

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal  
Wuppertal**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2006**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 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 gemacht. 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 der 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. Januar 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

Im Jahr 2006 wurde auf Grund von Verkehrswertgutachten bei 3 weiteren Gebäuden die Restnutzungsdauer auf durchschnittlich 24 Jahre reduziert.

In Einzelfällen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Gesamthöhe von € 6 Mio. vorgenommen; davon auf Grund von Verkehrswertgutachten in Höhe von € 2,4 Mio. sowie auf Grund zu erwartender Verkaufserlöse bzw. geplanter Gebäudeabrisse in Höhe von € 3,6 Mio. 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:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Betriebseinrichtungen	10 Jahre	unverändert
Reinigungsmaschinen	5 Jahre	unverändert
Küchen- und Büroeinrichtungen	10 Jahre	unverändert
Datenverarbeitung	3 Jahre	unverändert
Lagereinrichtungen	5 Jahre	4 Jahre
Fuhrpark	5 Jahre	unverändert
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	8 Jahre	unverändert
Mietereinbauten	20 Jahre	23 Jahre

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

Von der Bewertungsfreiheit für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde im Jahr 2006 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 2006 wird ein differenziertes Verfahren zur Bewertung des Materialbestands nach den Kriterien von Altersstruktur und Reichweite angewandt.

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 zwei Einzelfällen wurden analog zur Sonderabschreibung bei zwei Gebäuden eine außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens vorgenommen.

Die Pensionsrückstellung wurde 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 worden; 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, dass der 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 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 Abs. 2 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 2006 zu einer Zuführung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von € 3,4 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 unverändert unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 2,5 % gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurde in Übernahme der steuerlichen Regelung 5,5 % angesetzt.

Das Ausmaß der jeweils im Geschäftsjahr unterlassenen Bauunterhaltungen, 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 (AMEV-Formel). Die Ermittlung des notwendigen jährlichen Bauunterhaltungsbedarfs wurde im Jahr 2006 erstmalig neu ermittelt. Diese erfolgte aus der Multiplikation der Bruttogeschossflächen (BGF) mit den auf den Baupreis-Index indizierten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Gebäuden und unter Berücksichtigung des sich aus der Nutzung ergebenden individuellen Technisierungsgrades. Im Ergebnis wurde ein zum Erhalt des vorhandenen Immobilienbestandes notwendiger jährlicher Bauunterhaltungsbedarf in Höhe von € 17,4 Mio. (2005: € 20,2 Mio.) ermittelt.

Darüber hinaus wurde im Laufe des Jahres 2005 mit regelmäßigen Gebäudebegehungen begonnen. Es wird ein Begehungsturnus von 5 Jahren angestrebt. Als Ergebnis aus den Gebäudebegehungen, insbesondere der weiterführenden Schulen (159 Schulgebäude), wurde die Rückstellung für Gebäudeschäden um € 3,5 Mio. erhöht.

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 T€ 281 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 2006 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibung im Geschäftsjahr sind den beiliegenden Anlagenspiegeln, zum einen entsprechend der Bilanzgliederung, zum anderen aufbereitet 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 € 4.000,00 (2005: € 7.470,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 250.648,38 (2005: € 231.585,49) abgesetzt.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt (in Euro):

	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	28.420.133,24	3.250.651,22	0,00	31.670.784,46
Gewinnvortrag	31.940.286,16	0,00	5.782.015,34	26.158.270,82
Jahresüberschuss	0,00	2.941.298,98	0,00	2.941.298,98
Bilanzielles Eigenkapital	367.135.547,40	6.191.950,20	5.782.015,34	367.545.482,26

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 18. Dezember 2006 wurde für das Jahr 2005 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 2.531.364,12 , welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) Einstellung des verbleibenden Gewinns in die allgemeine Rücklage.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Einzelposten:

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
	T€	T€
Rückstellung für Gebäudeschäden	141.781	139.085
Rückstellung für Schadstoffschäden	20.875	21.916
Noch nicht genommener Urlaub/Überstunden	587	727
Jubiläumsansprüche	33	33
Jahresabschlusskosten	81	95
Rechts- und Beratungskosten	963	685
Ausstehende Rechnungen	4.002	3.338
Sanierungsgeld ZVK	3.873	3.835
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	234	67
Sonstige	2	2
	<u>172.431</u>	<u>169.783</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	264.771	13.260	50.943	200.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.479	14.263	216	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.905	2.905	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>282.155</u>	<u>30.428</u>	<u>51.159</u>	<u>200.568</u>

#### IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten	101.734	98.454	96.237	94.543	94.933
Erlöse aus Weiterberechnungen	12.181	5.334	2.660	2.529	4.629
Erlöse aus Nebenleistungen	1.158	1.171	828	759	387
	<u>115.073</u>	<u>104.959</u>	<u>99.725</u>	<u>97.831</u>	<u>99.949</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Jahr 2006 wie folgt zusammen:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.027	8.809
Sanierungszuschüsse	1.604	2.374
Auflösung Sonderposten	2.194	1.978
Periodenfremder Ertrag	641	14
Erträge aus Anlageverkäufen	47	394
Sonstige Erträge	381	248
	<u>8.894</u>	<u>13.817</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.

	2006	2005
	T€	T€
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	146	154
Kultur und Sport	5	6
Schulen	12	9
Verwaltung	276	222
Summe	<u>439</u>	<u>391</u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2006 das Bestellobligo ca. € 13,4 Mio.

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2006 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

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

Mitglieder des Betriebsausschusses im Geschäftsjahr 2006 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 Marc Schulz, Student (seit 01.03.2005)

Herr Oliver-Siegfried Wagner, Stadtverordneter

Herr Jürgen Heinemann, Stadtverordneter

Herr Marian Schulzek, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Herr Manfred Guder, Stadtverordneter, Studienseminarleiter

Herr Oliver Zier, Stadtverordneter, Bankkaufman  
 Herr Heribert Stenzel, Vermessungsingenieur  
 Herr Christian Jageregger  
 Herr Franz Flöth, Mitarbeiter GMW  
 Herr Thorsten Detlef, Mitarbeiter GMW (bis 23.03.2006)  
 Herr Michael Rauter, Mitarbeiter GMW (ab 24.03.2006)  
 Herr Peter Damaschke, Mitarbeiter GMW  
 Herr Frank Heinecke, Mitarbeiter GMW  
 Herr Peter Wirz, Mitarbeiter GMW

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2006 auf € 2.267,50.

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ergaben sich folgende Beschäftigungszahlen:

Im Wirtschaftsjahr 2006 waren unverändert durchschnittlich 429 Arbeitnehmer (ohne Werkleitung) beschäftigt.

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

	2006	2005
Beamte	26	25
Angestellte	268	264
Arbeiter	135	140
Summe:	<u>429</u>	<u>429</u>

## VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2006 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 2.941.298,98 (2005: € 5.782.015,34).

Die Stadt Wuppertal hat in ihrem Haushalt für das Jahr 2006:

- a) eine Gewinnausschüttung des GMW in Höhe von € 1.678.424,00
- b) eine 50%ige Abführung der regelmäßigen Veräußerungserlöse aus Grundbesitzverkäufen
- c) eine 100%ige Abführung des Verkaufserlöses Hahnebergerstraße

eingepplant.

Aus den im Jahr 2006 vereinnahmten regelmäßigen Veräußerungserlösen in Höhe von € 306.951,76 sind somit € 152.975,88 an die Stadt Wuppertal abzuführen. Darüber hinaus ist aus dem Verkauf des Objekts Hahnebergerstraße ein Betrag in Höhe von € 2.110.000,00 an die Stadt Wuppertal abzuführen.

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

		€
29.03.2006	aus Veräußerungserlösen	2.110.000,00
10.10.2006	aus Veräußerungserlösen	143.475,88
23.11.2006	Liquiditätsvorschuss	1.528.424,00
31.12.2006	Liquiditätsvorschuss	150.000,00
2007	aus Veräußerungserlösen	9.500,00
		<u>3.941.399,88</u>

Die Werkleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, diesen Liquiditätsvorschuss in Gesamthöhe von € 3.941.399,88 als Gewinnausschüttung

- a) aus dem laufenden Gewinn in Höhe von € 2.941.298,98 und
- b) aus den Allgemeinen Rücklagen in Höhe von € 1.000.100,90

bei der Stadt zu belassen.

Wuppertal, 09. November 2007

gez. Dr. Flunkert