STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		55,00	2.780,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	976.289.283,61		967.861.505,86
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.302.447,00		8.578.565,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.412.023,84		3.134.601,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	84.383.320,62		66.195.268,63
		1.071.387.075,07	1.045.769.941,88
		1.071.387.130,07	1.045.772.721,88
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	366.661,99		326.973,16
2. Unfertige Leistungen	48.999.864,11		927.518,25
		49.366.526,10	1.254.491,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.249.983,50		1.068.432,02
2. Forderungen an die Gemeinde	22.826.488,38		16.152.188,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.309.263,94		229.912,81
		28.385.735,82	17.450.532,93
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		246,85	2.077,16
		77.752.508,77	18.707.101,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten		190.656,00	211.043,84
		1.149.330.294,84	**1.064.690.867,22**

PASSIVA

	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Kapitalrücklage		28.928.949,80	22.563.346,41
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		129.319.922,28	129.319.922,28
IV. Bilanzgewinn		76.379.961,55	76.379.961,55
V. Jahresüberschuss		14.763.371,47	0,00
		556.167.333,10	535.038.358,24
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		300.351.554,27	301.002.633,07
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.050.568,96		18.801.834,11
2. Sonstige Rückstellungen	20.573.744,74		15.525.452,39
		39.624.313,70	34.327.286,50
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.616.580,14		157.846.919,24
2. Erhaltene Anzahlungen	40.192.278,31		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.787.594,47		16.829.975,24
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	17.343.061,42		18.761.551,48
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.103.618,90		854.580,68
		253.043.133,24	194.293.026,64
E. Rechnungsabgrenzungsposten		143.960,53	29.562,77
		1.149.330.294,84	**1.064.690.867,22**

Gewinn- und Verlustrechnung der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022 EUR	2021 EUR
1.	Umsatzerlöse	101.976.265,63	176.022.870,17
2.	Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	48.072.345,86	-34.769.708,79
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	3.571.190,68	2.730.137,12
4.	Sonstige betriebliche Erträge	15.453.986,19	9.722.122,12
5.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	372.694,25	435.641,66
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	75.770.329,79	64.892.926,46
		76.143.024,04	65.328.568,12
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	23.747.795,48	22.619.059,07
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7.424.183,66	6.667.804,87
		31.171.979,14	29.286.863,94
	- davon für Altersversorgung: EUR 2.201.660,18 (EUR 2.315.589,69)		
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.791.935,13	30.619.985,43
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.103.573,12	5.704.669,79
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.822,42	6.243,05
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.167.559,15	5.598.304,51
A	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit NUR FÜR BETRIEBSWIRTSCHAFTL. AUSWERTG.**	**13.731.540,20**	**17.173.271,88**
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.234,53	50.310,70
12.	**Ergebnis nach Steuern**	**13.733.774,73**	**17.122.961,18**
13.	Sonstige Steuern	995.326,36	479.355,56
14.	**Jahresüberschuss**	**12.738.448,37**	**16.643.605,62**
15.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	76.379.961,55	59.736.355,93
16.	Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
17.	**Bilanzgewinn/Ergebnis nach Verwendungsrechnung**	**89.118.409,92**	**76.379.961,55**

STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten des bei Gründung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung 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 Übergangswohnheime oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden: 20 Jahre
- Gebäude, die erstmalig aktiviert worden sind, in Abhängigkeit der Bauweise:
- Leicht- und Modulbauten: 20 Jahre
- Teilmassive Modulbauten: 40 Jahre
- Massivbauten: 50 Jahre (ab 2012, bis dahin 80 Jahre)

Davon werden abweichend in Einzelfällen individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zugrunde 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.

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 an die Gemeinde“ ausgewiesen.

Der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Ausgleichsanspruch aus Pensionsrückstellungen für nicht beim GMW abgeleistete Dienstzeiten ist versicherungsmathematisch wie die Pensionsrückstellung berechnet und bestimmt sich zeitanteilig nach der Beschäftigungsdauer der Beamtinnen und Beamten beim GMW und bei der Stadt Wuppertal.

Der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ weist lediglich den Bestand der Barkasse aus, da das bei der Stadtsparkasse Wuppertal geführte Girokonto seit der Einführung des „cash-pooling“ im Konzern „Stadt Wuppertal“ im September 2011 zum Jahresende grundsätzlich 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).

