GMW
Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

A n h a n g 2005

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 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 Übergangswohnheime oder Obdachlosenunterkünfte genutzt werden: 20 Jahre
- Gebäude, die erstmalig aktiviert worden sind in Abhängigkeit der Bauweise:
  Leicht- und Modulbauten: 20 Jahre
  Massivbauten: 80 Jahre

Im Jahr 2005 wurde auf Grund von Verkehrswertgutachten bei 13 weiteren Gebäuden die Restnutzungsdauer auf durchschnittlich 33 Jahre reduziert.

In Einzelfällen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Gesamthöhe von 8,9 Mio. € vorgenommen; davon auf Grund von Verkehrswertgutachten in Höhe von 4,8 Mio. € sowie auf Grund zu erwartender Verkaufserlöse in Höhe von 4,0 Mio. €. Die aktivierten Eigenleistungen sind mit den sich aus der Vergütung der einzelnen Mitarbeiter ergebenen 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:

Betriebseinrichtungen	10 Jahre	7 Jahre
Reinigungsmaschinen	5 Jahre	10 Jahre
Küchen- und Büroeinrichtungen	10 Jahre	unverändert
Datenverarbeitung	3 Jahre	5 Jahre
Lagereinrichtungen	4 Jahre	5 Jahre
Fuhrpark	5 Jahre	6 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	8 Jahre	10 Jahre
Mietereinbauten	23 Jahre	

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

Von der Bewertungsfreiheit für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde im Jahr 2005 Gebrauch gemacht, es wurde eine Nutzungsdauer von fünf Jahren unterstellt.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Im Jahr 2004 wurde erstmals 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 Abwertung des Warenbestands in Höhe von 334 T€ (2004: 226 T€).

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 einem Einzelfall wurde analog zur

Sonderabschreibung bei einem Gebäude eine 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 eigenbetriebsähnlichen 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 2005 (2004: Richttafel 1998) von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 6 % nach dem sogenannten Teilwertverfahren. Die sich aus der neuen Richttafel ergebene Erhöhung der Rückstellung im Jahr 2005 ist in vollem Umfang aufwandswirksam vorgenommen worden.

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.

Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy konnte im Jahr 2005 erstmalig gezielt die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Die Anwendung dieses Verfahrens führte in 2005 zu einer Zuführung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von 3,3 Mio. €.

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 2,5 % (2004: 2,75 %) gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurde 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. Als Ergebnis aus den Gebäudebegehungen wurde die Rückstellung für Gebäudeschäden um 666 T€ reduziert.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Noch nicht zweckentsprechend eingesetzte Mittel aus erhaltenen Spenden mit vorhabenbezogener Zweckbindung für die Anschaffung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 281 T€ werden als Sonstige Verbindlichkeit passiviert. Zum Zeitpunkt der zweckentsprechenden Verwendung im Folgejahr erfolgt der Ausweis unter den Sonderposten für zweckgebundene Spenden zum Anlagevermögen, welcher nach Maßgabe des Werteverzehrs des betreffenden Anlagegutes ertragsmäßig aufgelöst wird.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibungen im Geschäftsjahr sind abweichend von der Bilanzgliederung 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, Mietereinbauten, 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 7.470,00 € (2004: 4.200,00 €) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 231.585,49 € (2004: 192.844,57 €) abgesetzt.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt (in Euro)

	Anfangsbestand Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Endbestand Euro
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	22.563.346,41	5.856.786,83	0,00	28.420.133,24
Gewinnvortrag	35.439.969,75	0,00	9.281.698,93	26.158.270,82
Jahresüberschuss	0,00	5.782.015,34	0,00	5.782.015,34
Bilanzielles Eigenkapital	364.778.444,16	11.638.802,17	9.281.698,93	367.135.547,40

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 14.11.2005 wurde für das Jahr 2003 beschlossen:

a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 1.009.555,00 , welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
b) Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 19.12.005 wurde für das Jahr 2004 beschlossen:

a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 2.415.357,10 , welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
b) Einstellung des verbleibenden Gewinns in die allgemeine Rücklage

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Rückstellung für Gebäudeschäden	139.085	150.083
Rückstellung für Schadstoffschäden	21.916	23.907
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	727	769
Jubiläumsansprüche	33	28
Jahresabschlusskosten	95	136
Rechts- und Beratungskosten	685	456
Ausstehende Rechnungen	3.338	404
Sanierungsgeld ZVK	3.835	3.598
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	67	46
Sonstige	2	2
	169.783	179.429
	======	======

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	275.440	26.380	48.391	200.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.777	11.613	161	3
Sonstige Verbind-lichkeiten	1.683	1.683	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	288.900	39.676	48.552	200.672

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2005 T€	2004 T€	2003 T€	2002 T€	2001 T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	98.481	96.237	94.543	94.933	92.259
Erlöse aus Weiterberechnungen	5.334	2.660	2.529	4.629	3.317
Erlöse aus Nebenleistungen	1.144	828	759	387	23
	104.959	99.725	97.831	99.949	95.599
	======	=====	=====	=====	=====

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2005 wie folgt zusammen:

	2005 T€	2004 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.809	1.874
Sanierungszuschüsse	2.374	2.146
Zuschreibungen	0	1.824
Auflösung Sonderposten	1.978	1.967
periodenfremder Ertrag	14	424
Erträge aus Anlageverkäufen	394	528
Sonstige Erträge	248	777
	13.817	9.540

Die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber der Gesellschafterin einer in 2004 geleisteten Sondertilgung auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der für das Jahr 2004 entstandene Zinsanspruch wurde in Höhe von ca. 3,9 Mio. € als außerordentlicher Aufwand erfasst.

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:	2005	2004
soziale Einrichtungen	154 T€	184 T€
Kultur und Sport	6 T€	5 T€
Schulen	9 T€	4 T€
Verwaltung	222 T€	185 T€
Summe	391 T€	378 T€

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31.12.2005 das Bestellobligo ca. 15,5 Mio. Euro.

Die Werkleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2005 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 2005 waren:

Herr Rainer Spieker, Stadtverordneter , Selbständiger Textilkaufmann
Herr Ralf Geisendörfer , Stadtverordneter, Buchhändler
(stellvertretender Vorsitzender ab 15.12.2003)

Frau Nicole Kleinert, Stadtverordnete, Dipl.-Finanzwirtin
Frau Renate Warnecke, Stadtverordnete, Diätassistentin
(Vorsitzende ab 17.02.2003)
Herr Jürgen Henke, Stadtverordneter, Selbständiger Kaufmann
Herr Lorenz Bahr , Bürgermeister (bis 28.02.2005)
Herr Marc Schulz, Student (seit 01.03.2005)
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 Franz Flöth, Mitarbeiter GMW
Herr Thorsten Detlef, Mitarbeiter GMW (ab 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 2005 auf 2.065,25 €.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:
Im Wirtschaftsjahr 2005 waren durchschnittlich 428 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

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

	2005	2004
Beamte	25	25
Angestellte	264	254
Arbeiter	140	149
Summe:	429	428

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2005 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 5.782.015,34 € (2004: 8.272.143,93 €).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2005
a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von 1.360.000,00 €
b) eine 50%tige Abführung der Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen eingeplant.

Aus den im Jahr 2005 vereinnahmten Veräußerungserlösen in Höhe von 2.342.728,24 € sind somit 1.171.364,12 € an die Stadt Wuppertal abzuführen.
In Höhe der geplanten Gewinnausschüttung und der anteiligen Veräußerungserlöse sind folgende Liquiditätsvorschüsse bereits an die Stadt Wuppertal geleistet worden:

08.04.2005	aus Veräußerungserlösen	245.000,00 €
13.10.2005	Liquiditätsvorschuss	1.360.000,00 €
13.10.2005	aus Veräußerungserlösen	175.000,00 €
13.12.2005	aus Veräußerungserlösen	395.514,12 €
14.02.2006	aus Nachzahlung Veräußerungserlösen	355.850,00 €
		2.531.364,12 €
		==========

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von 2.531.364,12 € als Gewinnausschüttung bei der Stadt zu belassen und die verbleibenden 3.250.651,22 € in die Allgemeine Rücklage einzustellen.

Wuppertal, den 04.10.2006

Dr. Flunkert