hinaus wurden Sitzungsgelder an Nichtmitglieder des Betriebsausschusses von 503,30 € bezahlt.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2019 waren durchschnittlich 465 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2019	2018
Beamte	25	24
Beschäftigte	440	446
Summe:	<u>465</u>	<u>470</u>

Der tatsächliche Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.249	1.217	32
Angestellte/Beschäftigte	19.690	19.622	68
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-130	276	-406
Sozialabgaben	3.954	3.864	90
Altersversorgung und Unterstützung	626	214	412
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	1.840	2.270	-430
Sonstige	436	444	-8
	<u>27.665</u>	<u>27.907</u>	<u>-242</u>

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 66.400,00 € (einschließlich 20.700,00 € für Vorjahre).

6. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen durch die im März und seit November 2020 ff. im Zuge der Corona-Virus-Maßnahmen beschlossenen Lockdowns mit Schulschließungen, verstärktem Home-Office Einsatz in der Verwaltung haben bisher nicht zu einem wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes geführt.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 53.984.647,84 € (2018: 51.875.451,92 €).

Der Jahresüberschuss beträgt 5.809.195,92 € (2018: 129.480.124,04 €).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, eine Einstellung in „andere Gewinnrücklagen“ in Höhe von 5.800.000,00 € vorzunehmen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 9.195,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 31. März 2021

gez. Mirja Montag
(1. Betriebsleiterin)

gez. Dr. Hans-Uwe Flunkert
(2. Betriebsleiter)



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2019
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.067.543,40	2.421,65	0,00	0,00	1.069.965,05
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.223.563.763,93	9.500.868,42	3.689.148,24	71.474.546,54	1.300.850.030,65
2. Technische Anlagen und Maschinen	31.624.686,27	717.917,45	0,00	452.595,34	32.795.199,06
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.164.395,17	246.143,20	0,00	1.041.525,99	10.452.064,36
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	60.442.488,72	41.914.486,97	0,00	-72.968.667,87	29.388.307,82
	1.324.795.334,09	52.379.416,04	3.689.148,24	0,00	1.373.485.601,89
Anlagevermögen gesamt	1.325.862.877,49	52.381.837,69	3.689.148,24	0,00	1.374.555.566,94

Stand 01.01.2019	Zugänge	Abschreibungen		Stand 31.12.2019	Restbuchwerte	
		Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
€	€	€		€	€	€
977.234,60	46.447,45	0,00	0,00	1.023.682,05	46.283,00	90.308,80
313.744.618,03	27.040.763,35	1.066.905,24	0,00	339.718.476,14	961.131.554,51	909.819.145,90
20.340.120,72	1.937.447,47	0,00	0,00	22.277.568,19	10.517.630,87	11.284.565,55
6.044.378,34	817.747,17	0,00	0,00	6.862.125,51	3.589.938,85	3.120.016,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.388.307,82	60.442.488,72
340.129.117,09	29.795.957,99	1.066.905,24	0,00	368.858.169,84	1.004.627.432,05	984.666.217,00
341.106.351,69	29.842.405,44	1.066.905,24	0,00	369.881.851,89	1.004.673.715,05	984.756.525,80

Entwicklung der Anlagen im Bau 2019

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
Schulen					
I 0779 1501 Neubau G Grundschule, Nathrather Str. 156 #5467	2.885.164,22	2.182.074,81	0,00	5.067.239,03	0,00
I 0908 0801 Ges.-San. G Gymnasium, Schluchtstr. 32-34	3.507.266,24	2.769.014,88	0,00	0,00	6.276.281,12
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	9.438.564,00	2.079.893,79	0,00	11.518.457,79	0,00
I 0603 1201 Ges.-San. A Gymnasium, Johannisberg 20	327.935,35	1.405.926,94	0,00	1.733.862,29	0,00
I 0379 1201 Ges.-San. G Berufskolleg, Haspeler Str. 25	10.442.384,36	-10.442.384,36	0,00	0,00	0,00
I 0379 1201 Ges.-San. G Berufskolleg, Haspeler Str. 25	0,00	1.312.062,24	0,00	1.312.062,24	0,00
I 0379 1201 Ges.-San. G Berufskolleg, Haspeler Str. 25	0,00	11.627.857,86	0,00	11.627.857,86	0,00
I 0379 1201 Ges.-San. A Berufskolleg, Haspeler Str. 25	498.165,54	0,00	0,00	498.165,54	0,00
I 0379 1201 Ges.-San. A Berufskolleg, Haspeler Str. 25	0,00	283.233,51	0,00	283.233,51	0,00
I 1216 1501 Ges.-San. G Gymnasium, Johannisberg 20, Turnhalle	3.871.896,87	440.844,66	0,00	4.312.741,53	0,00
I 0458 1501 Umnutzung G Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	3.236.615,31	548.632,65	0,00	3.785.247,96	0,00
I 0458 1501 Umnutzung G Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	0,00	66.175,53	0,00	66.175,53	0,00
I 0458 1501 Umnutzung A Gesamtschule, Heinrich-Böll-Str. 240-250	244.362,40	584.759,53	0,00	829.121,93	0,00
I 0837 1701 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28, Turnhalle	457.301,59	453.636,41	0,00	910.938,00	0,00
I 1166 1501 Neubau G Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	7.568.851,79	-7.555.101,73	0,00	13.750,06	-0,00
I 1166 1501 Neubau G Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	0,00	12.346.059,52	0,00	12.346.059,52	0,00
I 1166 1501 Neubau G Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	0,00	1.501.590,97	0,00	1.501.590,97	0,00
I 1166 1501 Neubau A Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	204.104,08	-204.104,08	0,00	0,00	0,00
I 1166 1501 Neubau A Grundschule, Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	0,00	1.002.979,64	0,00	1.002.979,64	0,00
I 4800 1601 Neubau G Grundschule Kruppstr. 139-145, Bt. F #5452	289.807,23	218.894,28	0,00	508.701,51	0,00

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
I 0105 1702 Neubau G Gymnasium, Bayreuther Str 35, Eingang Windfa	89.250,77	-89.250,77	0,00	0,00	0,00
I 0105 1701 Neubau A Gymnasium, Bayreuther Str. 35	192.370,92	-192.370,92	0,00	0,00	0,00
I 0323 1601 Ges.-San. G Grundschule, Kratzkopfstr. 23	778.936,09	622.501,68	0,00	1.401.437,77	0,00
I 0459 1601 Ges.-San. G Heinrich-Böll-Str. 240-250, Erw.-Bau 1979	1.267.703,28	178.583,17	0,00	1.446.286,45	0,00
I 0459 1601 Ges.-San. G Heinrich-Böll-Str. 240-250, Erw.-Bau 1979	0,00	8.379,39	0,00	8.379,39	0,00
I 0909 1501 Ges.-San. G Turnhalle, Schluchtstr. 34	782.406,38	1.253.426,32	0,00	2.035.832,70	0,00
I 0909 1501 Ges.-San. G Turnhalle, Schluchtstr. 34	0,00	64.139,19	0,00	64.139,19	0,00
I 1144 0501 Ges.-San. G Gesamtschule, An der Blutfinke 70-74	154.734,37	277.883,34	0,00	0,00	432.617,71
I 1231 1701 Ges.-San. G Grundschule, Nathrather Str. 156, Turnhall	331.500,73	457.410,23	0,00	788.910,96	0,00
I 0690 1701 Ges.-San. G Grundschule, Liegnitzer Str. 62	512.912,60	297.261,12	0,00	810.173,72	0,00
I 0779 1501 Neubau A Grundschule, Nathrather Str. 156 #5467	106.241,15	872.399,94	0,00	978.641,09	0,00
I 0836 1501 Ges.-San. G Peterstr. 26-28	0,00	685.049,45	0,00	0,00	685.049,45
I 0836 1501 Ges.-San. A Peterstr. 26-28	20.934,45	101.587,47	0,00	0,00	122.521,92
I 0849 1701 Ges.-San. G Matthäusstr. 24	0,00	76,83	0,00	0,00	76,83
I 0859 1601 Ges.-San. G Grundschule, Reichsgrafenstr. 26-38	111.934,66	644.029,69	0,00	755.964,35	0,00
I 0859 1601 Ges.-San. G Grundschule, Reichsgrafenstr. 26-38	0,00	113.515,74	0,00	113.515,74	0,00
I 0159 1601 Ges.-San. G Mercklinghausstr. 11	281.992,53	459.432,68	0,00	741.425,21	0,00
I 0159 1601 Ges.-San. A Mercklinghausstr. 11	0,00	61.012,60	0,00	61.012,60	0,00
I 5152 1701 Neubau G Sporthalle Katernberg, Nevigeser Str. 150	39.759,99	53,53	0,00	0,00	39.813,52
I 0844 1501 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28 Erw.-Bau1969	167,79	-167,79	0,00	0,00	0,00
I 0845 1502 Ges.-San. G Grundschule, Peterstr. 26-28, Erw.Bau1994	167,79	-167,79	0,00	0,00	0,00
I 0850 1701 Ges.-San. G (Turnhalle), Matthäusstr. 24	0,00	76,83	0,00	0,00	76,83
I 4114 1701 Ges.-San. G Hauptschule, Matthäusstr. 24, Pavillon	135,96	76,83	0,00	0,00	212,79
I 4656 1701 Ges.-San. Hauptschule (Erw.), Matthäusstr. 24	0,00	76,83	0,00	0,00	76,83

