

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Hübler 563 5187 563 4742 sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.03.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0191/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.03.2009	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
24.03.2009	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	Empfehlung/Anhörung
25.03.2009	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
30.03.2009	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss 2007 des GMW		

Grund der Vorlage

Gem. § 4 Buchst. c) EigVO NRW entscheidet der Rat der Stadt über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt wie folgt:

1. Der Jahresabschluss 2007 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 3.463.535,42 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.650.826,01 € (Gewinnabführung 1.540.000,- €, Sonstige abzuführende Beträge 1.104.941,20 € und Verkaufserlöse 1.005.884,81 €).
3. Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 187.290,59 € entnommen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Dr. Flunkert

Begründung

1. Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW für das Geschäftsjahr 2007 schließt in Aktiva und Passiva mit € 945.155.875,36 (Vorjahr 943.196 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen **Jahresüberschuss** von € 3.463.535,42 (Vorjahr: Überschuss von rd. 2.941 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Solingen durchgeführt. Der Wirtschaftsprüfer hat mit Datum vom 20.02.2009 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

2. Bilanz

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2007 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz 2006

alle Beträge in TEuro

<i>Aktiva</i>	31.12.2007	31.12.2006
Anlagevermögen	896.765	906.522
Umlaufvermögen	46.835	35.316
Rechnungsabgrenzungsposten	1.556	1.358
Bilanzsumme	945.156	943.196
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	357.568	367.545
Sonderposten Investitionszuschüsse	122.827	116.551
Rückstellungen	173.106	175.666
Verbindlichkeiten	290.266	282.155
Passive Rechnungsabgrenzung	1.389	1.279
Bilanzsumme	945.156	943.196

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9,8 € Mio. € zurückgegangen. Den Investitionen in Höhe von rd. 15,5 Mio. € stehen Abschreibungen in Höhe von rd. 21,8 Mio. € und Buchwertabgänge in Höhe von rd. 3,4 Mio. € gegenüber.

Die Investitionen entfallen in erster Linie auf die Gebäude Schulen und die Gebäude Kultur und Sport.

Die Anlagenintensität ist nahezu konstant und beträgt 94,9% (Vj.: 96,2%).

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte sind gestiegen, belaufen sich zum Bilanzstichtag aber nur auf rd. 0,1% der Bilanzsumme und sind daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich ebenfalls erhöht. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf rd. 0,5 Mio. € und betreffen Mietforderungen an Dritte, bereinigt um Wertberichtigungen.

Die Forderungen an die Stadt belaufen sich auf rd. 40,5 Mio. € und setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen, die miteinander saldiert werden, da es sich um die gleiche Gläubigerin/Schuldnerin handelt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen rd. 1,7 Mio. € und enthalten hauptsächlich einen Rückforderungsanspruch gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer, Forderungen aus Überzahlungen an Kreditoren, Mieterdarlehen und geleistete Anzahlungen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 357,6 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 37,8% (Vj.: rd. 39,0%).

Die Verringerung des Eigenkapitals beruht hauptsächlich auf der Ausschüttung aus Rücklagen in Höhe von 10,5 Mio. €, die der Rat der Stadt im Dezember 2007 beschlossen hat.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 122,8 Mio. € betrifft erhaltene Zuschüsse der öffentlichen Hand für Bau- und Gebäudeinvestitionen des GMW. Die passivierten Zuschüsse werden analog der Gebäudeabschreibung aufgelöst, so dass der Abschreibungsaufwand teilweise neutralisiert wird und das Unternehmen nur mit den Abschreibungen auf den aus Eigenmitteln finanzierten Teilen der Investition belastet ist.

Die Rückstellungen umfassen die Rückstellungen für Pensionen sowie die sonstigen Rückstellungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,6 Mio. € auf 173,1 Mio. € verringert.

In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. Rückstellungen für Gebäudeschäden (141,5 Mio. €), Schadstoffschäden (19,0 Mio. €) sowie Sanierungsgeld ZVK (3,8 Mio. €) enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen rd. 290,3 Mio. € und sind um rd. 8,1 Mio. € gestiegen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um rd. 5,7 Mio. € auf 8,5 Mio. € erhöht, was hauptsächlich auf noch nicht verwendete Zuschüsse zurückzuführen ist.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 2007

alle Beträge in T€

- = Verschlechterung

	31.12.2007	31.12.2006	Veränderung
1. Umsatzerlöse	107.214	115.073	-7,3%
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	441	-599	235,8%
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.757	1.540	12,4%
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.967	8.895	36,3%
5. Materialaufwand	-65.841	-68.889	4,6%
6. Personalaufwand	-17.895	-18.317	2,4%
7. Abschreibungen	-21.852	-19.878	-9,0%
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.151	-4.277	3,0%
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.520	961	36,8%
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.283	-11.269	-0,1%
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.877	3.240	16,4%
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0,0%
13. Sonstige Steuern	-414	-299	-27,8%
14. Jahresüberschuss	3.463	2.941	15,1%

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 93% der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal. Die Verringerung der Umsatzerlöse ist primär auf gesunkene Erlöse aus Weiterberechnungen zurückzuführen, da im Geschäftsjahr 2006 die Regionale-Projekte abgerechnet wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Sanierungszuschüsse, Erträge aus Anlagenabgängen und Auflösung von Sonderposten.

