

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:	22.11.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0972/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.12.2010	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
14.12.2010	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
15.12.2010	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
20.12.2010	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal		

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 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 1.715.724,05 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 5.020.257,05 € (Gewinnabführung 1.540.000,- €, Sonstige abzuführende Beträge 1.170.423,53 € und Verkaufserlöse 2.309.833,52 €).

Der allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 3.304.533,00 € entnommen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift
Meyer

Dr. Flunkert

Begründung
1. Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW für das
Geschäftsjahr 2009 schließt in Aktiva und Passiva
mit € 946.554.031,01 €
(Vorjahr 942.242 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist
einen **Jahresüberschuss** von € 1.715.724,05 €
(Vorjahr: Überschuss von rd. 2.156 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner
Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Solingen durchgeführt. Es wurde der
uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

2. Bilanz

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2009 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz 2008

alle Beträge in TEuro

<i>Aktiva</i>	31.12.2009	31.12.2008
Anlagevermögen	934.273	912.867
Umlaufvermögen	11.374	28.122
Rechnungsabgrenzungsposten	907	1.253
Bilanzsumme	946.554	942.242
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	354.878	356.073
Sonderposten Investitionszuschüsse	149.754	129.285
Rückstellungen	173.317	174.387
Verbindlichkeiten	267.985	281.373
Passive Rechnungsabgrenzung	620	1.124
Bilanzsumme	946.554	942.242

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 21,4 Mio. € gestiegen, was insbesondere auf Gebäude sowie technische Anlagen und Maschinen zurückzuführen ist. Die Investitionen entfallen in erster Linie auf die Gebäude Schulen und die Gebäude Kultur und Sport. Größte Projekte im Bereich Schulen sind die Grundschule Am Timpen (rd. 3,1

Mio. €) und die Schule Carnaper Str. (rd. 2,6 Mio. €). Im Bereich Kultur und Sport sind dies die Schwimmoper (rd. 7,3 Mio. €) und das Opernhaus (rd. 3,5 Mio. €). Die Anlagenintensität ist nahezu konstant und beträgt 98,7% (Vj.: 96,9%).

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte sind gestiegen, belaufen sich zum Bilanzstichtag aber nur auf rd. 0,2% der Bilanzsumme und sind daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich ebenfalls vermindert. Der Rückgang beruht hauptsächlich auf verringerten Forderungen gegenüber der Stadt Wuppertal, so dass im Jahr 2009 eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt besteht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen rd. 0,6 Mio. €.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 354,9 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 37,5% (Vj.: rd. 37,8%).

Die Verringerung des Eigenkapitals beruht hauptsächlich auf der Ausschüttung aus Rücklagen, da der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 nicht ausreichend war.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 149,8 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. 1,1 Mio. € auf 173,3 Mio. € verringert.

In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. Rückstellungen für Gebäudeschäden (145,0 Mio. €), Schadstoffschäden (15,0 Mio. €) sowie Sanierungsgeld ZVK (6,4 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. 242,8 Mio. € und haben sich durch planmäßige Tilgung vermindert.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 2009

alle Beträge in T€

	31.12.2009	31.12.2008
1. Umsatzerlöse	112.257	106.802
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	714	-216
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.029	2.823
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.462	5.583
5. Materialaufwand	-71.428	-64.636
6. Personalaufwand	-19.364	-18.440
7. Abschreibungen	-15.617	-16.165
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.755	-3.899
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	288	1.953
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.530	-11.331
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.474
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.056	0
13. Sonstige Steuern	-340	-318
14. Jahresüberschuss	1.716	2.156

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 93,8% 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 erhöht. Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen, z.B. Energie und Frischwasser, Bauunterhaltung, Gebäudereinigung sowie lfd. Betriebskosten und Aufwand für Fremdmieten.

Die Abschreibungen beinhalten nur planmäßige Abschreibungen, da im Geschäftsjahr 2009 keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen wurden.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind Verwaltungsaufwand und Betriebsaufwendungen. Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen beruht hauptsächlich auf der Steigerung des Sanierungsgeldes ZVK (+ 2,4 Mio. €) sowie auf gestiegenen Kosten für interne Dienstleister (+ 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 GMW schließt das Wirtschaftsjahr mit einem Überschuss in Höhe von rd. 1,7 Mio. € ab, der sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,4 Mio. € vermindert hat. Die gestiegenen

Aufwendungen konnten nicht durch die gestiegenen Erlöse gänzlich kompensiert werden.

4. Plan-Ist-Vergleich

Der Wirtschaftsplan 2009 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 0,9 Mio. €. Der Jahresabschluss 2009 weist einen Überschuss in Höhe von 1,7 Mio. € aus.

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 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 langfristig 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. Eine Erhöhung der externen Mieten wird sich dagegen auf dem Markt nicht durchsetzen lassen.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Anlagen

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht