



STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

**Bilanz der Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
zum 31. Dezember 2024**

AKTIVA

	€	<u>31.12.2024</u> €	<u>31.12.2023</u> €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		33.106,00	43.599,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.034.461.919,34		990.428.798,94
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.409.684,00		8.425.749,03
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.023.798,84		3.426.488,84
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>65.676.267,14</u>		<u>99.596.692,08</u>
		<u>1.113.571.669,32</u>	<u>1.101.877.728,89</u>
		1.113.604.775,32	1.101.921.327,89
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	325.069,93		320.676,61
2. Unfertige Leistungen	<u>54.156.989,53</u>		<u>104.454.650,54</u>
		54.482.059,46	104.775.327,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	720.992,07		231.598,49
2. Forderungen an die Gemeinde	30.972.358,38		31.107.963,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.367.266,18</u>		<u>11.635.743,90</u>
		51.060.616,63	42.975.305,46
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>566,78</u>	<u>939,26</u>
		105.543.242,87	147.751.571,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.576.938,98</u>	<u>171.429,46</u>
		<u><u>1.220.724.957,17</u></u>	<u><u>1.249.844.329,22</u></u>

PASSIVA

	€	<u>31.12.2024</u> €	<u>31.12.2023</u> €
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	135.069.922,28
IV. Gewinnvortrag		56.226.002,65	79.593.333,02
V. Jahresüberschuss		<u>7.740.672,23</u>	<u>8.039.646,72</u>
		534.740.674,96	558.406.979,82
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		325.236.122,02	306.318.019,77
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.183.578,45		18.103.312,59
2. Sonstige Rückstellungen	<u>20.805.435,93</u>		<u>18.221.261,96</u>
		39.989.014,38	36.324.574,55
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.854.695,04		194.990.007,59
2. Erhaltene Anzahlungen	59.446.119,96		108.017.099,77
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.241.561,86		28.850.349,53
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	14.791.576,24		15.894.666,16
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.423.197,96</u>		<u>939.849,09</u>
		320.757.151,06	348.691.972,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.994,75	102.782,94
		<u><u>1.220.724.957,17</u></u>	<u><u>1.249.844.329,22</u></u>



STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	218.135.993,66	108.889.859,68
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-50.297.661,01	55.454.786,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.287.585,03	3.649.660,97
4. Sonstige betriebliche Erträge	18.225.427,73	11.689.109,77
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	387.830,15	439.777,94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>97.821.079,44</u>	<u>92.664.543,00</u>
	98.208.909,59	93.104.320,94
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.266.263,89	25.483.784,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>9.182.989,86</u>	<u>7.045.880,26</u>
	36.449.253,75	32.529.664,47
- davon für Altersversorgung: € 3.580.590,66 (€ 2.057.270,48)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.669.947,39	33.654.634,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.621.359,27	6.234.963,37
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	142.265,64	126.994,74
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.199.695,43	5.755.134,26
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>27.215,36</u>	<u>28.790,72</u>
12. Ergebnis nach Steuern	8.317.230,26	8.502.903,16
13. Sonstige Steuern	<u>576.558,03</u>	<u>463.256,44</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>7.740.672,23</u></u>	<u><u>8.039.646,72</u></u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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“ 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 für eine Restlaufzeit von 10 Jahren angesetzt. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt - 116 T€. 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 „CONJECT“ 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 2024 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands**1. Anzahlmäßige Entwicklung**

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2024	718	20	738
Zugänge 2024			
a) aus Zukäufen/Übertragungen	1	3	4
b) aus Inbetriebnahmen	6	0	6
Abgänge 2024			
a) aus Verkäufen/Übertragungen	3	1 (Teilabgang)	3
b) aus Abbrüchen	7	0	7
31. Dezember 2024	715	23	738
davon Wohngebäude	47	(2023:	50)
davon auf fremden Grund und Boden	41	(2023:	41)
davon Geschäftsbauten	627	(2023:	627)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:		
	€	€
Zugänge 2024		
a) aus Zukäufen/Übertragungen		
Werderstr. 61 (Grundstück)	139.153,77	
Rauental 95 (Grundstück)	346.809,96	
Peter-Hansen-Platz 1 (Grundstück und Gebäude)	278.797,27	
Westring (Grundstück)	223.429,79	988.190,79
b) aus Inbetriebnahmen		
Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1 (Gymnasium)	26.173.023,53	
Haselrain 38 (Grundschule)	12.984.470,05	
Engelsstr. 10 (Friedrich.-Engels-Haus)	8.829.911,84	
Baumstr. 20 (Kindertagesstätte)	5.150.968,55	
Hardenbergstr. 25 (Turnhalle)	4.215.572,58	
Nützenberger Str. 238 (Grundschule)	1.336.412,92	58.690.359,47
c) aus Gesamtsanierungen		
Schusterstr. 27 (Grundschule)	1.695.339,51	1.695.339,51
d) aus sonstigen Aktivierungen		
13 Schulen	493.642,87	
7 Soziale Einrichtungen	128.354,14	
4 Kultur & Sport	650.188,88	
9 Öffentliche Verwaltung	725.640,02	1.997.825,91
Abgänge 2024		
a) aus Verkäufen/Übertragungen		
Klingelholl 96 (Übergangwohnheim)	430.316,67	
Klingelholl 98 (Übergangwohnheim)	430.312,67	
Klingelholl 100 (Übergangwohnheim)	430.316,66	
Navigeser Straße (Grundstück, Teilverkauf)	174.473,00	1.465.419,00
b) aus Abbrüchen		
Bartholomäusstr. 70 (Hauptschule)	39.778,13	
Bartholomäusstr. 70 (Hauptschule)	25.671,10	
Yorckstr. 28 (Realschule)	257.517,00	
Yorckstr. 28 (Realschule)	185.629,00	
Hardenbergstr. 25 (Turnhalle mit Vereinsheim)	371.042,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Gebäude)	312.951,00	
Mählersbeck 71 (Freibad, Schwimmbecken)	407.945,83	1.600.534,06

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>			€
Buchwert 31. Dezember 2023			1.002.281.036,81
Umbuchungen aus Anlagen im Bau		+	73.488.284,57
Zugänge		+	5.798.651,59
Abgänge			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	3.125.904,83		
Kumulierte Abschreibungen	-2.106.242,83	./.	-1.019.662,00
Abschreibungen			
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	32.652.908,79		.
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen	0,00	./.	-32.652.908,79
Buchwert 31. Dezember 2024			1.047.895.402,18

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:	€
a) <u>Grundstücke</u>	765.689,12
b) <u>Gebäude</u>	2.220.327,58
c) <u>Außenanlagen</u>	124.868,48
d) <u>Mietereinbauten</u>	121.447,16
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	2.566.319,25
	5.798.651,59
Die Umbuchungen aus Anlagen im Bau setzen sich wie folgt zusammen:	
a) <u>Grundstücke</u>	62.925,57
b) <u>Gebäude</u>	65.255.820,70
c) <u>Außenanlagen</u>	6.791.076,55
d) <u>Mietereinbauten</u>	0,00
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	1.378.461,75
	73.488.284,57
Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:	
a) <u>Grundstücke</u>	341.257,00
b) <u>Gebäude</u>	2.724.696,06
c) <u>Außenanlagen</u>	0,00
d) <u>Mietereinbauten</u>	0,00
e) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	59.951,77
	3.125.904,83

Entwicklung der Anlagen im Bau	€
Stand 1. Januar 2024	99.596.692,08
Zugänge	39.567.859,63
Abgänge	-0,00
Abgänge Umgruppierung (Aktivierung)	-73.488.284,57
Stand 31. Dezember 2024	65.676.267,14

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

6 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 7.300,00 (2023: € 2.400,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 349.255,98 (2023: € 319.854,19) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2024 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	135.069.922,28	0,00	0,00	135.069.922,28
Gewinnvortrag	87.632.979,74	0,00	31.406.977,09	56.226.002,65
Jahresüberschuss	0,00	7.740.672,23	0,00	7.740.672,23
Bilanzielles Eigenkapital	<u>558.406.979,82</u>	<u>7.740.672,23</u>	<u>31.406.977,09</u>	<u>534.740.674,96</u>

Die Abgänge aus dem Gewinnvortrag betreffen mit 16.643.605,62 € den Jahresüberschuss 2021 und mit 14.763.371,47 € den Jahresüberschuss 2022. Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.09.2024 bzw. 16.12.2024 beschlossen, beide Jahresüberschüsse in voller Höhe an den städtischen Haushalt abzuführen.

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 17.02.2025 wurde u.a. für das Jahr 2023 folgendes beschlossen:

- 1.) Der Jahresüberschuss (8.039.646,72 €) wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2023	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	5.500.591,00	1.041.089,00	250.729,19	0,00	555.081,81	5.265.313,00
RST für ZVK San.geld	12.602.721,59	0,00	231.234,50	0,00	1.084.309,36	13.918.265,45
RST für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	18.103.312,59	1.041.089,00	481.963,69	0,00	1.639.391,17	19.183.578,45
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	2.584.671,42	2.584.671,42	0,00	0,00	3.558.741,33	3.558.741,33
Jubiläum	76.659,62	20.094,51	0,00	0,00	0,00	56.565,11
Personalbereich	2.661.331,04	2.604.765,93	0,00	0,00	3.558.741,33	3.615.306,44
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Rückstellung für Jahresabschluss	318.765,00	291.942,40	0,00	26.822,60	240.213,90	240.213,90
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	992.845,02	0,00	25.966,80	0,00	64.222,30	1.083.034,12
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	558.008,27	97.872,63	0,00	194.030,62	311.273,61	577.378,63
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/-ungewisse Verbindlichkeiten	1.658.006,13	1.658.006,13	0,00	0,00	2.903.154,50	2.903.154,50
Rückstellung für Schadstoffschäden	12.014.604,00	429.965,00	0,00	0,00	400.896,00	11.985.535,00
Rückstellung für Dienstleistungen Stadt	0,00	0,00	0,00	0,00	383.110,84	383.110,84
Übrige	17.702,50	1.130,50	0,00	0,00	1.130,50	17.702,50
Übrige Sonstige Rückstellungen	15.559.930,92	2.478.916,66	25.966,80	220.853,22	4.304.001,65	17.190.129,49
Sonstige Rückstellungen	18.221.261,96	5.083.682,59	25.966,80	220.853,22	7.862.742,98	20.805.435,93
Gesamtsumme Rückstellungen	36.324.574,55	6.124.771,59	507.930,49	220.853,22	9.502.134,15	39.989.014,38

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	216.855	14.838	52.209	149.808
Erhaltene Anzahlungen	59.446	59.446	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.241	28.241	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	14.792	759	3.394	10.639
Sonstige Verbindlichkeiten	1.423	1.423	0	0
- davon aus Steuern	40	40	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>320.757</u>	<u>104.707</u>	<u>55.603</u>	<u>160.447</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	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>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	209.077	102.373	96.682	169.931	130.278
Erlöse aus Weiterberechnungen	7.948	5.497	4.258	4.867	5.468
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>1.111</u>	<u>1.020</u>	<u>1.036</u>	<u>1.225</u>	<u>1.221</u>
	<u>218.136</u>	<u>108.890</u>	<u>101.976</u>	<u>176.023</u>	<u>136.967</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2024 wie folgt zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	221	982
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	7.636	905
Auflösung Sonderposten	9.461	9.382
Erträge aus Anlageverkäufen	381	50
Sonstige Erträge	<u>526</u>	<u>370</u>
	<u>18.225</u>	<u>11.689</u>

Die Abschreibungen von T€ 32.670 (2023: T€ 33.655) 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>2024</u>	<u>2023</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	490	490
Kultur und Sport	6	7
Schulen	99	28
Verwaltung	<u>500</u>	<u>518</u>
Summe	<u>1.095</u>	<u>1.043</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 2024 rund € 25 Mio. €.

Das Bestellobligo beläuft sich auf 78,3 Mio.€.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2024 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 2024 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, Lehrer
Herr Klaus Lüdemann,	Stadtverordneter, Dipl. Ingenieur Elektrotechnik
Herr Martin Meyer,	Stadtverordneter, Handelsvertreter
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann
Herr Gérard Ulsmann,	Stadtverordneter, Angestellter öffentlicher Dienst bis 14.03.2024
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,	Mitarbeiter GMW Mitarbeiterin GMW Mitarbeiterin GMW

Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW
Stv. Arbeitnehmervertreter	
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

Weitere Teilnehmer an Betriebsausschusssitzungen

Herr Yannik Düringer,	Stadtverordneter,
Herr Simon Geiß,	Stadtverordneter,
	Verwaltungsangestellter
Frau Susanne Giskes,	Stadtverordnete,
	Lehrerin
Herr Arif Izgi,	Stadtverordneter,
	Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
Frau Ingelore Ockel,	Stadtverordnete,
	Rentnerin
Herr Rainer Widmann,	Stadtverordneter,
	Dipl.-Ing. – Verkehrsplaner i. R.

