

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in	Sylvia Hübler
	Telefon (0202)	563 5187
	Fax (0202)	563 4742
	E-Mail	sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.02.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0163/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.03.2010	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
09.03.2010	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
10.03.2010	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.03.2010	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss 2008 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 2008 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 2.156.126,03 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 2.910.926,50 € (Gewinnabführung 1.540.000,- €, Sonstige abzuführende Beträge 805.924,- € und Verkaufserlöse 565.002,50 €).
3. Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 754.800,47 € entnommen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift
Meyer

Dr. Flunkert

Begründung
1. Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW für das
Geschäftsjahr 2008 schließt in Aktiva und Passiva
mit € 942.242.380,16 €
(Vorjahr 945.156 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist
einen **Jahresüberschuss** von € 2.156.126,03 €
(Vorjahr: Überschuss von rd. 3.464 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner
Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Solingen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der
Erstellung der Drucksache lag das Testat noch nicht vor. Es gibt jedoch keine Hinweise auf
eine Einschränkung des Bestätigungsvermerks.

2. Bilanz

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2008 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz 2008

alle Beträge in TEuro

<i>Aktiva</i>	31.12.2007	31.12.2008
Anlagevermögen	896.765	912.867
Umlaufvermögen	46.835	28.122
Rechnungsabgrenzungsposten	1.556	1.253
Bilanzsumme	945.156	942.242
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	357.568	356.073
Sonderposten Investitionszuschüsse	122.827	129.285
Rückstellungen	173.106	174.387
Verbindlichkeiten	290.266	281.373
Passive Rechnungsabgrenzung	1.389	1.124
Bilanzsumme	945.156	942.242

Das *Anlagevermögen* ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16,1 € Mio. € gestiegen, was insbesondere auf die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau zurückzuführen ist. Die Investitionen entfallen in erster Linie auf die Gebäude Schulen und die Gebäude Kultur und Sport.

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

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte sind gesunken, 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 vermindert. Der Rückgang beruht hauptsächlich auf gesunkenen Forderungen gegenüber der Stadt Wuppertal. Diese belaufen sich auf rd. 22,7 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. 0,6 Mio. €.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 356,1 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 37,8% (Vj.: rd. 37,8%).

Die Verringerung des Eigenkapitals beruht hauptsächlich auf der Ausschüttung aus Rücklagen in Höhe von 0,2 Mio. €, die der Rat der Stadt am 30.03.2009 beschlossen hat.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 129,3 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. 1,2 Mio. € auf 174,4 Mio. € erhöht.

In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. Rückstellungen für Gebäudeschäden (143,3 Mio. €), Schadstoffschäden (18,7 Mio. €) sowie Sanierungsgeld ZVK (3,9 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. 257,8 Mio. € und haben sich durch planmäßige Tilgung vermindert.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 2008

alle Beträge in T€

	31.12.2007	31.12.2008
1. Umsatzerlöse	107.214	106.802
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	441	-216
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.757	2.823
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.967	5.583
5. Materialaufwand	-65.841	-64.636
6. Personalaufwand	-17.895	-18.440
7. Abschreibungen	-21.852	-16.165
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.151	-3.899
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.520	1.953
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.283	-11.331
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.877	2.474
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
13. Sonstige Steuern	-414	-318
14. Jahresüberschuss	3.463	2.156

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 93,5% der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal.

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

Der Materialaufwand hat sich geringfügig verringert. Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen, z.B. Energie und Frischwasser, Bauunterhaltung, Gebäudereinigung sowie lfd. Betriebskosten und Aufwand für Fremdmieten.

Die Abschreibungen in Höhe von 16,2 Mio. € sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,7 Mio. € gesunken, da im Vorjahr rd. 7,8 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt werden mussten.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind Verwaltungsaufwand und Betriebsaufwendungen.

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 strukturbedingt keine relevanten Erträge aus Finanzanlagen erzielt.

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

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr mit einem Überschuss in Höhe von rd. 2,2 Mio. € ab, der sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,3 Mio. € vermindert hat. Der Gewinnrückgang resultiert im wesentlichen aus einem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen, geringeren Erträgen aus Anlagenabgängen sowie einer Verringerung der Erträge aus Sanierungszuschüssen.

4. Plan-Ist-Vergleich

Der Wirtschaftsplan 2008 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 2,0 Mio. €. Der Jahresabschluss 2008 weist einen Überschuss in Höhe von 2,2 Mio. € aus.

5. Sonstiges

Die Prüfung nach § 53 HGRG lag zum Zeitpunkt der Drucksachenerstellung noch nicht vor.

6. Ausblick

Durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre konnte der Verzehr der Gebäudesubstanz gestoppt und umgekehrt werden. Vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage 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 langfristige Erhalt der Gebäudesubstanz sichergestellt werden kann. Nur durch eine Fortsetzung der aufgabenkritischen Überprüfung seitens des Mieters kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden.

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 kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Anlagen

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht