

Elektronische Kopie



I/1

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA		31.12.2021	31.12.2020	PASSIVA		31.12.2021	31.12.2020
€		€	€	€		€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				I. <u>Stammkapital</u>		306.775.128,00	306.775.128,00
Software		2.780,00	15.899,00	II. <u>Kapitalrücklage</u>		22.563.346,41	22.563.346,41
II. <u>Sachanlagen</u>				III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		967.861.505,86	960.389.626,92	Andere Gewinnrücklagen		129.319.922,28	129.319.922,28
2. Technische Anlagen und Maschinen		8.578.565,56	9.623.823,55	IV. <u>Bilanzgewinn</u>		76.379.961,55	59.736.355,93
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.134.601,83	3.075.738,83			535.038.358,24	518.394.752,62
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		66.195.268,63	51.969.413,45				
		1.045.769.941,88	1.025.058.602,75	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		301.002.633,07	302.909.451,72
		1.045.772.721,88	1.025.074.501,75				
B. Umlaufvermögen				C. Rückstellungen			
I. <u>Vorräte</u>				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		18.801.834,11	17.793.513,84
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe		326.973,16	400.263,20	2. Sonstige Rückstellungen		15.525.452,39	15.544.008,90
2. Noch abzurechnende Leistungen		927.518,25	35.697.227,04			34.327.286,50	33.337.522,74
		1.254.491,41	36.097.490,24				
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.068.432,02	1.303.981,28	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		157.846.919,24	157.888.112,36
2. Forderungen gegenüber der Gemeinde		16.152.188,10	19.961.961,52	2. Erhaltene Anzahlungen		0,00	36.448.895,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände		229.912,81	132.618,82	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.829.975,24	12.947.943,20
		17.450.532,93	21.398.561,62	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde		18.761.551,48	20.151.422,90
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>		2.077,16	462,79	5. Sonstige Verbindlichkeiten		854.580,68	758.966,66
						194.293.026,64	228.195.340,36
		18.707.101,50	57.496.514,65				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		211.043,84	289.434,39	E. Rechnungsabgrenzungsposten		29.562,77	23.383,35
		1.064.690.867,22	1.082.860.450,79			1.064.690.867,22	1.082.860.450,79



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		176.022.870,17		136.967.397,94
2. Verminderung des Bestands an noch abzurechnenden Leistungen		-34.769.708,79		-2.134.548,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.730.137,12		3.031.409,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.722.122,12		9.490.377,43
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	435.641,66		391.173,58	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>64.892.926,46</u>	65.328.568,12	<u>65.143.878,96</u>	65.535.052,54
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	22.619.059,07		22.435.515,26	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.667.804,87		6.645.353,69	
- davon für Altersversorgung 2.201.660,18 € (Vorjahr 2.315.589,69 €)				
		<u>29.286.863,94</u>		<u>29.080.868,95</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		30.619.985,43		29.929.031,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.704.669,79		4.768.977,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.243,05		1.141,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.598.304,51		5.905.328,05
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>50.310,70</u>		<u>-59.041,46</u>
12. Ergebnis nach Steuern		17.122.961,18		12.195.561,11
13. Sonstige Steuern		<u>479.355,56</u>		<u>643.853,02</u>
14. Jahresüberschuss		16.643.605,62		11.551.708,09
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		59.736.355,93		48.184.647,84
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>76.379.961,55</u></u>		<u><u>59.736.355,93</u></u>



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung in der Fassung vom 13. April 2022 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 zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten des bei Gründung des Eigenbetriebes eingebrachten unbeweglichen Anlagevermögens wurden auf Basis des zum 1. Januar 2000 vorsichtig geschätzten Verkehrswertes ermittelt.

Die Nutzungsdauern sind für die einzelnen Gebäudeklassen im Regelfall wie folgt:

- Schwimmbäder: 50 Jahre
- 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: 50 Jahre (ab 2012, bis dahin 80 Jahre)

Davon werden abweichend 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 wird 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 Abschreibungen des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgen grundsätzlich linear und werden bei Zugängen pro rata temporis vorgenommen.

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 erfolgt 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 werden 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“ (10.352 T€) ausgewiesen.

Der Ausgleichsanspruch aus Pensionsrückstellungen für nicht beim GMW abgeleistete Dienstzeiten (3.137 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.

Durch den Einsatz der CAFM-Software Busy kann die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Diese werden zusammen mit den noch ausstehenden Zahlungen für Sicherheitseinbehalte bei Abschlagsrechnungen in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen / ungewisse Verbindlichkeiten abgebildet.

Die RZVK erhebt zur Erfüllung bestehender Versorgungszusagen von ihren Mitgliedern zusätzlich zur normalen Umlage das sog. Sanierungsgeld. Die Rückstellung für das Sanierungsgeld deckt die insoweit bestehenden anteiligen Estandspflichten 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 2021	717		16		733
Zugänge 2021					
a) aus Zukäufen/Übertragungen	3		0		5
b) aus Inbetriebnahmen	5		0		3
Abgänge 2021					
a) aus Verkäufen/Übertragungen	0		0		0
b) aus Abbrüchen	0		0		0
31. Dezember 2021	725		16		741
davon Wohngebäude	50		(2020:		50)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2020:		41)
davon Geschäftsbauten	634		(2020:		626)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:			
Zugänge 2021			
a) aus Zukäufen			
Bockmühle 12-24, (Gesamtschule)			
Mauerstr. (Rettungswache)			
Matthäusstr. 24, (Modulbau)			
b) aus Inbetriebnahmen			
Bromberger Str. 75b-77, (Kindertagesstätte)			
Heckinghauser Str. 195, (Stadtteilzentrum)			
Navigeser Str. 150, (Sporthalle)			
Leimbacher Str. 4, (Realschule)			
Kruppstr. 139-145, (Biologietrakt)			
Abgänge 2021			
a) aus Verkäufen			

b) aus Abbrüchen			

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>	€		€
Buchwert 31. Dezember 2020			973.089.189,30
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	26.022.329,62
Zugänge		+	11.070.024,76
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	37.388,00		
Kumulierte Abschreibungen	-37.384,00	./.	-4,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	30.606.866,43		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	./.	-30.606.866,43
Buchwert 31. Dezember 2021			979.574.673,25

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 26.022.329,62 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2021 zu entnehmen (S. I/25 dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:	€
a) <u>Grundstücke</u>	1.098.103,20
b) <u>Gebäude</u>	8.323.461,56
c) <u>Außenanlagen</u>	136.881,05
d) <u>Mietereinbauten</u>	53.564,28
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	1.458.014,67
	11.070.024,76
a) <u>Grundstücke</u>	
Zukäufe/Übertragungen - Soziale Einrichtungen	785.087,36
Zukäufe/Übertragungen – Verwaltung, Schutz u. Ordnung	313.015,84
	1.098.103,20
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	6.376.038,87
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	260.065,66
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	909.304,69
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	778.052,34
	8.323.461,56
c) <u>Außenanlagen</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	127.574,81
Nachaktivierungen - Soziale Einrichtungen	9.306,26
	136.881,07
d) <u>Mietereinbauten</u>	
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	53.564,28
	53.564,28
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	
Nachaktivierungen - Schulen	337.600,79
Nachaktivierungen – Soziale Einrichtungen	23.327,55
Nachaktivierungen - Kultur & Sport	399.784,10
Nachaktivierungen - Verwaltung, Schutz u. Ordnung	645.649,55
Nachaktivierungen - GWG Sammelposten 2021	51.652,68
	1.458.014,67

Die Zukäufe/Übertragungen Grundstücke setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Zukäufe/Übertragungen			
Leimbacher Str. 4, (Realschule)	67.492,53		
Bockmühle 12-24, (Gesamtschule)	717.594,83		
Mauerstr, (Rettungswache)	313.015,84		1.098.103,20

Die Nachaktivierungen Gebäude Schulen setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Reichsgrafenstr. 26, (Grundschule)	927.409,46		
Schluchtstr. 34, (Gymnasium - Turnhalle)	811.337,46		
Kruppstr. 139-145, (Grundschule - Bauteil F)	217.210,85		
Kruppstr. 139-145, (Gesamtschule - Bt. G – Biologietr)	190.172,80		
Mercklinghausstr. 11, (Grundschule - Turnhalle)	157.773,72		
Reichsgrafenstr, (Grundschule - Turnhalle neu)	147.048,66		
Peterstr. 26, (Grundschule - Turnhalle)	124.907,29		
Matthäusstr. 24, (Grundschule - Modulbau)	122.716,46		
Johannisberg 20, (Gymnasium - Turnhalle)	80.245,86		
Marienstr. 64, (Grundschule - Toilettengebäude)	67.086,06		
Nathrather Str. 156, (Grundschule - Neubau)	60.315,59		
Goerdelerstr. 21, (Gymnasium)	51.605,50		
sowie 14 Einzelmaßnahmen im Wert von	207.296,19		3.165.125,90
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Bockmühle 12-24, (Gesamtschule)	4.403.053,32		
Jung-Stilling-Weg 45, (Gymnasium)	459.071,60		
Engelbert-Wüster-Weg 29, (Grundschule - Altbau)	280.730,22		
Ritterstr. 54, (Berufskolleg)	232.172,77		
Bayreuther Str. 35, (Gymnasium - N-Trakt)	125.969,74		
Unterdörnen 1, (Gesamtschule)	119.130,58		
Leipziger Str. 1, (Grundschule)	118.409,07		
Dieckerhoffstr. 18-20, (Grundschule)	98.567,20		
Bundesallee 222, (Berufskolleg)	78.208,51		
Reichsgrafenstr. 34-38, (Grundschule - Erweiterung)	67.151,80		
sowie 33 Einzelmaßnahmen im Wert von	393.574,06		6.376.038,87
			9.541.164,77

Die Nachaktivierungen soziale Einrichtungen setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Heckinghauser Str. 195, (Stadtteilzentrum)	5.177.576,58		
Bromberger Str. 75b/77, (Kindertagesstätte)	3.692.754,35		
Platz der Republik 24-26, (Nachbarschaftsheim)	945.357,31		
sowie 8 Einzelmaßnahmen im Wert von	23.950,79		9.839.639,03
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Am Deckershäuschen 63, (Kindertagesstätte)	145.305,75		
Giebel 21, (Kindertagesstätte)	27.069,55		
sowie 16 Einzelmaßnahmen im Wert von	87.690,36		260.065,66
			10.099.704,69

Die Nachaktivierungen Kultur & Sport setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen			
Navigeser Str. 150, (Sporthalle)	11.764.443,48		
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	68.405,92		11.696.037,56
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Opernhaus, Kurt-Drees-Str. 4	458.466,65		
Stadion, Hubertusallee 4 (Turnhalle)	156.636,50		
Sporthalle, Albert-Einstein-Str. 20	119.271,95		
Hallenbad, Küllenhahner Str. 130	130 90.357,60		
Stadthalle, Johannisberg 40	41.163,64		
sowie 7 Einzelmaßnahmen im Wert von	43.408,35		909.304,69
			12.605.342,25

Die Nachaktivierungen Verwaltung und Öfftl. Ordnung setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Bergstr. 54, (Parkhaus Am Kasinogarten)	135.341,16		
sowie 1 Einzelmaßnahme im Wert von	1.558,26		136.899,42
2. Sonstige Nachaktivierungen			
August-Bebel-Str. 55, (Feuerwache - Hauptgebäude)	447.351,02		
Rubensstr. 4, (Verwaltungsgebäude)	131.431,83		
Wegnerstr. 7, (Verwaltungsgebäude – Rathaus Altbau)	64.881,36		
Neumarkt 10, (Verwaltungsgebäude)	58.817,16		
Frielinghausen 34, (Feuerwehr - Feuerwehrgerätehaus)	49.137,60		
sowie 6 Einzelmaßnahmen im Wert von	26.433,37		778.052,34
			914.951,76

Die Nachaktivierungen Außenanlagen setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Bromberger Str. 75b-77, (KiTa - Außenanlagen)	227.153,84		
Heckinghauser Str. 195, (Stadtteilzentrum - Außenanlagen)	197.464,46		
Reichsgrafenstr. 26-40, (Grundschule - Außenanlagen)	146.247,08		
Sedanstr. 14, (Gymnasium - Außenanlagen)	125.163,73		
Matthäusstr. 24, (Grundschule - Außenanlagen)	71.908,38		
Ahrstr. 35, (KiTa - Außenanlagen)	44.554,70		
sowie 6 Einzelmaßnahmen im Wert von	84.382,10		896.874,29
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Gertrudenstr. 20, (Abendrealschule - Außenanlagen)	61.205,35		
Reichsgrafenstr. 26-40, (Grundschule - Außenanlagen)	33.170,99		
sowie 7 Einzelmaßnahmen im Wert von	42.504,71		136.881,05
			1.033.755,34

