

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in	Sylvia Hübler
	Telefon (0202)	563 5187
	Fax (0202)	563 4742
	E-Mail	sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.11.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1339/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.12.2005	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
13.12.2005	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	
	Entgegennahme o. B.	
14.12.2005	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
19.12.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss 2004 des GMW		

Grund der Vorlage

Gem. Eigenbetriebsverordnung NW entscheidet der Rat der Stadt über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses.

Da es sich um den Jahresabschluss 2004 handelt, kommen die Vorschriften der neuen Eigenbetriebsverordnung NW noch nicht zum Tragen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt wie folgt:

1. Der Jahresabschluss 2004 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird mit einem Überschuss in Höhe von 8.272.143,93 EUR festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 2.415.357,10 EUR (Gewinnabführung 1.360.000,00 EUR und anteilige Verkaufserlöse 1.055.357,10 EUR).
3. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 5.856.786,83 EUR wird in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Bayer

Dr. Flunkert

Begründung

Gem. § 11 der Satzung des GMW ist der Jahresabschluss bis zum Ablauf von 3 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Oberbürgermeister sowie den Stadtkämmerer dem Betriebsausschuss vorzulegen. Der vorliegende Abschluss wurde entgegen § 11 der Satzung nicht zum Ablauf von 3 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufgestellt, da der Betrieb aufgrund der Aufbauphase in den Vorjahren erst im Laufe des Jahres 2005 die ausstehenden Abschlüsse 2003 und 2004 erstellen konnte.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel & Partner KG, Wuppertal durchgeführt. Der Wirtschaftsprüfer hat mit Datum vom 04.10.2005 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Geschäftsjahr 2004 des GMW schließt mit einem Überschuss in Höhe von rd. 8,3 Mio. € ab.

Gewinn- und Verlustrechnung

alle Beträge in T€

	31.12.2004	31.12.2003
1. Umsatzerlöse	99.724,6	97.830,9
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	121,6	18,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.332,5	942,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.540,3	9.052,7
5. Materialaufwand	-52.926,5	-42.280,9
6. Personalaufwand	-18.264,9	-17.710,6
7. Abschreibungen	-15.297,8	-11.056,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.001,9	-8.545,8
9. Ordentliches Ergebnis	20.227,9	28.250,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	365,3	213,9
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.024,7	-12.472,9
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.568,5	15.991,5
13. Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	-296,4	-292,8
15. Jahresüberschuss	8.272,1	15.698,7

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 96% der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal. Die zugrundegelegten Mieten liegen durchschnittlich bei rd. 5,50 €/m².

Die Steigerung der Umsatzerlöse ist primär auf gestiegene Erlöse aus Betriebskostenumlagen zurückzuführen. Zwar konnten infolge der Behebung von Mietminderungsmängeln und Neuvermietung nach Inbetriebnahmen Umsatzzuwächse erzielt werden, diese wurden aber von Mietausfällen infolge umfassender Bauunterhaltungsmaßnahmen (z.B. Gartenhallenbad Langerfeld) mehr als aufgezehrt.

Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultiert aus den im Berichtsjahr aktivierten unfertigen Leistungen aus weiterzuberechnenden Bauleistungen.

Der deutliche Anstieg der aktivierten Eigenleistungen ist hauptsächlich auf die Nutzung von CAFM zur Leistungserfassung zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Sanierungszuschüsse (472 T€), Gewinne aus Anlagenverkäufen (528 T€), die Schulpauschale (1.674 T€), Schadenersatzleistungen (217 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (55 T€) und übrige Erträge (65 T€). Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge beruht hauptsächlich auf geringeren Sanierungszuschüssen, da sich Korrekturen für das Vorjahr ergeben haben, die sich im Berichtsjahr zuschussmindernd ausgewirkt haben.

Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen. Diese setzen sich aus dem Aufwand für Bauunterhaltung mit 11,2 Mio. € sowie dem Aufwand für lfd. Betriebskosten (26,1 Mio. €) zusammen. In letzterem ist der Aufwand für Energie und Frischwasser (11,2 Mio. €), der Aufwand für Gebäudereinigung (7,3 Mio. €), den lfd. Betriebskosten (6,6 Mio. €) und der Pflege der Außenanlagen (0,7 Mio. €) enthalten. Außerdem beinhalten die bezogenen Leistungen Fremdmieten (3,8 Mio. €) und übrigen Aufwand (0,3 Mio. €).

Die Bauunterhaltung ist im Gegensatz zum Vorjahr deutlich gestiegen, was auf die im Berichtsjahr vermehrt durchgeführten Baumaßnahmen zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand beträgt insgesamt rd. 18,3 Mio. € für im Jahresdurchschnitt 428 Beschäftigte. Die Erhöhung ist zum einen auf die zu Beginn des Berichtsjahres erfolgte Tarifierhöhung und auf eine im November 2004 geleistete Einmalzahlung zurückzuführen. Weiter wirken sich altersbedingte Stufensteigerungen sowie eine modifizierte Personalstruktur (weniger gering bezahlte Kräfte, Zugang an höher qualifizierten Mitarbeitern) kostensteigernd aus.

Kostensteigernd wirken sich jedoch auch befristete Einstellungen aus, die im Zusammenhang mit großen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Ohne dieses zusätzliche Personal wären deutlich höhere externe Ing. Honorare erforderlich.

Die Abschreibungen in Höhe von 15,3 Mio. € entfallen zu rd. 73% auf Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten. Der Rest verteilt sich auf immaterielle Vermögensgegenstände, Wohnbauten, Bauten auf fremden Grundstücken, Maschinen und maschinelle Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Steigerung der Abschreibungen beruht auf angepassten kürzeren Restnutzungsdauern bei Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren sowie höheren außerplanmäßigen Abschreibungen.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand waren: Betriebsaufwand (0,8 Mio. €), Verwaltungsaufwand (1,7 Mio. €) und Kosten interner Dienstleister (rd. 0,9 Mio. €).

Die Zinserträge betreffen Zinseinnahmen aus der Verzinsung des Sonderhaushaltskontos (205 T€), aus den Forderungen auf Ausgleich der Pensionsrückstellung (107 T€), aus Verzugszinsen (35 T€) und aus laufenden Guthaben (18 T€).

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen (12,0 Mio. €) und für sonstige Darlehen (10 T€).

Das Finanzergebnis insgesamt ist trotz rückläufiger Zinsaufwendungen deutlich negativ, da das GMW strukturell keine Erträge aus Finanzanlagen hat.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im wesentlichen um Grundsteuern.

Der sich ergebende Jahresüberschuss in Höhe von rd. 8,3 Mio. € liegt unter dem Vorjahresergebnis. Der Rückgang beruht hauptsächlich auf der gestiegenen Bauunterhaltung und den gestiegenen Abschreibungen.

Nachfolgend der Plan-Ist-Vergleich. Die Gliederung entspricht nicht der Gewinn- und Verlustrechnung, da zwecks Vergleichbarkeit mit dem Wirtschaftsplan Umgruppierungen vorgenommen werden mussten.

Plan- / Ist-Vergleich 2004

alle Beträge in T€

	Plan 2004	Ist 2004
Betriebserträge / Umsatzerlöse/Sonstige/Zinsen	100.739	103.662
Betriebskosten Gebäude	-25.528	-26.054
Bauunterhaltung	-11.979	-11.553
Externe Mieten	- 3.501	-3.807
Personalaufwand	-18.872	-18.265
Planmäßige Abschreibungen	-10.342	-9.546
Sachkosten	-2.425	-2.382
Ergebnis Anlagenverkäufe	0	-62
Interne Dienstleistungen	- 582	- 881
Betriebsaufwendungen	- 73.229	- 72.426
Betriebsergebnis (einschl. Steuern)	27.510	31.236
Zinsergebnis	-13.739	-11.659
Neutrales Ergebnis	-10.427	-11.305
Jahresgewinn	3.344	8.272

Die Betriebserträge liegen über Plan, weil insbesondere die Erträge aus Weiterberechnung und anderen aktivierten Eigenleistungen höher als geplant ausfielen. Die Betriebsaufwendungen liegen mit einer relativen Abweichung von 1,1% fast auf dem erwarteten Niveau. Die Abweichung bei den internen Dienstleistungen innerhalb der betrieblichen Aufwendungen beruht auf einem höheren Bedarf des GMW an Rechtsberatung und Gutachten als geplant. Während die Abweichungen beim Zinsergebnis relativ deutlich ausfielen, ist es im neutralen Ergebnis gut gelungen, hier relevante Einflussgrößen abzuschätzen.

Bilanz

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2004 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz 2004

alle Beträge in T€

<i>Aktiva</i>	31.12.2004	31.12.2003
Anlagevermögen	907.306	904.487
Umlaufvermögen	37.869	35.877
Rechnungsabgrenzungsposten	6	5
Bilanzsumme	945.181	940.369
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	364.778	358.017
Sonderposten Investitionszuschüsse	102.958	99.920
Rückstellungen	182.208	183.999
Verbindlichkeiten	295.228	298.424
Passive Rechnungsabgrenzung	9	9
Bilanzsumme	945.181	940.369

Das Anlagevermögen hat sich leicht erhöht, da im Berichtsjahr die Bautätigkeit forciert wurde. Größere Projekte sind der Erweiterungsbau Hilgershöhe, der Neubau Siegelberg sowie der Neubau der Feuer- und Rettungswache an der Waldeckstr. Die Anlagenintensität ist relativ konstant und beträgt 96,0% (Vj.: 96,2%).

