



management der Stadt Wuppertal
 nz zum 31. Dezember 2003

	<u>31.12.2003</u>	PASSIVA
	€	<u>Vorjahr</u>
		T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	306.775.128,00	511.292
II. Allgemeine Rücklage	22.561.162,41	0
III. Gewinnvortrag	12.981.358,50	1.627
IV. Jahresgewinn	<u>15.698.775,95</u>	<u>11.866</u>
	<u>358.016.424,86</u>	<u>524.785</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	<u>99.920.259,95</u>	<u>93.801</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.942.340,00	3.002
2. Sonstige Rückstellungen	<u>181.057.062,00</u>	<u>186.218</u>
	<u>183.999.402,00</u>	<u>189.220</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289.551.851,23	294.628
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.734.216,22	8.200
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>137.506,80</u>	<u>315</u>
	<u>298.423.574,25</u>	<u>303.143</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>9.442,80</u>	<u>8</u>
	<u>940.369.103,86</u>	<u>1.110.957</u>

AKTIVA

	<u>31.12.2003</u> €	<u>Vorjahr</u> T€
A. AUSSTEHENDE EINLAGEN AUF DAS GEZEICHNETE KAPITAL	<u>0,00</u>	<u>182.041</u>
B. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	<u>205.233,00</u>	<u>275</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	896.847.520,00	904.347
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.956.029,00	1.258
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	876.600,00	999
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.601.159,00</u>	<u>823</u>
	<u>904.281.308,00</u>	<u>907.427</u>
	<u>904.486.541,00</u>	<u>907.702</u>
C. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	428.092,21	400
2. Unfertige Leistungen	<u>450.642,60</u>	<u>433</u>
	<u>878.734,81</u>	<u>833</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	885.966,10	388
2. Forderungen an die Gemeinde	30.284.180,00	17.383
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.237.440,98</u>	<u>894</u>
	<u>32.407.587,08</u>	<u>18.665</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.590.619,35</u>	<u>1.712</u>
	<u>35.876.941,24</u>	<u>21.210</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>5.621,62</u>	<u>4</u>
	<u>940.369.103,86</u>	<u>1.110.957</u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	<u>2003</u> €	<u>Vorjahr</u> T€
1. Umsatzerlöse	97.830.942,64	99.949
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	18.092,85	432
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	942.169,24	575
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.052.730,18	6.835
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	338.171,58	288
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>41.942.688,46</u>	<u>46.840</u>
	42.280.860,04	47.128
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.039.761,74	13.426
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 808.133,45 € (Vorjahr: 775 T€)	<u>3.670.793,87</u> 17.710.555,61	<u>3.447</u> 16.873
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.056.113,56	12.355
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>8.545.789,91</u>	<u>5.619</u>
9. Ordentliches Ergebnis	28.250.615,79	25.816
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	213.920,05	371
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>12.472.969,47</u>	<u>14.011</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15.991.566,37	12.176
13. Sonstige Steuern	<u>292.790,42</u>	<u>310</u>
14. Jahresgewinn	<u><u>15.698.775,95</u></u>	<u><u>11.866</u></u>
Nachrichtlich		
Behandlung des Jahresgewinns (2003 Vorschlag)		
a) zur Tilgung des Verlustvortrags	0,00	0
b) zur Einstellung in Rücklagen	0,00	0
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde	1.009.555,00	797
d) auf neue Rechnung vorzutragen	14.689.220,95	11.069



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

A n h a n g 2003

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 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.

Der Jahresabschluss wird in Euro aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Für die Abschreibungen wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren zugrunde gelegt.

Das unbewegliche Anlagevermögen wurde zum 1.1.2000 zu geschätzten Verkehrswerten angesetzt. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte im Sach- bzw. Ertragswertverfahren, wobei Modifikationen aufgrund der Besonderheiten der Gebäude (öffentliche Gebäude) berücksichtigt wurden. Als Nutzungsdauer ist - bezogen auf den Einbringungszeitpunkt - bei Leichtbauten und Garagen ein Zeitraum von 20 Jahren angesetzt worden, für die übrigen Gebäude 80 Jahre. In Einzelfällen wurden außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, die unter IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert werden. Die aktivierten Eigenleistungen sind mit den sich aus der Vergütung der einzelnen Mitarbeiter ergebenden Stundensätze bewertet worden.

Das bewegliche Sachanlagevermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Die durchschnittlichen Abschreibungsdauern für das bewegliche Anlagevermögen betragen:

Betriebseinrichtungen
Reinigungsmaschinen

7 Jahre
10 Jahre

Büroeinrichtungen	10 Jahre
Datenverarbeitung	5 Jahre
Lagereinrichtungen	5 Jahre
Fuhrpark	6 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	10 Jahre

Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear und wurde bei Zugängen pro rata temporis ermittelt.

Von der Bewertungsfreiheit für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Für Ungängigkeit und lange Lagerdauer wurden pauschale Wertabschläge von 10 % vorgenommen.

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 Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert, da sämtliche Posten zum Stichtag gegeneinander aufrechenbar sind.

Für eingebrachte Investitionszuschüsse im Zusammenhang mit dem eingebrachten Vermögen wurde ein Sonderposten gebildet. Dieser wird entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Vermögenswerte aufgelöst. Vereinnahmte Zuschüsse werden ab 2000 diesem Sonderposten zugeführt und ebenfalls korrespondierend zu den abschreibbaren Vermögenswerten aufgelöst. In Einzelfällen wurden analog zur Sonderabschreibung auf dem Gebäude außerplanmäßige Auflösungen vorgenommen, die unter IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert werden.

Die Pensionsrückstellungen werden für Versorgungsverpflichtungen gegenüber den im GMW tätigen städtischen Beamten gebildet. Dabei wurden als Anwärter nur Personen berücksichtigt, die im Geschäftsjahr für den Betrieb tätig waren. Für Pensionäre sind keine Rückstellungen gebildet; sie scheiden mit dem Eintritt in den Ruhestand aus dem Personalbestand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung aus. Die Pensionsverpflichtungen werden zu diesem Zeitpunkt gegen Übertragung der Rückstellungsgegenwerte von der Stadt Wuppertal übernommen. Auch für Beamte, die während ihrer Dienstzeit nur zeitweise in den Diensten der GMW standen, jedoch inzwischen bzw. vor Erreichen des Ruhestandes in andere Dienststellen versetzt wurden, sind keine Rückstellungen gebildet worden, da davon ausgegangen wird, dass diese Verpflichtungen nicht mehr dem Sondervermögen des Betriebs zuzurechnen sind.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Verwendung der neuen Richttafeln 1998 von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach dem so genannten Teilwertverfahren.

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen, für Jubiläumspflichten, für Jahresabschluss- und Prüfkosten. Darüber hinaus wurden Aufwandsrückstellungen gem. § 249 II HGB für ausstehende Sanierungen und Schadstoffbeseitigungen bei den Gebäuden gebildet.

Die RZVK erhebt zur Erfüllung bestehender Versorgungszusagen von ihren Mitgliedern zusätzlich zur normalen Umlage das sog. Sanierungsgeld. Die Rückstellung für das Sanierungsgeld deckt die insoweit bestehenden Einstandspflichten des GMW für die Erfüllung der bestehenden Versorgungsverbindlichkeiten der RZVK. Die Rückstellung ist unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 2,75 % und einer Abzinsung von 3,0 % in Höhe der in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich zu leistenden Sanierungsgelder gebildet worden. Die Aufwendungen von 3,9 Mio. € sind unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Das Ausmaß der jeweils im Geschäftsjahr unterlassenen Bauunterhaltung ergibt sich dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip folgend aus plausiblen Schätzungen unter Anwendung von einschlägigen Erfahrungswerten für notwendige Bauunterhaltungsaufwendungen im Vergleich zu den tatsächlichen Aufwendungen des Geschäftsjahres. Zurzeit wird im Rahmen eines Arbeitskreises ein standardisiertes Verfahren zur regelmäßigen Gebäudebegehung erarbeitet. Im Laufe des Jahres 2005 wird mit regelmäßigen Gebäudebegehungen begonnen. Es wird ein Begehungsturnus von 5 Jahren angestrebt.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2003 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibungen im Geschäftsjahr sind dem beiliegenden Anlagespiegel nach Formblatt 2 gemäß § 24 Abs. 2 Eig VO NW zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich entgeltlich erworbene Softwareprogramme.

Bei dem Sachanlagevermögen handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke, Betriebsein- und -vorrichtungen, Reinigungsmaschinen, Büroeinrichtung, Datenverarbeitungsanlagen, Lagereinrichtung, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Die Zuschüsse zum Sachanlagevermögen werden entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude, denen sie zuzurechnen sind, gewinnerhöhend aus dem Sonderposten für Investitionszuschüsse aufgelöst.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von 3.500,00 € (2002: 5.500 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 172.183,20 € (2002: 73.430,99 €) abgesetzt.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt (in Euro)

	Anfangsbestand Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Endbestand Euro
Stammkapital	511.291.881,20	0,00	204.516.753,20	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	0,00	204.516.753,20	181.955.590,79	22.561.162,41
Gewinnvortrag	13.492.650,38	0,00	511.291,88	12.981.358,50
Jahresüberschuss	0,00	15.698.775,95	0,00	15.698.775,95
bilanzielles Eigenkapital	524.784.531,58	220.215.529,15	386.983.635,87	358.016.424,86
Ausstehende Einlage	- 182.040.567,82	84.977,03	- 181.955.590,79	0,00
Wirtschaftliches Eigenkapital	342.743.963,76	220.300.506,18	205.028.045,08	358.016.424,86

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 28.07.2003 wurde beschlossen, das Stammkapital um 400 Mio. DM gegen die Allgemeine Rücklage zu reduzieren, das verbleibende Stammkapital gegen die Allgemeine Rücklage auf volle Euro zu runden und die ausstehende Einlage als Minderung der Allgemeinen Rücklage zu behandeln. Die ausstehende Einlage entwickelte sich in 2003 wie folgt:

Stand 01.01.2003	182.040.567,82 €
abzüglich:	
Nachaktivierung Grundstück Burgunderstraße	63.196,00 €
Nachaktivierung RLT-Anlage Jung-Stilling-Weg	21.781,03 €
zu verrechnen mit Allgemeiner Rücklage:	<u>181.955.590,79 €</u>

Die gleichfalls am 28.07.2003 vom Rat für das Wirtschaftsjahr 2000 beschlossene Gewinnausschüttung ist zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht worden.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Rückstellung für Gebäudeschäden	151.494	157.101
Rückstellung für Schadstoffschäden	23.827	27.599
Sanierungsgeld ZVK	3.900	0
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	657	632
Jubiläumsansprüche	27	27
Jahresabschlusskosten	195	261
Rechts- und Beratungskosten	171	131
Ausstehende Rechnungen	784	465
Sonstige	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>181.057</u>	<u>186.218</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag T€	bis zu 1 Jahr T€	Zwischen 1 u. 5 Jahren T€	Größer 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	289.552	12.839	48.308	228.405
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.734	8.492	182	60
Sonstige Verbind- lichkeiten	138	88	50	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>298.424</u>	<u>21.419</u>	<u>48.540</u>	<u>228.465</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erwirtschaftet worden und entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche

	2003 T€	2002 T€	2001 T€	2000 T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	94.453	94.933	92.259	92.491
Erlöse aus Weiterberechnungen	2.529	4.629	3.317	1.412
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>759</u>	<u>387</u>	<u>23</u>	<u>148</u>
	<u>97.831</u>	<u>99.949</u>	<u>95.599</u>	<u>94.051</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2003 wie folgt zusammen:

	2003 T€	2002 T€
Erträge aus der Auflösung von Rück- stellungen	3.017	2.181
Sanierungszuschüsse/Schulpauschale	3.652	688
Auflösung Sonderposten	1.394	1.647
periodenfremder Ertrag	384	1.539
Erträge aus Anlageverkäufen	424	0
Sonstige Erträge	<u>181</u>	<u>780</u>
	<u>9.052</u>	<u>6.835</u>

Die Abschreibungen des Jahres 2003 stellen sich wie folgt dar:

	<u>2003</u> T€	<u>2002</u> T€
planmäßige Abschreibung	10.613	9.924
außerplanmäßige Abschreibung	<u>443</u>	<u>2.431</u>
Auflösung Sonderposten	<u>11.056</u>	<u>12.355</u>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen beruhen in Höhe von 442.910,00 € (2002: 1.541.011,00 €) auf Verkehrswertgutachten, die zu einem entsprechenden Abwertungsbedarf geführt haben.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB bestanden zum Stichtag nicht.

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 2014.

Die monatlichen Mieten betragen rund:	<u>2003</u>	<u>2002</u>
soziale Einrichtungen	181 T€	188 T€
Kultur und Sport	7 T€	5 T€
Schulen	19 T€	4 T€
Verwaltung	<u>172 T€</u>	<u>190 T€</u>
Summe	<u>379 T€</u>	<u>387 T€</u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31.12.2003 das Bestellobligo ca. 19,2 Mio. Euro.

Die Werkleitung bestand im Geschäftsjahr 2003 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert, Ingenieur.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Werkleitung wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Werksausschusses im Geschäftsjahr 2003 waren:

Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter, Selbständiger Textilkaufmann
 Herr Günther Pott, Stadtverordneter, Pensionär
 Herr Ralf Geisendörfer, Stadtverordneter, Buchhändler
 (stellvertretender Vorsitzender ab 15.12.2003)
 Frau Nicole Kleinert, Stadtverordnete, Dipl.-Finanzwirtin
 (stellvertretende Vorsitzende bis 14.12.2003)
 Frau Andrea Winterhager, Stadtverordnete, Fleischereifachverkäuferin
 Herr Klaus Jürgen Reese, Stadtverordneter, Dipl.-Ingenieur
 (Vorsitzender bis 16.02.2003, dann ausgeschieden)
 Herr Arif Izgi, Stadtverordneter, Dipl.-Ingenieur
 Herr Richard Reczko, Stadtverordneter, Architekt

Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin
 (Vorsitzende ab 17.02.2003)
 Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann
 Herr Lorenz Bahr, Stadtverordneter (ab 31.03.2003)
 Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter
 Herr Siegfried Wolzenburg, Mitarbeiter GMW
 Herr Franz Flöth, Mitarbeiter GMW
 Herr Bernd Sauerbrey, Mitarbeiter GMW
 Herr Frank Benecke, Mitarbeiter GMW
 Herr Norbert Mönnick, Mitarbeiter GMW

Die Sitzungsgelder des Werksausschusses beliefen sich im Geschäftsjahr 2003 auf 2.523,00 €.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:
 Im Geschäftsjahr 2003 waren durchschnittlich 425 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Beamte	25	23
Angestellte	247	246
Arbeiter	153	158
Summe:	425	427

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2003 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 15.698.775,95 € (2002: 11.865.624,54 €).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2003

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von 746.500,00 € ✓
- b) eine 50%ige Abführung der Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen eingeplant.

Aus den im Jahr 2003 vereinnahmten Veräußerungserlösen in Höhe von 526.110,00 € sind somit 263.055,00 € an die Stadt Wuppertal abzuführen. ✓

In Höhe der geplanten Gewinnausschüttung und der anteiligen Veräußerungserlöse ist per 12.12.2003 ein Liquiditätsvorschuss an die Stadt Wuppertal geleistet worden.

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von 1.009.555,00 € als Gewinnausschüttung bei der Stadt zu belassen und die verbleibenden 14.689.220,95 € in die Allgemeine Rücklage einzustellen.

Wuppertal, den 23.12.2004

Dr. Flunkert

Posten des Anlagevermögens	Anfangs- bestand 01.01.2003	Anschaffungs- und Herstellung	
		Zugänge	Abgänge
1	€ 2	€ 3	€ 4
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	467.337	57.881	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. anderen Bauten	899.691.042	4.362.327	3.917.804
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.794.317	0	171.478
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	518.431		
4. Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu Nr. 1 oder 2 gehören	7.916.231	0	39.807
5. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.485.730	434.371	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.481.746	687.697	90.167
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			
a. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- u. anderen Bauten	777.041	4.294.780	
b. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.982	282.868	
Summe	943.177.857	10.119.924	4.219.256

agespiegel per 31. Dezember 2003

Anlage 3/8

en gen	Endbestand		Abschreibungen		Endbestand		Restbuch-		Kennzahlen	
	31.12.2003	Anfangs- stand 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	31.12.2003	werte am 31.12.2003	werte am 31.12.2002	Durchschnitt- licher Ab- schreibungs- satz	Durchschnitt- licher Rest- buchwert	
	€	€	€	€	€	€	€	%	%	
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	525.218	191.865	128.120		319.985	205.233	275.472	30,99	39,08	
.219	901.189.784	31.332.162	9.759.350	1.858.991	39.232.521	861.957.263	868.358.880	1,34	95,65	
	30.622.839	2.944.119	540.596	6.966	3.477.749	27.145.090	27.850.198	1,25	88,64	
707	263.724					263.724	518.431	0,00	100,00	
	7.876.424	296.861	99.987	1.867	394.981	7.481.443	7.619.370	1,29	94,99	
	1.920.101	227.512	192.854		420.366	1.499.735	1.258.218	12,11	78,11	
	2.079.276	482.665	335.206	71.489	746.382	1.332.894	999.081	15,42	64,10	
512	4.272.309	0	0	0	0	4.272.309	777.041			
	328.850	0	0	0	0	328.850	45.982			
0	949.078.525	35.475.184	11.056.113	1.939.313	44.591.984	904.486.541	907.702.673			

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2003

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2003 mit einem Gewinn von 15,7 Mio. € nach einem Überschuss von 11,9 Mio. € im Vorjahr. Bei stabilen Erträgen hat insbesondere der Rückgang des Materialaufwands zu einer Verbesserung des Betriebsergebnisses geführt. Beim Materialaufwand hat sich u. a. eine geringere Rückstellungszuführung für die jeweils im Wirtschaftsjahr unzureichende Instandhaltung (2003: 4.565 T€; 2002: 5.885 T€) ausgewirkt. Gleichwohl muss die Notwendigkeit einer Zuführung zur Rückstellung für Gebäudeschäden infolge unzureichender Instandhaltung als Bewertung des Weiteren nachhaltigen Substanzverzehrs und der Vorwegnahme von späteren außerplanmäßigen Abschreibungen auf den verbleibenden Gebäudebestand betrachtet werden. Mit 3.900 T€ Ergebnis belastend hat sich die Bildung der Rückstellung für Sanierungsgelder der Zusatzversorgung bemerkbar gemacht.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	Gebäude	unbebaute GrdStk.	Summe
01.01.2003	873	2	875
Abgänge 2003:			
a) aus Verkäufen			
Südstraße 17,19	- 1		
Schusterstraße 45	- 1		
Uellendahlerstraße 400	- 2		
Küllenhahnerstraße 92	- 1		
b) aus Umgliederungen		- 1	
c) aus Abbrüchen			
Germanenstraße 36	- 1		
Cronenfelderstraße 26 a	- 1		
Beyenburger Freiheit 55	- 2		
Siegelberg 40	- 2		
Collenbuschstr. 19	- 1		
Hardtstraße 31	- 1		
Distelbeck 9	- 1		
Wiesenstraße 11	- 1		
	<u>858</u>	<u>1</u>	<u>859</u>
davon Wohngebäude:	121		
davon auf fremden GruBo:	45		
davon Geschäftsbauten:	692		

Die Abbrüche stehen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Ersatzbauten im Folgejahr.

II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in Euro)**A. Immaterielle Vermögensgegenstände:**

Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände:	
Buchwert 01.01.2003:	€ 275.472,00
Zugänge:	€ 57.881,00
Abschreibung:	€ 128.120,00
Buchwert 31.12.2003:	<u>€ 205.233,00</u>

B. Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)

Entwicklung der Sachanlagen	
Buchwerte 01.01.2003:	€ 906.604.178,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau:	€ 799.512,00
Zugänge:	€ 5.484.395,00
Abgänge:	€ 2.279.943,00
Abschreibung:	€ 10.927.993,00
Buchwerte 31.12.2003	<u>€ 899.680.149,00</u>

Die Erläuterung zu den Zugängen aus Anlagen im Bau in Höhe von 799.512,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31.12.2003 zu entnehmen.

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grundstücke:

Nachaktivierung Florian-Geyer-Str. 9 (Abbruchkosten)	€ 19.620,00
Nachaktivierung Burgunderstraße 54 (Teilfläche)	€ 63.196,00
	<u>€ 82.816,00</u>

b) Gebäude:

Nachaktivierungen Schulen	€ 2.530.221,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	€ 1.443.004,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	€ 4.102,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	€ 302.184,00
	<u>€ 4.279.511,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen:		
Neue Friedrichstraße 19 (Realschule)	€ 389.133,00	
Am Engelnberg 16 (Grundschule)	€ 25.819,00	
Bayreutherstraße 35 (Gymnasium)	€ 90.582,00	
Eichenstraße 59 (Toilettengebäude)	€ 22.311,00	
Kohlstraße 11 (Berufsfachschule)	€ 1.090.108,00	
Marienstraße 64 (Turnhalle)	€ 51.491,00	
Sedanstraße 14 (Gymnasium)	€ 13.880,00	
Mercklinghausstr. 11 (Grundschule)	€ 231.460,00	€ 1.914.784,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges:		
Birkenhöhe 60 (Grundschule)	€ 47.584,00	
Dieckerhoffstr. 6 (Hauptschule)	€ 58.452,00	
Friedhofstr. 11 (Grundschule)	€ 31.316,00	
Hainstr. 192 (Grundschule)	€ 25.572,00	
Markomannenstr. 39 (Grundschule)	€ 31.834,00	
Marper Schulweg 6 (Grundschule)	€ 27.828,00	
Pfalzgrafenstr. 32 (Berg.Kolleg)	€ 40.797,00	
Gertrudenstr. 20 (Hauptschule)	€ 82.672,00	
Sedanstr. 14 (Gymnasium)	€ 27.700,00	
Sonstige bis 15.000,00 €	€ 50.926,00	€ 424.681,00
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Berg-Mark-Str. 5 (Grundschule)	€ 73.433,00	
Jung-Stilling-Weg 45 (SZ Süd)	€ 32.238,00	
Bayreutherstr. 35 (Gymnasium)	€ 46.530,00	
Sonstige bis 30.000,00 €	€ 38.555,00	€ 190.756,00
		<u>€ 2.530.221,00</u>

