

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
	€	€		€	€
AKTIVA			PASSIVA		
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital		
Software	15.899,00	46.283,00		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	960.389.626,92	961.131.554,51	III. Gewinnrücklagen		
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.623.823,55	10.517.630,87	Anderer Gewinnrücklagen	129.319.922,28	123.519.922,28
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.075.738,83	3.589.938,85	IV. Bilanzgewinn		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	51.969.413,45	29.388.307,82		59.736.355,93	53.984.647,84
	1.025.058.602,75	1.004.627.432,05		518.394.752,62	506.843.044,53
	1.025.074.501,75	1.004.673.715,05	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
				302.909.451,72	274.013.592,43
B. Umlaufvermögen					
	2,034%		C. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.793.513,84	16.507.863,38
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	400.263,20	368.752,62	2. Sonstige Rückstellungen	15.544.008,90	15.100.504,42
2. Noch abzurechnende Leistungen	35.697.227,04	37.831.775,32		33.337.522,74	31.608.367,80
	36.097.490,24	38.200.527,94	D. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.888.112,36	157.661.894,77
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.961.961,52	0,00	2. Erhaltene Anzahlungen	36.448.895,24	35.351.671,57
2. Sonstige Vermögensgegenstände	132.618,82	402.103,44	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.947.943,20	15.182.947,96
	21.398.561,62	762.652,15	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	20.151.422,90	22.511.645,54
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			5. Sonstige Verbindlichkeiten	758.966,66	700.549,86
	462,79	666,55		228.195.340,36	231.408.709,70
	57.496.514,65	38.963.846,64	E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	289.434,39	262.812,19		23.383,35	26.659,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten				1.082.860.450,79	1.043.900.373,88
	1.082.860.450,79	1.043.900.373,88			

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		136.967.397,94		131.582.751,22
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an noch abzurechnenden Leistungen		-2.134.548,28		2.527.998,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.031.409,75		3.468.629,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.490.377,43		9.888.603,96
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	391.173,58		494.964,64	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>65.143.878,96</u>	65.535.052,54	<u>69.463.370,22</u>	69.958.334,86
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	22.435.515,26		21.143.642,88	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 2.315.589,69 € (Vorjahr 2.402.012,63 €)	6.645.353,69		6.521.231,23	
		<u>29.080.868,95</u>		<u>27.664.874,11</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		29.929.031,40		29.842.405,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.768.977,35		6.948.997,44
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.141,10		3.986,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.905.328,05		6.218.067,47
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-59.041,46</u>		<u>-88.392,62</u>
12. Ergebnis nach Steuern		12.195.561,11		6.927.683,41
13. Sonstige Steuern		<u>643.853,02</u>		<u>1.118.487,49</u>
14. Jahresüberschuss		11.551.708,09		5.809.195,92
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		48.184.647,84		48.175.451,92
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>59.736.355,93</u></u>		<u><u>53.984.647,84</u></u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 250 €, 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 250 € zzgl. Umsatzsteuer werden im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Zur Erfassung eines eventuellen außerplanmäßigen Wertberichtigungsbedarfs wird ein differenziertes Verfahren nach den Kriterien von Altersstruktur und Reichweite angewandt.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. 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, soweit gegeneinander aufrechenbar, saldiert und der Gesamtsaldo als „Forderungen gegenüber der Gemeinde“ (19.962 T€) ausgewiesen.

Der Ausgleichsanspruch aus Pensionsrückstellungen für nicht beim GMW abgeleistete Dienstzeiten (3.105 T€) 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 lediglich den Bestand der Barkasse aus, da das bei der Stadtparkasse Wuppertal geführte Girokonto seit der Einführung des cash-pooling zum Jahresende jeweils einen Bestand von 0,00 € ausweist. Die im Rahmen des cash-pooling verrechneten Beträge werden auf dem Sonderhaushaltskonto unter dem Bilanzposten „Forderungen an die Gemeinde“ ausgewiesen. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten an die Gemeinde werden mit dem EONIA (Euro Over Night Index Average) Zins verzinst.

Vereinnahmte Investitionszuschüsse werden dem Sonderposten für Investitionszuschüsse zugeführt und korrespondierend zu den jeweiligen Abschreibungen ertragswirksam aufgelöst.

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 2005 G von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinssatzes von 5 % nach dem sogenannten Teilwertverfahren bewertet

Durch den Ausgleichsanspruch gegen die Stadt Wuppertal ist der Betrieb nur mit den Pensionsverpflichtungen belastet, die auf die Dauer der Beschäftigung der Beamten beim GMW entfallen. Beim Ausscheiden (in der Regel Wechsel zurück zur Stadt oder Pensionierung) werden die um den Ausgleichsanspruch verminderten Rückstellungsgegenwerte an die Stadt

Wuppertal übertragen, die die weitere Abwicklung der Versorgungsverpflichtung übernimmt (Fortführung der Rückstellung und ggf. Zahlung der Versorgungsbezüge unter Verwendung der übernommenen Rückstellungsgegenwerte).

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die jeweils mit dem Erfüllungsbetrag gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB bewertet wurden sowie noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen und ungewisse Verbindlichkeiten, für Jubiläumsverpflichtungen, für Prozessrisiken sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

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 Erfüllungs- bzw. Nennbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands**1. Anzahlmäßige Entwicklung**

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2020	716	15	731
Zugänge 2020			
a) aus Zukäufen/Übertragungen	0	1	1
b) aus Inbetriebnahmen	3	0	3
Abgänge 2020			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	-2	(-3)*	-2(-3)*
b) aus Abbrüchen	0	0	0
31. Dezember 2020	717	16	733
davon Wohngebäude	50	(2019:	50)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2019:	41)
davon Geschäftsbauten	626	(2019:	625)
*Grundstücke (Teilverkäufe)			

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

Zugänge 2020			
a) aus Zukäufen			
Baumstr. 20, (Grundstück - Kindertagesstätte i.Pl.)			
b) aus Übertragungen			
c) aus Inbetriebnahmen			
Schluchtstr. 32-34, (Gymnasium, Modulbau)			
Ahrstr. 35, (Kindertagesstätte)			
Kleestr. 68, (Kindertagesstätte)			

Abgänge 2020			
a) aus Verkäufen			
Goerdeler Str. 23 (Grundstück - Teilverkauf Erbpacht)			
Goerdeler Str. 23 (Gebäude - Verkauf Erbpacht)			
Mallack 11, (Grundstück - Teilverkauf)			
Mallack 11, (Sportplatzhaus, Verkauf)			
Spitzenstr. 20, (Grundstück - Teilverkauf)			
b) aus Abbrüchen			
entfällt			

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>			€
Buchwert 31. Dezember 2019			975.239.124,23
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	23.233.812,40
Zugänge		+	4.731.093,07
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	301.098,00		
Kumulierte Abschreibungen	- 84.905,00	/.	-216.193,00
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	29.898.647,40		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	/.	-29.898.647,40
Buchwert 31. Dezember 2020			973.089.189,30

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 23.233.812,40 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2020 zu entnehmen (S. I/25 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:	€
a) <u>Grundstücke</u>	608.000,00
b) <u>Gebäude</u>	2.430.595,18
c) <u>Außenanlagen</u>	1.335.539,06
d) <u>Mietereinbauten</u>	18.512,47
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	338.446,36
	4.731.093,07
a) <u>Grundstücke</u>	
Zukäufe/Übertragungen - Soziale Einrichtungen	608.000,00
	608.000,00
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	560.723,93
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	101.552,23
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	502.113,85
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	1.266.205,17
	2.430.595,18
c) <u>Außenanlagen</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	1.335.127,12
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	411,94
	1.335.539,06
d) <u>Mietereinbauten</u>	
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	18.512,47
	18.512,47
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	11.821,07
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	46.857,21
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	266.047,86
Nachaktivierungen - GWG Sammelposten 2020	13.720,22
	338.446,36

Die Zukäufe/Übertragungen Grundstücke setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Zukäufe/Übertragungen			
Baumstr. 20, (Kindertagesstätte i.Pl.)	608.000,00		608.000,00

Die Nachaktivierungen Gebäude Schulen setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Röttgen 110, (Hauptschule)	1.264.994,24		
Kruppstr. 139-145, (Grundschule Bt.-F)	1.064.396,26		
Schluchtstr. 34, (Gymnasium)	823.639,20		
Johannisberg 20, (Gymnasium)	572.974,91		
Schluchtstr. 34, (Gymnasium, Modulbau)	496.411,42		
Neue Friedrichstr. 19, (Realschule)	353.705,29		
Nathrather Str. 156, (Grundschule)	325.590,52		
Johannisberg 20, (Gymnasium)	311.585,93		
Carnaper Str. 13, (Hauptschule)	297.576,60		
Hufschmiedstr. 5, (Grundschule, Turnhalle)	245.667,97		
Meyerstr. 32, (Grundschule, Turnhalle)	244.142,22		
Nathrather Str. 156, (Grundschule, Turnhalle)	229.236,60		
Wittener Str. 144, (Grundschule)	219.209,02		
Mercklinghausstr. 11, (Grundschule, Turnhalle)	193.092,65		
Goerdelerstr. 21, (Grundschule)	158.745,28		
Peterstr. 26, (Grundschule, Turnhalle)	138.945,65		
Alarichstr. 44, (Grundschule)	119.630,84		
Marienstr. 64, (Grundschule)	107.898,04		
Birkenhöhe 60, (Grundschule, Modulbau)	86.265,84		
Reichsgrafenstr. 26-38, (Grundschule, Turnhalle)	56.463,53		
sowie 26 Einzelmaßnahmen im Wert von	316.402,08		7.626.574,09

2. Sonstige Nachaktivierungen			
Hufschmiedstr. 5, (ehem. Förderschule)	226.720,10		
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	214.448,27		
Reichsgrafenstr. 34-38, (Grundschule)	160.829,77		
Hufschmiedstr. 5, (ehem. Förderschule, Altbau)	135.265,99		
Schlüssel 2, (Grundschule)	97.719,39		
Rudolf-Steiner-Str. 2, (Gymnasium)	77.990,09		
An der Blutfinke 70-74, (Gesamtschule)	53.580,35		
sowie 16 Einzelmaßnahmen im Wert von	252.697,35		
sowie 1 Umbuchung im Wert von	-658.527,38		560.723,93
			8.187.298,02

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Kleestr. 68, (Kindertagesstätte)	3.484.299,29		
Ahrstr. 35, (Kindertagesstätte)	3.314.833,32		
sowie 8 Einzelmaßnahmen im Wert von	110.944,79		
sowie 1 Umbuchung auf Kleestr. 68 im Wert von	-3.446.152,44		3.463.924,96
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Agnes-Migel-Str. 6, (Kindergarten)	25.682,43		
Mainstr. 24, (Kindertagesstätte)	23.355,13		
sowie 5 Einzelmaßnahmen im Wert von	52.514,67		101.552,23
			3.565.477,19

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Engelsstr. 10, (Museum)	3.783.781,17		
Hubertusallee 4, (Stadion, Leistungszentrum)	2.603.427,92		
sowie 1 Einzelmaßnahme im Wert von	1.284,27		6.388.493,36

2. Sonstige Nachaktivierungen			
Johannisberg 40, (Stadthalle)	209.699,07		
Albert-Einstein-Str. 20, (Dreifachsporthalle)	168.161,80		
Turmhof 8, (Museum, Von der Heydt)	101.837,59		
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	22.415,33		502.113,79
			6.890.607,15

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Bergstr. 54, (Parkhaus Am Kasinogarten)	1.922.876,06		
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	13.693,75		
sowie 1 Umbuchung im Wert von	-158.582,00		1.777.987,81
2. Sonstige Nachaktivierungen			
August-Bebel-Str. 55, (Feuerwache)	876.121,24		
Wegnerstr. 7, (Rathaus Altbau)	303.059,27		
sowie 9 Einzelmaßnahmen im Wert von	87.024,66		1.266.205,17
			3.044.192,98

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Johannisberg 20, (Gymnasium)	862.200,59		
Ahrstr. 35, (Kindertagesstätte)	787.944,82		
Sedanstr. 14, (Gymnasium)	721.400,39		
Kruppstr. 139-145, (Grund-/Gesamtschule)	347.133,43		
Haspeler Str. 25, (Berufskolleg)	97.252,41		
Münzstr. 53, (Bürogebäude)	75.875,70		
sowie 7 Einzelmaßnahmen im Wert von	148.303,24		3.040.110,58

2. Sonstige Nachaktivierungen			
Diesterwegstr. 3, (Berufsfachschule)	862.700,39		
Gertrudenstr. 20, (Realschule)	469.746,20		
sowie 3 Einzelmaßnahmen im Wert von	3.092,47		1.335.539,06
			4.375.649,64

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

	€		€
1. Sonstige Nachaktivierungen			
3 Einzelmaßnahmen im Wert von	18.512,47		18.512,47

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

	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Haspeler Str. 25, (Berufsfachschule)	644.797,68		
Ahrstr. 35, (Kindertagesstätte)	94.168,60		
Kruppstr. 139-145, (Grund-/Gesamtschule)	77.177,51		
sowie 12 Einzelmaßnahmen im Wert von	120.577,81		936.721,60
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Müngstener Str. 10, (Bürogebäude)	104.686,58		
Remscheider Str. 50, (Feuerwehrgerätehaus)	70.611,04		
Johannisberg 40, (Stadthalle)	35.663,07		
sowie 22 Einzelmaßnahmen im Wert von	127.485,67		338.446,36
			1.275.167,96

Die Abgänge bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten setzen sich wie folgt zusammen:			
	€		€
a) aus Verkäufen	301.098,00		
b) aus Abbrüchen	0,00		301.098,00
c) aus Verkäufen			
Goerdeler Str. 21 (Grundstück - Verkauf Erbpacht)	68.615,00		
Goerdeler Str. 21 (Gebäude - Verkauf Erbpacht)	63.353,00		
Mallack 11, (Sportplatzhaus - Verkauf Erbpacht)	165.244,00		
Spitzenstr. 20, (Grundstück - Teilverkauf)	3.886,00		301.098,00
d) aus Abbrüchen			
---	0,00		0,00
			301.098,00

Entwicklung der Anlagen im Bau			€
Stand 1. Januar 2020			29.388.307,82
Zugänge			45.814.918,03
Abgänge			./ 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)			./ 23.233.812,40
Stand 31. Dezember 2020			51.969.413,45

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€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 13.200,00 (2019: € 3.700,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 334.762,00 (2019: € 167.251,01) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt (in Euro):

	Anfangsbestand	Umbuchung	Jahresüber- schuss	Endbestand
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Kapitalrücklage	22.563.346,41	0,00	0,00	22.563.346,41
Gewinnrücklage	123.519.922,28	5.800.000,00	0,00	129.319.922,28
Bilanzgewinn	53.984.647,84	-5.800.000,00	11.551.708,09	59.736.355,93
Bilanzielles Eigenkapital	<u>506.843.044,53</u>	<u>0,00</u>	<u>11.551.708,09</u>	<u>518.394.752,62</u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 16.11.2021 wurde für das Jahr 2019 beschlossen, dass aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 5.809.195,92 € ein Betrag von 5.800.000,00 € in andere Gewinnrücklagen eingestellt und der Restbetrag von 9.195,92 € auf neue Rechnung vortragen wird.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2019	Verbrauch	Auf- /Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	5.849.172,00	121.032,00	312.347,14	0,00	518.802,86	6.559.290,00
RST für ZVK San.geld	10.658.691,38	0,00	91.059,23	0,00	484.473,23	11.234.223,84
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	16.507.863,38	121.032,00	403.406,37	0,00	1.003.276,09	17.793.513,84
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	1.318.112,77	1.318.112,77	0,00	0,00	1.619.211,58	1.619.211,58
Jubiläum	58.877,56	4.390,61	0,00	0,00	7.690,33	62.177,28
Personalbereich	1.376.990,33	1.322.503,38	0,00	0,00	1.626.901,91	1.681.388,86
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	52.000,00	52.000,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss	198.000,00	170.539,88	0,00	27.460,12	194.800,00	194.800,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	748.829,07	0,00	12.421,17	0,00	14.563,32	775.813,56
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	837.616,80	4.605,71	0,00	0,00	186.933,45	1.019.944,54
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	2.543.123,82	2.543.123,82	0,00	0,00	2.444.581,01	2.444.581,01
Rückstellung für Schadstoffschäden	9.326.230,00	39.627,00	0,00	0,00	97.179,00	9.383.782,00
Übrige	17.714,40	1.142,40	0,00	0,00	1.126,93	17.698,93
Übrige Sonstige Rückstellungen	13.723.514,09	2.811.038,81	12.421,17	27.460,12	2.965.183,71	13.862.620,04
Sonstige Rückstellungen	15.100.504,42	4.133.542,19	12.421,17	27.460,12	4.592.085,62	15.544.008,90
Gesamtsumme Rückstellungen	31.608.367,80	4.254.574,19	415.827,54	27.460,12	5.595.361,71	33.337.522,74

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	157.888	10.450	40.864	106.574
Erhaltene Anzahlungen	36.449	36.449	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.948	12.948	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	20.151	1.390	3.970	14.791
Sonstige Verbindlichkeiten	759	759	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>228.195</u>	<u>61.996</u>	<u>44.834</u>	<u>121.365</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2020	2019
	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	130.278	125.156
Erlöse aus Weiterberechnungen	5.468	4.980
Erlöse Kraftwerkscheibe	0	98
Erlöse aus Nebenleistungen	1.221	1.349
	<u>136.967</u>	<u>131.583</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	27	93
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	1.082	414
Auflösung Sonderposten	7.795	7.651
Erträge aus Anlageverkäufen	143	732
Sonstige Erträge	443	999
	<u>9.490</u>	<u>9.889</u>

Die Abschreibungen von 29.929.031,40 € (2019: 29.842.405,44 €) entfallen ausschließlich auf planmäßige Abschreibungen.

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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	322	335
Kultur und Sport	8	13
Schulen	10	41
Verwaltung	<u>492</u>	<u>401</u>
Summe	<u><u>832</u></u>	<u><u>790</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 2020 rund € 21 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 23,8 Mio. €.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2020 aus:

Herrn 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 01. Juli 2020,
1. Betriebsleiterin ab 24. November 2020,
alleinige Betriebsleiterin seit dem 01. April 2021

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 10 T€) in Höhe von 264 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 2020 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u>	
			€	
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)	bis 23.11.2020	40,60	
Herr Marcel Gabriel-Simon,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialpädagoge Bildungsreferent (Vorsitzender)	ab 23.11.2020	0,00	
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin (stv. Vorsitzende)	Stv. Vors. ab 23.11.2020	40,60	
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktionsmitarbeiterin		20,30	
Herr Guido Gehrenbeck,	Stadtverordneter,	ab 23.11.2020	0,00	
Herr Oliver Graf,	Stadtverordneter, Anwendungsprogrammierer		40,60	
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner		71,40	
Herr Thomas Hahnel-Müller,	Stadtverordneter, Geschäftsführer		40,60	
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau		20,30	
Herr Jonas Klein,	Stadtverordneter, Student	ab 23.11.2020	0,00	
Herr Frank Lindgren,	Stadtverordneter, Ingenieur		40,60	
Herr Klaus Lüdemann,	Stadtverordneter, Dipl. Ingenieur Elektrotechnik	ab 23.11.2020	0,00	
Herr Martin Meyer,	Stadtverordneter, Handelsvertreter	ab 23.11.2020	0,00	
Frau Gabriele Röder,	Stadtverordnete, Kfm. Angestellte		20,30	
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter		0,00	
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann		40,60	
Herr Gérard Ulsmann,	Stadtverordneter,	ab 23.11.2020	0,00	
Herr Peter Vorsteher,	Stadtverordneter, Sachbearbeiter		20,30	
Frau Janine Weegmann,	Stadtverordnete, Tagesmutter	ab 23.11.2020	0,00	

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			396,20
Herr Henrik Dahlmann,	Fraktionsgeschäftsführer		35,70
Herr Alexander Schmidt	Stadtverordneter, Betriebsleiter		20,30
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		71,40
Frau Simone Göbbel	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreterin	ab 23.11.2020	0,00
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		35,70
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreter		71,40
Frau Annette Sengespeick	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreterin	ab 23.11.2020	0,00
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		71,40
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		0,00
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW stv. Arbeitnehmersvertreter		35,70
Gesamtsumme			737,80

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2020 auf Gesamt € 737,80.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2020 waren durchschnittlich 466 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beamte	26	25
Beschäftigte	<u>440</u>	<u>440</u>
Summe:	<u><u>466</u></u>	<u><u>465</u></u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	1.357	1.249	108
Angestellte / Beschäftigte	20.588	19.690	898
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	242	-130	372
Sozialabgaben	4.092	3.954	138
Altersversorgung und Unterstützung	283	626	-343
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	2.108	1.840	268
Sonstige	<u>411</u>	<u>436</u>	<u>-25</u>
	<u><u>29.081</u></u>	<u><u>27.665</u></u>	<u><u>1.416</u></u>

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 45.000,00.

VI. Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, aus dem Jahresüberschuss von € 11.551.708,09 eine Ausschüttung in Höhe von € 5.800.000,00 an die Stadt Wuppertal sowie eine Einstellung in „andere Gewinnrücklagen“ in Höhe von € 5.750.000,00 vorzunehmen und den verbleibenden Betrag in Höhe von € 1.708,09 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 22. Februar 2023

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal
 Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Stand 01.01.2020		Zugänge		Abgänge		Anschaffungs- und Herstellungskosten Umbuchungen		Stand 31.12.2020		Abschreibungen Abgänge		Umbuchungen ¹⁾		Stand 31.12.2020		Restbuchwerte Stand 31.12.2020		Stand 31.12.2019		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.069.965,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.069.965,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.054.066,05	15.899,00	46.283,00			
II. Sachanlagen																					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.300.850.030,65	4.392.646,71	301.098,00	22.297.090,80	301.098,00	301.098,00	301.098,00	1.327.238.670,16	339.718.476,14	27.225.116,10	84.905,00	84.905,00	-9.644,00	366.849.043,24	960.389.626,92	961.131.554,51					
2. Technische Anlagen und Maschinen	32.795.199,06	157.260,78	0,00	865.938,47	0,00	0,00	33.818.398,31	22.277.568,19	1.907.362,57	0,00	0,00	0,00	9.644,00	24.194.574,76	9.623.823,55	10.517.630,87					
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.452.064,36	181.185,58	0,00	70.783,13	0,00	0,00	10.704.033,07	6.862.125,51	766.168,73	0,00	0,00	0,00	0,00	7.628.294,24	3.075.738,83	3.589.938,85					
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	29.388.307,82	45.814.918,03	0,00	-23.233.812,40	0,00	0,00	51.969.413,45	368.858.169,84	29.898.647,40	84.905,00	84.905,00	0,00	0,00	398.671.912,24	1.025.058.602,75	1.004.827.432,05					
Anlagevermögen gesamt	1.374.555.566,94	50.546.011,10	301.098,00	0,00	301.098,00	301.098,00	1.424.800.460,04	369.881.851,89	29.929.031,40	84.905,00	84.905,00	0,00	0,00	398.671.912,24	1.025.074.501,75	1.004.873.715,05					

¹⁾ Die Umbuchung betrifft die Korrektur der Abschreibungen einer Photovoltaikanlage infolge der Änderung der Zuordnung dieser Anlage innerhalb des Sachanlagevermögens.



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 11,6 Mio. € nach einem Überschuss von 5,8 Mio. € im Vorjahr ab.

Die Ergebnissteigerung von 5,8 Mio. € beruht zum einen auf einer Erhöhung von 5,4 Mio. € bei den „Umsatzerlösen“, der eine Verminderung von 4,7 Mio. € bei dem Posten „Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen“ gegenübersteht.

Allein die Erlöse aus Betriebskostenumlagen als größter Posten der Umsatzerlöse verzeichneten eine Erhöhung um 4,3 Mio. €. Die übrigen Umsatzerlössteigerungen stammen überwiegend aus Mieterlössteigerungen aufgrund von Gesamtanierungen und Neubauten.

Wesentlich zur Ergebnisverbesserung trugen weiterhin auch die coronabedingt zurückgegangenen „Materialaufwendungen“ in Höhe von 4,4 Mio. € sowie die ebenfalls gesunkenen „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von 2,2 Mio. € bei.

Bedingt durch Tarifentgeltsteigerungen führte der auf gleichem Niveau gehaltene Mitarbeiterstand (Mitarbeiterstand 2020: 466 / Vorjahr 465) zu einer Personalkostensteigerung in Höhe von 1,4 Mio. €.

Der Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ mit einer Gesamtsumme von 29,9 Mio. € weist gegenüber dem Vorjahr lediglich eine Steigerung von 0,1 Mio. € aus.

Die weiterhin im Geschäftsjahr erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt trug dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € leicht rückläufig waren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die - wie nachfolgend dargestellt - seit dem Jahre 2007 kontinuierlich zurückgegangen sind, hielten sich im Geschäftsjahr 2020 in etwa auf dem Vorjahresniveau:

Jahr 2020	157,9 Mio. €
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. €

Grund für den kontinuierlichen Rückgang bzw. den geringfügigen Anstieg in 2020 sind die verstärkt zur Verfügung stehenden Zuschussprogramme von Bund und Land NRW.