Die Nachaktivierungen Mietereinbauten setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Sonstige Nachaktivierungen			
4 Einzelmaßnahmen im Wert von	53.564,28		53.564,28

Die Nachaktivierungen Sonst. bewegl. Wirtschaftsgüter setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:			
	€		€
1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen			
Heckinghauser Str. 195, (Stadtteilzentrum)	90.894,31		
Bromberger Str. 75b-77, (KiTa)	87.543,71		
sowie 12 Einzelmaßnahmen im Wert von	109.315,40		287.753,42
2. Sonstige Nachaktivierungen			
Kurt-Drees-Str. 4, (Opernhaus)	241.860,22		
August-Bebel-Str. 55, (Feuerwache)	218.998,93		
Bockmühle 12-24, (Gesamtschule)	200.000,00		
Werth 49, (Ladenlokale)	74.112,57		
Engelbert-Wüster-Weg 29, (Grundschule)	61.327,78		
Sonderposten GWG 2021 ohne BgA	51.652,68		
sowie 53 Einzelmaßnahmen im Wert von	610.062,49		1.458.014,67
			1.745.768,09

Die Abgänge bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten setzen sich wie folgt zusammen:			
	€		€
a) aus Verkäufen	37.388,00		
b) aus Abbrüchen	0,00		37.388,00
c) aus Verkäufen			
BGA KFZ – PKW	20.130,00		
BGA KFZ – Ford Transit	17.258,00		37.388,00
d) aus Abbrüchen			
---	0,00		0,00
			37.388,00

Entwicklung der Anlagen im Bau			€
Stand 1. Januar 2021			51.969.413,45
Zugänge			40.248.184,80
Abgänge			./ 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)			./ 26.022.329,62
Stand 31. Dezember 2021			66.195.268,63

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 € 10.800,00 (2020: € 13.200,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 323.257,98 (2020: € 334.762,00) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt (in Euro):

	<u>Anfangsbestand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Endbestand</u>
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Kapitalrücklage	22.563.346,41	0,00	0,00	22.563.346,41
Gewinnrücklage	129.319.922,28	0,00	0,00	129.319.922,28
Bilanzgewinn	59.736.355,93	16.643.605,62	0,00	76.379.961,55
Bilanzielles Eigenkapital	518.394.752,62	16.643.605,62	0,00	535.038.358,24

* Ergebnisverwendung: Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 08.05.2023 wurde für das Jahr 2020 folgendes beschlossen:

- 1.) Aus dem Jahresabschluss 2020 in Höhe von 11.551.708,09 € wird
- 2.) ein Betrag von 5.800.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt,
- 3.) ein Betrag von 5.750.000,00 € in „andere Gewinnrücklagen“ eingestellt,
- 4.) der verbleibende Überschuss in Höhe von 1.708,09 €. auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2020	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	6.559.290,00	270.144,00	331.643,86	0,00	343.731,14	6.964.521,00
RST für RZVK San.geld	11.234.223,84	0,00	86.654,14	0,00	516.435,13	11.837.313,11
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	17.793.513,84	270.144,00	418.298,00	0,00	860.166,27	18.801.834,11
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	1.619.211,58	1.619.211,58	0,00	0,00	1.884.219,27	1.884.219,27
Jubiläum	62.177,28	11.747,04	0,00	0,00	15.776,14	66.206,38
Personalbereich	1.681.388,86	1.630.958,62	0,00	0,00	1.899.995,41	1.950.425,65
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	26.000,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für Jahresabschluss	194.800,00	147.848,10	0,00	54.693,20	247.341,30	239.600,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	775.813,56	0,00	-5.535,59	0,00	35.972,96	806.250,93
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	1.019.944,54	172.518,95	0,00	0,00	122.194,07	969.619,66
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	2.444.581,01	2.444.581,01	0,00	0,00	1.365.605,22	1.365.605,22
Rückstellung für Schadstoffschäden	9.383.782,00	123.594,00	0,00	0,00	721.064,00	9.981.252,00
Rückstellung für Schadstoffschäden	0,00	0,00	0,00	0,00	195.000,00	195.000,00
Übrige	17.698,93	1.126,93	0,00	0,00	1.126,93	17.698,93
Übrige Sonstige Rückstellungen	13.862.620,04	2.915.668,99	-5.535,59	54.693,20	2.688.304,48	13.575.026,74
Sonstige Rückstellungen	15.544.008,90	4.546.627,61	-5.535,59	54.693,20	4.588.299,89	15.525.452,39
Gesamtsumme Rückstellungen	33.337.522,74	4.816.771,61	412.762,41	54.693,20	5.448.466,16	34.327.286,50

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.847	10.843	43.201	103.803
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.830	16.830	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	18.761	1.418	3.311	14.032
Sonstige Verbindlichkeiten	855	855	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>194.293</u>	<u>29.946</u>	<u>46.512</u>	<u>117.835</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	169.951	130.278
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.867	5.468
Erlöse Kraftwerkscheibe	0	0
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>1.205</u>	<u>1.221</u>
	<u><u>176.023</u></u>	<u><u>136.967</u></u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2021 wie folgt zusammen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	54	27
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	150	1.082
Auflösung Sonderposten	8.365	7.795
Erträge aus Anlageverkäufen	6	143
Sonstige Erträge	<u>1.147</u>	<u>443</u>
	<u><u>9.722</u></u>	<u><u>9.490</u></u>

Die Abschreibungen von € 30.619.985,43 (2020: € 29.929.031,40) betreffen ausschließlich 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 2030.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	282	322
Kultur und Sport	7	8
Schulen	13	10
Verwaltung	<u>463</u>	<u>492</u>
Summe	<u>765</u>	<u>832</u>

Das GMW ist Mitglied der Rheinische Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Die hierüber versicherten Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene erhalten Altersversorgungsleistungen, insbesondere Versorgungs- und Versicherungsrenten. Aufgrund der umlagefinanzierten Ausgestaltung der RZVK besteht eine Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den von der Einstandspflicht erfassten Versorgungsansprüchen und dem anteiligen, auf das GMW entfallenden Vermögen der RZVK. Die für eine Rückstellungsberechnung erforderlichen Daten liegen beim GMW nicht vor; die insoweit bestehende Verpflichtung wird zumindest teilweise über die Rückstellung für die Sanierungsgelder der RZVK gedeckt. Der Umlagesatz beträgt 4,25 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte. Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte erhoben. Die weitere Entwicklung des Umlagesatzes ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betrugen im Geschäftsjahr 2021 rund € 21 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 42,6 Mio.€.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2021 aus:

Mirja Montag, Düsseldorf,
Betriebsleiterin

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert, Wuppertal
Stellvertretender Betriebsleiter
(ausgeschieden am 31. März 2021)

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 8 T€) in Höhe von 209 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 2021 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u>	
Betriebsausschussmitglieder			€	
Frau Caterina Zinke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)		127,20	
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin (stv. Vorsitzende)		106,00	
Herr Guido Gehrenbeck,	Stadtverordneter,		84,80	
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner		186,00	
Herr Jonas Klein,	Stadtverordneter, Student		127,20	
Herr Klaus Lüdemann,	Stadtverordneter, Dipl. Ingenieur Elektrotechnik		127,20	
Herr Martin Meyer,	Stadtverordneter, Handelsvertreter		127,20	
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann		127,20	
Herr Gérard Ulsmann,	Stadtverordneter,		127,20	
Frau Janine Weegmann,	Stadtverordnete, Tagesmutter		127,20	
Stv. Betriebsausschussmitglieder				
Frau Susanne Giskes,	Stadtverordnete, Lehrerin		42,40	
Frau Daniela Goldbecker,	Stadtverordnete, Angestellte		21,20	
Frau Ingelore Ockel,	Stadtverordnete, Rentnerin		42,40	
Arbeitnehmersvertreter				
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		223,20	
Frau Simone Göbbel,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreterin		186,00	
Frau Annette Sengespeick,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreterin		186,00	
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		223,20	
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		186,00	
Stv. Arbeitnehmersvertreter				
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, stv. Arbeitnehmersvertreterin		37,20	
Zwischensumme			2.414,80	

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u>	
			€	
Vortrag			2.414,80	
Herr Günter Andreß,	Ausschuss für Schule und Bildung*		37,20	
Frau Ayse Akarsu,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Frau Dilek Engin,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Herr Maximilian Guder,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Frau Gisela Neuland-Kreuz,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Herr Christian Schmidt,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Frau Claudia Schmidt,	Ausschuss für Schule und Bildung*		37,20	
Herr Till Sörensen-Siebel,	Ausschuss für Schule und Bildung*		37,20	
Herr Dr. Frank ter Veld,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Frau Karin van der Most,	Ausschuss für Schule und Bildung*		21,20	
Gesamtsumme			2.674,80	

*Öffentliche gemeinsame Sondersitzung des Ausschusses für Schule und Bildung und des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 18.02.2021.

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2021 auf Gesamt € 2.674,80.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2021 waren durchschnittlich 471 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2021	2020
Beamte	26	26
Beschäftigte	445	440
Summe:	471	466

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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.435	1.357	78
Angestellte / Beschäftigte	20.704	20.588	116
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	216	242	-26
Sozialabgaben	4.235	4.092	143
Altersversorgung und Unterstützung	103	283	-180
Zusatzversorgungskasse (RZVK)	2.172	2.108	64
Sonstige	422	411	11
	29.287	29.081	206

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 46.400,00.

VI. Ergebnisverwendungsvorlage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 16.643.605,62.

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, aus dem Jahresergebnis 2021 eine Ausschüttung in Höhe von € 5.800.000,00 an die Stadt Wuppertal sowie eine Einstellung in „andere Gewinnrücklagen“ in Höhe von € 10.800.000,00 vorzunehmen und den verbleibenden Betrag in Höhe von € 43.605,62 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 13. Mai 2024

gez. Mirja Montag
(Betriebsleiterin)



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen ¹⁾	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	1.069.965,05	1.054.066,05				1.054.066,05	15.899,00	15.899,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.327.238.670,16				1.327.238.670,16	366.849.043,24				366.849.043,24	960.389.626,92	960.389.626,92
2. Technische Anlagen und Maschinen	33.818.398,31				33.818.398,31	24.194.574,76				24.194.574,76	9.623.823,55	9.623.823,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.704.033,07				10.704.033,07	7.628.294,24				7.628.294,24	3.075.738,83	3.075.738,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	51.969.413,45				51.969.413,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.969.413,45	51.969.413,45
	1.423.730.514,99	0,00	0,00	0,00	1.423.730.514,99	398.671.912,24	0,00	0,00	0,00	398.671.912,24	1.025.058.602,75	1.025.058.602,75
Anlagevermögen gesamt	1.424.800.480,04	0,00	0,00	0,00	1.424.800.480,04	399.725.978,29	0,00	0,00	0,00	399.725.978,29	1.025.074.501,75	1.025.074.501,75

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 2021

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 16,6 Mio. € nach einem Überschuss von 11,6 Mio. € im Vorjahr ab.

Die Gewinnsteigerung von 5,0 Mio. € beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr.

Signifikante Veränderungen ergaben sich bei den Posten „Umsatzerlöse“ (+ 39,1 Mio. €) und dem Posten „Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen“ (- 32,6 Mio. €).

Aus Mieterlössteigerungen, die überwiegend aus Gesamtanierungen und Neubauten stammen, ergeben eine Erhöhung der „Umsatzerlöse“ von 1,6 Mio. €. Die Erlöse aus Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenergebnis steigern die „Umsatzerlöse“ um 0,5 Mio. €.

Bei den „unfertigen Erzeugnissen“ wirkte sich eine Bestandsmehrung von 1,2 Mio. € (VJ Bestandsminderung 1,0 Mio. €) und bei den „unfertigen Leistungen“ eine Bestandsminderung von 33,8 Mio. € (VJ Bestandsminderung 3,6 Mio. €) aus, so dass in der GuV gegenüber dem Vorjahr eine Gesamtminderung von 32,6 Mio. € ausgewiesen wird.

Die „Materialaufwendungen“ bewegten sich auf dem Vorjahresniveau mit 65,3 Mio. € (VJ 65,5 Mio. €).

Bedingt durch Tarifentgeltsteigerungen führte der auf gleichem Niveau gehaltene Mitarbeiterstand (Mitarbeiterstand 2021: 471 / Vorjahr 466) zu einer Personalkostensteigerung in Höhe von 0,2 Mio. €.

Der Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ weist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 0,7 Mio. € bei einer Gesamtsumme von 30,6 Mio. € im Wirtschaftsjahr 2021 aus.

Die weiterhin im Geschäftsjahr 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, der wie nachfolgend dargestellt kontinuierlich zurückging, hielt sich im Geschäftsjahr auf dem Vorjahresniveau:

Jahr 2021	157,8 Mio. €
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. €
Jahr 2006:	264,8 Mio. €

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

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur hat unverändert ihren eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich. Das Sachanlagevermögen macht 98,2 % der Bilanzsumme aus. Die Verminderung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die Veränderung der „Unfertigen Leistungen“ im Umlaufvermögen von 34,8 Mio. € zurückzuführen. Dieser Rückgang basiert auf der Abrechnung der Betriebskosten der Jahre 2019 und 2020.

Ferner wirkt sich das zu aktivierende Neubauvolumen aus, das gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 4,1 % gestiegen ist; wie aus den ausgewiesenen Beträgen des Sachanlagevermögens (1.045,8 Mio. € - Vorjahr 1.025,1 Mio. €) ersichtlich ist.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 2 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 301,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 302,9 Mio. € um 1,9 Mio. € zurückgegangen. Der Sonderposten wird parallel mit der Nutzungsdauer der jeweiligen geförderten Objekte aufgelöst.

Das Eigenkapital hat sich ergebnisbedingt erhöht und beläuft sich auf 535,0 Mio. € gegenüber 518,4 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt somit 50,3 % (2020: 47,9 %).

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 08.05.2023 für das Jahr 2020 beschlossen, einen Betrag von 5.800.000,00 € an den städtischen Haushalt abzuführen sowie 5.750.000,00 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Überschuss in Höhe von 1.708,09 € auf neue Rechnung vorzutragen. Da der Beschluss erst im Jahr 2023 getroffen wurde, wirkt er sich erst im Jahresabschluss 2023 aus.

III. Ertragslage

Es ergab sich ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 0,7 Mio. € auf 30,6 Mio. € (Vorjahr 29,9 Mio. €).

Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2021: 8,4 Mio. € / 2020: 7,8 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben werden.

Die Vermietung an stadtinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 94,3 % 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. € (2020: 5,0 Mio. €) ca. 5,7 % 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.

Insgesamt wurden aus Vermietungen 84,9 Mio. € (2020: 83,3 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (38,8 Mio. €; 2020: 37,4 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (16,3 Mio. €; 2020: 19,0 Mio. €) sowie aus Anmietungen für städtische Leistungseinheiten (9,8 Mio. €; 2020: 8,7 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind unter Berücksichtigung von Tariferhöhungen zu einem gleichbleibenden Personalstand im Wirtschaftsjahr (2021: 471 Mitarbeiter; 2020: 466 Mitarbeiter) auf 29,3 Mio. € gestiegen (2020: 29,1 Mio. €).

Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund der gleichbleibenden Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau nur unwesentlich auf -5,6 Mio. € (2020: -5,9 Mio. €).

Der Jahresüberschuss konnte vornehmlich aufgrund von gestiegenen „Umsatzerlösen“ sowie von zurückgegangenen „Materialaufwendungen“ um 5,0 Mio. € auf 16,6 Mio. € gesteigert werden.

Der Bilanzgewinn beträgt 70,6 Mio. € (VJ 59,7 Mio. €).

IV. Finanzausstattung

In den Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2021 waren rund 23,6 Mio. € (2020: 23,2 Mio. €) für Bauunterhaltung erforderlich.

Ansonsten werden die überwiegenden Investitionen in Gebäude oder Gesamt-sanierungsmaßnahmen entweder über die Bildungs- oder Sportpauschale des Landes NRW oder Fördermittel sonstiger Quellen (z. B. Stiftungsgelder, Konjunkturpaket, usw.) finanziert.

Das GMW leistet zur Finanzierung des städtischen Haushaltssicherungskonzepts (HSK) einen Beitrag über erhöhte Gewinnausschüttungen bis zum Jahr 2022. Zur teilweisen Kompensation entfallen die bislang vorgenommenen Ausschüttungen der Verkaufserlöse für Grundstücke und Gebäude.

Im Jahre 2023 hat der Rat beschlossen, für das Jahr 2020 eine Ausschüttung von 5,8 Mio. € vorzunehmen. Da der Beschluss erst im Jahr 2023 getroffen wurde, wirkt er sich erst im Jahresabschluss 2023 aus.

Folgende weitere Ausschüttungen sind zurzeit geplant:

2021	2022
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 Darlehen 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 5,7 % 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 157,8 Mio. € mit rund 3,32 % 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 94,3 % 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 31.12.2021 einen Wert von rd. 140,8 Mio. € (Vorjahr rd. 133,6 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Baukostensteigerungen. So sind zum 31.12.2021 rd. 10,0 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 9,4 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 zeitlich noch hinausgeschoben werden kann. Zum anderen sind die Kapazitäten des Gebäudemanagements gegenwärtig prioritär mit der Umsetzung der Maßnahmen aus den Paketen 1-4 des städtischen Investitionsprogramms ausgelastet.

Da mit dem Investitionsprogramm 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 weiterhin mit folgenden größeren Maßnahmen belastet sein:

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen in Mio. €
Bundesallee 260	Pina-Bausch-Tanzzentrum (Gesamtsanierung und Erweiterung des ehem. Schauspielhauses)	141,3
Bockmühle 12 / 24	Errichtung der 7. Gesamtschule	92,9
Siegesstraße 134	Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Ganztagsgymnasium Johannes Rau	64,7
Schluchtstraße 30	Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Berufskolleg am Haspel	56,3
Leimbacher Straße	Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Realschule Leimbacher Straße	57,6
Heinrich-Böll-Straße 240-250	Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Gesamtschule Langerfeld	54,9
Blücherstraße 19	Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Realschule Vohwinkel	33,2
Haselrain 38	Errichtung Offene Ganztagsgrundschule Haselrain	16,8

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

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu hinterfragen. Nur durch kritische Überprüfung des Raumbedarfs durch den Mieter kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung für diesen Prozess liegt jedoch ausschließlich bei den Mietern bzw. der Stadt. Dieser Ansatz kann vom Gebäudemanagement daher nur fachlich beratend begleitet werden. Aufgrund des 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 um 2 Mio. € jährlich angehoben. Insbesondere aufgrund der starken Kostensteigerungen in 2022 in Verbindung mit zu erwartenden geringeren Fördermitteln muss der Erhalt der Finanzkraft des GMW zur Aufrechterhaltung der Gebäudesubstanz sichergestellt 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 in einem durch Inflation geprägten Marktumfeld.

Ziel muss es sein, dass aufgrund der inflationsbedingten Kostensteigerungen ein Verfahren implementiert wird, dass zu regelmäßigen Mieterhöhungen führt, die diesem Umstand Rechnung tragen.

Der über das aktuelle Investitionsprogramm hinaus bestehende Investitionsbedarf insbesondere mit Blick auf die dringend erforderliche Schaffung von zusätzlichem Schulraum aber auch die Entwicklung anderer städtischer Nutzungseinheiten (z.B. Feuerwehr, Bibliothek) ist auf Grund der aktuellen Kapazitätsauslastung nicht vom Gebäudemanagement zu leisten. Hierzu wäre zunächst der Aufbau von Personal und in Folge dessen die Erhöhung der Kreditlinien erforderlich.

Für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr 2022 ist nach Einschätzung der Betriebsleitung mit Umsatzerlösen und einem Jahresergebnis in der Größenordnung des Geschäftsjahres 2021 zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan sieht für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr 2023 Umsatzerlöse von rund 168 Mio. € und ein Jahresergebnis von 6 Mio. € vor.

Wuppertal, 13. Mai 2024

gez. Mirja Montag
(Betriebsleiterin)