

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
 Bilanz zum 31. Dezember 2004

AKTIVA	31.12.2004 €	Vorjahr T€	PASSIVA	31.12.2004 €	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	306.775.128,00	306.775
1. Software	<u>659.288,00</u>	<u>205</u>	II. Allgemeine Rücklage	22.563.346,41	22.561
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	27.167.825,82	12.981
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	901.019.556,00	896.848	IV. Jahresgewinn	<u>8.272.143,93</u>	<u>15.699</u>
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.105.712,00	1.956		<u>364.778.444,16</u>	<u>358.016</u>
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	965.059,00	877	B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	<u>102.957.601,54</u>	<u>99.920</u>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.556.678,00</u>	<u>4.601</u>	C. RÜCKSTELLUNGEN		
	<u>906.647.005,00</u>	<u>904.282</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.779.801,00	2.942
	<u>907.306.293,00</u>	<u>904.487</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>179.428.596,60</u>	<u>181.057</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				<u>182.208.397,60</u>	<u>183.999</u>
I. Vorräte			D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	261.245,12	428	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.770.584,87	289.552
2. Unfertige Leistungen	<u>572.332,53</u>	<u>451</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.929.869,43	8.734
	<u>833.577,65</u>	<u>879</u>	3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>526.997,88</u>	<u>138</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>295.227.452,18</u>	<u>298.424</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	725.940,62	886	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>9.609,79</u>	<u>10</u>
2. Forderungen an die Gemeinde	33.326.960,41	30.284			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.011.189,61</u>	<u>1.237</u>			
	<u>35.064.090,64</u>	<u>32.407</u>			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.971.851,48</u>	<u>2.591</u>			
	<u>37.869.519,77</u>	<u>35.877</u>			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>5.692,50</u>	<u>5</u>			
	<u>945.181.505,27</u>	<u>940.369</u>		<u>945.181.505,27</u>	<u>940.369</u>



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	<u>2004</u>	<u>Vorjahr</u>
	€	T€
1. Umsatzerlöse	99.724.643,03	97.831
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	121.689,93	18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.332.574,42	942
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.540.265,71	9.053
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	520.346,29	338
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>52.406.110,14</u>	<u>41.943</u>
	52.926.456,43	42.281
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.537.656,79	14.040
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 767.027,18 € (Vorjahr: 808 T€)	<u>3.727.324,25</u>	<u>3.671</u>
	18.264.981,04	17.711
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.297.781,00	11.056
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.001.963,38</u>	<u>8.545</u>
9. Ordentliches Ergebnis	20.227.991,24	28.251
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	365.265,78	214
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>12.024.729,33</u>	<u>12.473</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.568.527,69	15.992
13. Sonstige Steuern	<u>296.383,76</u>	<u>293</u>
14. Jahresgewinn	<u>8.272.143,93</u>	<u>15.699</u>
Nachrichtlich		
Behandlung des Jahresgewinns (2004 Vorschlag)		
a) zur Tilgung des Verlustvortrags	0,00	0
b) zur Einstellung in Rücklagen	5.856.786,83	14.689
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde	2.415.357,10	1.010
d) auf neue Rechnung vorzutragen	0,00	0

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

A n h a n g 2004

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Von der Übergangsregelung in Artikel 21 Abs. 2 NKFG NRW wurde Gebrauch gebracht. 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. Im Jahr 2004 wurden die Nutzungsdauern überprüft. Als Ergebnis der Überprüfung sind die Nutzungsdauern für die folgenden Gebäudeklassen wie folgt modifiziert worden:

- 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
Massivbauten: 80 Jahre

Das sich daraus ergebende höhere Abschreibungsvolumen beträgt ca. 2 Mio. €.

In Einzelfällen wurden auf Grund von Verkehrswertgutachten außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2,3 Mio. € vorgenommen. Die aktivierten Eigenleistungen sind

mit den sich aus der Vergütung der einzelnen Mitarbeiter ergebenden Stundensätze bewertet worden. Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy konnten die Eigenleistungen der entsprechenden Leistungseinheiten gezielt abgefragt werden.

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

Die durchschnittlichen Abschreibungsdauern für das bewegliche Anlagevermögen betragen unverändert:

Betriebseinrichtungen	7 Jahre
Reinigungsmaschinen	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 im Jahr 2004 erstmalig Gebrauch gemacht.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Im Jahr 2004 wurde ein differenziertes Verfahren zur Bewertung des Materialbestands nach den Kriterien von Altersstruktur und Reichweite eingeführt, nachdem in den Vorjahren ein pauschaler Wertabschlag von 10 % in Ansatz gebracht worden war. Die Anwendung des neuen Verfahren führt zu einer um 176 T€ höheren Abwertung des Warenbestands.

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 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 bei den Gebäude außerplanmäßige Auflösungen des Sonderposten vorgenommen.

Die Pensionsrückstellungen werden für Versorgungsverpflichtungen gegenüber den im GMW tätigen städtischen Beamten für die Dauer ihrer Beschäftigung beim GMW 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 eigenbe-

triebsähnlichen Einrichtung aus. Die Pensionsverpflichtungen werden zu diesem Zeitpunkt gegen Übertragung der Rückstellungsgegenwerte von der Stadt Wuppertal übernommen. Entsprechend wird bei Beamten verfahren, die während ihrer Dienstzeit nur zeitweise in den Diensten des GMW standen, jedoch inzwischen bzw. vor Erreichen des Ruhestandes in andere Dienststellen versetzt wurden. Auf diese Weise ist gewährleistet das Betrieb nur insoweit Pensionslasten zu tragen hat, wie sie ihm wirtschaftlich durch die Beschäftigung aktiver Beamter 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 sogenannten 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 Jubiläumsverpflichtungen, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen; 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 Versorgungsverpflichtungen der RZVK. Die Rückstellung ist unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 2,75 % gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurde statt 3,0 % in Übernahme der steuerlichen Regelung 5,5 % angesetzt.

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 2004 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, Daten-

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, Gewinn erhöhend 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 4.200,00 € (2003: 3.500,00 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 192.844,57 € (2003: 172.183,20 €) abgesetzt.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Endbestand Euro
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	22.561.162,41	2.184,00	0,00	22.563.346,41
Gewinnvortrag	28.680.134,45	0,00	1.512.308,63	27.167.825,82
Jahresgewinne	0,00	8.272.143,93	0,00	8.272.143,93
Bilanzielles Eigenkapital	358.016.424,86	8.274.327,93	1.512.308,63	364.778.444,16

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 19.07.2004 wurde für das Jahr 2001 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 715.808,63, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) eine Verrechnung des Jahresfehlbetrages in Höhe von € 9.027.273,15 mit dem Gewinnvortrag

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20.12.2004 wurde für das Jahr 2002 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 796.500,00, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	31.12.2004	31.12.2003
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Rückstellung für Gebäudeschäden	150.083	151.494
Rückstellung für Schadstoffschäden	23.907	23.827
Noch nicht genommener		
Urlaub/Überstunden	769	657
Jubiläumsansprüche	28	27
Jahresabschlusskosten	136	195
Rechts- und Beratungskosten	456	171
Ausstehende Rechnungen	404	784
Sanierungsgeld ZVK	3.598	3.900
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	46	0
Sonstige	<u>2</u>	<u>2</u>
	179.429	181.057
	=====	=====

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 Kreditinstituten	284.770	13.133	51.415	220.222
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.930	9.797	133	0
Sonstige Verbindlichkeiten	176	176	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>294.876</u>	<u>23.106</u>	<u>51.548</u>	<u>220.222</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2004 <u>T€</u>	2003 <u>T€</u>	2002 <u>T€</u>	2001 <u>T€</u>	2000 <u>T€</u>
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	96.237	94.543	94.933	92.259	92.491
Erlöse aus Weiterberechnungen	2.660	2.529	4.629	3.317	1.412
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>828</u>	<u>759</u>	<u>387</u>	<u>23</u>	<u>148</u>
	99.725	97.831	99.949	95.599	94.051
	=====	=====	=====	=====	=====

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2004 wie folgt zusammen:

	<u>2004</u> T€	<u>2003</u> T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.874	3.017
Sanierungszuschüsse	2.146	3.652
Zuschreibungen	1.824	0
Auflösung Sonderposten	1.967	1.394
periodenfremder Ertrag	424	384
Erträge aus Anlageverkäufen	528	424
Sonstige Erträge	<u>777</u>	<u>181</u>
	<u>9.540</u>	<u>9.052</u>
	=====	=====

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.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
soziale Einrichtungen	184 T€	181 T€
Kultur und Sport	5 T€	7 T€
Schulen	4 T€	19 T€
Verwaltung	<u>185 T€</u>	<u>172 T€</u>
Summe	<u>378 T€</u>	<u>379 T€</u>
	=====	=====

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31.12.2004 das Bestellobligo ca. 17,2 Mio. Euro.

Die Werkleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2004 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert,

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

Mitglieder des Werksausschusses im Geschäftsjahr 2004 waren:

Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter, Selbständiger Textilkaufmann
 Herr Günther Pott, Stadtverordneter, Pensionär (bis 07.11.2004)
 Herr Ralf Geisendörfer, Stadtverordneter, Buchhändler
 (stellvertretender Vorsitzender ab 15.12.2003)
 Frau Nicole Kleinert, Stadtverordnete, Dipl.-Finanzwirtin
 Frau Andrea Winterhager, Stadtverordnete, Fleischereifachverkäuferin (bis 07.11.2004)
 Herr Arif Izgi, Stadtverordneter, Dipl.-Ingenieur (bis 07.11.2004)
 Herr Richard Reczko, Stadtverordneter; Architekt (bis 07.11.2004)

Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin
 (Vorsitzende ab 17.02.2003)
 Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann
 Herr Lorenz Bahr, Bürgermeister
 Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter
 Herr Jürgen Heinemann, Stadtverordneter (ab 08.11.2004)
 Herr Marian Schulzek, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (ab
 08.11.2004)
 Herr Manfred Guder, Stadtverordneter, Studienseminarleiter (ab 08.11.2004)
 Herr Oliver Zier, Stadtverordneter, Bankkaufmann (ab 08.11.2004)
 Herr Heribert Stenzel, Vermessungsingenieur (ab 08.11.2004)
 Herr Christian Jageregger (ab 08.11.2004)
 Herr Siegfried Wolzenburg, Mitarbeiter GMW (bis 07.11.2004)
 Herr Franz Flöth, Mitarbeiter GMW
 Herr Bernd Sauerbrey, Mitarbeiter GMW (bis 07.11.2004)
 Herr Frank Benecke, Mitarbeiter GMW (bis 07.11.2004)
 Herr Norbert Mönnick, Mitarbeiter GMW (bis 07.11.2004)
 Herr Thorsten Detlef, Mitarbeiter GMW (bis 08.11.2004)
 Herr Peter Damaschke, Mitarbeiter GMW (ab 08.11.2004)
 Herr Frank Heinecke, Mitarbeiter GMW (ab 08.11.2004)
 Herr Peter Wirz, Mitarbeiter GMW (ab 08.11.2004)

Die Sitzungsgelder des Werksausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2004 auf 2.474,00 €.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:
 Im Wirtschaftsjahr 2004 waren durchschnittlich 428 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Beamte	25	25
Angestellte	254	247
Arbeiter	149	153
Summe:	428	425

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2004 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 8.272.143,93 € (2003: 15.698.775,95 €).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2004

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von 1.360.000,00 € ✓
- b) eine 50%tige Abführung der Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen ein-
geplant. ✓

Aus den im Jahr 2004 vereinnahmten Veräußerungserlösen in Höhe von 2.110.714,19 € sind somit 1.055.357,10 € an die Stadt Wuppertal abzuführen. ✓

In Höhe der geplanten Gewinnausschüttung und der anteiligen Veräußerungserlöse sind folgende Liquiditätsvorschüsse bereits an die Stadt Wuppertal geleistet worden:

26.02.2004		512.500,00 € ✓
03.08.2004		1.360.000,00 € ✓
03.08.2004		435.018,00 € ✓
08.04.2005	352.839,10 €, davon für das Jahr 2004	<u>107.839,10 € ✓</u>
		2.415.357,10 €
		=====

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von 2.415.357,10 € als Gewinnausschüttung bei der Stadt zu belassen und die verbleibenden 5.856.786,83 € in die Allgemeine Rücklage einzustellen.