Unter dem Posten „13. Sonstige Steuern“ sind 0,1 Mio. € (VJ 0,7 Mio. €) Stromsteuer im Zuge der auslaufenden Eigenstromerzeugung ausgewiesen.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur hat unverändert ihren Schwerpunkt im langfristigen Bereich. Das Sachanlagevermögen macht 94,7 % der Bilanzsumme aus, ist gegenüber dem Vorjahr aber leicht um insgesamt 1,5 %-Punkte gesunken.

Ursächlich für die Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist die Zunahme der Forderungen gegenüber der Gemeinde (20 Mio. € - Vorjahr 0 €).

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

Auf der Passivseite ist der Sonderposten für Investitionszuschüsse mit 302,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 274,0 Mio. € um 28,9 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 ergebnisbedingt erhöht und beläuft sich auf 518,4 Mio. € nach 506,8 Mio. € im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme von 48,6 % auf 47,9 %.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2020 für das Jahr 2019 beschlossen, einen Betrag von 5.800.000,00 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Überschuss in Höhe von 9.195,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

III. Ertragslage

Es ergab sich nur ein leichter Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 0,1 Mio. € auf 29,9 Mio. € (Vorjahr 29,8 Mio. €). Wie im Vorjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2020: 7,8 Mio. € / 2019: 7,7 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den 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. 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 vorgegeben.

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 5,0 Mio. € (2019: 4,9 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 aus Vermietungen 83,3 Mio. € (2019: 82,5 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (37,4 Mio. €; 2019: 38,4 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (19,0 Mio. €; 2019: 22,6 Mio. €) sowie aus Anmietungen (8,7 Mio. €; 2019: 8,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind unter Berücksichtigung von Tarifentgeltsteigerungen zu einem gleichbleibenden Personalstand im Wirtschaftsjahr (2020: 466 Mitarbeiter; 2019: 465 Mitarbeiter) auf 29,1 Mio. € gestiegen (2019: 27,7 Mio. €).

Das negative Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund der noch moderaten Zinsentwicklung von -6,2 Mio. € auf -5,9 Mio. €.

Der Jahresüberschuss konnte aufgrund gestiegener Umsatzerlöse bei gleichzeitig coronabedingt zurückgegangenen Materialaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 5,7 Mio. € auf 11,6 Mio. € gesteigert werden.

IV. Finanzausstattung

In den Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2020 waren rund 23,2 Mio. € (2019: 22,6 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 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.

Folgende Ausschüttungen sind zurzeit 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 (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 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-Fremdkreditbestandes von 157,9 Mio. € mit rund 3,48 % 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 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 31.12.2020 einen Wert von rd. 133,6 Mio. € (Vorjahr rd. 129,2 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden zeigten sich im Wirtschaftsjahr nahezu unverändert. So sind zum 31.12.2020 rd. 9,4 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (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	104,0
Bayreuther Straße	Gymnasium; Gesamtsanierung K-Trakt und Neubau C-Trakt	21,0
GS Haselrain 38	Neubau Grundschule	16,0
GS Hainstr. 192	Neubau Grundschule	13,2
Bockmühle 12 / 24 in Pl. - 7627	Errichtung der 7. Gesamtschule	92,0
Dieckerhoffstraße 6	Abriss Altbau und Anbau / Neubau für Hauptschule	12,5
Schluchtstraße 32-34	Sanierung Gymnasium	29,0
Schluchtstraße 30	Sanierung Berufskolleg	30,6

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/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 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.

Gesamtbetrachtung

Durch die Mieterhöhungen um 2,5 % in 2010 und 2011 konnte das Jahresergebnis auf einem befriedigenden Niveau stabilisiert werden.

Aktuell wurden die Mieten für die Jahre 2022 und 2023 jeweils erneut um 2 Mio. € jährlich angehoben. Die Gewinn- und Liquiditätsentwicklung ist aber mittelfristig nicht mehr auskömmlich. Insbesondere aufgrund der starken Kostensteigerungen in 2022 muss dringend eine nachhaltige Stärkung der Finanzkraft des GMW zur Aufrechterhaltung der Gebäudesubstanz gefunden werden.

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.

Der aktuelle Wirtschaftsplan geht für das Geschäftsjahr 2022 bei Umsatzerlösen von rund 156 Mio. € von einem Jahresergebnis von 7 Mio. € aus.

Wuppertal, 22. Februar 2023

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)