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
I 0101 1601 Ges.-San. G Förderschule, Bartholomäusstr. 70	0,00	7.559,06	0,00	0,00	7.559,06
I 0106 1801 Ges.-San. G Gymnasium, Bayreuther Str. 35	0,00	36.749,97	0,00	0,00	36.749,97
I 0285 1601 Ges.-San. G Turnhalle, Florian-Geyer-Str. 9	222.649,19	62.008,67	0,00	0,00	284.657,86
I 0235 1401 Ges.-San. G Grundschule, Haselrain 38	0,00	98.715,56	0,00	0,00	98.715,56
I 1171 1701 Neubau G Dieckerhoffstr. 6, Hauptschule	1.280,54	335.588,89	0,00	0,00	336.869,43
I 1171 1701 Neubau A Dieckerhoffstr. 6, Hauptschule	39.905,68	0,00	0,00	0,00	39.905,68
I 0755 1601 Ges.-San. G Meyer Str. 32, Grundschule (Turnhalle)	103.950,12	94.775,79	0,00	0,00	198.725,91
S 1116 1601 Ges.-San. G Wittener Str. 144, Grundschule	119.431,71	87.336,83	0,00	0,00	206.768,54
I 0872 1901 Ges.-San. G Röttgen 110, Förderschule	0,00	797.947,67	0,00	0,00	797.947,67
I 0107 1901 Neubau G Gymnasium, Bayreuther Str. 35	0,00	7.983,32	0,00	0,00	7.983,32
I 0187 1901 Umnutzung G Gymnasium, Schlüssel 2	0,00	12.281,21	0,00	0,00	12.281,21
I 0199 1701 Hauptschule, Dieckerhoffstr. 6	0,00	60.961,15	0,00	0,00	60.961,15
I 0739 1901 Ges.-San. G Markomannenstr. 14, Berufs-Info-Zentrum	0,00	2.763,67	0,00	0,00	2.763,67
I 0943 1901 Ges.-San. A Gymnasium, Sedanstr. 4	0,00	334.791,27	0,00	0,00	334.791,27
I 0907 1901 Ges.-San. G Berufsschule, Schluchtstr. 30	0,00	29.368,25	0,00	0,00	29.368,25
I 5530 1901 Neubau G Hauptschule, Dieckerhoffstr. 6	0,00	342.137,00	0,00	0,00	342.137,00
I 5532 1901 Neubau G Turnhalle, Haselrain 38	0,00	64.337,66	0,00	0,00	64.337,66
I 5548 1901 Neubau G Grundschule, Haselrain 38	0,00	3.119,90	0,00	0,00	3.119,90
I 0681 1901 Ges.-San. G Realschule, Leimbacher Str. 4	0,00	67.154,67	0,00	0,00	67.154,67
I 0364 1601 Ges.-San. G Grundschule, Hainstr. 192	0,00	524,70	0,00	0,00	524,70
I 1254 1601 Ges.-San. G Grundschule, Hainstr. 192	0,00	22.726,91	0,00	0,00	22.726,91
I 0103 1801 Ges.-San. G Förderschule (Küche), Bartholomäusstr. 70	0,00	1.238,05	0,00	0,00	1.238,05
I 0682 1901 Ges.-San. G Realschule (Erw.Bau 1), Leimbacher Str. 4	0,00	1.956,34	0,00	0,00	1.956,34
I 0683 1901 Ges.-San. G Realschule (Erw.Bau 2), Leimbacher Str. 4	0,00	1.956,34	0,00	0,00	1.956,34

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
I 0932 1801 Ges.-San. G Grundschule (Turnh.), Schützenstr. 101	0,00	93,89	0,00	0,00	93,89
I 1224 1301 Ges.-San. G An der Blutfinke 70, Sporthalle m. Anbau	0,00	21.686,48	0,00	0,00	21.686,48
I 4655 1701 Reparatur Modulbau, Dieckerhoffstr. 6	0,00	32.414,81	0,00	0,00	32.414,81
I 5515 1701 Neubau G Dreifachsporthalle, Nevigeseer Str. 150	0,00	1.013.392,86	0,00	0,00	1.013.392,86
Zwischensumme Schulen	48.584.747,03	29.978.633,56	0,00	66.523.904,08	12.039.476,51

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
Soziale Einrichtungen					
I 5315 1601 Neubau G Kindertagesstätte, Ahrstr. 35	1.355.407,38	1.445.605,71	0,00	0,00	2.801.013,09
I 5315 1601 Neubau KiTa Außenanlagen	66.378,49	356.222,93	0,00	0,00	422.601,42
I 5334 1601 Neubau KiTa Gebäude	3.194.952,08	434.793,53	0,00	3.629.745,61	0,00
I 5334 1601 Neubau KiTa Außenanlagen	569.682,16	291.938,32	0,00	861.620,48	0,00
I 5384 1601 Neubau Kita, Bromberger Str. 77	208.345,98	1.260.105,12	0,00	0,00	1.468.451,10
I 5468 1501 Stadttelzentrum, Heckinghauser Str. 195	206.887,44	1.106.602,40	0,00	0,00	1.313.489,84
I 5454 1501 Neubau KiTa Gebäude	45.041,78	360.992,05	0,00	0,00	406.033,83
I 4945 1601 Neubau KiTa Gebäude	41.876,37	413.022,07	0,00	0,00	454.898,44
I 1159 1801 Sonnenschutz	1.977,41	28.564,80	0,00	30.542,21	0,00
I 0266 1602 Ges.-San. Gebäude	608.664,00	1.240.854,05	0,00	0,00	1.849.518,05
Zwischensumme Soziale Einrichtungen	6.299.213,09	6.938.700,98	0,00	4.521.908,30	8.716.005,77

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
Kultur und Sport					
I 5440 1601 Neubau Begrüßungszentrum HSW	1.044.525,24	1.038.921,94	0,00	0,00	2.083.447,18
I 0492 1701 Umbau Turnhalle (Gebäude)	559.215,46	1.704.895,15	0,00	0,00	2.264.110,61
I 0492 1701 Umbau Turnhalle (Außenanlage)	993.596,21	-14.990,46	0,00	978.605,75	0,00
I 0175 1601 i.PI. Pina-Bausch-Zentrum, Bundesallee 260 (Gebäude)	633.823,77	45.360,00	0,00	0,00	679.183,77
I 5515 1701 Dreifachsporthalle, Nevigeser Str. 150 (Gebäude)	199.460,70	0,00	0,00	0,00	199.460,70
I 1776 1901 Ges.-San. G Zum Tal 27, Hallenbad Cronenberg	0,00	444.164,52	0,00	0,00	444.164,52
Zwischensumme Kultur & Sport	3.430.621,38	3.218.351,15	0,00	978.605,75	5.670.366,78

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Aktivierung 2019	Stand 31.12.2019
Öffentliche Verwaltung					
I 5427 1601 Neubau Touristik-Pavillon Gebäude	381.654,45	-381.654,45	0,00	0,00	0,00
I 5427 1601 Neubau Touristik-Pavillon Außenanlagen	10.927,24	-10.927,24	0,00	0,00	0,00
I 5428 1601 Neubau Cafe-Cosa Gebäude	394.150,41	-394.150,41	0,00	0,00	0,00
I 1221 1501 Ges.-San. Rathaus	82.621,83	0,00	0,00	82.621,83	0,00
I 1393 1601 Erweiterung Feuerwache	635.760,45	225.867,46	0,00	861.627,91	0,00
I 5428 1601 Neubau Cafe-Cosa Außenanlagen	10.927,24	-10.927,24	0,00	0,00	0,00
I 1259 1701 Ges.-San. Parkhaus am Kasinogarten	121.713,99	1.732.784,18	0,00	0,00	1.854.498,17
I 5448 1701 Radabstellanlage in Pl.	80.395,05	-80.395,05	0,00	0,00	0,00
V 0245 1501 Ges.-San. Elisenhöhe 1-5, Ellersche Villa	409.756,56	682.023,81	0,00	0,00	1.091.780,37
I 1905 1901 Neubau Giebel 46, Betriebshof (Lagergebäude)	0,00	6.911,82	0,00	0,00	6.911,82
I 1906 1901 Neubau Giebel 46, Betriebshof (Kfz-Halle)	0,00	6.911,82	0,00	0,00	6.911,82
I 5527 1801 Neubau G Vohwinkel Str. 118, Rettungswache	0,00	212,32	0,00	0,00	212,32
I 2033 1601 Sanierung Münzstr. 51-53, Mehrfamilienhaus (Hofkellerdecke)	0,00	240,75	0,00	0,00	240,75
I 4220 1801 Jägershof 112, Feuerwehr (Kfz-Halle - Quellabsauganlage)	0,00	1.903,51	0,00	0,00	1.903,51
Zwischensumme Öffentliche Verwaltung	2.127.907,22	1.778.801,28	0,00	944.249,74	2.962.458,76
GESAMTSUMME	60.442.488,72	41.914.486,97	0,00	72.968.667,87	29.388.307,82



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 5,8 Mio. € nach einem Jahresüberschuss von 129,5 Mio. € im Vorjahr ab.

Der Ergebnismrückgang um 123,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des im Vorjahr zu verzeichnenden positiven Einmaleffekts im Zusammenhang mit der ertragswirksamen Auflösung der Wertberichtigungen auf Gebäudeschäden (119,2 Mio. €).

Der verbleibende Ergebnismrückgang von 4,5 Mio. € resultiert aus dem laufenden Geschäftsjahr und beruht auf unterschiedlichen Faktoren.

Auf der Leistungsseite ist ein Rückgang der Umsatzerlöse zu verzeichnen (- 28,7 Mio. €), dem jedoch eine Erhöhung des Bestands an noch abzurechnenden Leistungen gegenübersteht (+ 33,6 Mio. €).

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden nur die Betriebskosten für ein Abrechnungsjahr (2018) abgerechnet, während im Vorjahr die Betriebskosten für zwei Abrechnungsjahre (2016 und 2017) abgerechnet worden waren. Die Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2019 steht noch aus und ist unter den „Noch abzurechnenden Leistungen“ ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse für Mieten stiegen im Geschäftsjahr um 2,3 Mio. €. Hingegen gingen die Umsatzerlöse für die Kraftwerksscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld um 1,0 Mio. € auf nunmehr 0,1 Mio. € zurück, da das Kraftwerk am 7. Juli 2018 stillgelegt wurde. Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 121,3 Mio. €. Dies ist ebenfalls begründet durch die im Vorjahr zu verzeichnenden Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen für Gebäudeschäden in Höhe von 119,2 Mio. € (Einmaleffekt).

Unter dem Posten Materialaufwand wirkt sich die Einstellung des Kraftwerkbetriebs der seit dem Jahr 2014 von den Wuppertaler Stadtwerken GmbH gepachteten Kraftwerksscheibe des Steinkohlekraftwerks Elberfeld aus. So entfielen gegenüber dem Vorjahr ca. 0,4 Mio. € Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für den Betrieb der überwiegend zur Eigenstromversorgung des GMW eingesetzten Kraftwerksscheibe sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen (Pacht und Dienstleistungen und Bezugsstrom) in Höhe von 1,5 Mio. €, die ebenfalls im Zusammenhang mit der Eigenstromerzeugung standen.

Der Wegfall der Eigenstromversorgung nach der Kraftwerkstilllegung wirkt sich gleichzeitig auf den Strombezug aus, der von 3,7 Mio. € auf 6,4 Mio. € angestiegen ist.

Trotz erfolgter Tarifentgeltsteigerungen waren im Berichtszeitraum Personalkostensenkungen zu verzeichnen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen verzeichnen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme. Außerplanmäßige Abschreibungen waren in 2019 nicht zu verzeichnen.

Die erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt für Investitionsträger trägt dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € rückläufig waren. Der Darlehensbestand gegenüber Kreditinstituten ist in den letzten 14 Jahren wie folgt kontinuierlich gesunken:

Jahr 2019:	157,7 Mio. €
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. €

Ursächlich für den Rückgang der Fremdfinanzierungsmittel der Banken sind die in den letzten Jahren verstärkt zur Verfügung stehenden Zuschussmittel von Bund und Land NRW.

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

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur hat unverändert ihren Schwerpunkt im langfristigen Bereich. Das Sachanlagevermögen umfasst 96,2 % der Bilanzsumme und ist aufgrund der zu aktivierenden Investitionen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,1 % gestiegen.

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 274,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 249,7 Mio. € um 24,3 Mio. € gestiegen. Der Anstieg ist auf den nach wie vor hohen Zugang von Fördermitteln zurückzuführen, mit denen eine langjährige Zweckbindung verbunden ist. Der Sonderposten wird parallel mit der Nutzungsdauer der jeweiligen geförderten Objekte aufgelöst.

Das Eigenkapital hat sich nur unwesentlich verändert und beträgt im Geschäftsjahr 506,8 Mio. € gegenüber 504,7 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt somit 48,6 % (2018: 49,4 %).

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 22.06.2020 wurde für das Jahr 2018 beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2018 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 129.480.124,04 € festgestellt.
2. Der Betrag von 119.202.596,32 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Der verbleibende Überschuss in Höhe von 10.277.527,72 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

III. Ertragslage

Investitionsbedingt ergab sich ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 1,5 Mio. € auf 29,8 Mio. € (Vorjahr 28,3 Mio. €). Außerplanmäßige Abschreibungen (Vorjahr 2,9 Mio. €) waren nicht zu verzeichnen.

Die im Vorjahr unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesenen einmaligen Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigungen für strukturelle Gebäudeschäden (119,2 Mio. €) entfielen im Geschäftsjahr 2019, was zu einem entsprechenden Rückgang der sonstigen Erträge führte.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2019: 7,7 Mio. € 2018: 7,2 Mio. €) entwickelten sich korrespondierend zu den planmäßigen Abschreibungen.

Die Vermietung an stadinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 94,1 % 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 4,9 Mio. € (2018: 5,0 Mio. €) ca. 5,9 % 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 Umsatzerlöse aus Vermietungen in Höhe von 82,5 Mio. € (2018: 80,2 Mio. €) erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Betriebskosten (38,4 Mio. €; 2018: 35,1 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (22,6 Mio. €; 2018: 23,5 Mio. €) sowie Aufwendungen für Anmietungen (8,4 Mio. €; 2018: 8,7 Mio. €). Die Aufwendungen zum Betrieb der im Wirtschaftsjahr 2014 hinzugekommenen Kraftwerkscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld, das zum 07.07.2018 stillgelegt wurde sind im Wirtschaftsjahr 2019 entfallen (2018: 1,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind, auch unter Berücksichtigung von Tarifentgeltsteigerungen, aufgrund eines geringen Personalrückgangs im Wirtschaftsjahr (2019: 465 Mitarbeiter; 2018: 470 Mitarbeiter) auf 27,7 Mio. € zurückgegangen (2018: 27,9 Mio. €).

Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund der gleichbleibenden Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau nur unwesentlich auf -6,2 Mio. € (2018: -6,5 Mio. €).

Der Jahresüberschuss ging vornehmlich aufgrund der im Vorjahr einmalig vorgenommenen Auflösung der „Wertberichtigungen für strukturelle Gebäudeschäden“ (119,2 Mio. €) um 123,7 Mio. € zurück. Der um den Einmaleffekt aus dem Vorjahr bereinigte Jahresüberschuss verminderte sich um 4,5 Mio. € auf 5,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung für 2017 an die Stadt Wuppertal erhöhte sich der Bilanzgewinn um 2,1 Mio. € auf 54,0 Mio. €.

IV. Finanzausstattung

In den Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2019 waren rund 22,6 Mio. € (2018: 23,6 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 soll zur Finanzierung des städtischen Haushaltssicherungskonzepts (HSK) einen Beitrag durch Gewinnausschüttungen bis zum Jahr 2022 leisten. Dafür entfallen zur teilweisen Kompensation die bislang vorgenommenen Ausschüttungen von Verkaufserlösen.

Da auf Grund der gestiegenen Bautätigkeit im Jahr 2019 der Finanzierungsbedarf deutlich angestiegen ist, wurde auf die ursprünglich für die Jahre 2018 und 2019 vorgesehenen Ausschüttungen von 5,8 Mio. € und 5,5 Mio. € verzichtet.

Folgende Ausschüttungen sind derzeit vorgesehen:

2020	2021	2022
5,8 Mio. €	5,8 Mio. €	5,9 Mio. €

V. Risikomanagementsystem des GMW

Risikobereich Finanzen

Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen

In den Jahren 2010 und 2011 erfolgte letztmalig 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. 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. Entscheidend für die Gewährung von Fremdkapitalmitteln ist die Kreditlinie der Stadt Wuppertal.

Das wesentliche Risiko hierbei ist die Höhe der Kreditlinie der Stadt Wuppertal im Kontext eines möglichen Rückgangs der Bezuschussung durch Bund und Land. Im Falle eines Rückgangs der Bezuschussung, der nicht durch zusätzlicher Kreditaufnahmen kompensiert werden kann, 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 5,9 % 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 157,7 Mio. € mit rund 3,42 % 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 94,1 % 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 wäre.

Bestandsgefährdende Risiken sind aktuell nicht ersichtlich.

VI. Ausblick

Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand beläuft sich zum 31.12.2019 auf rd. 129,2 Mio. € (Vorjahr rd. 125,0 Mio. €). Dem stehen Rücklagen in Höhe von 119,2 Mio. € gegenüber.

Die schadstoffbedingten Schäden zeigten sich im Wirtschaftsjahr nahezu unverändert. So wurden auf Grund der Außenverpflichtung zum 31.12.2019 für Schadstoffschäden rd. 9,3 Mio. € Rückstellungen gebildet (Vorjahr 9,3 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).

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	84,0
Bayreuther Straße	Gymnasium; Gesamtsanierung K-Trakt und Neubau C-Trakt	15,0
Bockmühle 12 / 24 in Pl. - 7627	Errichtung der 7. Gesamtschule	72,0
Nevigeser Str. 150	Errichtung einer Sporthalle für die Gesamtschule Kruppstr.	11,6
Dieckerhoffstraße 6	Abriss Altbau und Anbau / Neubau für Hauptschule	11,0
Schluchtstraße 32-34	Sanierung Gymnasium	25,3
Schluchtstraße 30	Sanierung Berufskolleg	29,2

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 leerstehender Gebäude ist jedoch keine wesentliche Reduzierung des Gebäudebestandes möglich. Eine Auskehrung der Veräußerungserlöse an die Stadt fand ab dem Wirtschaftsjahr 2017 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2022 die Verkaufserlöse beinhaltet (siehe II/6).

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 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 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 (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 zurzeit nicht 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.

Im Dezember 2019 hat der Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, auf die Ausschüttungen des GMW für 2018 - 2019 in Höhe von 11,3 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.

II/12

Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen durch die im März und seit November 2020 ff. im Zuge der Corona-Virus-Maßnahmen beschlossenen Lockdowns mit Schulschließungen, verstärktem Home-Office Einsatz in der Verwaltung etc. sind derzeit nur schwer abzuschätzen. Aktuell ist noch kein wesentlicher nachteiliger Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes zu verzeichnen.

Der Wirtschaftsplan für 2020 sieht Erträge von 143 Mio. € und ein Jahresergebnis von 6,3 Mio. € vor.

Der Wirtschaftsplan geht für 2021 bei Erträgen von rd. 155 Mio. € von einem Jahresergebnis von 6,2 Mio. € aus.

Wuppertal, 31. März 2021

Mirja Montag
(1. Betriebsleiterin)

Dr. Hans-Uwe Flunkert
(2. Betriebsleiter)