Wuppertal, den

Dr. Flunkert

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2004

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2004 mit einem Gewinn von 8,3 Mio. € nach einem Überschuss von 15,7 Mio. € im Vorjahr. Der Gewinnrückgang von 7,4 Mio. € resultiert aus einem Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibungen (2004: 2.301 T€; 2003: 443 T€) und einer erhöhten planmäßigen Abschreibung wegen Modifizierung der Nutzungsdauern von bestimmten Gebäudeklassen (1.995 T€) sowie eines erhöhten Aufwands für Bauunterhaltung u.a. wegen einer Modifizierung der Ermittlung der unterlassenen Instandhaltung nach AMEV (5.515 T€). Den erhöhten außerplanmäßigen Abschreibungen stehen Gewinn erhöhende Zuschreibungen (1.824 T€) auf den Gebäudebestand gegenüber.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	<u>Gebäude</u>	<u>unbebaute GrdStk.</u>	<u>Summe</u>
01.01.2004	858	1	859
Abgänge 2004:			
a) aus Verkäufen			
Bismarckstraße 90	- 5		
Kothenerstr. 8	- 1		
Brucknerweg 8	- 2		
Siegesstraße 108	- 1		
b) aus Abbrüchen			
Kohlstraße 10	- 1		
Reichsgrafenstr. 26	- 1		
Röttgen 110	- 1		
Rudolfstraße 120	- 1		
Hilgershöhe 8-18	- 6		
	839	1	840
davon Wohngebäude:	115		
davon auf fremden GruBo:	41		
davon Geschäftsbauten:	683		

Die Abbrüche stehen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Ersatzbauten im Folgejahr bzw. als vorbereitende Maßnahme für spätere Anlageverkäufe.

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

Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände:	
Buchwert 01.01.2004:	€ 205.233,00
Zugänge:	€ 41.725,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau:	€ 561.860,00
Abschreibung:	<u>€ 149.530,00</u>
Buchwert 31.12.2004:	<u>€ 659.288,00</u>

B. Sachanlagen:

Entwicklung der Sachanlagen	
Buchwerte 01.01.2004:	€ 899.680.149,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau:	€ 15.017.578,00
Zugänge:	€ 5.823.162,00
Zuschreibungen:	€ 1.823.963,00
Abgänge:	€ 3.106.274,00
Abschreibung:	<u>€ 15.148.251,00</u>
Buchwerte 31.12.2004	<u>€ 904.090.327,00</u>

Die Erläuterung zu den Zugängen aus Anlagen im Bau in Höhe von 15.017.578,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31.12.2004 zu entnehmen.

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) <u>Gebäude:</u>	
Nachaktivierungen Schulen	€ 3.218.890,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	€ 832.467,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	€ 994.096,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	€ 2.184,00
	<u>€ 5.047.637,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierungen:

Am Mirker Bach 1 (Grundschule)	€ 159.383,00	
Am Mirker Bach 1 (Toilettengebäude)	€ 10.745,00	
Marper Schulweg 6 (Grundschule)	€ 39.974,00	
Mercklinghauserstr. 11 (Grundschule)	€ 155.157,00	
Echoerstr. 46 (Grundschule)	€ 84.603,00	
Eichenstr. 5 (Grundschule)	€ 15.352,00	
Marienstr. 64 (Turnhalle)	€ 43.240,00	
Wichlinghauserstr. 29 (Grundschule)	€ 520.512,00	
Hohenstein 123 (Turnhalle)	€ 2.586,00	
Neue Friedrichstr. 19 (Realschule)	€ 171.608,00	
Bayreutherstr. 35	€ 2.510,00	
Sedanstr. 14 (Gymnasium)	€ 372.827,00	
Kohlstr. 11 (Berufsfachschule)	<u>€ 927.944,00</u>	€ 2.506.441,00

2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweg:

Birkenhöhe 60	€ 125.932,00	
Carnaperstr. 13	€ 15.771,00	
Gertrudenstr. 18	€ 81.442,00	
Hohenstein 123	€ 306,00	
Bachstr. 17	€ 227.095,00	
Markomannenstr. 39	€ 60.455,00	
Pfalzgrafenstr. 32	<u>€ 33.579,00</u>	€ 544.580,00

3. Sonstige Nachaktivierungen

Mercklinghausstr. 11 (Garage)	€ 1,00	
Blücherstr. 19	€ 13.463,00	
Cronenfelderstr. 26/26a	€ 3.598,00	
Hainstr. 192	€ 23.465,00	
Max-Planckstr. 10	€ 81.154,00	
Bayreutherstr. 35	€ 19.248,00	
Schlüssel 2	<u>€ 26.940,00</u>	€ 167.869,00

€ 3.218.890,00

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

1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung:			
Normannenstr. 57 (Kindergarten)	€ 254.996,00		
Flensburgerstr. 39 (Kindergarten)	<u>€ 207.081,00</u>		€ 462.077,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges:			
Beyenburger Freiheit 55	€ 1.562,00		
Giebel 21	€ 69.782,00		
Malerstr. 11	€ 16.397,00		
Untergrünewardlerstr. 2	€ 4.179,00		
Wichlinghauser Schulstr. 1	€ 11.873,00		
Wilhelm-Hedtmann-Str. 15	€ 118.687,00		
Agnes-Miegel-Str. 6	<u>€ 71.482,00</u>		€ 293.962,00
3. Sonstige Nachaktivierungen:			
Gathe 6	€ 66.692,00		
Marienstr. 7	€ 2.741,00		
Nathratherstr. 76	€ 1.865,00		
Oberdörnen 108	<u>€ 5.130,00</u>		€ 76.428,00
			<u>€ 832.467,00</u>

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

1. Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen:			
Hubertusallee 4 (Kassengebäude)	€ 23.911,00		
Am Timpen (Hallenbad)	€ 739.029,00		
Am Hedtberg 18a (Turnhalle)	<u>€ 7.019,00</u>		€ 769.959,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges:			
Hubertusallee 4			€ 26.817,00
3. Sonstige Nachaktivierungen:			
Bundesallee 260 (Schauspielhaus)	€ 10.115,00		
Engelsstr. 10	€ 10.720,00		
Küllenhahnerstr. 130	€ 114.546,00		
Südstr. 29	€ 2.197,00		
Gathe 2	<u>€ 59.742,00</u>		€ 197.320,00
			<u>€ 994.096,00</u>

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

Wormserstr. 53 (Pavillon)	<u>€ 2.184,00</u>
b) <u>sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	
Maschinen und maschinelle Anlagen	€ 367.718,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	<u>€ 407.807,00</u>
	<u>€ 775.525,00</u>

Darin enthalten sind die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmeldeanlagen in Höhe von 340.175,00 €, die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von 91.113,00 € sowie Einbauten in der Feuerwache Waldeck von 196.538,00 €.

Die Zuschreibungen auf den Grund und Boden, die auf Grundlage von Verkehrswertgutachten ermittelt wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Hesselberg 70	€ 71.804,00
Marienstraße 18 (Norderney)	€ 727.660,00
Siegersbusch 19	€ 51.182,00
Windhukstraße 2/2a – 10/10a	€ 330.936,00
Rudolfstraße 90	€ 642.381,00
	<u>€ 1.823.963,00</u>

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) aus Verkäufen

1. Grundstücke und Gebäude:

Bismarckstraße 90	€ 1.584.146,00
Kothenerstraße 8	€ 21.782,00
Brucknerweg 8	€ 736.209,00
Siegesstraße 108	€ 155.900,00
Johannisberg (Teilfläche)	€ 23.614,00
	<u>€ 2.521.651,00</u>

2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Kraftfahrzeug W-2547	€ <u>203,00</u>
----------------------	-----------------

b) aus Abbrüchen

1. Grundstücke und Gebäude:

Kohlstraße 10	€ 30.526,00
Reichsgrafenstraße 26	€ 164.650,00
Röttgen 110	€ 5.118,00
Rudolfstraße 120	€ 205.371,00
Hilgershöhe 8-18	€ 6,00
	<u>€ 405.671,00</u>

c) aus sonstigen Gründen

1. Grundstücke und Gebäude:

Südstraße 17	€ <u>178.749,00</u>
--------------	---------------------

€ 3.106.274,00

C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2004 lt. beiliegender Anlage.

Entwicklung:	
Stand 01.01.2004	€ 4.601.159,00
Zugänge:	€ 13.576.108,00
Abgänge:	€ 41.151,00
Umbuchungen:	€ 15.579.438,00
Stand 31.12.2004:	<u>€ 2.556.678,00</u>

III. Vermögens- und Finanzlage**Eigenkapital**

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Endbestand Euro
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Kapitalrücklage	22.561.162,41	2.184,00	0,00	22.563.346,41
Gewinnvortrag	28.680.134,45	0,00	1.512.308,63	27.167.825,82
Jahresüberschuss	0,00	8.272.143,93	0,00	8.272.143,93
	<u>358.016.424,86</u>	<u>8.274.327,93</u>	<u>1.512.308,63</u>	<u>364.778.444,16</u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 19.07.2004 wurde für das Jahr 2001 beschlossen:

- eine Gewinnabführung in Höhe von € 715.808,63, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- eine Verrechnung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 9.027.273,15 € mit dem Gewinnvortrag

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 20.12.2004 wurde für das Jahr 2002 beschlossen:

- eine Gewinnabführung in Höhe von 796.500,00 €, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde.
- Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung

Das Eigenkapital macht 38,6 % (2003: 38,1 %) der Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

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

	01.01.2004	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2004
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.942.340,00	458.111,00	0	295.572,00	2.779.801,00
Sonstige Rückstellungen					
<i>Personalbereich</i>					
Urlaub/Überstunden	657.997,00			110.676,00	768.673,00
Jubiläum	26.607,00			1.105,00	27.712,00
<i>Personalbereich</i>	<i>684.604,00</i>			<i>111.781,00</i>	<i>796.385,00</i>
Schadenrückstellung Gebäude	151.493.829,00	9.330.858,47	2.178.916,65	10.098.598,12	150.082.652,00
Schadstoffschäden Gebäude	23.826.669,00	481.982,00	693.587,00	1.255.519,00	23.906.619,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	1.893,00	1.893,00		1.897,00	1.897,00
Rückstellung für Jahresabschluss	195.321,00	141.934,02		83.359,62	136.746,60
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	0			46.340,00	46.340,00
Rückstellung für Prozesskosten	171.024,00		55.105,00	340.381,00	456.300,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	783.722,00	410.182,00		30.484,00	404.024,00
Rückstellung für ZVK					
Sanierungsgeld	3.900.000,00	302.367,00			3.597.633,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>5.051.960,00</i>	<i>856.376,02</i>	<i>55.105,00</i>	<i>502.461,62</i>	<i>4.642.940,60</i>
Sonstige Rückstellungen	181.057.062,00	10.669.216,49	2.927.608,65	11.968.359,74	179.428.596,60
Gesamtsumme Rückstellungen	183.999.402,00	11.127.327,49	2.927.608,65	12.263.931,74	182.208.397,60

IV. ErtragslageVermietung an stadtinterne Mieter

Das Vermietungsgeschäft des GMW umfasst interne und externe Vermietungen. Bezogen auf die Mieterlöse wickelt das GMW mit internen Kunden wie im Vorjahr ca. 97% des Geschäfts ab. Die Risiken bzgl. Mietausfälle 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. € (2003: 2,4 Mio. €) ca. 2,51 % (2003: 2,56%) des Jahresumsatzes von 99,7 Mio. € (2003: 97,8 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 Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter Verkehrswert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

Entwicklung der Umsatzerlöse

Insgesamt wurden aus Vermietungen 62,6 Mio. € (2003: 62,9 Mio. €) und aus Betriebskosten 33,6 Mio. € Umsatz erzielt (2003: 31,7 Mio. €).

Dies entspricht bei knapp 950.000 m² vermietbarer Gebäudefläche einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,50 € pro m² Nutz- und Verkehrsfläche (Vorjahr 5,52 €). Unter Hinzurechnung der Betriebs- und Nebenkosten ergibt sich ein Betrag von rund 8,44 € pro m² Nutz- und Verkehrsfläche (Vorjahr 8,32 €). Neben den Umsatzerlösen aus dem Vermietungsgeschäft wurden weitere Umsätze in Höhe von 3,5 Mio. € (2003: 3,3 Mio. €), insbesondere aus Weiterberechnungen in Höhe von 2,7 Mio. € (2003: 2,5 Mio. €), getätigt.

Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 429 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von 18,8 Mio. € am 01.01.2004 gestartet. Im Laufe des Jahres 2004 veränderte sich der Personalbestand wie folgt:

Personal GMW 2004	Stand 01.01.2004	Stand 31.12.2004	Resümee
Azubis	7	9	+ 2
Werkleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	7	7	
PM/OM	5	5	
Ingenieure FB 2	22	21	- 1
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	30	33	+ 3
Techniker FB 2	6	10	+ 4
Ingenieure/Architekten FB 1	42	44	+ 2
Techniker FB 1	13	15	+ 2
EDV	4	4	
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(6)	(5)	(- 1)
Kaufm./Buchhaltung	10	11	+ 1
Ingenieure FB 3	5	6	+ 1
Techniker FB 3	3	2	- 1
Handwerker	37	35	- 2
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	42	41	- 1
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	42	43	+ 1
Sonstige Hausmeister	20	20	
Schulhausmeister	110	103	- 7
Pförtner	8	9	+ 1
Betriebsarbeiter	11	11	
Innenrevision	2	3	+ 1
Gesamt	429 (6)	435 (5)	+ 6

Insgesamt ist die Personalausstattung weiterhin als 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>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	998	1.044	- 46
Angestellte	9.810	9.413	+ 397
Arbeiter	3.613	3.597	+ 16
Zuführung Personal-Rückstellung	112	26	+ 86
Sozialabgaben	2.960	2.863	+ 97
Altersversorgung und Unterstützung	540	478	+ 62
Zuführung Pensionsrückstellung	206	270	- 64
Sonstige	26	20	+ 6
	<u>18.265</u>	<u>17.711</u>	<u>+ 554</u>

Die Steigerungen bei den Personalkosten um rund 3,1% 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 1,82 %.

Alle zusätzlich Beschäftigten in den Bereichen FB 1 und FB 2 haben befristete Arbeitsverträge (2 Jahre). Diese Stellen sind aufgrund der Spitzenbelastung des GMW im Zusammenhang mit speziellen Sanierungsprojekten bzw. zur Bewältigung der akuten starken Arbeitsbelastung speziell im Bereich FB 1 erforderlich gewesen. Projektbezogene zusätzliche Arbeitskräfte werden aus den Budgets der betreffenden Maßnahme finanziert. Ansonsten wären höhere externe Architektenhonorare erforderlich gewesen.

V. Finanzausstattung

Das GMW hat in 2004 insgesamt rund 16 Mio. € für Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet.

Zur Finanzierung standen folgende Mittel zur Verfügung:

Aus Eigenmitteln des GMW : 6,9 Mio. €

Im städtischen Vermögenshaushalt waren Mittel in Höhe von 7,4 Mio. € bereitgestellt, die als Kredite an das GMW weitergeleitet und zur Mitfinanzierung der Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet wurden.

Darüber hinaus wurden 1,7 Mio. € aus der Schulpauschale des Landes für Bauunterhaltungsmaßnahmen verausgabt.

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 nicht immer zu realisieren.

Die Rückstellungen für Gebäudeschäden konnten in diesem Jahr um weitere rund 1,4 Mio. € abgebaut werden. Seit dem Start des GMW zum 01.01.2000 sind die Rückstellungen für Gebäudeschäden von rund 184 Mio. € auf rund 150 Mio. € gesunken. 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 Rückstellungen für Schadstoff bedingte Schäden (rund 23,9 Mio. €) sind praktisch unverändert. 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 weiterhin in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig auf die Beseitigung von baurechtlichen Mängeln (z.B. Brandschutzmaßnahmen), der Sanierung von Gebäuden (möglichst mit dem Schwerpunkt Komplettsanierungen) sowie der Bereitstellung zusätzlich benötigter Schulflächen im Zusammenhang mit der Schaffung von Ganztagsbetreuungsangeboten im Grundschulbereich erstrecken. Bei der Beseitigung von Brandschutzmängeln konnten bereits 81 % der Fälle erledigt werden.

Mittelfristig anzugehende Neubaumaßnahmen des GMW:

Neubau-, Erweiterungs- und Ersatzmaßnahmen:

- Gesamtschule Heinrich-Böll-Straße (4,27 Mio. € inkl. PCB-Sanierung)
- Gesamtschule Florian-Geyer-Straße (4,2 Mio. €)
- Gewächshaus Hardt (Regionale-Projekt 1,8 Mio. €)

- Grundschule Kurt-Schumacher-Straße (5 Klassenräume für 1,8 Mio. €)
- Kita Ferdinand-Lassalle Straße (1,6 Mio. €)

u.A.

Wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

- Sanierung des Schulzentrums Ost (Max-Planck-.Straße geschätzt 30 Mio. €)
- Sanierung des Opern- und Schauspielhauses (rund 26 Mio. €)
- Sanierung der Schwimmoper (11 Mio. €)
- Gartenhallenbad Langerfeld (rund 5 Mio. €)
- Brandschutzsanierung des Berufskollegs Bachstraße (1,8 Mio. €)
- Beendigung der Gesamtsanierung des Gymnasiums Bayreutherstraße (1,6 Mio. €)
- Haus der Jugend (rund 1,5 Mio. €)

u.A.

Alternative Finanzierungsmodelle

Bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmodellen konzentrieren sich die Bemühungen auf PPP-Modelle. Nach ersten Gesprächen der Kämmerei mit der Bezirksregierung Düsseldorf stellen sich die Bedingungen für die Genehmigung von PPP-Modellen wie folgt dar:

- Der Bedarf für die Flächen muss nachgewiesen werden.
- Die Wirtschaftlichkeit des PPP-Verfahrens gegenüber der konventionellen Durchführung der betreffenden Baumaßnahme muss mittels Wirtschaftlichkeitsberechnungen nachgewiesen werden.
- Die investiven Anteile der konkreten PPP-Maßnahme werden dem Vermögenshaushalt der Stadt Wuppertal und somit deren Kreditlinie zugerechnet.
- Betreiberleistungen der konkreten PPP-Maßnahme werden dem Verwaltungshaushalt der Stadt zugeordnet.

Im Jahr 2005 sind konkrete Umsetzungsschritte im Hinblick auf die Sanierung des Schulzentrums Ost (Max-Planck-Straße) vorgesehen. Es ist beabsichtigt, externe Spezialisten hinzuzuziehen, die sowohl aus technischer als auch juristischer Sicht das GMW unterstützen sollen.

Reduzierung des Flächenbedarfs

Das GMW veräußert weiterhin nicht mehr benötigte Gebäude. 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

Der Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt werden. Dies zeigt auch die leicht rückläufige Entwicklung der Rückstellungen. Die weitere Stabilisierung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein weiteres hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Haushaltslage der Stadt und der Erkenntnis, dass alternative Finanzierungsmodelle (PPP) zwar als wirtschaftliche Alternative zur konventionellen Projektabwicklung, nicht jedoch als zusätzliches Finanzierungsmodell gesehen werden müssen, ist zu befürchten, dass der eingeleitete Schadenabbau mittelfristig nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Sollte sich die Gebäudesubstanz erneut verschlechtern, ist mit einem Anstieg der Mietminderungen bzw. vollständigen Mietausfällen bei Entmietung aufgrund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten zu rechnen. Beide Effekte werden das Ergebnis des GMW weiterhin beeinträchtigen. Ohne den oben bereits erwähnten Einstieg in den Ausstieg aus Flächen wird eine nachhaltige Konsolidierung der Gebäudesubstanz nicht möglich sein.

Wuppertal, den 29.09.2005

Dr. Flunkert

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 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 4. Oktober 2005



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

Straube

(Straube)
Wirtschaftsprüfer

Kroniger

(Kroniger)
Wirtschaftsprüfer