Die Nachaktivierungen soziale Einrichtungen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen		
Flensburgerstr. 39 (Kita)	€ 267.621,00	
Normannenstr. 57 (Kindergarten)	€ 26.881,00	
Distelbeck 55/57 (Kita)	€ 199.749,00	€ 494.251,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges:		
Distelbeck 55/57 (Kita)	€ 37.069,00	
Lettow-Vorbeck-Str. 65 (Kita)	€ 35.929,00	
Malerstr. 11 (Kita)	€ 290.443,00	
Metzmachersrath 47 (Kindergarten)	€ 19.052,00	
Normannenstr. 57 (Kindergarten)	€ 25.858,00	
Untergrünewalderstr. 2 (Kita)	€ 81.452,00	
Wichlinghauser Schulstr. 1 (Kita)	€ 93.320,00	
Wilhelm-Hedtmann-Str. 15 (Kita)	€ 51.562,00	
Agnes-Miegel-Str. 6 (Kindergarten)	€ 6.518,00	
Flensburgerstr. 39 (Kita)	€ 171.329,00	
Marienstraße 10 (Kita)	€ 59.970,00	€ 872.502,00
3. Sonstige Nachaktivierungen:		
Sanierung Jugendzentrum Gathe		€ 10.686,00
Umbau Marienstraße 7		€ 52.967,00
Sonstige bis 10.000,00 €	€ 12.598,00	€ 76.251,00
		<u>€ 1.443.004,00</u>

Die Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

Feuerwehrrgerätehaus Linderhauserstr. 58	€ <u>4.102,00</u>
--	-------------------

Die Nachaktivierungen Kultur & Sport setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

Remise	€ 48.544,00	
Umbau Schauspielhaus	€ 99.806,00	
Sporthalle Gathe	€ <u>153.834,00</u>	€ <u>302.184,00</u>

c) Bewegliche Wirtschaftsgüter

Maschinen und maschinelle Anlagen	€ 434.371,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	€ <u>687.697,00</u>
	€ <u>1.122.068,00</u>

Darin enthalten sind die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmeldeanlagen in Höhe von 749.236,00 € sowie die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von 108.632,00 €.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) aus Verkäufen

1. Grundstücke und Gebäude

Südstraße 17,19	€ 437.721,00
Schusterstr. 45	€ 2,00
Uellendahlerstr. 400	€ 1.113.158,00
Küllenhahnerstr. 92/92a	€ 358.292,00
Kyffhäuserstraße (Teilflächen)	€ <u>9.715,00</u>
	€ <u>1.918.888,00</u>

2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung
45 Personalcomputer

€ 17.670,00

b) aus Abbrüchen

1. Grundstücke und Gebäude

Germanenstraße 36	€ 33.780,00
Wiesenstr. 11	€ 1,00
Cronenfelderstr. 26a	€ 1,00
Beyenburger Freiheit 55	€ 12.451,00
Hubertusallee 4 (Teilabriss Kassengebäude)	€ 41.493,00
Siegelberg 40	€ 70.166,00
Hardtstr. 31	€ 37.940,00
Collenbuschstr. 19	€ 146.544,00
Distelbeck 9	€ <u>1,00</u>
	€ <u>342.377,00</u>

2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung
Diebstahl Laptop

€ 1.008,00

€ 2.279.943,00

C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2003 lt. beiliegender Anlage.

Entwicklung:	
Stand 01.01.2003	€ 823.023,00
Zugänge:	€ 4.577.648,00
Umbuchungen:	€ 799.512,00
Stand 31.12.2003:	<u>€ 4.601.159,00</u>

III. Vermögens- und Finanzlage**Eigenkapital**

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Endbestand Euro
Stammkapital	511.291.881,20	0,00	204.516.753,20	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	0,00	204.516.753,20	181.955.590,79	22.561.162,41
Gewinnvortrag	13.492.650,38	0,00	511.291,88	12.981.358,50
Jahresüberschuss	0,00	15.698.775,95	0,00	15.698.775,95
bilanzielles Eigenkapital	524.784.531,58	220.215.529,15	386.983.635,87	358.016.424,86
Ausstehende Einlage	- 182.040.567,82	84.977,03	- 181.955.590,79	0,00
Wirtschaftliches Eigenkapital	342.743.963,76	220.300.506,18	205.028.045,08	358.016.424,86

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 28.07.2003 wurde beschlossen

- das Stammkapital um 400 Mio. DM gegen die Allgemeine Rücklage zu reduzieren,
- das verbleibende Stammkapital gegen die Allgemeine Rücklage auf volle Euro zu runden,
- die ausstehende Einlage als Minderung der Allgemeinen Rücklage zu behandeln.

Die ausstehende Einlage entwickelte sich in 2003 wie folgt:

Stand 01.01.2003:	€ 182.040.567,82
abzüglich:	
Nachaktivierung Grundstück Burgunderstraße	€ 63.196,00
Nachaktivierung RLT-Anlage Jung-Stilling-Weg	€ 21.781,03
zu verrechnen mit Allgemeiner Rücklage	<u>€ 181.955.590,79</u>

Die verbleibende ausstehende Einlage per 31.12.2003 wurde in Höhe von 8.006.166,24 € der Kapitalrücklage zugeführt.

Die gleichfalls am 28.07.2003 vom Rat für das Wirtschaftsjahr 2000 beschlossene Gewinnausschüttung ist zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht worden.

Das wirtschaftliche Eigenkapital macht 38,1 % (2002: 36,9 %) der (im Vorjahr um die ausstehenden Einlagen gekürzten) Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

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

	01.01.2003	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2003
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.002.331,00	431.491,00	0,00	371.500,00	2.942.340,00
Sonstige Rückstellungen					
<i>Personalbereich</i>					
Urlaub/Überstunden	632.060,00	130.036,00	0,00	155.973,00	657.997,00
Jubiläum	26.721,00	114,00	0,00	0,00	26.607,00
<i>Personalbereich</i>	<i>658.781,00</i>	<i>130.150,00</i>	<i>0,00</i>	<i>155.973,00</i>	<i>684.604,00</i>
Schadenrückstellung Gebäude	157.100.326,00	9.310.795,64	860.701,36	4.565.000,00	151.493.829,00
Schadstoffschäden Gebäude	27.599.376,00	903.124,00	3.277.211,00	407.628,00	23.826.669,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	1.856,00	1.856,00	0,00	1.893,00	1.893,00
Rückstellung für Jahresabschluß	260.700,00	157.003,80	4.375,20	96.000,00	195.321,00
Rückstellung für Prozesskosten	131.437,00	0,00	19.123,00	58.710,00	171.024,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	465.540,00	64.400,00	0,00	382.582,00	783.722,00
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	0,00	0,00	0,00	3.900.000,00	3.900.000,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>859.533,00</i>	<i>223.259,80</i>	<i>23.498,20</i>	<i>4.439.185,00</i>	<i>5.051.960,00</i>
Sonstige Rückstellungen	186.218.016,00	10.567.329,44	4.161.410,56	9.567.786,00	181.057.062,00

Die Zuführung zur Pensionsrückstellung enthält mit 101 T€ auch den erfolgsneutral erfassten Zugang zum Ausgleichsanspruch gegen die Stadt Wuppertal für im Laufe des Jahres 2003 übernommene Beamte.

IV. ErtragslageVermietung an stadtinterne Mieter

Das Vermietungsgeschäft des GMW umfasst interne und externe Vermietungen. Bezogen auf die Mieterlöse wickelt das GMW mit internen Kunden ca. 97% (2002: 96%) des Geschäfts ab. Die Risiken bzgl. Mietausfällen sind daher relativ gering. Die Risiken bezogen auf Mietminderungen wegen baulicher Mängel sind aber bereits mittelfristig recht hoch.

Vermietungen an externe Mieter

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 2,5 Mio. € (2002: 2,8 Mio. €) ca. 2,56 % (2002: 2,82%) des Jahresumsatzes von 97,8 Mio. € (2002: 99,9 Mio. €). 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 Veräußerung dieser Mietobjekte separat ist nicht möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Gutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Verkehrswert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

Entwicklung der Umsatzerlöse

Insgesamt wurden aus Vermietungen 62,9 Mio. € (2002: 62,9 Mio. €) und aus Betriebskosten 31,7 Mio. € Umsatz erzielt (2002: 32,0 Mio. €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,52 € pro m² Nutz- und Verkehrsfläche (Vorjahr 5,54 €). Unter Hinzurechnung der Betriebs- und Nebenkosten ergibt sich ein Betrag von rund 8,32 € pro m² Nutz- und Verkehrsfläche (Vorjahr 8,50 €). Neben den Umsatzerlösen aus dem Vermietungsgeschäft wurden weitere Umsätze in Höhe von 3,3 Mio. € (2002: 5,0 Mio. €), insbesondere aus Weiterberechnungen in Höhe von 2,5 Mio. € (2002: 4,6 Mio. €), getätigt.

Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 427 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von 18,3 Mio. € am 01.01.2003 gestartet. Im Laufe des Jahres 2003 veränderte sich der Personalbestand wie folgt:

Personal GMW 2003			
	Stand 01.01.2003	Stand 31.12.2003	Resümee
Azubis	7	7	
Werkleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	6	7	+ 1
PM	3	5	+ 2
Ingenieure FB 2	20	22	+ 2
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	32	30	- 2
Techniker FB 2	5	6	+ 1
Ingenieure/Architekten FB 1	38	42	+ 4
Techniker FB 1	13	13	
EDV	4	4	
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(6)	(6)	
Kaufm./Buchhaltung	9	10	+ 1
Ingenieure FB 3	5	5	
Techniker FB 3	2	3	+ 1
Handwerker	37	37	
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	47	42	- 5
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	38	42	+ 4
Sonstige Hausmeister	24	20	- 4
Schulhausmeister	116	110	- 6
Pförtner	9	8	- 1
Betriebsarbeiter	9	11	+ 2
Innenrevision	0	2	+ 2
Gesamt	427 (6)	429 (6)	+ 2

Insgesamt ist die Personalausstattung weiterhin als ausgesprochen knapp anzusehen. So müssen im Bereich der technischen Mitarbeiter nach wie vor erhebliche Überstunden geleistet werden, um das anstehende Pensum bewältigen zu können.

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	1.044	1.015	+ 29
Angestellte	9.413	9.019	+ 394
Arbeiter	3.597	3.402	+ 195
Zuführung Personal-Rückstellung	26	3	+ 23
Sozialabgaben	2.863	2.642	+ 221
Altersversorgung und Unterstützung	478	510	- 32
Zuführung Pensionsrückstellung	270	262	+ 8
Sonstige	20	20	
	<u>17.711</u>	<u>16.873</u>	<u>+ 838</u>

Die Steigerungen bei den Personalkosten um rund 5% resultieren wesentlich aus einer modifizierten Personalstruktur, Abbau von relativ niedrig bezahlten Kräften (Reinigungs- und Hausmeisterhilfskräfte) und Zugang höher qualifizierter Kräfte (Ingenieure im FB 1, Einrichtung einer Innenrevision)] sowie einer Tarifsteigerung von 2,4 %.

V. Finanzausstattung

Das GMW hat in 2003 insgesamt rund 15,7 Mio. € für Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet.

Zur Finanzierung standen folgende Mittel zur Verfügung:

- 10,6 Mio. € für die Bauunterhaltung sind kalkulatorisch in den Mieten berücksichtigt.

Im städtischen Vermögenshaushalt sind folgende Mittel bereitgestellt, die als Kredite an das GMW weitergeleitet werden:

- Jährliche pauschale Beträge für Brandschutz-, Gefahrstoffbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen in Höhe von rund 1,7 Mio. € und Reste dieser Haushaltsposition aus den Vorjahren.
- Sanierung von Heizungsanlagen in Höhe von jährlich 1,5 Mio. € und Reste dieser Haushaltsposition aus den Vorjahren.
- Objektbezogene Mittel des Vermögenshaushaltes, die sich zum einen aus städtischen Anteilen und zum anderen aus Landesmitteln (z.B. Kindertagesstätten, Denkmalschutzmittel) zusammensetzen. Die Fördermittel decken unterschiedliche Anteile der Gesamtkosten ab. Man kann jedoch von Finanzierungsanteilen in der Spanne von 40% bis zu 60% ausgehen.
- Reste für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aus früheren Jahren, die ohne Zuschüsse finanziert werden.

Insgesamt wurden aus diesen Finanzierungsquellen im Berichtsjahr rund 9,3 Mio. € in Anspruch genommen. In diesem Betrag waren rd. 3 Mio. € der Landesschulpauschale enthalten. Ein für das Jahr 2003 noch freier Betrag der Landesschulpauschale in Höhe von rund 4 Mio. € wurde von der Stadt auf das Jahr 2004 übertragen, da in 2004 einige Schülerweiterungsbauten fertig gestellt werden und dann ein erhöhter Finanzierungsbedarf besteht.

Weiterhin ist die Stadt nicht in der Lage, über die zuvor genannten Beträge hinaus weitere Mittel zur Behebung des Instandsetzungsstaus bereitzustellen.

Direkte Finanzierungen des GMW über Kreditaufnahmen auf dem Kapitalmarkt sind aufgrund der Anrechnung auf die städtische Kreditlinie nach wie vor nicht möglich.

VI. Ausblick

Nach wie vor steht im Mittelpunkt der Aktivitäten, den Betrieb der Gebäude weiter sicherzustellen. Hierbei stehen neben der Durchführung von reinen Bauunterhaltungsmaßnahmen durch unsere Hotline (Volumen jährlich ca. 5 Mio. €) vorrangig die Behebung von baurechtlichen Problemen (Brandschutz, Arbeitsschutz, usw.) und die Beseitigung von Gesundheitsgefahren durch Schadstoffe und Schimmelbefall im Vordergrund.

Weiterhin ist das GMW bemüht, bei Vorliegen verschiedenster Probleme an einem Standort durch Bündelung von Maßnahmen komplette Sanierungen durchzuführen. Aufgrund der beschränkten Mittel und der sehr engen Zeitfenster für die Durchführung größerer Maßnahmen bleiben solche wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen jedoch leider die Ausnahme.

Die Rückstellungen für Gebäudeschäden konnten jedoch in diesem Jahr um ca. 5,6 Mio. € reduziert werden. Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr viele Maßnahmen durchgeführt werden konnten, für die noch Haushaltsreste im städtischen Vermögenshaushalt vorhanden waren. Dies ist jedoch eine Ausnahmesituation. Da aufgrund der schwierigen Haushaltslage der Stadt Wuppertal keine nennenswerten neuen Mittel im Vermögenshaushalt mehr darstellbar sind, ist in naher Zukunft wieder mit einem reduzierten Bauunterhaltungsprogramm zu rechnen. Strukturell muss dann wieder mit einem Anstieg der Rückstellungen für Gebäudeschäden gerechnet werden.

Die starke Reduzierung der Rückstellungen für schadstoffbedingte Schäden (rund 3,7 Mio. €) ergibt sich aus einer detaillierteren Betrachtung der Schadensbilder, die insbesondere am Standort Berufskolleg Kohlstraße zu einer deutlichen Reduzierung der Schadensumme führte. Der Schwerpunkt der Maßnahmen in diesem Bereich bezieht sich auf die Beseitigung von Schimmelbefall. Ursächlich hierfür ist die Durchfeuchtung von Wänden aufgrund von bauphysikalischen Problemen und die Undichtigkeiten von erdberührenden Bauteilen.

Bauliche Maßnahmen

Die baulichen Aktivitäten des GMW werden sich, wie oben erwähnt, in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig auf die Beseitigung von baurechtlichen Mängeln (z.B. Brandschutzmaßnahmen), der Sanierung von Gebäuden (möglichst mit dem Schwerpunkt Komplett-sanierungen) sowie der Bereitstellung zusätzlich benötigter Schulflächen im Zusammenhang mit der Schaffung von Ganztagsbetreuungsangeboten im Grundschulbereich erstrecken.

Mittelfristig anzugehende Neubaumaßnahmen des GMW:

Erweiterungs- und Ersatzmaßnahmen:

- Gesamtschule Florian-Geyer-Straße (4,2 Mio. €)
- Gesamtschule Heinrich-Böll-Straße (4,27 Mio. € inkl. PCB-Sanierung)
- Grundschule Kurt-Schumacher-Straße (5 Klassenräume für 1,8 Mio. €)
- Grundschule Siegelberg (Ersatzbau für 1,75 Mio. €)
- Grundschule Cronenfelder Straße (1,6 Mio. €)

Wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Grundsanierung der Schulzentren Ost (Max-Planck-Str.) und West (Nocken). Für beide Standorte liegen noch keine Kostenschätzungen vor. Die Sanierungskosten werden jedoch jeweils im 2-stelligen Mio. € Bereich liegen.

- PCB- und Brandschutzsanierung des Berufskollegs Kohlstraße (rund 10 Mio. €)
- Sanierung des Gartenhallenbades Langerfeld (4,9 Mio. €)
- Fortführung der Gesamtsanierung des Gymnasiums Bayreutherstraße (1,6 Mio. €)
- Brandschutzsanierung des Berufskollegs Bachstraße (1,8 Mio. €)

Alternative Finanzierungsmodelle

Weiterhin wird versucht, alternative Finanzierungsmodelle zu entwickeln, die den Vorgaben der Gemeindeordnung entsprechen. Hierzu werden weiter folgende Alternativen untersucht:

- Nießbrauchmodelle
- Sale and lease back Modelle
- public-private-partnership (PPP) Modelle

All diese Modelle müssen den Vorgaben der Gemeindeordnung entsprechen. Hier gibt es teilweise noch Widersprüche. So sind sale and lease back Verfahren nur unter den Bedingungen zulässig, dass von den veräußerten Gebäuden nur noch Teilflächen für kommunale Nutzungen zurückgemietet werden dürfen. Diese Bedingung ermöglicht solche Modelle nur in einigen wenigen Fällen. Eine großflächige Anwendung scheidet aus.

Anders sieht die Entwicklung bei den public-private-partnership (PPP) Modellen aus. Diese Modelle sehen in jeweils unterschiedlichen Eigentumskonstruktionen vor, dass sowohl die Sanierung bzw. der Neubau von öffentlichen Gebäuden wie auch der spätere Betrieb einem privaten Investor übertragen wird. Diese PPP-Modelle sind unter der Maßgabe zulässig, dass sie wirtschaftlicher sind als eine alternative Realisierung als Eigenmaßnahme der Kommune. Ob PPP-Modelle mit ihrem Finanzvolumen auf die Kreditlinie des städtischen Haushalts angerechnet wird, ist eine wichtige Frage, die zusammen mit der Bezirksregierung geklärt werden soll.

Das GMW ist bestrebt, einige Pilot-Projekte durchzuführen. Ob über diesen Weg eine Ausweitung bzw. Beschleunigung der Sanierungsmaßnahmen möglich ist, muss noch geklärt werden.

Reduzierung des Flächenbedarfs

Das GMW bemüht sich, nicht mehr benötigte Gebäude zu veräußern. Die Verkaufserlöse fließen zur Hälfte an die Stadt.

Die Verkaufserlöse leiden jedoch unter dem schlechten Zustand der Objekte und der schwierigen konjunkturellen Lage. In der Regel werden nur vereinzelte Gebäude veräußert. Diese Verkäufe werden keine nachhaltige Reduzierung des Gebäudebestandes ermöglichen.

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung weiter zu reduzieren.

Der Effekt solcher Maßnahmen ist jedoch begrenzt. Nur durch aufgabenkritische Überprüfung des Leistungsspektrums der 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.

Gesamtbetrachtung

Weiterhin ist mit einer Beschleunigung des Verfalls der Gebäude zu rechnen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass mittelfristig (2-3 Jahre) ausreichende Mittel für die bauliche Unterhaltung bzw. die Sanierungen verfügbar sind, um eine nachhaltige Bauunterhaltung sicherzustellen. Ein markanter Abbau der Rückstellungen für Gebäudeschäden wird dadurch jedoch nicht zu leisten sein. Diese Mittelverfügbarkeit resultiert aus dem Verzehr von städtischen Haushaltsmitteln, die in den letzten Jahren vor der Gründung des Gebäudemanagements nicht verausgabt werden konnten. Daher wird lediglich befristet der weitere Verfall der Gebäude aufgehalten. Sobald diese Restmittel aufgebraucht sind (ca. 2005), werden wieder unzureichend Mittel verfügbar sein. Es muss daher nach wie vor damit gerechnet werden, dass zukünftig Gebäude aufgrund des schlechten Zustandes geschlossen werden müssen. Parallel zum Verfall des Gebäudebestandes ist mit Mietminderungen bzw. vollständigen Mietausfällen bei Entmietung aufgrund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten zu rechnen. Beide Effekte werden das Ergebnis des GMW weiterhin beeinträchtigen. Ohne Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen ist der langfristige Erhalt der Gebäudesubstanz nicht möglich.

Wuppertal, den 21.06.2005

Dr. Flunkert

BESTÄTIGUNGSVERMERK

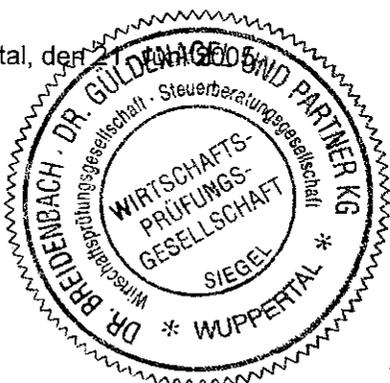
Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den maßgeblichen landesrechtlichen Regelungen liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Betriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Betriebes sowie die Erwartung über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebes und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wuppertal, den 27.12.2003



Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Straube
(Straube)
Wirtschaftsprüfer

Kroniger
(Kroniger)
Wirtschaftsprüfer