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte belaufen sich auf rd. 262 T€ und haben sich deutlich vermindert. Die unfertigen Leistungen in Höhe von rd. 572 T€ betreffen die vom GMW für Dritte durchgeführte Baumaßnahmen, die noch nicht abgerechnet sind. Als größte Maßnahmen sind hier die Erneuerung der naturwissenschaftlichen Räume verschiedener Schulen zu nennen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich insgesamt auf rd. 35,1 Mio. €. Davon betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen rd. 0,7 Mio. € und betreffen Mietforderungen an Dritte, bereinigt um Wertberichtigungen.

Die Forderungen an die Stadt belaufen sich auf rd. 33,3 Mio. € und setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen, die miteinander saldiert werden, da es sich um die gleiche Gläubigerin/Schuldnerin handelt. U.a. handelt es sich um folgende Positionen: Guthaben Sonderhaushaltskonto (28,7 Mio. €), Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnung (1,9 Mio. €), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1,9 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (rd. 1,2 Mio. €). Die Steigerung der Forderungen gegenüber der Stadt beruht hauptsächlich auf dem erhöhten Guthaben des Sonderhaushaltskontos.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 1,0 Mio. € und entfallen hauptsächlich auf Umsatzsteuerforderungen, auf eine Restkaufpreisforderung und auf Versicherungsleistungen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 364,8 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, der allgemeinen Rücklage, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 38,6% (Vj.: rd. 38,1%).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 102,9 Mio. € betrifft erhaltene Zuschüsse der öffentlichen Hand für Bau- und Gebäudeinvestitionen des GMW. Die

passivierten Zuschüsse werden analog der Gebäudeabschreibung aufgelöst, so dass der Abschreibungsaufwand teilweise neutralisiert wird und das Unternehmen nur mit den Abschreibungen auf den aus Eigenmitteln finanzierten Teilen der Investition belastet ist. Im Berichtsjahr erhielt der Betrieb Zuschüsse in Höhe von 7,9 Mio. €.

Die Rückstellungen umfassen die Rückstellungen für Pensionen sowie die sonstigen Rückstellungen.

Die Pensionsrückstellungen werden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt. Für den Anfangsbestand der Rückstellungen steht dem Betrieb ein Ausgleichsanspruch gegenüber der Stadt zu, der mit 6% p.a. verzinst wird. Der Anfangsbestand resultiert aus der Zeit, die die jeweiligen Mitarbeiter bis zum Zeitpunkt der Gründung des GMW gearbeitet haben. Es besteht die Vereinbarung, dass das GMW für die Versorgungsverpflichtungen Rückstellungen bildet und im Falle des Ausscheidens eines berechtigten Mitarbeiters den Gegenwert der Rückstellung auf die Stadt überträgt, die die Abwicklung der Versorgungsleistung übernimmt. Bei Ausscheiden des Berechtigten wird der Ausgleichsanspruch des GMW mit dem Übertragungsanspruch der Stadt verrechnet, so dass der Betrieb genau mit den Versorgungsaufwendungen belastet wird, die auf die Arbeitszeit des Berechtigten im Betrieb entfällt. Der Ausgleichsanspruch ist unter den Forderungen gegen die Gemeinde ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen im einzelnen in Mio. €:

	Stand 01.01.2004	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2004
Gebäudeschäden	151,5	9,3	2,2	10,1	150,1
Schadstoffbelastungen	23,8	0,5	0,7	1,3	23,9
Sanierungsgeld RZVK	3,9	0	0,3	0	3,6
Personalansprüche	0,7	0,7	0	0,8	0,8
Ausstehende Rechnungen	0,8	0,4	0	0	0,4
Sonstige	0,4	0,1	0,1	0,4	0,6
Summe	181,1	11,0	3,3	12,6	179,4

Die Gebäudeschäden entsprechen dem Instandhaltungsstau, dessen Umfang zum 01.01.2000 durch externe Gutachter ermittelt wurde. Er basiert auf den geschätzten Kosten der künftigen Schadensbeseitigung. Für die weitere Verfolgung der Gebäudeschäden werden plausible Schätzverfahren eingesetzt, bis auf die Ergebnisse von Schadensinventuren zurückgegriffen werden kann, die bei regelmäßigen Begehungen erhoben werden. Die ersten Begehungen haben im Laufe des Jahres 2004 stattgefunden. Das Ausmaß der nach dem 01.01.2000 eingetretenen unterlassenen Bauunterhaltung wird folgendermaßen geschätzt: Unter Zugrundelegung von allgemein anerkannten Erfahrungswerten (AMEV-Formel) wird der Umfang der notwendigen Gebäudeunterhaltung für die Aufrechterhaltung eines ordnungsmäßigen Gebäudezustands ermittelt. Von diesem Wert wird die tatsächlich durchgeführte Bauunterhaltung subtrahiert und der ermittelte Differenzbetrag quantifiziert das Volumen der unterlassenen Bauunterhaltung. Hierbei unberücksichtigt sind jedoch die zum Teil erheblichen Folgeschäden, die sich aus unterlassener Bauunterhaltung ergeben können.

Wirtschaftlich betrachtet stellt die Rückstellung für Gebäudeschäden einen Korrekturposten zu den Immobilien dar und ist zugleich mit ihrem jeweils aktuellen Restbetrag ein Gradmesser für die noch ausstehende Beseitigung der Schäden bis zur Erreichung eines durchschnittlichen Erhaltungszustandes. Erst wenn mehr finanzielle Mittel verausgabt werden, als für den Erhalt eines ordnungsmäßigen Gebäudezustandes notwendig sind, wird das in der Rückstellung abgebildete Ausmaß der unterlassenen Bauunterhaltung zurückgehen.

Zur Bedeutung des Schadenstandes sowie der sich hieraus ergebenden mittelfristigen perspektivischen Entwicklung des Vermögens sei auf den beigefügten Lagebericht verwiesen.

Neben den Schäden aus unterlassener Instandhaltung ist die Gebäudesubstanz auch durch Schadstoffe belastet. Der Charakter der Rückstellung ist dem Rückstellung für Gebäudeschäden vergleichbar.

Als Personalansprüche sind Urlaubs- und Überstundenüberhänge sowie Jubiläumsverpflichtungen ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen bestehen für interne und externe Kosten des Jahresabschlusses sowie für Beratungs- und Prozesskosten und die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen rd. 284,8 Mio. € und sind um 4,8 Mio. € gesunken.

Die Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten erhöhten sich, was auch auf die Stichtagsbezogenheit der Betrachtung zurückgeht.

Die Prüfung nach § 53 HGRG hat keine Beanstandungen ergeben.

Ausblick:

Durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre konnte der Verzehr der Gebäudesubstanz gestoppt werden. Dies zeigt auch die rückläufige Entwicklung der Rückstellungen. Um diesen Trend nachhaltig zu stabilisieren, ist ein hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal nötig. Vor dem Hintergrund der schlechten wirtschaftlichen Haushaltslage der Stadt muss jedoch wieder mit einem Anstieg der Rückstellungen gerechnet werden, da die Stadt nicht in der Lage ist, zusätzliche Mittel zur Behebung des Instandhaltungsstaus bereitzustellen und eine Kreditaufnahme auf dem Kapitalmarkt aufgrund der Anrechnung auf die städtische Kreditlinie nicht möglich ist. Es muss daher weiterhin damit gerechnet werden, dass Gebäude aufgrund ihres schlechten Zustandes geschlossen werden müssen und Mietaufschläge bzw. –minderungen in Kauf genommen werden müssen, die letztlich das Ergebnis des GMW beeinträchtigen.

Es müssen daher alternative Finanzierungsformen im Rahmen der Gemeindeordnung entwickelt werden, um die finanziellen Spielräume für Sanierungsmaßnahmen zu erweitern. Im Jahr 2005 sind konkrete Umsetzungsschritte im Hinblick auf die Sanierung des Schulzentrums Ost vorgesehen.

Nicht mehr benötigte Gebäude werden auch weiterhin veräußert. Es handelt sich hier aber nur um vereinzelte Objekte. Wie das GMW bereits in den Vorjahren angemerkt hat, ist eine Konzentration der Flächennutzung und eine dadurch mögliche intensivere Verwertung freier werdender Objekte zur Realisierung von Sanierungsmitteln dringend geboten. Diese Maßnahmen sind unumgänglich, damit das GMW auch künftig wirtschaftlich erfolgreich arbeiten kann und der langfristige Erhalt der Gebäudesubstanz sichergestellt werden kann. Nur durch aufgabenkritische Überprüfung kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung liegt beim Mieter Stadt, das GMW kann nur fachlich beratend tätig werden.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Kosten und Finanzierung

./.

Zeitplan

./.

Anlagen

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht, Bestätigungsvermerk