

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Teilnehmungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Hübler 563 5187 563 4742 sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.11.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0923/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.12.2011	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
13.12.2011	Ausschuss für Finanzen und Teilnehmungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
14.12.2011	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
19.12.2011	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss 2010 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 2010 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 2.209.842,46 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 4.783.945,33 €.
3. Dem Gewinnvortrag werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 2.574.102,87 € entnommen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Dr. Flunkert

Begründung

1. Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW für das
Geschäftsjahr 2010 schließt in Aktiva und Passiva
mit € 812.339.039,51 €
(Vorjahr 962.698 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist
einen **Jahresüberschuss** von € 2.209.842,46 €
(Vorjahr: Überschuss von rd. 1.716 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr.
Breidenbach & Partner GmbH & Co. KG, Wuppertal durchgeführt. Der uneingeschränkte
Bestätigungsvermerk wurde am 17.11.2011 erteilt.

2. Bilanz

Aufgrund der Neuregelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) dürfen die
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen für Gebäudeschäden nicht weiter
fortgeführt werden. Da sie ihrem Charakter nach ein Wertkorrektiv zum Anlagevermögen
sind, wurden sie direkt als Wertberichtigung vom Anlagevermögen abgesetzt. Diese
Verminderung führt im Ergebnis zu einem transparenteren Einblick, da die Gebäudeschäden
struktureller Art sind und bis zu ihrer Behebung damit dauerhaften Charakter haben.

Durch die v.g. Anforderungen des BilMoG hat sich die Bilanzsumme ebenfalls deutlich
reduziert.

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2010 stellt sich wie folgt dar:

Bilanz 2010

alle Beträge in T€

<i>Aktiva</i>	31.12.2010	31.12.2009
Anlagevermögen	794.273	934.273
Umlaufvermögen	17.234	27.518
Rechnungsabgrenzungsposten	832	907
Bilanzsumme	812.339	962.698
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	352.524	354.878
Sonderposten Investitionszuschüsse	171.269	149.754
Rückstellungen	15.915	173.317
Verbindlichkeiten	272.442	284.129
Passive Rechnungsabgrenzung	189	620
Bilanzsumme	812.339	962.698

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Abzugs der Rückstellungen für Gebäudeschäden um rd. 140,0 Mio. € gesunken. Die Anlagenintensität ist unverändert hoch und beträgt 97,8% (Vorjahr 97,0%).

Investitionen entfallen in erster Linie auf die Gebäude Schulen und die Gebäude Kultur und Sport. Größte Projekte im Jahr 2010 waren die Sanierung der Schwimmoper (5.097 T€), die Aufstockung der Turnhalle an der Gesamtschule Hilgershöhe (2.265 T€) sowie die Gesamtsanierungen der Sporthalle Heckinghauser Str. (1.476 T€) und Max-Planck-Str. (1.397 T€)

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte sind gesunken, belaufen sich zum Bilanzstichtag aber nur auf rd. 0,06% 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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen rd. 0,3 Mio. €.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 352,5 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 43,4% (Vj.: rd. 36,9%).

Die Verringerung des Eigenkapitals beruht hauptsächlich auf der Ausschüttung aus Rücklagen, da der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 nicht ausreichend war. Die Entnahme aus der Rücklage wird durch eine Zuführung in Höhe des überdotierten Betrages der Rückstellung für Sanierungsgelder sowie der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen im Rahmen der BilMoG-Anpassung zum 01.01.2010 teilweise ausgeglichen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 171,3 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. Im Geschäftsjahr 2010 wurden erhaltene Zuschüsse in Höhe von rd. 24,9 Mio. € passiviert.

Die Rückstellungen umfassen die Rückstellungen für Pensionen sowie die sonstigen Rückstellungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 157,4 Mio. € auf 15,9 Mio. € aufgrund der BilMoG-Vorschriften verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen rd. 230,2 Mio. € und haben sich durch planmäßige Tilgung vermindert.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 2010

alle Beträge in T€

	31.12.2010	31.12.2009
1. Umsatzerlöse	114.338	112.257
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.217	714
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.522	4.029
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.945	7.462
5. Materialaufwand	-57.458	-71.428
6. Personalaufwand	-19.854	-19.364
7. Abschreibungen	-30.346	-15.617
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.774	-6.755
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	116	288
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.452	-9.530
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.820	2.056
12. Sonstige Steuern	-610	-340
13. Jahresüberschuss	2.210	1.716

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 93,7 % der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal. Umsatzerhöhungen konnten durch eine mit der Stadt vereinbarte Mieterhöhung um 2,5% und durch Neuvermietung nach umfassenden Bauunterhaltungsmaßnahmen (Schwimmoper, Untere Lichtenplatzer Str. 120) erzielt werden.

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 verringert, da in Vorjahren ein großer Teil der Instandhaltungsrückstellungen über den Materialaufwand gebucht wurde. Aufgrund der BilMoG-Vorschriften ist das nicht mehr möglich. 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 neben den planmäßigen auch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 13,2 Mio. €. Diese betreffen mit rd. 2,0 Mio. € Abschreibungen auf fünf Hallen- bzw. Freibäder aufgrund einer vom Rat der Stadt beschlossenen Nutzungsänderung. Rd. 10,7 Mio. € entfallen auf Veränderungen des Korrekturpostens zum Anlagevermögen aufgrund gestiegener Gebäudeschäden.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind Verwaltungsaufwand und Betriebsaufwendungen. Die Verminderung der betrieblichen Aufwendungen beruht hauptsächlich auf gesunkenen Aufwendungen für das Sanierungsgeld ZVK (-2,0 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 Jahresgewinn von 2,2 Mio. € ab, der gegenüber dem Vorjahr um rd. 494 T€ bzw. 28,8% gestiegen ist.

4. Plan-Ist-Vergleich

Der Wirtschaftsplan 2010 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 3,9 Mio. €. Der Jahresabschluss 2010 weist einen Überschuss in Höhe von 2,2 Mio. € aus. Die Verschlechterung basiert u.a. auf den außerordentlichen Abschreibungen.

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.

Für 2012 ist beabsichtigt, erneut über notwendige Mietanpassungen zu verhandeln.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Demografie-Check

Entfällt

Anlagen

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht