



STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

**Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
zum 31. Dezember 2023**

AKTIVA

	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		43.599,00	55,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	990.428.798,94		976.289.283,61
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.425.749,03		7.302.447,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.426.488,84		3.412.023,84
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	99.596.692,08		84.383.320,62
		<u>1.101.877.728,89</u>	<u>1.071.387.075,07</u>
		1.101.921.327,89	1.071.387.130,07
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	320.676,61		366.661,99
2. Unfertige Leistungen	104.454.650,54		48.999.864,11
		104.775.327,15	49.366.526,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.598,49		1.249.983,50
2. Forderungen an die Gemeinde	31.107.963,07		22.826.488,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.635.743,90		4.309.263,94
		42.975.305,46	28.385.735,82
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		939,26	246,85
		<u>147.751.571,87</u>	<u>77.752.508,77</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		171.429,46	190.656,00
		<u>1.249.844.329,22</u>	<u>1.149.330.294,84</u>

PASSIVA

	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Kapitalrücklage		28.928.949,80	28.928.949,80
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		135.069.922,28	129.319.922,28
IV. Gewinnvortrag		79.593.333,02	76.379.961,55
V. Jahresüberschuss		8.039.646,72	14.763.371,47
		<u>558.406.979,82</u>	<u>556.167.333,10</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		306.318.019,77	300.351.554,27
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	18.103.312,59		19.050.568,96
2. Sonstige Rückstellungen	18.221.261,96		20.573.744,74
		36.324.574,55	39.624.313,70
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.990.007,59		172.616.580,14
2. Erhaltene Anzahlungen	108.017.099,77		40.192.278,31
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.850.349,53		21.787.594,47
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	15.894.666,16		17.343.061,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten	939.849,09		1.103.618,90
		348.691.972,14	253.043.133,24
E. Rechnungsabgrenzungsposten		102.782,94	143.960,53
		<u>1.249.844.329,22</u>	<u>1.149.330.294,84</u>



STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	108.889.859,68	101.976.265,63
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	55.454.786,43	48.072.345,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.649.660,97	3.571.190,68
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.689.109,77	15.382.586,19
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	439.777,94	372.694,25
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	92.664.543,00	75.770.329,79
	<u>93.104.320,94</u>	<u>76.143.024,04</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	25.483.784,21	23.747.795,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7.045.880,26	7.105.130,28
	<u>32.529.664,47</u>	<u>30.852.925,76</u>
- davon für Altersversorgung: € 2.057.270,48 (€ 2.448.807,64)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.654.634,67	32.792.012,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.234.963,37	8.007.173,12
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126.994,74	35.822,42
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.755.134,26	5.486.612,53
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.790,72	-2.234,53
12. Ergebnis nach Steuern	8.502.903,16	15.758.697,83
13. Sonstige Steuern	463.256,44	995.326,36
14. Jahresüberschuss	<u><u>8.039.646,72</u></u>	<u><u>14.763.371,47</u></u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 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 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 Stadtparkasse 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 Sicherheitseinhalte 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 2023 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands

1. Anzahlmäßige Entwicklung

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2023	720	20	740
Zugänge 2023			
a) aus Zukäufen/Übertragungen	0	1 (Teilgrdst.)	0
b) aus Inbetriebnahmen	5	0	5
Abgänge 2023			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	0		0
b) aus Abbrüchen	7	0	7
31. Dezember 2023	718	20	738
davon Wohngebäude	50	(2022:	50)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2022:	41)
davon Geschäftsbauten	627	(2022:	629)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:		
	€	€
Zugänge 2023		
a) aus Zukäufen/Übertragungen		
Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1, (Grundstück Teil-Zugang)	14.553,33	14.553,33
b) aus Inbetriebnahmen		
Dieckerhoffstr. 6 (Hauptschule)	7.721.365,11	
Kemannstr. 59 (Rettungswache)	3.006.312,88	
Berg-Mark-Str. 5 (Grundschule Modulbau)	726.925,55	
Auf der Höhe 5 / Meining Str. (Vereinsheim)	512.766,09	
Röttgen 110-112 (Förderschule Modulbau)	381.384,15	12.348.753,78
Abgänge 2023		
a) aus Verkäufen/Übertragungen	0,00	0,00
b) aus Abbrüchen		
Ferdinand-Lassalle-Str. 30 (Grundschule, Modulbau)	-98.705,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Heizzentrale)	-64.651,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Toiletten)	-20.289,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Umkleiden)	-220.783,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Umkleiden mit Kiosk)	-109.991,00	
Doeppersberg (Tunnel, Ladenlokale)	-239.135,00	
Wiesenstr. 105 (Volkshochschule, Toiletten)	-55.228,00	-808.782,00

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>			€
Buchwert 31. Dezember 2022			987.003.754,45
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	43.545.973,86
Zugänge		+	5.847.560,63
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	843.509,76		
Kumulierte Abschreibungen	-379.708,76	./.	-463.801,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	33.652.451,13		
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	./.	-33.652.451,13
Buchwert 31. Dezember 2023			1.002.281.036,81

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:	€
a) <u>Grundstücke</u>	0,00
b) <u>Gebäude</u>	3.864.865,57
c) <u>Außenanlagen</u>	1.264.905,73
d) <u>Mietereinbauten</u>	0,00
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	717.789,33
	5.847.560,63
Die Umbuchungen aus Anlagen im Bau setzen sich wie folgt zusammen:	
a) <u>Grundstücke</u>	14.553,33
b) <u>Gebäude</u>	34.357.340,55
c) <u>Außenanlagen</u>	6.188.480,02
d) <u>Mietereinbauten</u>	0,00
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	2.985.599,96
	43.545.973,86
Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:	
a) <u>Grundstücke</u>	0,00
b) <u>Gebäude</u>	808.782,00
c) <u>Außenanlagen</u>	16.296,00
d) <u>Mietereinbauten</u>	0,00
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	18.431,76
	843.509,76

Entwicklung der Anlagen im Bau	€
Stand 1. Januar 2023	84.383.320,62
Zugänge	58.759.345,32
Abgänge	./ 0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)	./ 43.545.973,86
Stand 31. Dezember 2023	99.596.692,08

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

7 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von €2.400,00 (2022: €12.700,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von €319.854,19 (2022: €319.960,39) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	<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	28.928.949,80	0,00	0,00	28.928.949,80
Gewinnrücklage	129.319.922,28	5.750.000,00	0,00	135.069.922,28
Gewinnvortrag	91.143.333,02	0,00	11.550.000,00	79.593.333,02
Jahresüberschuss	0,00	8.039.646,72	0,00	8.039.646,72
Bilanzielles Eigenkapital	<u>556.167.333,10</u>	<u>13.789.646,72</u>	<u>11.550.000,00</u>	<u>558.406.979,82</u>

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 (16.643.605,62 €) wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 16.12.2024 wurde u.a. für das Jahr 2022 folgendes beschlossen:

- 2.) Der Jahresüberschuss (14.763.371,47 €) wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.

Der Gewinnvortrag betrifft 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:

	31.12.2022	Verbrauch	Auf- /Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	6.700.121,00	1.581.660,00	261.932,90	0,00	120.197,10	5.500.591,00
RST für ZVK San.geld	12.350.447,96	0,00	81.433,60	0,00	170.840,03	12.602.721,59
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	19.050.568,96	1.581.660,00	343.366,50	0,00	291.037,13	18.103.312,59
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	2.209.650,07	2.209.650,07	0,00	0,00	2.584.671,42	2.584.671,42
Jubiläum	66.531,42	2.985,31	0,00	0,00	13.113,51	76.659,62
Personalbereich	2.276.181,49	2.212.635,38	0,00	0,00	2.597.784,93	2.661.331,04
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Rückstellung für Jahresabschluss	275.025,00	164.342,22	0,00	607,78	208.690,00	318.765,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	1.050.549,65	0,00	-8.434,44	49.270,19	0,00	992.845,02
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	1.409.494,80	226.745,46	0,00	931.783,31	307.042,24	558.008,27
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	3.828.146,87	3.828.146,87	0,00	0,00	1.658.006,13	1.658.006,13
Rückstellung für Schadstoffschäden	11.317.483,00	159.387,00	0,00	0,00	856.508,00	12.014.604,00
Rückstellung für Dienstleistungen Stadt	399.165,00	399.165,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Übrige	17.698,93	1.126,93	0,00	0,00	1.130,50	17.702,50
Übrige Sonstige Rückstellungen	18.297.563,25	4.778.913,48	-8.434,44	981.661,28	3.031.376,87	15.559.930,92
Sonstige Rückstellungen	20.573.744,74	6.991.548,86	-8.434,44	981.661,28	5.629.161,80	18.221.261,96
Gesamtsumme Rückstellungen	39.624.313,70	8.573.208,86	334.932,06	981.661,28	5.920.198,93	36.324.574,55

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	194.990	13.593	50.021	131.376
Erhaltene Anzahlungen	108.017	108.017	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.850	28.850	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	15.895	1.103	3.248	11.544
Sonstige Verbindlichkeiten	940	940	0	0
- davon aus Steuern	252	252	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>348.692</u>	<u>152.503</u>	<u>53.269</u>	<u>142.920</u>

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	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
	<u>253.043</u>	<u>82.289</u>	<u>49.226</u>	<u>121.528</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	102.373	96.682	169.931	130.278	125.156
Erlöse aus Weiterberechnungen	5.497	4.258	4.867	5.468	4.980
Erlöse Kraftwerkscheibe	0	0	0	0	98
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>1.020</u>	<u>1.036</u>	<u>1.225</u>	<u>1.221</u>	<u>1.349</u>
	<u><u>108.890</u></u>	<u><u>101.976</u></u>	<u><u>176.023</u></u>	<u><u>136.967</u></u>	<u><u>131.583</u></u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	982	87
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	905	5.038
Auflösung Sonderposten	9.382	9.036
Erträge aus Anlageverkäufen	50	932
Sonstige Erträge	<u>370</u>	<u>361</u>
	<u><u>11.689</u></u>	<u><u>15.454</u></u>

Die Abschreibungen von T€ 33.655 (2022: T€ 33.792) 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	490	357
Kultur und Sport	7	7
Schulen	28	16
Verwaltung	<u>518</u>	<u>508</u>
Summe	<u>1.043</u>	<u>888</u>

Das GMW ist Mitglied der Rheinische Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Die hierüber versicherten Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene erhalten Altersversorgungsleistungen, insbesondere Versorgungs- und Versicherungsrenten. Aufgrund der umlagefinanzierten Ausgestaltung der RZVK besteht eine Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den von der Einstandspflicht erfassten Versorgungsansprüchen und dem anteiligen, auf das GMW entfallenden Vermögen der RZVK. Die für eine Rückstellungsberechnung erforderlichen Daten liegen beim GMW nicht vor; die insoweit bestehende Verpflichtung wird zumindest teilweise über die Rückstellung für die Sanierungsgelder der RZVK gedeckt. Der Umlagesatz beträgt 4,25 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte. Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte erhoben. Die weitere Entwicklung des Umlagesatzes ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betragen im Geschäftsjahr 2023 rund € 23 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 59,9 Mio.€.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2023 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 2023 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>
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, Herr Jonas Klein,	Rentner 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 Oliver Conyn, Herr Stephan Freund-König, Frau Daniela Goldbecker,	Stadtverordnete, Angestellte
Frau Suzanne Kettig,	Stadtverordnete, Lehrerin
Herr Guido Mengelberg,	Stadtverordneter, Wirtschaftswissenschaftler
Herr Michael Mittag, Herr José-Antonio Rena-Suero, Herr Herbert Stenzel,	Verwaltungsdirektor i.R. Stadtverordneter, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Betriebsausschussmitglieder mit beratender Stimme	
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau
Frau Monika Rena, Herr Hartmut Stiller,	Stadtverordneter, Unternehmensberater
Arbeitnehmervertreter	
Herr Peter Damaschke, Frau Simone Göbbel, Frau Annette Sengespeick, Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW Mitarbeiterin GMW Mitarbeiterin GMW Mitarbeiter GMW

Herr Peter Wirz, Stv. Arbeitnehmervertreter	Mitarbeiter GMW
Herr Oliver Brod,	Mitarbeiter GMW
Herr Alfred Hülsbusch,	Mitarbeiter GMW
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW
Herr Volker Kuhlmann,	Mitarbeiter GMW
Frau Stephanie Nieswand,	Mitarbeiterin GMW

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2023 insgesamt auf € 4.945,00.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2023 waren durchschnittlich 481 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	2023	2022
Beamte	26	28
Beschäftigte	455	446
Summe:	481	474

Der Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.478	1.625	-147
Angestellte / Beschäftigte	23.417	21.655	1.762
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	252	260	-8
Sozialabgaben	4.640	4.427	213
Altersversorgung und Unterstützung	224	364	-140
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	1.937	2.148	- 211
Sonstige	582	374	208
	32.530	30.853	1.677

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf €48.750,00. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind €55.500,00 berechnet worden, davon €50.000,00 für Vorjahre.

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€ 15.895 per 31.12.2023 (T€ 17.343 VJ) sowie durch die Vermietung von Mietflächen und der Vorauszahlung von Betriebskosten in Höhe von T€ 154.003 im Geschäftsjahr 2023 (T€ 121.625 VJ). Ferner bestehen Geschäftsbeziehungen mit den Wuppertaler Stadtwerken durch den Bezug von Energiedienstleistungen in Gesamthöhe von T€ 23.312 im Jahr 2023 (T€ 16.239 VJ) für Strom, Gas und Fernwärme und mit der AWG – Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Wuppertal aus der Abfallbeseitigung in Höhe von T€ 1.599 (T€ 1.532 VJ). Auch mit dem ESW – Eigenbetrieb Straßenreinigung Wuppertal bestehen Geschäftsbeziehungen, indem das GMW Leistungen wie Straßenreinigung und Winterdienst und Dienstfahrzeugunterhaltung in Höhe von T€ 673 im Jahr 2023 in Anspruch genommen hat (T€ 642 VJ). Im Zuge von Wohnungsanmietungen für die Flüchtlingsunterbringung wurden von der GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Leistungen für das GMW in Höhe von T€ 2.422 im Jahr 2023 erbracht (T€ 1.365 VJ). Für den Frischwasserbezug und die Entwässerung wurden an den Eigenbetrieb Wasser und Abwasser –WAW- der Stadt Wuppertal im Geschäftsjahr 2023 T€ 3.319 (T€ 3.180 VJ) erbracht.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 8.039.646,72 (2022: € 14.763.371,47).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, das Jahresergebnis 2023 in voller Höhe von € 8.039.646,72 an den städtischen Haushalt abzuführen.

Wuppertal, 08. Januar 2025

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.069.965,05	45.727,54	0,00	0,00	1.115.692,59	1.069.910,05	2.183,54	0,00	0,00	1.072.093,59	43.599,00	55,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.399.802.907,73	5.129.771,30	825.078,00	40.560.373,90	1.444.667.974,93	423.513.624,12	31.086.980,87	361.429,00	0,00	454.239.175,99	990.428.798,94	976.289.283,61
2. Technische Anlagen und Maschinen	35.274.902,93	608.244,95	1.577,76	2.270.243,04	38.151.813,16	27.972.455,93	1.755.034,96	1.426,76	0,00	29.726.064,13	8.425.749,03	7.302.447,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.557.271,65	109.544,38	16.854,00	715.356,92	13.365.318,95	9.145.247,81	810.435,30	16.853,00	0,00	9.938.830,11	3.426.488,84	3.412.023,84
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	84.383.320,62	58.759.345,32	0,00	-43.545.973,86	99.596.692,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.596.692,08	84.383.320,62
	1.532.018.402,93	64.606.905,95	843.509,76	0,00	1.569.051.161,22	460.631.327,86	33.652.451,13	379.708,76	0,00	493.904.070,23	1.101.877.728,89	1.071.387.075,07
Anlagevermögen gesamt	1.533.088.367,98	64.652.633,49	843.509,76	0,00	1.596.897.491,71	461.701.237,91	33.654.634,67	379.708,76	0,00	494.976.163,82	1.101.921.327,89	1.071.387.130,07



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 2023 mit einem Jahresüberschuss von 8,0 Mio. € nach einem Überschuss von 14,8 Mio. € im Vorjahr ab.

Der Gewinnrückgang von 6,8 Mio. € beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr.

Die Umsatzerlöse zeigten einen Anstieg um 6,9 Mio. €. Dieser Anstieg beruht auf Mieterlössteigerungen, die in der Regel aus Gesamtsanierungen und Neubauten, aus steigenden Wohnungsanmietungen für die Flüchtlingsunterbringung und einer mit der Kämmerei der Stadt Wuppertal einmalig vereinbarten Erhöhung der Mieten stammen. In diesen Zahlen spiegelt sich insgesamt die unveränderte hohe Nutzung der Immobilien durch die Stadt Wuppertal wider („Vollvermietung“).

Bei den „unfertigen Erzeugnissen“ wirkte sich eine Bestandsmehrung von 931 T€ (VJ Bestandsmehrung 565 T€) und bei den „unfertigen Leistungen“ eine Bestandsmehrung von 54,5 Mio. € (VJ Bestandsmehrung 47,5 Mio. €) aufgrund des Ausweises von noch nicht

abgerechneten Betriebskosten aus, so dass in der GuV gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von 7,4 Mio. € auf 55,5 Mio. € ausgewiesen wird.

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ sind insbesondere infolge geringerer Zuschüsse um 3,7 Mio. € gesunken.

Die „Materialaufwendungen“ stiegen im Wesentlichen aufgrund höherer Betriebskosten und vermehrten Kosten für externe Anmietungen gegenüber dem Vorjahr um 17,0 Mio. € auf 93,1 Mio. € (VJ 76,1 Mio. €).

Insbesondere Tarifentgeltsteigerungen sowie ein leicht erhöhter Mitarbeiterstand (Mitarbeiterstand 2023: 481 / Vorjahr 474) führten zu einer Personalkostensteigerung in Höhe von 1,7 Mio. €

Der Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ weist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 0,9 Mio. € bei einer Gesamtsumme von 33,7 Mio. € im Wirtschaftsjahr 2023 aus; die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind um 1,8 Mio. € zurückgegangen.

Die Zinsaufwendungen für Darlehen erhöhten sich bei leicht ansteigenden Zinssätzen auf dem Kapitalmarkt und einem erhöhten Kreditniveau um 0,3 Mio. €

II. Vermögens- und Finanzlage

Der eindeutige Schwerpunkt der Bilanz im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 88,2 % der Bilanzsumme aus (VJ 93,2 %), das langfristige Kapital 87,4 % (VJ 92,2 %) – ist zurückgegangen, weil die Erhöhung der Bilanzsumme um 100,5 Mio. € auf Aktiv- wie auf Passivseite zu etwa 2/3 den kurzfristigen Bereich betrifft. Der Anstieg der Bilanzsumme beruht auf der Aktivseite im Wesentlichen auf der Zunahme der „Unfertigen Leistungen“ im Umlaufvermögen von 55,4 Mio. € bzw. der korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen von 67,8 Mio. € beim kurzfristigen Kapital auf der Passivseite. Diese Zunahmen basieren auf der noch nicht vollständig ausgeführten Abrechnung der Betriebskosten für die Geschäftsjahre 2022 und 2023.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 0,9 T€ (Vorjahr 0,2 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 306,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 300,4 Mio. € um 5,9 Mio. € gestiegen. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der jeweiligen geförderten Objekte aufgelöst.

Das Eigenkapital bewegt sich mit 558,4 Mio. € auf Vorjahresniveau (Vorjahr 556,2 Mio. €); die Eigenkapitalquote beträgt aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme somit 44,7 % (2022: 48,4 %).

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 08.05.2023 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.

In der Sitzung vom 16.12.2024 wurde für das Jahr 2022 beschlossen, den Jahresüberschuss von 14.763 T€ ebenfalls in voller Höhe an den städtischen Haushalt abzuführen.

III. Ertragslage

Die Umsatzerlöse als bestimmende Ertragsquelle sind von der Vermietung an stadinterne Mieter dominiert. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 94,5 % der Mieterlöse. Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken aus Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen sind jedoch trotz Abbau der strukturell-dauerhaften Wertminderungen nach wie vor gegeben.

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 5,2 Mio. € (2022: 4,8 Mio. €) ca. 5,5 % 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 93,5 Mio. € (2022: 87,7 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2023: 9,4 Mio. € / 2022: 9,0 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst werden. Der Rückgang der „sonstigen betrieblichen Erträge“ um 3,7 Mio. € beruht im Wesentlichen auf den niedrigeren Erträgen aus Sanierungs- und Ertragszuschüssen im

Geschäftsjahr (0,9 Mio. €, Vorjahr 5,0 Mio. €), die im Vorjahr insbesondere aus Landesmitteln zur Beseitigung von Unwetterschäden gewährt wurden.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (56,1 Mio. € 2022: 49,7 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (22,8 Mio. € 2022: 19,0 Mio. €) sowie aus Anmietungen für städtische Leistungseinheiten (13,8 Mio. € 2022: 7,1 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind unter Berücksichtigung von Tarifentgeltsteigerungen bei einem leicht erhöhten Personalstand im Wirtschaftsjahr (2023: 485 Mitarbeiter; 2022: 474 Mitarbeiter) auf 32,5 Mio. € gestiegen (2022: 30,9 Mio. €).

Bei den planmäßigen Abschreibungen ergab sich ein Anstieg um 0,9 Mio. € auf 33,7 Mio. € (Vorjahr 32,8 Mio. €). Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Der Rückgang der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ um 1,8 Mio. € auf 6,2 Mio. € (Vorjahr 8,0 Mio. €) betrifft mit 1,3 Mio. € den allgemeinen Verwaltungsaufwand (4,5 Mio. €, Vorjahr 6,0 Mio. €), davon 0,8 Mio. € aus niedrigeren Verlusten aus Anlageabgängen.

Das Finanzergebnis liegt infolge überproportional gestiegener Zinserträge und einer hauptsächlich erst zum Jahresende erfolgten Darlehensaufnahme mit 5,6 Mio. € nur um 0,1 Mio. € höher als im Vorjahr (5,5 Mio. €).

Der Jahresüberschuss fiel als Resultat der geschilderten Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr 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.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage soll der erwirtschaftete Jahresüberschuss in voller Höhe an den städtischen Haushalt ausgeschüttet werden.

V. Risikomanagementsystem des GMW

Risikobereich Finanzen

Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen

In den Jahren 2010 und 2011 erfolgte eine flächendeckende Mietpreisanpassung von jeweils 2,5 %. Auch in den Jahren 2022 und 2023 wurden die Mieten jeweils um 2 Mio. € jährlich angehoben. Seit 2010 werden bei allen investiven Baumaßnahmen (Komplett-sanierungen, energetische Optimierungen) die Mieten jährlich um 2,5 % angehoben; bei Neubauten basieren die Mieten auf den langfristig zur refinanzierenden Baukosten. Um eine Unterfinanzierung des GMWs 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 5,5 % 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 195,0 Mio. € mit rund 2,64 % erzielt. Bei diesem durchschnittlichen Zinssatz ist zu berücksichtigen, dass ein Darlehen in Höhe von 18,7 Mio. € im Dezember 2023 aufgenommen wurde, für das aber im Geschäftsjahr noch keine Zinsbelastung anfiel; so dass sich die Zinsbelastung erst im Folgejahr auswirkt. Auch künftig wird bei der Finanzierung der Maßnahmen des GMW eine sehr vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt, um Risiken für das GMW auszuschließen. Es findet eine regelmäßige Abstimmung zwischen Vermögensmanagement und GMW statt.

Die finanzielle Belastung aus den 2024 beschlossenen Gewinnabführungen für 2021 und 2022 von insgesamt 31,4 Mio. € kann aus dem Cashpoolbestand bei der Stadt Wuppertal finanziert werden und wird entsprechend der Liquiditätssituation in Abstimmung mit der Kämmerei an die Stadt abgeführt.

Risikobereich baulicher Zustand der Gebäude

Da insgesamt rund 94,5 % 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 31.12.2023 einen Wert von rd. 147,3 Mio. € (Vorjahr rd. 145,1 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Baukostensteigerungen. So sind zum 31.12.2023 rd. 12,0 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 11,3 Mio. €).

Insgesamt pendelt sich der Schadenbestand auf diesem Niveau ein. Zum einen ist der Schadenbestand auf einem Niveau angekommen, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich bei den zugrundeliegenden Schäden um Schadensbilder handelt, bei denen die Behebung 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 Sanierungsrückstands zu rechnen.

Für das folgende Wirtschaftsjahr 2024 stehen insgesamt Mittel in Höhe von € 103,3 Mio. zur Verfügung, die sich auf Bauunterhaltung (€ 26 Mio.) und Investitionen (€ 77,3 Mio.) aufteilen. Darüber hinaus sind mittelfristig im Zeitraum von 2025 bis 2028 Investitionen in Höhe von insgesamt € 594 Mio. vorgesehen.

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

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

Wirtschaftlich dienen die Mieten dem GMW zur Aufrechterhaltung der Gebäudesubstanz. In dem Maße, wie die Kosten für die Aufrechterhaltung der Substanz steigen, sind daher grundsätzlich auch die Mieten anzupassen. 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 über eine angemessene Anpassung der Mieten 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, das zu regelmäßigen Mieterhöhungen führt, die diesem Umstand Rechnung tragen.

Das GMW ist hinsichtlich der Auftragslage mittelfristig voll ausgelastet mit der Abarbeitung der Maßnahmen der Paketliste 1-4. Die Abwicklung zusätzlicher Projekte sind, trotz Einsatz neuer Beschaffungsformen, momentan nicht zu leisten, da z.B. der Personalmarkt nicht ausreichend potentielle Mitarbeiter bereithält um zum einen die natürliche- /altersbedingte Fluktuation zu kompensieren und zum anderen einen erhöhten Personalbedarf zum Aufbau von Kapazitäten bereitzustellen.

Die extrem hohen Preissprünge für Bauleistungen in Vorjahren, verursacht durch den Zinsanstieg am Kapitalmarkt, den steigenden Kosten für Energie, allg. Material- und Fachkräftemangel haben die Nachfrage im Bausektor maßgeblich negativ beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund sinkender Nachfrage und sinkender Inflationsrate sich das Preisniveau nicht wie in den vergangenen Jahren entwickelt. Es ist nach momentaner Einschätzung des Marktes davon

auszugehen, dass das erreichte Preisniveau gehalten und zukünftig wieder von deutlich geringeren Preissteigerungen geprägt sein wird.

Im Folgegeschäftsjahr 2024 konnten u.a. nachfolgende Großprojekte mit einem Gesamtbauvolumen von insgesamt 62,3 Mio. € abgeschlossen werden:

- Gemeinschaftsgrundschule, Haselrain 38;
- Ersatzgebäude für Johannes-Rau-Gymnasium, Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1;
- Turnhalle und Vereinsheim, Hardenbergstraße 25;
- Verbindungsgebäude zwischen Engelshaus und Museum, Engelsstraße 10.

Derzeit im Bau befindliche Großprojekte sind u.a. die Gesamtsanierung der Grundschule Hainstraße 192 zu einer OGS sowie der Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Gewerbeschulstraße 109 als OGGS. Ferner ist die Gesamtsanierung der Realschule Blücherstraße 19 in Vohwinkel zu nennen.

Ein mittelfristig anzugehendes Großprojekt ist die Sanierung der Stadthalle sowie der Bau des Pina-Bausch-Zentrums.

Der Neubau von 2 Städtischen Kindertagesstätten in der Leibuschstraße 37 als 4-gruppige Tagesstätte für Kinder (TfK) und in der Grafenstraße 11 als 6-gruppige TfK erfolgt als „Investorenmodell“ um die Nachfrage nach Kindertagesstättenplätzen kurzfristig zu gewährleisten. Beim Investorenmodell plant und realisiert ein privates Unternehmen (Investor) ein Bauprojekt auf eigene Rechnung und vermietet es an die öffentliche Hand. Es handelt sich um eine öffentlich private Partnerschaft (ÖPP). Abgeschlossen wird ein langfristiger Mietvertrag; in dem der Mietpreis indexiert wird nach den marktüblichen Gegebenheiten zur Refinanzierung der Investitionen.

Für den Neubau der Feuerwehr-Rettungswachen Otto-Hahn-Straße und Vohwinkeler Straße ist eine Ausschreibung an einen Totalunternehmer geplant. Das gilt auch für die Errichtung der 7. Gesamtschule in der Bockmühle 12-24. Der Totalunternehmer erbringt neben der Errichtung des Bauwerkes auch die Planungsleistungen und trägt somit die Gesamtverantwortung für die Planung und Ausführung der Bauten.

Der Wirtschaftsplan weist für das Jahr 2024 bei Umsatzerlösen von rund 169,0 Mio. € ein Jahresergebnis von 5,3 Mio. € aus.

Wuppertal, 08. Januar 2025

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)