Die Rheinische Zusatzversorgungskasse (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.

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere 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 Buisy kann die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Diese werden zusammen mit den noch ausstehenden Zahlungen für Sicherheitseinbehalte bei Abschlagsrechnungen in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen / ungewisse Verbindlichkeiten abgebildet.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungs- bzw. Nennbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands

1. Anzahlmäßige Entwicklung

	Gebäude		**unbebaute GrdSt.**		**Summe**
	Anzahl		Anzahl		Anzahl
01. Januar 2022	**725**		**16**		**741**
Zugänge 2022					
a) aus Zukäufen/Übertragungen	0		5 + 2 (Teilgrdst.)		5
b) aus Inbetriebnahmen	1		0		1
Abgänge 2022					
a) aus Verkäufen/Übertragungen	1		1 + 1 (Teilgrdst.)		2
b) aus Abbrüchen	5		0		5
31. Dezember 2022	**720**		**20**		**740**
davon Wohngebäude	50		(2021:		50)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2021:		41)
davon Geschäftsbauten	629		(2021:		634)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:			
	€		**€**
Zugänge 2022			
a) aus Zukäufen/Übertragungen			
Bromberger Str. 28, (Grundstück)	76.160,00		
Carnaper Platz (Grundstück)	1.267.860,00		
Wiesenstr. 118-120, (Grundstück)	477.660,00		
Mählersbeck 71, (Grundstück)	147.000,00		
Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1, (Grundstück Teil-Zugang)	513.173,39		
Haselrain 38, (Grundstück Teil-Zugang)	3.780.000,00		
Löhrerlen 75, (Grundstück)	625.800,00		**6.887.653,39**
b) aus Inbetriebnahmen			
Reichsgrafenstr. 26-40, (Grundschule, Modulbau)	182.952,82		**182.952,82**
Abgänge 2022			
a) aus Verkäufen/Übertragungen			
In der Fleute 127 (Grundstück, Teil-Abgang)	-329.550,00		
Bundesallee 199, (Grundstück)	-192.500,00		
Bayreuther Str. 12a (Kindertagesstätte)	-355.396,00		**-877.446,00**
b) aus Abbrüchen			
Rödiger Str. 127, (Hauptschule)	-743.349,00		
Roseggerstr. 8, (Förderschule)	-380.608,00		
Gewerbeschulstr. 109, (Hauptschule – 3 Gebäude)	-1.066.006,00		**-2.189.963,00**

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)			**€**
Buchwert 31. Dezember 2021			**979.574.673,25**
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	32.067.959,90
Zugänge		+	10.550.444,33
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	3.799.389,84		
Kumulierte Abschreibungen	-1.399.353,84	./.	-2.400.036,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	32.789.287,03		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	./.	-32.789.287,03
Buchwert 31. Dezember 2022			**987.003.754,45**

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:	**€**
a) Grundstücke	6.365.603,39
b) Gebäude	3.323.128,67
c) Außenanlagen	346.528,69
d) Mietereinbauten	8.039,52
e) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter	507.144,06
	10.550.444,33
Die Umbuchungen aus Anlagen im Bau setzen sich wie folgt zusammen:	
a) Grundstücke	5.178.261,77
b) Gebäude	22.782.583,71
c) Außenanlagen	2.921.997,37
d) Mietereinbauten	0,00
e) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter	1.185.117,05
	32.067.959,90
Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:	
a) Grundstücke	101.828,00
b) Gebäude	3.606.663,84
c) Außenanlagen	0,00
d) Mietereinbauten	0,00
e) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter	90.898,00
	3.799.389,84

Entwicklung der Anlagen im Bau	**€**
Stand 1. Januar 2022	**66.195.268,63**
Zugänge	50.256.011,89
Abgänge	./. 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)	./.32.067.959,90
Stand 31. Dezember 2022	**84.383.320,62**

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von

10 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 12.700,00 (2021: € 10.800,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 319.960,39 (2020: € 323.257,98) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand	**Zugänge**	**Abgänge**	**Endbestand**
	€	**€**	**€**	**€**
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Kapitalrücklage	22.563.346,41	6.365.603,39	0,00	28.928.949,80
Gewinnrücklage	129.319.922,28	0,00	0,00	129.319.922,28
Bilanzgewinn	76.379.961,55	0,00	0,00	76.379.961,55
Jahresüberschuss	0,00	14.763.371,47	0,00	14.763.371,47
Bilanzielles Eigenkapital	535.038.358,24	21.128.974,86	0,00	556.167.333,10

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

1.) Aus dem Jahresüberschuss 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.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 16.09.2024 wurde u.a. für das Jahr 2021 folgendes beschlossen:

1.) Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.

Der im Bilanzgewinn enthaltene Gewinnvortrag betrifft mit 11.551.708,09 € den Jahresüberschuss 2020; mit 16.643.605,62 € den Jahresüberschuss 2021 und mit 14.763.371,47 € den Jahresüberschuss 2022.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2021	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	6.964.521,00	884.245,00	319.053,38	0,00	300.791,62	6.700.121,00
RST für ZVK San.geld	11.837.313,11	0,00	85.030,74	0,00	428.104,11	12.350.447,96
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	**18.801.834,11**	**884.245,00**	**404.084,12**	**0,00**	**728.895,73**	**19.050.568,96**
Sonstige Rückstellungen						
Personalbereich						
Urlaub/Überstunden	1.884.219,27	1.884.219,27	0,00	0,00	2.209.650,07	2.209.650,07
Jubiläum	66.206,38	23.837,74	0,00	0,00	24.162,78	66.531,42
Personalbereich	**1.950.425,65**	**1.908.057,01**	**0,00**	**0,00**	**2.233.812,85**	**2.276.181,49**
Übrige Sonstige Rückstellungen						
Rückstellung für Jahresabschluss	239.600,00	183.078,67	0,00	1.445,00	219.948,67	275.025,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	806.250,93	0,00	-7.477,09	0,00	251.775,81	1.050.549,65
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	969.619,66	72.455,67	0,00	14.573,71	526.904,52	1.409.494,80
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	1.365.605,22	1.365.605,22	0,00	0,00	3.828.146,87	3.828.146,87
Rückstellung für Schadstoffschäden	9.981.252,00	169.699,00	0,00	0,00	1.505.930,00	11.317.483,00
Rückstellung für Dienstleistungen Stadt	195.000,00	0,00	0,00	0,00	204.165,00	399.165,00
Übrige	17.698,93	1.126,93	0,00	0,00	1.126,93	17.698,93
Übrige Sonstige Rückstellungen	***13.575.026,74***	***1.791.965,49***	***-7.477,09***	***16.018,71***	***6.537.997,80***	***18.297.563,25***
Sonstige Rückstellungen	**15.525.452,39**	**3.700.022,50**	**-7.477,09**	**16.018,71**	**8.771.810,65**	**20.573.744,74**
Gesamtsumme Rückstellungen	**34.327.286,50**	**4.584.267,50**	**396.607,03**	**16.018,71**	**9.500.706,38**	**39.624.313,70**

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	172.617	17.758	45.741	109.118
Erhaltene Anzahlungen	40.192	40.192	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.788	21.788	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	17.343	1.448	3.485	12.410
Sonstige Verbindlichkeiten	1.103	1.103	0	0
- davon aus Steuern	230	230	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	253.043	82.289	49.226	121.528

Die **Verbindlichkeiten** im Vorjahr hatten 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
	194.293	29.946	46.512	117.835

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	96.682	169.931	130.278	125.156	155.333
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.258	4.867	5.468	4.980	2.637
Erlöse Kraftwerkscheibe	0	0	0	98	1.103
Erlöse aus Nebenleistungen	1.036	1.225	1.221	1.349	1.216
	101.976	176.023	136.967	131.583	160.289

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2022 wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	87	54
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	5.038	150
Auflösung Sonderposten	9.036	8.365
Erträge aus Anlageverkäufen	932	6
Sonstige Erträge	361	1.147
	15.454	9.722

Die Abschreibungen von € 32.792.012,03 (2021: € 30.619.985,43) betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen. Es sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen angefallen.

V. Sonstige Angaben

1. 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.

Die monatlichen Mieten betragen rund:	2022 T€	2021 T€
Soziale Einrichtungen	357	282
Kultur und Sport	7	7
Schulen	16	13
Verwaltung	508	463
Summe	888	765

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 2022 rund € 22 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 91,1 Mio.€.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2022 aus:

Mirja Montag, Düsseldorf,
Betriebsleiterin

Hinsichtlich der Angabe der Vergütung der Betriebsleitung verweisen wir auf die Befreiungsvorschrift nach § 286 Abs. 4 HGB.

Mitglieder des **Betriebsausschusses** im Geschäftsjahr 2022 waren:

Name	**Tätigkeit / Beruf**
Betriebsausschussmitglieder	
Herr Marcel Gabriel-Simon,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Vorsitzender)
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin (stv. Vorsitzende)
Herr Guido Gehrenbeck,	Stadtverordneter, Kraftwerkmeister
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau
Herr Jonas Klein,	Stadtverordneter, Student
Herr Klaus Lüdemann,	Stadtverordneter, Dipl. Ingenieur Elektrotechnik
Herr Martin Meyer,	Stadtverordneter, Handelsvertreter
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann
Herr Gérard Ulsmann,	Stadtverordneter, Angestellter öffentlicher Dienst
Frau Janine Weegmann,	Stadtverordnete, Tagesmutter
Stv. Betriebsausschussmitglieder	
Herr Erhard Werner Buntrock,	Stadtverordneter, Geigenbaumeister
Herr Yannik Düringer,	Stadtverordneter, Student
Frau Susanne Giskes,	Stadtverordnete, Lehrerin
Frau Daniela Goldbecker,	Stadtverordnete, Angestellte
Frau Ingelore Ockel,	Stadtverordnete, Rentnerin
Arbeitnehmervertreter	
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmervertreter
Frau Simone Göbbel,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmervertreterin
Frau Annette Sengespeick,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmervertreterin
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmervertreter
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmervertreter
Stv. Arbeitnehmervertreter	
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, stv. Arbeitnehmervertreterin
Herr Volker Kuhlmann,	Mitarbeiter GMW, stv. Arbeitnehmervertreter

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2022 insgesamt auf € 4.130,00.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:
Im Wirtschaftsjahr 2022 waren durchschnittlich 474 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2022	2021
Beamte	28	26
Beschäftigte	446	445
Summe:	474	471

Der Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.625	1.435	190
Angestellte / Beschäftigte	21.655	20.704	951
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	260	216	44
Sozialabgaben	4.427	4.235	192
Altersversorgung und Unterstützung	364	103	261
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	2.148	2.172	- 24
Sonstige	374	422	- 48
	30.853	29.287	1.566

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 47.500,00.

5. Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen gem. § 285 Nr. 21 HGB

Es bestehen Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Wuppertal durch die Stellung von Gesellschafterdarlehen in Höhe von T€ 17.343 per 31.12.2022 sowie durch die Vermietung von Mietflächen in Höhe von T€ 121.625 im Geschäftsjahr 2022.
Ferner bestehen Geschäftsbeziehungen mit den Wuppertaler Stadtwerken durch den Bezug von Energiedienstleistungen in Gesamthöhe von T€ 16.239 für Strom, Gas und Fernwärme.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 14.763.371,47 (2021: € 16.643.605,62).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, das Jahresergebnis 2022 in voller Höhe von € 14.763.371,47 an den städtischen Haushalt abzuführen.

Wuppertal, 31. Oktober 2024

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)

STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände												
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	1.067.185,05	2.725,00	0,00	0,00	1.069.910,05	55,00	2.780,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.362.585.256,45	10.043.300,27	3.708.491,84	30.882.842,85	1.399.802.907,73	394.723.750,59	30.098.336,37	1.308.462,84	0,00	423.513.624,12	976.289.283,61	967.861.505,86
2. Technische Anlagen und Maschinen	34.678.444,98	260.276,05	0,00	336.181,90	35.274.902,93	26.099.879,42	1.872.576,51	0,00	0,00	27.972.455,93	7.302.447,00	8.578.565,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	11.552.366,49	246.868,01	90.898,00	848.935,15	12.557.271,65	8.417.764,66	818.374,15	90.891,00	0,00	9.145.247,81	3.412.023,84	3.134.601,83
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	66.195.268,63	50.256.011,89	0,00	-32.067.959,90	84.383.320,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.383.320,62	66.195.268,63
	1.475.011.336,55	60.806.456,22	3.799.389,84	0,00	1.532.018.402,93	429.241.394,67	32.789.287,03	1.399.353,84	0,00	460.631.327,86	1.071.387.075,07	1.045.769.941,88
Anlagevermögen gesamt	1.476.081.301,60	60.806.456,22	3.799.389,84	0,00	1.533.088.367,98	430.308.579,72	32.792.012,03	1.399.353,84	0,00	461.701.237,91	1.071.387.130,07	1.045.772.721,88

STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

I. Überblick

Der Zweck des Betriebes ist gem. § 2 Abs. 2 der Betriebssatzung die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Wuppertal (ohne Sondervermögen und Gesellschaften der Stadt) mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen. Die Beziehung zwischen Stadt Wuppertal und dem GMW ist dabei nach dem Mieter-Vermieter-Modell gestaltet.

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 14,8 Mio. € nach einem Überschuss von 16,6 Mio. € im Vorjahr ab.

Die Gewinnrückgang von 1,8 Mio. € beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr.

Signifikante Veränderungen ergaben sich bei den Posten „Umsatzerlöse“ und „Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen“. Hier kommt es zu einem Rückgang von 74,0 Mio. € bei den „Umsatzerlösen“ und einer Erhöhung von 82,8 Mio. € bei dem Posten „Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen“.

Die Mieterlössteigerungen, die überwiegend aus Gesamtsanierungen und Neubauten stammen, ergeben eine Erhöhung der „Umsatzerlöse“ von 2,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahresergebnis. In diesen Zahlen spiegelt sich die unveränderte hohe Nutzung der Immobilien durch die Stadt Wuppertal wider („Vollvermietung“). Die Erlöse aus Betriebskostenvorauszahlungen/ Betriebskostenergebnis vermindern die „Umsatzerlöse“ um 76,6 Mio. €.

Bei den „unfertigen Erzeugnissen“ wirkte sich eine Bestandsmehrung von 565 T€ (VJ Bestandsmehrung 1,2 Mio. €) und bei den „unfertigen Leistungen“ eine Bestandsmehrung von 47,5 Mio. € (VJ Bestandsminderung 33,8 Mio. €) aufgrund des Ausweises von noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus, so dass in der GuV gegenüber dem Vorjahr eine Gesamtmehrung von 48,1 Mio. € ausgewiesen wird.

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ sind insbesondere infolge vermehrter Zuschüsse um 5,7 Mio. € gestiegen.

Die „Materialaufwendungen“ stiegen gegenüber dem Vorjahr um 10,8 Mio. € auf 76,1 Mio. € (VJ 65,3 Mio. €).

Insbesondere Tarifentgeltsteigerungen sowie ein leicht erhöhter Mitarbeiterstand (Mitarbeiterstand 2022: 474 / Vorjahr 471) führten zu einer Personalkostensteigerung in Höhe von 1,6 Mio. €.

Der Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ weist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 2,2 Mio. € bei einer Gesamtsumme von 32,8 Mio. € im Wirtschaftsjahr 2022 aus; die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind um 2,3 Mio. € gestiegen.

Die Zinsaufwendungen für Darlehen waren bei einem leicht ansteigenden Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zum Ende des Geschäftsjahres insbesondere aufgrund fortschreitender Tilgungen gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € rückläufig.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 93,2 % der Bilanzsumme aus (VJ 98,2 %), das langfristige Kapital 92,2 % (VJ 96,8 %) – ist unverändert geblieben. Die Erhöhung der Bilanzsumme beruht im Wesentlichen auf der Zunahme der „Unfertigen Leistungen“ im Umlaufvermögen von 48,1 Mio. € bzw. der korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen von 40,2 Mio. € beim kurzfristigen Kapital auf der Passivseite. Diese Zunahmen basieren auf der noch nicht vollständig ausgeführten Abrechnung der Betriebskosten im Geschäftsjahr.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 0,2 T€ (Vorjahr 2 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 300,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 301,0 Mio. € um 0,6 Mio. € zurückgegangen. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der jeweiligen geförderten Objekte aufgelöst.

Das Eigenkapital hat sich bei einem rückläufigen Jahresergebnis infolge der Einlage von Grundstücken in die Kapitalrücklage durch die Stadt Wuppertal erhöht und beläuft sich auf 556,2 Mio. € gegenüber 535,0 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt somit 48,4 % (2021: 50,3 %).

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 8.5.2023 für das Jahr 2020 beschlossen, aus dem Jahresüberschuss von 11.552 T€ einen Betrag von 5.800 T€ an den städtischen Haushalt abzuführen, 5.750 T€ in die Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Überschuss (2 T€) auf neue Rechnung vorzutragen. In der Sitzung am 16.09.2024 wurde für das Jahr 2021 beschlossen, den Jahresüberschuss von 16.644 T€ in voller Höhe an den städtischen Haushalt abzuführen.

III. Ertragslage

Die Umsatzerlöse als bestimmende Ertragsquelle sind von der Vermietung an stadtinterne Mieter dominiert. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 94,6 % der Mieterlöse. Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken aus Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen sind jedoch trotz Abbau der strukturell-dauerhaften Wertminderungen nach wie vor gegeben.

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 4,8 Mio. € (2021: 4,9 Mio. €) ca. 5,4 % der Mieterlöse. Die Substanz der Mietobjekte ist weiterhin als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der überwiegende Bestand extern vermieteter Räume sich in Gebäuden befindet, die auch zu dienstlichen Zwecken genutzt werden. Eine separate Veräußerung dieser Mietobjekte ist daher kaum möglich.

Insgesamt wurden aus Vermietungen 87,7 Mio. € (2021: 85,0 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2022: 9,0 Mio. € / 2021: 8,4 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst werden. Der Anstieg der „sonstigen betrieblichen Erträge“ um 5,7 Mio. € beruht neben den höheren Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens auf deutlich gestiegenen Ertragszuschüssen (5,0 Mio. €, Vorjahr 0,2 Mio. €), insbesondere aus Landesmitteln zur Beseitigung von Unwetterschäden.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (49,7 Mio. €; 2021: 38,9 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (19,0 Mio. €; 2021: 16,3 Mio. €) sowie aus Anmietungen für städtische Leistungseinheiten (7,1 Mio. €; 2021: 9,8 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind unter Berücksichtigung von Tarifentgeltsteigerungen bei einem leicht erhöhten Personalstand im Wirtschaftsjahr (2022: 474 Mitarbeiter; 2021: 471 Mitarbeiter) auf 30,9 Mio. € gestiegen (2021: 29,3 Mio. €).

Bei den planmäßigen Abschreibungen ergab sich ein Anstieg um 2,2 Mio. € auf 32,8 Mio. € (Vorjahr 30,6 Mio. €). Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Der Anstieg der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ um 2,3 Mio. € auf 8,0 Mio. € (Vorjahr 5,7 Mio. €) betrifft mit 2,2 Mio. € den allgemeinen Verwaltungsaufwand (6,0 Mio. €, Vorjahr 3,8 Mio. €), davon 1,3 Mio. € aus höheren Verlusten aus Anlageabgängen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich bei einer leicht gestiegenen Zinsenwicklung insbesondere aufgrund von fortschreitenden Darlehenstilgungen um 0,1 Mio. € auf -5,5 Mio. € (2021: -5,6 Mio. €).

Der Jahresüberschuss fiel als Resultat der geschilderten Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr und gegenüber dem für das Jahr 2022 auf dem Niveau des Jahres 2021 geplanten Ergebnisniveaus insgesamt geringer aus.

IV. Finanzausstattung

In den Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten.

Die überwiegenden Investitionen in Gebäude oder Gesamtsanierungsmaßnahmen werden 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.
Folgende Ausschüttungen sind zurzeit vorgesehen:

2022	2023
Vollständige Ergebnisabführung	6,0 Mio. €

V. Risikomanagementsystem des GMW

Risikobereich Finanzen

Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen

In den Jahren 2010 und 2011 erfolgte letztmalig eine flächendeckende Mietpreisanpassung von jeweils 2,5 %. Seit 2010 werden bei allen investiven Baumaßnahmen (Komplettsanierungen, energetische Optimierungen) die Mieten jährlich um 2,5 % angehoben; bei Neubauten basieren die Mieten auf den langfristig zur refinanzierenden Baukosten. 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 5,4 % der Mieteinnahmen wird mit der Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen erzielt.

Risikobereich Finanzierung / Finanzinstrumente

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

Dennoch kann es bei einzelnen Darlehen bzw. Finanzinstrumenten zu Zinskonditionen kommen, die über den jeweils aktuellen Marktkonditionen liegen. Insgesamt hat das Finanzmanagement im Durchschnitt jedoch eine sehr günstige Verzinsung des GMW-Fremddarlehensbestandes von 172,6 Mio. € mit rund 2,77 % 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 94,6 % der Mieterlöse mit städtischen Kunden geleistet wird, die durch den nach wie vor bestehenden Kontrahierungszwang beim GMW ihren Raumbedarf decken müssen,

besteht das zentrale Risiko für das GMW darin, angesichts der dauerhaft schwierigen finanziellen Situation der Stadt Wuppertal die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen.

Die Betriebsfähigkeit 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 regelmäßigen 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.

Risikobereich Personalrekrutierung

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.

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

Bestandsgefährdende Risiken sind aktuell nicht ersichtlich.

VI. Chancen und Ausblick

Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand umfasst per 31.12.2022 einen Wert von rd. 145,1 Mio. € (Vorjahr rd. 140,8 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Baukostensteigerungen. So sind zum 31.12.2022 rd. 11,3 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 10,0 Mio. €).

Insgesamt pendelt sich der Schadenbestand auf diesem Niveau ein. Zum einen ist der Schadenbestand auf einem Niveau angekommen, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich bei den zugrundeliegenden Schäden um Schadensbilder handelt, bei denen die Behebung zeitlich noch hinausgeschoben werden kann, weil sie für die Nutzer keine aktuelle Gefährdung bedeuten. 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 grundsätzlich mit einem Abbau des Sanierungsstaus zu rechnen.

Für das folgende Wirtschaftsjahr 2023 stehen insgesamt Mittel in Höhe von € 132 Mio. zur Verfügung, die sich auf Bauunterhaltung (€ 23 Mio.) und Investitionen (€ 109 Mio.) aufteilen. Darüber hinaus sind mittelfristig Investitionen in Höhe von (€ 523 Mio.) vorgesehen.

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Zur Reduktion der Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO^2 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 CO^2 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 seit dem Wirtschaftsjahr 2017 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2022 die Verkaufserlöse beinhaltet

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu hinterfragen. Nur durch kritische Überprüfung des Raumbedarfs durch den Mieter kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung für diesen Prozess liegt jedoch ausschließlich bei den Mietern bzw. der Stadt. Dieser Ansatz kann vom Gebäudemanagement daher nur fachlich beratend begleitet werden. Aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfs für die U-3 Betreuung, ist bis zur Abdeckung dieser Nachfrage nicht mit einer weiteren markanten Reduzierung der Gesamtfläche städtischer Gebäudeflächen zu rechnen. Im Gegenteil zeigt sich zusätzlich ein steigender Bedarf an Schulflächen. Insgesamt ist daher mit einem erneut steigenden Flächenbestand zu rechnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein System zur Verbesserung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung wurde aufgebaut und der Datenbestand wird schrittweise vervollständigt. Über dieses neue System sollen

mögliche Gefahren und Risiken für die Nutzer der städtischen Gebäude früher als bisher erkannt, erfasst und abgestellt werden.

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.

Aufgrund des kriegerischen Konflikts in der Ukraine, den Nachwirkungen der Corona Pandemie sowie eine Inflation auf hohem Niveau, ist weiterhin damit zu rechnen, dass die Preise für zu beschaffende Güter und Leistungen sich kurz- und mittelfristig weiter erhöhen. Das betrifft in Bezug auf unsere Geschäftstätigkeit sowohl die Preise für Baumaterialien, für den Bezug von Energie sowie alle in Anspruch zu nehmenden Dienstleistungen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit.

Für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr 2023 ist nach Einschätzung der Betriebsleitung mit Umsatzerlösen von 175,4 Mio. € und einem Jahresergebnis in Höhe von 15,4 Mio. € zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan weist für das Jahr 2024 bei Umsatzerlösen von rund 181,8 Mio. € ein Jahresergebnis von 6,5 Mio. € aus.

Wuppertal, 31. Oktober 2024

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)