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2024 insgesamt auf € 3.299,70.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2024 waren durchschnittlich 478 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beamte	23	26
Beschäftigte	455	455
Summe:	<u>478</u>	<u>481</u>

Der Personalaufwand stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.359	1.478	-119
Angestellte / Beschäftigte	24.928	23.417	1.511
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	754	252	502
Sozialabgaben	5.124	4.640	484
Altersversorgung und Unterstützung	649	224	425
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	3.026	1.937	1.089
Sonstige	609	582	27
	<u>36.449</u>	<u>32.530</u>	<u>3.919</u>

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 50.500,00 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

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

Leistungsbezüge von nahestehenden Personen:

Stadt Wuppertal

- Darlehen: 14.972 T€ (31.12.2024) mit einem Zinsaufwand von 206 T€
- ESW (Eigenbetrieb Straßenreinigung)
 - o Straßenreinigung, Winterdienst, Fahrzeugunterhaltung: 735 T€
- WAW (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser)
 - o Frischwasserbezug und Entwässerung: 3.321 T€

GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wuppertal

- o Gebäudeanmietung: 1.785 T€

WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Wuppertal

- o Energiebezug/Energiedienstleistungen: 18.433 T€

AWG Abfallwirtschaftsgesellschaft Wuppertal mbH, Wuppertal

- o Abfallbeseitigung: 1.771 T€

Leistungen an nahestehende Personen:

Stadt Wuppertal

- Gebäudevermietung und Betriebskosten: 149.548 T€

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 7.740.672,23 (2023: € 8.039.646,72).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, das Jahresergebnis 2024 in voller Höhe von € 7.740.672,23 an den städtischen Haushalt abzuführen.

Wuppertal, 31. Oktober 2025

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)



STADT WUPPERTAL /
GEBÄUDEMANAGEMENT

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024

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 2024 mit einem Jahresüberschuss von 7,7 Mio. € nach 8,0 Mio. € im Vorjahr ab.

Der Gewinnrückgang von 0,3 Mio. € beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr.

Die Umsatzerlöse zeigten einen Anstieg um 109,2 Mio. €, der überwiegend auf dem Ausweis von Betriebskostenabrechnungen für die zwei Geschäftsjahre 2022 und 2023 beruht. Mieterlössteigerungen ergaben sich in Höhe von 3,9 Mio. € und basieren auf im Geschäftsjahr durchgeführte Gesamtsanierungen und Neubauten. Ferner spiegelt sich in diesen Zahlen die unveränderte hohe Nutzung der Immobilien durch die Stadt Wuppertal („Vollvermietung“), sowie die Umsatzerlöse aus steigenden Wohnungsanmietungen für die Flüchtlingsunterbringung wider.

Dem Anstieg der Umsatzerlöse aus den abgerechneten Nebenkosten steht korrespondierend ein Ergebnisrückgang aus der Bestandsminderung bei den „unfertigen Leistungen“ von 105,8 Mio. € aufgrund des Ausweises von Betriebskosten für zwei Geschäftsjahre (2022, 2023) gegenüber.

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ sind im Berichtsjahr um 6,5 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Zuschüssen des Landes NRW, die überwiegend zur Beseitigung der Schäden infolge des Wupperhochwassers im Jahr 2021 gewährt wurden.

Insgesamt erhöhte sich die Betriebsleistung von 179,7 Mio. € um 10,7 Mio. € auf knapp 190,4 Mio. €

Der Anstieg beim betrieblichen Aufwand von gut 9,5 Mio. € auf 175,6 Mio. €, insbesondere bei den „Materialaufwendungen“ (+ 5,1 Mio. €), begründet im Wesentlichen aufgrund höherer Aufwendungen für Bauunterhaltung und vermehrter Kosten für externe Anmietungen, und bei den „Personalaufwendungen“ (+ 3,9 Mio. €), insbesondere durch Tarifentgeltsteigerungen sowie die Belastung aus dem unter „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ auszuweisenden Sanierungsgeld der ZVK Rheinland, führte zu einem Betriebsergebnis von 14,8 Mio. € nach 13,7 Mio. € im Vorjahr.

Zusammen mit einer von 5,6 Mio. € auf knapp 7,1 Mio. € gestiegenen Belastung aus dem Zinsergebnis ergab sich ein Jahresüberschuss von 7,7 Mio. € nach 8,0 Mio. € im Vorjahr.

II. Vermögens- und Finanzlage

Der eindeutige Schwerpunkt der Bilanz liegt weiterhin im langfristigen Bereich. Das Sachanlagevermögen stellt mit 91,2 % den größten Posten der Bilanzsumme dar (VJ 88,2 %). Das langfristige Kapital deckt 90,8 % (VJ 87,4 %) der Bilanzsumme ab, die im Vergleich zum Vorjahr um 29,1 Mio. € zurückgegangen ist. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf eine deutliche Veränderung bei den „Unfertigen Leistungen“ (- 50,3 Mio. €) und korrespondierend hiermit bei den „Erhaltenen Anzahlungen“ (-48,6 Mio. €) zurückzuführen, die sich aus der Abrechnung der Betriebskosten für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 ergibt. Das Anlagevermögen und das langfristige Kapital hingegen sind um 11,7 Mio. € bzw. 16,2 Mio. € gestiegen, so dass sich die grundsätzlich auskömmliche Finanzlage leicht verbessert hat.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 0,6 T€ (Vorjahr 0,9 T€) nur durch die Mittel der Barkasse unter dem Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ausgewiesen.

Auf der Passivseite ist der Sonderposten für Investitionszuschüsse mit 325,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 306,3 Mio. € um 18,9 Mio. € gestiegen. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der jeweiligen geförderten Objekte aufgelöst.

Das Eigenkapital bewegt sich mit 534,7 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr 558,4 Mio. €); die Eigenkapitalquote beträgt bei einer ebenfalls zurückgegangenen Bilanzsumme 43,8 % (2023: 44,7 %).

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.09.2024 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. Einen gleichlautenden Gewinnverwendungsbeschluss fasste der Rat der Stadt Wuppertal am 17.02.2025 für den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 8.040 T€.

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. 94,6 % 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 5,2 Mio. € (2023: 5,2 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 97,4 Mio. € (2023: 93,5 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2024: 9,5 Mio. € / 2023: 9,4 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst werden. Die Steigerung der „sonstigen betrieblichen Erträge“ um 6,5 Mio. € beruht im Wesentlichen auf den höheren Erträgen aus Sanierungs- und Ertragszuschüssen im Geschäftsjahr (7,6 Mio. €, Vorjahr 0,9 Mio. €), die insbesondere aus Landesmitteln zur Beseitigung von Unwetterschäden gewährt wurden.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (52,3 Mio. €; 2023: 56,1 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (30,3 Mio. €; 2023: 22,8 Mio. €) sowie aus Anmietungen für städtische Leistungseinheiten (15,3 Mio. €; 2023: 13,8 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind unter Berücksichtigung von Tarifentgeltsteigerungen bei einem nahezu gleichbleibenden Personalstand (2024: 478 Mitarbeiter; 2023: 481 Mitarbeiter) auf 36,4 Mio. € gestiegen (2023: 32,5 Mio. €).

Bei den planmäßigen Abschreibungen ergab sich ein Rückgang um 1,0 Mio. € auf 32,7 Mio. € (Vorjahr 33,7 Mio. €). Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Der Anstieg der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ um 1,4 Mio. € auf 7,6 Mio. € (Vorjahr 6,2 Mio. €) betrifft mit 1,1 Mio. € den allgemeinen Verwaltungsaufwand (5,6 Mio. €, Vorjahr 4,5 Mio. €).

Das negative Finanzergebnis liegt zinsbedingt und aufgrund von Darlehensaufnahmen im Geschäftsjahr 2024 mit 7,1 Mio. € um 1,5 Mio. € höher als im Vorjahr (5,6 Mio. €).

Infolge der geschilderten Entwicklungen liegt der Jahresüberschuss leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

IV. Finanzausstattung

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

Die überwiegenden Investitionen in Gebäude oder Gesamtanierungsmaßnahmen 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

Die laufende Bauunterhaltung ist grundsätzlich aus den Mieten zu finanzieren, während investive Maßnahmen in der Regel über Zuschüsse und fremdfinanziert werden. In den Jahren 2022 und 2023 wurden die Mieten jeweils um € 2 Mio. jährlich angehoben. Seit 2010 werden bei allen investiven Baumaßnahmen (Komplettanierungen, energetische Optimierungen) die Mieten jährlich um 2,5 % angehoben; bei Neubauten basieren die Mieten auf den langfristig zu 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 5,4 % 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 216,9 Mio. € mit rund 2,94 % 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 regelmäßige Abstimmung zwischen Vermögensmanagement und GMW statt.

Die finanzielle Belastung aus den 2024 beschlossenen Gewinnabführungen für 2021 und 2022 die zum 31.12.2024 insgesamt 19,7 Mio. € beträgt 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 94,6 % 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.

Fazit

Bestandsgefährdende Risiken sind aktuell nicht ersichtlich.

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

VI. Chancen und Ausblick

Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand liegt per 31.12.2024 unverändert gegenüber dem Vorjahr auf einem Niveau von rd. 150 Mio. €.

Aufgrund einer jährlich durchgeführten Indizierung der schadstoffbedingten Schäden mit dem Baupreisindex des Landes Nordrhein-Westfalen blieb der Wert der gelisteten Schadstoffschäden trotz kontinuierlichem Abbau auf dem Vorjahresniveau. So sind zum 31.12.2024 rd. 12,0 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 12,0 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 waren die Kapazitäten des Gebäudemanagements bis Mitte 2025 prioritär mit der Umsetzung der Maßnahmen aus den Paketen 1-4 des städtischen Investitionsprogramms

ausgelastet. Ab der 2. Jahreshälfte 2025 sind weitere Maßnahmen hinzugekommen, so dass eine Aktualisierung des Investitionsprogramms mit dem Wirtschaftsplan 2026 erfolgen wird.

Da mit dem Investitionsprogramm auch Sanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt werden, ist grundsätzlich mit einem Abbau des Sanierungsrückstands zu rechnen.

Für das folgende Wirtschaftsjahr 2025 stehen insgesamt Mittel in Höhe von 144,4 Mio. € zur Verfügung, die sich auf Bauunterhaltung (30 Mio. €) und Investitionen (80,9 Mio. €) aufteilen. Darüber hinaus sind mittelfristig im Zeitraum von 2026 bis 2029 Investitionen in Höhe von insgesamt 572 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. Insgesamt ist mit einem erneut steigenden Flächenbestand zu rechnen sowie zusätzlichen Bedarfen aus der Schulentwicklungsplanung und dem Feuerwehrbedarfsplan.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein System zur Verbesserung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung wurde aufgebaut und der Datenbestand wird schrittweise vervollständigt. Über dieses 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 seit dem Jahr 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 und den ab Mitte 2025 zusätzlichen Investitionsprogrammmaßnahmen.

Die extrem hohen Preissprünge für Bauleistungen in Vorjahren, verursacht insbesondere durch die gestiegenen Kosten für Energie und den allgemeinen Material- und Fachkräftemangel, haben die Nachfrage im Bausektor maßgeblich negativ beeinflusst. Auch der Zinsanstieg hat dämpfend auf die Baunachfrage gewirkt. 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 geringeren Preissteigerungen geprägt sein wird.

In der mittelfristigen Finanz- und Aufgabenplanung wurden nachfolgende Großprojekte priorisiert, die wesentliche Impulse für die Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge setzen:

Maßnahme-ID	Beschreibung	Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	Vorauss. Fertigstellungstermin
M-16-00072	Gemeinschaftsgrundschule, Gewerbeschulstraße	Neubau OGGs	31.12.2027
M-15-00075	Realschule Vohwinkel, Blücherstraße 19	Gesamtsanierung Umbau und Erweiterung Hauptgeb.	30.09.2028
M-18-00030	Werkstatt, Giebel 46	Abriss und Neubau Betriebshof	31.12.2028
M-17-00070	Helene-Stöcker-Förderschule, Eichenstraße 59	Sanierung und Umbau zur Grundschule	30.06.2029
M-18-00101	7. städt. Gesamtschule, ehem. Art-Hotel, Bockmühle	Errichtung 7. Gesamtschule	30.09.2030
M-13-00036	Gesamtschule Langerfeld, Heinrich-Böll-Straße 250	Gebäudesanierung Haus 2 und Haus 3, Neubau NW	30.06.2031
M-15-00115	Ganztagsgymn. Johannes-Rau, Siegesstraße 134	Gesamtsanierung	30.06.2030
M-15-00088	Realschule Leimbach, Leimbacher Straße 4	Gesamtsanierung	30.06.2032

Der Wirtschaftsplan weist für das Jahr 2025 bei Umsatzerlösen von rund 181,8 Mio. € ein Jahresergebnis von 6,5 Mio. € aus. Die aktuellen Vorscheurechnungen für 2025 lassen diese Planung realistisch erscheinen.

Wuppertal, 31. Oktober 2025

gez. Mirja Montag

(Betriebsleiterin)