Der Materialaufwand verringerte sich um 4,6%. Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen, z.B. Energie und Frischwasser (12,6 Mio. €), Bauunterhaltung (33,4 Mio. €), Gebäudereinigung (6,9 Mio. €) sowie lfd. Betriebskosten (6,5 Mio. €) und Aufwand für Fremdmieten (4,5 Mio. €).

Der Personalaufwand beträgt insgesamt rd. 17,9 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund fluktuationsbedingter unbesetzter Stellen gesunken.

Die Abschreibungen in Höhe von 21,9 Mio. € sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,0 Mio. € gestiegen, hauptsächlich aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 7,8 Mio. € (Vj.: 6,0 Mio. €).

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind: Verwaltungsaufwand (2,9 Mio. €) und Betriebsaufwendungen (0,3 Mio. €).

Die Zinserträge betreffen Zinseinnahmen aus der Verzinsung des Sonderhaushaltskontos, aus der Forderung auf Ausgleich der Pensionsrückstellungen, aus Verzugszinsen und aus laufenden Guthaben.

Das Finanzergebnis insgesamt ist deutlich negativ, da das GMW strukturell keine relevanten Erträge aus Finanzanlagen erzielt.

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

Das Geschäftsjahr 2007 des GMW schließt mit einem Überschuss in Höhe von rd. 3,5 Mio. € ab. Der Gewinnanstieg resultiert hauptsächlich aus einem verbesserten Finanzergebnis und einem deutlich gestiegenen neutralen Ergebnis

4. Plan-Ist-Vergleich

Der Wirtschaftsplan 2007 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 4,7 Mio. €. Der Jahresabschluss 2007 weist einen Überschuss in Höhe von 3,5 Mio. € aus. Die Verschlechterung resultiert hauptsächlich aus einer Neubewertung der Rückstellungen durch Indexsteigerungen aufgrund der Begehungsergebnisse 2007. Da die Möglichkeiten der Verbesserung des Ergebnisses durch Mieterhöhungen begrenzt sind, konnte das Niveau des Wirtschaftsplanes nicht erreicht werden.

5. Sonstiges

Die Prüfung nach § 53 HGRG hat keine Beanstandungen ergeben.

6. Ausblick

Durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre konnte der Verzehr der Gebäudesubstanz gestoppt und umgekehrt werden. Vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltsslage der Stadt ist auch weiterhin ein hohes Engagement der Stadt Wuppertal erforderlich, um den Schadenabbau fortsetzen zu können.

Nicht mehr benötigte Gebäude müssen auch weiterhin konsequent veräußert werden. Es handelt sich hier aber nur um vereinzelte Objekte. Wie bereits in den Vorjahren angemerkt, ist eine weitere Konzentration der Flächennutzung und eine dadurch mögliche intensivere Verwertung frei werdender Objekte zur Realisierung von Sanierungsmitteln dringend geboten. Diese Maßnahmen sind unumgänglich, damit das GMW auch künftig wirtschaftlich erfolgreich arbeiten kann und der langfristig Erhalt der Gebäudesubstanz sichergestellt werden kann. Nur durch eine Fortsetzung der aufgabenkritischen Überprüfung seitens des Mieters kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Neben der „Abmietung“ mehrerer Bürogebäude wurde aktuell die Schließung von zwei Hauptschulen beschlossen.

Festzustellen ist, dass der operative Gewinn in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken ist. Dies ist auf steigende Preise bei Bauleistungen zurückzuführen, denen nur begrenzte Möglichkeiten für Mieterhöhungen gegenüberstehen. Der Kämmerer hat daher zugestimmt, für die Haushaltsjahre 2010/2011 die Mieten um jeweils 2,5% zu erhöhen. Dadurch kann der Gewinnrückgang gestoppt werden.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers liegt noch nicht in gebundener Form vor. Daher kann beim Beteiligungsmanagement gegenwärtig nur der Entwurf des Berichtes eingesehen werden.

Anlagen

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht