

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2005

### I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2005 mit einem Gewinn von 5,8 Mio. € nach einem Überschuss von 8,3 Mio. € im Vorjahr. Der Gewinnrückgang in Höhe von 2,5 Mio. € resultiert aus einem Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibung (2005: 8.917 T€, 2004: 2.301 T€) sowie einem periodenfremden Aufwand aus der Rückforderung eines Gesellschafterdarlehens (3.888 T€). Dem gegenüber steht ein Anstieg der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2005: 8.809 T€, 2004: 1.874 T€) und ein Anstieg der internen Mieterlöse (2005: 60.986 T€, 2004: 60.213 T€) sowie einem Rückgang der Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten (2005: 11.049 T€, 2004: 12.014 T€).

### II. Entwicklung des Anlagevermögens

#### II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	<u>Gebäude</u>	<u>unbebaute GrdStk.</u>	<u>Summe</u>
01.01.2005	829	2	831
Zugänge 2005:			
a) aus Inbetriebnahmen	+ 6		+ 6
b) aus Ankäufen	+ 1		+ 1
c) aus Nachaktivierungen	+ 1		+ 1
d) aus Übertragungen	+ 1		+ 1
Abgänge 2005:			
a) aus Verkäufen	- 9		- 9
b) aus Abbrüchen	- 13		- 13
	816	2	818

davon Wohngebäude: 100  
davon auf fremden GruBo: 40  
davon Geschäftsbauten: 676

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:

#### Zugänge 2005:

- a) aus Inbetriebnahmen
  - Erweiterungsbau Rudolfstraße
  - Feuerwehrgerätehaus Walbrecken
  - NW-Trakt Helmholzstraße
  - 4-klassige Erweiterung Schlüssel
  - 9-klassige Erweiterung Engelbert-Wüster-Weg
  - Leichtbau Nathratherstraße
- b) aus Ankäufen
  - Kita Sanderstraße
- c) aus Nachaktivierungen
  - behindertengerechter Zugang Winklerstraße
- d) aus Übertragungen
  - Spielplatzhaus Kluser Platz

#### Abgänge 2005:

- a) aus Verkäufen
  - Am Werloh 2
  - Brüderstraße 9
  - Hesselberg 70
  - Humboldtstraße 3

- Marktstraße 21  
 Sedanstraße 61  
 b) aus Abbrüchen  
 Cronenfelderstraße 26  
 Elisenhöhe 5  
 Hilgershöhe 2/2a – 6/6a  
 Nathratherstraße 156  
 Rudolfstraße 90  
 Spieckern 39  
 Helmholzstraße 40 (Stelzenbau)  
 Gräfrahterstraße 9

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

## II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in Euro)

### A. Immaterielle Vermögensgegenstände:

Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände:	
Buchwert 01.01.2005:	€ 659.288,00
Zugänge:	€ 116.769,00
Abschreibung:	<u>€ 210.468,00</u>
Buchwert 31.12.2005:	€ 565.589,00
	=====

### B. Sachanlagen:

Entwicklung der Sachanlagen	
Buchwerte 01.01.2005:	€ 904.090.327,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau:	€ 6.402.352,00
Zugänge:	€ 8.996.250,00
Abgänge:	€ 2.457.797,00
Abschreibung:	<u>€ 22.151.317,00</u>
Buchwerte 31.12.2005	€ 894.879.815,00
	=====

Die Erläuterung zu den Zugängen aus Anlagen im Bau in Höhe von 6.402.352,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31.12.2005 zu entnehmen.

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) <u>Grundstücke:</u>	
Ankauf Sanderstraße 180	€ 232.461,00
	=====
b) <u>Gebäude:</u>	
Nachaktivierungen Schulen	€ 3.746.804,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	€ 802.314,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	€ 397.428,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	<u>€ 2.172.414,00</u>
	€ 7.118.960,00
	=====

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen:			
Einzelmaßnahmen bis 50 T€ (14 Geb.)	€ 251.563,00		
Friedhofstraße 11 (Grundschule)	€ 58.928,00		
Kuellenhahnerstr. 145 (Grundschule)	€ 61.028,00		
Sedanstr. 14 (Gymnasium)	€ 137.022,00		
Eichenstraße 5 (Grundschule)	€ 254.501,00		
Neue Friedrichstr. 19 (Realschule)	€ 294.152,00		
Jung-Stilling-Weg 45 (Gymnasium)	€ 383.743,00		
Heinrich-Böll-Str. 240 (Gesamtschule)	€ 435.283,00		
Kohlstr. 11 (Berufsfachschule)	<u>€ 683.180,00</u>		€ 2.559.400,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweg:			
Kruppstraße 139	€ 94.737,00		
Carnaperstraße 13	<u>€ 98.268,00</u>		€ 193.005,00
3. Nachaktivierungen aus Inbetriebnahmen			
Cronenfelderstraße 26	€ 195.428,00		
Engelbert-Wüste-Weg 29	€ 37.500,00		
Rudolfstraße 120	€ 41.149,00		
Helmholzstraße 40	<u>€ 49.486,00</u>		€ 323.563,00
4. Sonstige Nachaktivierungen			
Siegelberg 40 (Neubau)	€ 85.451,00		
Heinrich-Böll-Str. 240	€ 158.607,00		
Matthäusstr. 24	€ 290.027,00		
Einzelmaßnahmen bis 30 T€	<u>€ 136.751,00</u>		<u>€ 670.836,00</u>
			€ 3.746.804,00
			=====

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

1. Nachaktivierung aus Gesamtanierung:			
Normannenstr. 57 (Kindergarten)	€ 529.958,00		
Flensburgerstr. 39 (Kindergarten)	<u>€ 26.185,00</u>		€ 556.143,00
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges:			
Beyenburger Freiheit 55	€ 122.683,00		
Wilhelm-Hedtmann-Str. 15	€ 42.760,00		
Märkischestraße 41	<u>€ 19.533,00</u>		€ 184.976,00
3. Ankäufe:			
Sanderstraße 180			€ 36.639,00
4. Sonstige Nachaktivierungen:			
Einzelmaßnahmen bis 10 T€			<u>€ 24.556,00</u>
			€ 802.314,00
			=====

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

1. Nachaktivierungen aus Gesamtanierungen:		
Hubertusallee 4 (Kassengebäude)	€ 4.886,00	
Hubertusallee 4 (Stadiongaststätte)	€ 40.366,00	
Am Timpen (Hallenbad)	€ 2.317.229,00	
Henkelstraße 18a (Turnhalle)	€ 41.586,00	
Südstraße 29 (Schwimmoper)	<u>€ 36.712,00</u>	€ 2.440.779,00
2. Sonstige Nachaktivierungen:		
Küllenahnerstr. 130	€ 85.816,00	
Gathe 2	<u>-€ 354.181,00</u>	€ - 268.365,00
		€ 2.172.414,00
		=====

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

1. nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten		
Johannisberg (Parkhaus)	€ 250.000,00	
Waldeck (Feuerwache)	€ 138.660,00	
Jägerhaus (Feuerwehrgerätehaus)	<u>€ 5.666,00</u>	€ 394.326,00
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Schöllnerweg 7		<u>€ 3.102,00</u>
		€ 397.428,00
		=====

c) <u>Außenanlagen:</u>		
Nachaktivierungen Schulen	€ 132.245,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	<u>€ 11.982,00</u>	
	€ 144.227,00	
		=====

Die Nachaktivierungen Außenanlagen setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

1. Inbetriebnahmen 2005:		
Jugendverkehrsgarten Ehrenhainstraße 10	€ 125.785,00	
Feuerwehrzufahrt Stadion	€ 11.982,00	
Spielgeräte Schusterstraße 25	<u>€ 6.460,00</u>	
	€ 144.227,00	
		=====

d) <u>sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	€ 278.990,00	
Mietereinbauten	€ 1.016.645,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	<u>€ 204.967,00</u>	
	€ 1.500.602,00	
		=====

Darin enthalten sind die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmeldeanlagen in Höhe von 226.463,00 €, die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von 33.343,00 € und umzugsbedingte Erweiterung der Büroausstattung in Höhe von 59.577,00 € sowie Mietereinbauten am Standort Müngstenerstraße 10 in Höhe von 945.524,00 €.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

a) aus Verkäufen

1. Grundstücke und Gebäude:

Hesselberg 70	€ 354.726,00
Am Werloh 2	€ 127.412,00
Sedanstraße 61	€ 349.302,00
Brüderstraße 9	€ 138.347,00
Humboldtstraße 3	€ 89.213,00
	<u>€ 1.059.000,00</u>
	=====

b) aus Abbrüchen/Verschrottung

1. Grundstücke und Gebäude:

Marktstraße 21	€ 566.248,00
Nathratherstraße 156	€ 208.855,00
Helmholzstraße 40	€ 76.347,00
Cronenfelderstraße 26	€ 282.413,00
Hilgershöhe 2/2a – 6/6a	€ 3,00
Rudolfstraße 90	€ 1,00
Elisenhöhe 5	€ 247.895,00
Spieckern 39	€ 17.023,00
Klophausstr. 11	€ 1,00
	<u>€ 1.398.786,00</u>
	=====

2. sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Leiter	€ 11,00
	=====

**C. Anlagen im Bau**

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2005 lt. beiliegender Anlage.

Entwicklung:	
Stand 01.01.2005:	€ 2.556.678,00
Zugänge:	€ 6.852.594,00
Abgänge:	€ 0,00
Umbuchungen:	€ 6.402.352,00
Stand 31.12.2005:	€ 3.006.920,00
	=====

**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
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
Ausstehende Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00
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:

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

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 19.12.2005 wurde für das Jahr 2004 beschlossen:

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

Das Eigenkapital macht 39,2 % (2004: 38,6 %) der Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

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

	01.01.2005	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
	€	€	€	€	€
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>2.779.801,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>276.645,00</b>	<b>3.056.446,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
<i>Personalbereich</i>					
Urlaub/Überstunden	768.673,00	42.006,00	0,00	0,00	726.667,00
Jubiläum	27.712,00	0,00	0,00	5.242,00	32.954,00
<i>Personalbereich</i>	<i>796.385,00</i>	<i>42.006,00</i>	<i>0,00</i>	<i>5.242,00</i>	<i>759.621,00</i>
Schadenrückstellung Gebäude	150.082.652,00	10.011.601,99	8.997.968,94	8.011.817,47	139.084.898,54
Schadstoffschäden Gebäude	23.906.619,00	1.644.757,00	544.521,00	199.089,00	21.916.430,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	1.897,00	1.896,60	0,00	1.931,00	1.931,40
Rückstellung für Jahresabschluß	136.746,60	74.949,22	11.797,38	45.000,00	95.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	46.340,00	0,00	0,00	20.602,00	66.942,00
Rückstellung für Prozesskosten	456.300,00	31.851,14	101.931,86	362.473,58	684.990,58
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	404.024,00	30.484,00	373.540,00	3.337.965,88	3.337.965,88
Rückstellung für ZVK					
Sanierungsgeld	3.597.633,00	0,00	0,00	237.314,00	3.834.947,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>4.642.940,60</i>	<i>139.180,96</i>	<i>487.269,24</i>	<i>4.005.286,46</i>	<i>8.021.776,86</i>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>179.428.596,60</b>	<b>11.837.545,95</b>	<b>10.029.759,18</b>	<b>12.221.434,93</b>	<b>169.782.726,40</b>
<b>Gesamtsumme Rückstellungen</b>	<b>182.208.397,60</b>	<b>11.837.545,95</b>	<b>10.029.759,18</b>	<b>12.498.079,93</b>	<b>172.839.172,40</b>

**IV. Ertragslage**Vermietung an stadinterne Mieter

Das Vermietungsgeschäft des GMW umfasst interne und externe Vermietungen. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW unverändert mit internen Kunden wie in den Vorjahren ca. 96% der Mieterlöse. Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken bezogen auf Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen, sind jedoch trotz Abbau der Rückstellungen unverändert hoch.

Vermietungen an externe Mieter

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 2,6 Mio. € (2004: 2,5 Mio. €) ca. 2,47 % (2004: 2,54%) des gesamten Jahresumsatzes von 105 Mio. € (2004: 99,7 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 kaum möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Buchwert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

### Entwicklung der Umsatzerlöse

Insgesamt wurden aus Vermietungen 63,6 Mio. € (2004: 62,7 Mio. €) und aus Betriebskosten 34,9 Mio. € Umsatz erzielt (2004: 33,5 Mio. €).

### Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 435 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von 19,23 Mio. € am 01.01.2005 gestartet. Im Laufe des Jahres 2005 veränderte sich die Struktur des Personalbestandes wie folgt:

Personal GMW 2005			
	Stand 01.01.2005	Stand 31.12.2005	Resümee
Azubis	9	10	+ 1
Betriebsleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	7	7	
PM/OM	5	5	
Ingenieure FB 2	21	23	+ 2
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	33	33	
Techniker FB 2	10	9	- 1
Ingenieure/Architekten FB 1	44	47	+ 3
Techniker FB 1	15	15	
EDV	4	4	
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(5)	(4)	(- 1)
Kaufm./Buchhaltung	11	11	
Ingenieure FB 3	6	6	
Techniker FB 3	2	2	
Handwerker	35	35	
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	41	35	- 6
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	43	41	- 2
Sonstige Hausmeister	20	19	- 1
Schulhausmeister	103	107	+ 4
Pförtner	9	9	
Betriebsarbeiter	11	11	
Innenrevision	3	3	
Gesamt	435 (5)	435 (4)	0 (-1)

Die Personalausstattung ist nach wie vor knapp bemessen.

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	985	998	- 13
Angestellte	10.122	9.810	+ 312
Arbeiter	3.398	3.613	- 215
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-37	112	- 149
Sozialabgaben	2.949	2.960	- 11
Altersversorgung und Unterstützung	840	540	+ 300
Zuführung Pensionsrückstellung	277	206	+ 71
Sonstige	22	26	- 4
	<u>18.556</u>	<u>18.265</u>	<u>+ 291</u>

## **V. Finanzausstattung**

Das GMW hat in 2005 insgesamt rund 17,2 Mio. € für Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet.

Zur Finanzierung standen folgende Mittel zur Verfügung:

Aus Eigenmitteln des GMW : 10 Mio. €

Im städtischen Vermögenshaushalt waren folgende Mittel in Höhe von 5,3 Mio. € bereit gestellt, die als Kredite an das GMW weitergeleitet und zur Mitfinanzierung der Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet wurden.

Darüber hinaus wurden 1,9 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. 5,5 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 11 Mio. € abgebaut werden. Seit dem Start des GMW zum 1.01.2000 sind die Rückstellungen für Gebäudeschäden von rund 184 Mio. € auf rund 139 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 schadstoffbedingte Schäden wurden um rd. 2 Mio. € abgebaut auf nunmehr 22 Mio. €. Der Schwerpunkt der Maßnahmen in diesem Bereich bezieht sich auf die Beseitigung von Schimmelbefall. Ursächlich hierfür sind die Durchfeuchtung von Wänden aufgrund von bauphysikalischen Problemen und die Undichtigkeiten von erdberührenden Bauteilen.

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 Komplett-sanierungen) sowie der Bereitstellung zusätzlich benötigter Schulflächen im Zusammenhang mit der Schaffung von Ganztagsbetreuungsangeboten im Grundschulbereich erstrecken.

Mittelfristig anzugehende Neubaumaßnahmen des GMW:

Neubau-, Erweiterungs- und Ersatzbaumaßnahmen:

- Grundschule Galmeistrasse (2,2 Mio. €)
- Sporthalle An der Blutfinke (900 T€)
- Sonderschule Roseggerstraße (500 T€)
- Elisenhöhe (1,4 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. €)
- Heizungssanierung des Schulzentrums Süd (Jung-Stilling-Weg rund 3,36 Mio. €)
- Brandschutzsanierung der Realschule Neue Friedrichstraße (rund 1,9 Mio. €)
- Sanierung der Gesamtschule An der Blutfinke (rund 1,2 Mio. €)

u.A.

## **Alternative Finanzierungsmodelle**

Bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmodellen konzentrieren sich die Bemühungen auf PPP-Modelle. Die Bedingungen für die Genehmigung von PPP-Modellen sind :

- 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.

Das für das Jahr 2005 vorgesehene PPP-Verfahren Schulzentrum Ost wurde vor dem Hintergrund der nachzuweisenden Bedarfslage zunächst verschoben. Stattdessen wurde der Schwerpunkt auf die Beschaffung von Grundlagendaten für die Erstellung eines Schulentwicklungsplanes für die Sekundarstufen I + II gelegt. Sobald Planungssicherheit besteht, wird die Umsetzung von PPP-Modellen wieder konkret aufgenommen.

## **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 und einer systematischen Raumplanung weiter zu reduzieren. 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 Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt und umgekehrt werden. Dies zeigt auch die anhaltend 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 Finanzierungsmodells (PPP) zwar als wirtschaftliche Alternative zur konventionellen Projektentwicklung nicht jedoch als zusätzliches Finanzierungsmodell gesehen werden muss, lässt 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 beeinträchtigen. Ohne den oben bereits erwähnten Einstieg in den Ausstieg aus Flächen wird eine nachhaltige Konsolidierung der Gebäudesubstanz nicht möglich sein. Schwierig ist auch, dass ein erheblicher Teil des Schul- und Sportstättenbaus (Neubau, Sanierungen und Bauunterhaltungsmaßnahmen) zwischenzeitlich über Landesmittel (Schul- und Sportpauschale) finanziert wird. Fallen diese Mittel aus, wäre die Stadt kaum in der Lage die Finanzierung mit eigenen Mitteln sicherzustellen.

Wuppertal, den 04.10.2006

Dr. Flunkert