

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

## AKTIVA

	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software		153.660,00	59.137,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	767.974.449,46		772.228.150,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	15.972.988,20		17.577.790,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.008.581,99		3.015.098,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.284.281,00		9.978.898,00
		<u>792.240.300,65</u>	<u>802.799.937,28</u>
		792.393.960,65	802.859.074,28
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	294.775,59		323.505,36
2. Unfertige Leistungen	453.902,34		592.876,14
		748.677,93	916.381,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	954.033,70		980.020,04
2. Forderungen an die Gemeinde	18.265.368,90		18.480.405,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	295.384,12		333.238,04
		19.514.786,72	19.793.663,63
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		651,92	645,71
		20.264.116,57	20.710.690,84
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		439.303,68	531.094,95
		<u>813.097.380,90</u>	<u>824.100.860,07</u>

## PASSIVA

	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
II. Kapitalrücklage		22.563.346,41	22.563.346,41
III. Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen		4.317.325,96	4.317.325,96
IV. Gewinnvortrag		20.816.429,17	22.198.608,25
IV. Jahresüberschuss		7.251.239,34	3.434.893,75
		<u>361.723.468,88</u>	<u>359.289.302,37</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		203.103.261,85	205.193.437,88
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.835.243,00		3.482.811,00
2. Sonstige Rückstellungen	10.911.585,23		9.748.745,60
		14.746.828,23	13.231.556,60
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.595.676,56		211.413.096,84
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.939.247,37		12.440.589,66
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	19.989.550,39		21.328.303,59
4. Sonstige Verbindlichkeiten	988.711,38		1.194.717,21
		233.513.185,70	246.376.707,30
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.636,24	9.855,92
		<u>813.097.380,90</u>	<u>824.100.860,07</u>



**Gebäudemanagement Wuppertal**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	2013	2012
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	119.952.740,23	117.242.654,20
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-138.973,80	25.102,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.852.795,96	2.208.691,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.316.275,98	8.869.172,13
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	372.106,02	400.893,17
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>58.439.052,54</u>	<u>58.356.915,95</u>
	58.811.158,56	58.757.809,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.924.810,38	15.235.238,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>3.592.268,14</u>	<u>3.186.119,86</u>
	19.517.078,52	18.421.358,43
- davon für Altersversorgung: EUR 713.958,10 (EUR 374.669,99)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.336.724,41	32.165.384,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.941.428,18	5.497.311,70
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.591,89	61.922,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>8.968.101,92</u>	<u>9.680.650,06</u>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	7.469.938,67	3.885.028,97
12. Sonstige Steuern	<u>218.699,33</u>	<u>450.135,22</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<u><u>7.251.239,34</u></u>	<u><u>3.434.893,75</u></u>

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal  
Wuppertal**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2013**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. 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.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

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 im Regelfall 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
  - Teilmassive Modulbauten: 40 Jahre
  - Massivbauten: 80 Jahre

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Nutzungsdauer für die Schwimmbäder im GMW-Bestand von 80 auf 50 Jahre herabgesetzt, da sich gezeigt hat, dass aufgrund der technischen Fortentwicklung – gerade im Bereich der Schwimmbadtechnik – eine technische als auch bauliche Nutzungsdauer von 50 Jahren den realistischen Wert für den jährlichen Vermögensverzehr darstellt. Im Jahr 2012 wurde eine erneute Prüfung der Nutzungsdauern vorgenommen, die zu einer Herabsetzung der Nutzungsdauer bei Gebäuden in Massivbauweise von 80 Jahre auf 50 Jahre geführt hat.

Davon abweichend wurden in Einzelfällen individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gemäß HOAI nach Leistungsphasen gegliedert bewertet worden. Die einzubeziehenden Leistungsphasen für die jeweiligen zu aktivierenden Baumaßnahmen konnten durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy gezielt abgefragt werden.

Aufgrund einer Bilanzierungsänderung im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) im Jahr 2010 werden die bisher auf der Passivseite geführten Wertkorrektive zu den Immobilienwerten (Stand 31.12.2013: € 150,5 Mio. / Vorjahr: € 151,0 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2010 nicht mehr unter „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesen, sondern ihrem wirtschaftlichen Charakter entsprechend als Korrekturposten zu den Immobilienwerten im Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ als „Wertberichtigung für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand“ aktivisch abgesetzt.

Bei dieser Wertminderung handelt es sich um einen strukturellen und damit dauerhaften Instandhaltungs- bzw. Sanierungsstau. Daher liegt keine nur vorübergehende, sondern eine dauernde Wertminderung vor. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ist außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben (§ 253 Abs. 3 S. 3

HGB). Ohne die Behebung dieses Struktur mangels wird der auf normale Verhältnisse abzustellende Buchwert der Gebäude dauerhaft nicht erreicht. Der im Geschäftsjahr 2013 in diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf € 5,7 Mio. (Vorjahr: € 8,5 Mio.). Entbehrliche Werberichtigungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.) konnten aufgelöst werden.

Der Umfang der strukturell bedingten Gebäudeschäden wurde bei Gründung des Gebäudemanagements Wuppertal durch externe Gutachter gebäudespezifisch ermittelt und dokumentiert. Für die weitere Erfassung der Gebäudeschäden werden im Rahmen der personellen Möglichkeiten jährliche Gebäudebegehungen durchgeführt und die Schäden durch einen Bauingenieur aufgenommen und einer standardisierten Bewertung unterzogen. Die festgestellten Werte werden gebäudespezifisch als „Wertberichtigung für Instandhaltungstau und Sanierungsrückstand“ erfasst.

Für alle weiteren Gebäude, bei denen keine Gebäudebegehung aufgrund des hohen personellen Aufwandes für die Schadensbewertung durchgeführt werden konnte und auch keine Gesamtsanierung vorlag, wird ein plausibles Schätzverfahren eingesetzt, bis auf die Ergebnisse von Schadeninventuren im Zuge von Gebäudebegehungen zurückgegriffen werden kann. Das Schätzverfahren legt zunächst anerkannte Erfahrungswerte für das Ausmaß einer für die Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Gebäudezustands notwendigen Gebäudeunterhaltung zugrunde (sogenannte AMEV-Formel, AMEV = Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltung). Dabei wird aus der Multiplikation der Bruttogeschossflächen mit den indizierten Normalherstellungskosten 2000 in Abhängigkeit von der Nutzung der einzelnen Gebäude und unter Berücksichtigung des sich aus der Nutzung ergebenden individuellen Technisierungsgrades der erforderliche Umfang der Gebäudeunterhaltung ermittelt. Zugrunde gelegt werden jeweils die Bruttogeschossflächen zum Ende des Geschäftsjahres.

Diese Soll-Größe wird in einem zweiten Schritt der tatsächlichen Bauunterhaltung gegenüber gestellt. Der sich ergebende Differenzbetrag indiziert mit dem Umfang der im jeweiligen Jahr unterlassenen Instandhaltung zugleich das Ausmaß, in dem sich die strukturell-dauerhafte Wertminderung erhöht hat. Folgeschäden aus der unterlassenen Instandhaltung, die ggf. zu einer weiteren Wertminderung führen, bleiben unberücksichtigt.

Das bewegliche Sachanlagevermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet.

Die Abschreibungsdauern für das bewegliche Anlagevermögen orientieren sich unverändert zum Vorjahr an den folgenden Nutzungsdauern:

Betriebseinrichtungen	10 Jahre
Reinigungsmaschinen	5 Jahre
Küchen- und Büroeinrichtungen	10 Jahre
Datenverarbeitung	3 Jahre
Lagereinrichtungen	5 Jahre
Fuhrpark	6 Jahre
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	9 Jahre
Mietereinbauten	20 Jahre

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

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 150 €, aber nicht 1.000 € übersteigen, sind in einen Sammelposten aufgenommen worden, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 analog § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben wird. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis einschließlich 150 € zzgl. Umsatzsteuer werden im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach dem gewogenen Durchschnittspreis. Zur Erfassung eines eventuellen außerplanmäßigen Wertberichtigungsbedarfs wird ein differenziertes Verfahren 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 kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert, da alle Posten zum Stichtag gegeneinander aufrechenbar sind. Lediglich das von der Stadt Wuppertal gewährte langfristige Trägerdarlehen kann nicht mit den sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal saldiert werden, so dass ein gesonderter Ausweis auf der Passivseite erfolgt. Der Ausgleichsanspruch aus Pensionsrückstellungen für nicht beim GMW abgeleistete Dienstzeiten ist versicherungsmathematisch wie die Pensionsrückstellung

berechnet und bestimmt sich zeitanteilig nach der Beschäftigungsdauer der Beamtinnen und Beamten beim GMW und bei der Stadt Wuppertal.

Der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ weist seit dem Geschäftsjahr 2011 wertmäßig lediglich den Bestand der Barkasse aus. Das bei der Stadtparkasse Wuppertal geführte Girokonto ist seit der Einführung des „cash-pooling“ im Konzern „Stadt Wuppertal“ im September 2011 mit einem 0,00 € Bestand aufgeführt. Dabei werden alle im Konzern vorzunehmenden Finanztransaktionen zusammengefasst und von der Gesamtfinanzbuchhaltung bearbeitet. Zum Abschluss jeden Geschäftstages werden alle Girokonten der Eigenbetriebe auf € 0,00 gebracht. Die verrechneten Beträge werden auf einem Sonderhaushaltskonto als Forderungen/Verbindlichkeiten unter der Bilanzposition „Forderungen an die Gemeinde“ geführt. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten an die Gemeinde werden mit dem EONIA (Euro Over Night Index Average) Zins verzinst.

Für eingebrachte Investitionszuschüsse im Zusammenhang mit dem eingebrachten Vermögen wurde ein Sonderposten gebildet. Dieser wird entsprechend der Abschreibungen der bezuschussten Vermögenswerte aufgelöst. Vereinnahmte Zuschüsse werden ab dem Jahr 2000 diesem Sonderposten zugeführt und ebenfalls korrespondierend zu den jeweiligen Abschreibungen aufgelöst. Noch nicht verwendete Zuschüsse werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Pensionsrückstellungen sind gem. § 22 Abs. 3 EigVO NRW unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck und eines Rechnungszinssatzes von 5 % nach dem sogenannten Teilwertverfahren bewertet.

Durch den Ausgleichsanspruch gegen die Stadt Wuppertal ist der Betrieb nur mit den Pensionsverpflichtungen belastet, die auf die Dauer der Beschäftigung der Beamten beim GMW entfallen. Beim Ausscheiden (in der Regel Wechsel zurück zur Stadt oder Pensionierung) werden die um den Ausgleichsanspruch verminderten Rückstellungsgegenwerte an die Stadt Wuppertal übertragen, die die weitere Abwicklung der Versorgungsverpflichtung übernimmt (Fortführung der Rückstellung und ggf. Zahlung der Versorgungsbezüge unter Verwendung der übernommenen Rückstellungsgegenwerte).

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für das Sanierungsgeld der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die jeweils

mit dem Erfüllungsbetrag gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB bewertet wurden sowie noch nicht genommenen Urlaub und noch nicht abgerechnete Überstunden, für ausstehende Rechnungen und ungewisse Verbindlichkeiten, für Jubiläumsverpflichtungen, für Jahresabschluss- und Prüfkosten.

Durch den Einsatz der CAFM-Software Buisy kann die Höhe der ausstehenden Lieferantenrechnungen bei den entsprechenden Leistungseinheiten abgefragt werden. Diese werden zusammen mit den noch ausstehenden Zahlungen für Sicherheitseinhalte bei Abschlagsrechnungen in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen / ungewisse Verbindlichkeiten abgebildet.

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 anteiligen Einstandspflichten des GMW für die Erfüllung der bestehenden Versorgungsverpflichtungen der RZVK. Die Rückstellung ist unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Beitragssatzes für das Sanierungsgeld von 3,5 % gebildet worden. Als Abzinsungssatz wurden gem. § 253 Abs. 2 HGB die periodenspezifischen Zinssätze der Deutschen Bundesbank angesetzt. Da zurzeit von der RZVK noch keine Angaben über die voraussichtliche Laufzeit des Sanierungsgeldes gemacht werden, ist weiterhin von einer 15-jährigen Verpflichtungsdauer und einem Anstieg des jährlichen Sanierungsgeldaufwands von durchschnittlich 2,5 % p.a., insbesondere infolge einer entgeltinduzierten Erhöhung der Bemessungsgrundlage für das Sanierungsgeld, ausgegangen worden.

### **III. Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Abschreibung im Geschäftsjahr sind dem beiliegenden Anlagenspiegel zu entnehmen.



**Entwicklung des Gebäudebestands****1. Anzahlmäßige Entwicklung**

	<b>Gebäude</b>	<b>unbebaute GrdSt.</b>	<b>Summe</b>
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2013	754	4	758
Zugänge 2013			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	0	0	0
Abgänge 2013			
a) aus Verkäufen/ Übertragungen	- 4	0	-4
b) aus Abbrüchen	- 9	0	-9
31. Dezember 2013	741	4	745
davon Wohngebäude	58		(2012: 62)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2012: 41)
davon Geschäftsbauten	642		(2012: 651)

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:

**Zugänge 2013:**

a) aus Zukäufen

-----

b) aus Inbetriebnahmen

-----

**Abgänge 2013:**

**a) aus Verkäufen**

Volkshochschule Wiesenstr. 105

Verwaltungsgebäude Benrather Str. 23

Wohngebäude Viktorstr. 6

Kindergarten Frielinghausen 40

Grundstück Am Dönberg 46-48, (5 Teilgrundstücke)

**b) aus Abbrüchen**

Station Natur und Umwelt Cronenberger Str. 375

Spielplatzhaus Leibuschstr. 41

Wohngebäude Lortzingstr. 48

Berufsfachschule Schleswiger Str. 12

Hallenbad Vohwinkel Ehrenhainstr. 1a

Grundschule (Anbau) Kyffhäuser Str. 75

Grundschule (Erweiterungsbau) Kyffhäuser Str. 75

Wohngebäude Bachstr. 19

Wohngebäude Bachstr. 21

**2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen**

		€
<b><u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u></b>		
<b>Buchwert 31. Dezember 2012</b>		943.807.239,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung		./.
	<u>150.986.199,72</u>	
		792.821.039,28
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	+	11.134.411,00
<b>Zugänge</b>	+	10.646.178,00
<b>Abgänge</b>		
Anschaffungs-/Herstellungskosten	8.517.959,00	
Kumulierte Abschreibungen	<u>5.511.224,00</u>	./.
		3.006.735,00
<b>Abschreibungen</b>		
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	25.126.092,00	
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)	5.701.620,41	
Auflösung entbehrlicher Wertberichtigungen	<u>524.614,00</u>	./.
		30.303.098,41
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtsanierungen /Verkauf/Abriss	+	5.664.224,78
<b>Buchwert 31. Dezember 2013</b>		<u><u>786.956.019,65</u></u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 11.134.411,00 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2013 zu entnehmen (S. 24 ff. dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Gebäude</u>	8.813.933,00
b) <u>Außenanlagen</u>	858.817,00
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	973.428,00
	<u>10.646.178,00</u>

a) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	6.722.527,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	337.639,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	1.269.841,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	318.293,00
Mietereinbauten	165.633,00
	<u>8.813.933,00</u>

Die Nachaktivierungen **Schulen** setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

### 1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen

	€	€
Bundesallee 30, (Hauptschule)	1.517.169,00	
Schleswiger Str. 12, (Berufsfachschule)	1.068.807,00	
Max-Planck-Str. 10, (Gymnasium)	663.654,00	
Nocken 6, (Gymnasium)	329.626,00	
Gebhardtstr. 16, (Grundschule)	320.202,00	
Brucher Str. 10, (Sonderschule)	154.094,00	
Bayreuther Str. 35, (Gymnasium Turnhalle)	144.075,00	
sowie 22 Einzelmaßnahmen im Wert von	304.409,00	<u>4.502.036,00</u>

	€	€
<b>2. Nutzungsänderungen und OGGS</b>		
Schlüssel 2 (Grundschule)	15.900,00	
sowie 3 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>-14.046,00</u>	1.854,00
<b>3. Sonstige Nachaktivierungen</b>		
Bundesallee 30, (Hauptschule)	887.006,00	
Hohenstein 123, (Realschule)	270.730,00	
Florian-Geyer-Str. 9, (Gesamtschule)	162.123,00	
Marienstr. 64, (Grundschule)	119.487,00	
Unterdörnen 1, (Gesamtschule)	106.236,00	
sowie 70 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>673.055,00</u>	<u>2.218.637,00</u>
		<b><u><u>6.722.527,00</u></u></b>

Die Nachaktivierungen **soziale Einrichtungen** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
<b>1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung</b>		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)	<u>28.998,00</u>	28.998,00
<b>2. Sonstige Nachaktivierungen</b>		
Carl-Schurz-Str. 21 (Kindertagesstätte)	136.340,00	
Wormser Str. 54, (Kindertagesstätte)	23.344,00	
sowie 15 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>148.957,00</u>	<u>308.641,00</u>
		<b><u><u>337.639,00</u></u></b>

Die Nachaktivierungen **Kultur & Sport** setzen sich aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
<b>1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen</b>		
Albert-Einstein-Str. 20, (Unihalle)	512.835,00	
Auer Schulstr. 20 (Volkshochschule)	208.360,00	
Obergrünewalder Str. 25 (Volkshochschule)	162.545,00	
Südstr. 29, (Schwimmoper)	154.256,00	
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>69.485,00</u>	1.107.481,00
<b>2. Nutzungsänderungen</b>		
Friedrich-Ebert-Str. 27, (Museum)	<u>81.142,00</u>	81.142,00
<b>2. Sonstige Nachaktivierungen</b>		
Hannoverstr. 40 (Sporthalle)	41.135,00	
Friedrich-Ebert-Str. 27, (Museum)	20.841,00	
sowie 10 Einzelmaßnahmen im Wert von	19.242,00	81.218,00
		<u><u>1.269.841,00</u></u>

Die Nachaktivierungen **Verwaltung, Schutz und Ordnung** setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
<b>1 . Nachaktivierungen</b>		
Große Flurstr. 10, (Rathaus)	166.034,00	
August-Bebel-Str. 5, (Feuerwache)	84.222,00	
sowie 9 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>60.105,00</u>	<u>310.361,00</u>
<b>2. Nutzungsänderungen</b>		
Horather Str. 188 (Freiwillige Feuerwehr)	7.932,00	<u>7.932,00</u>
		<u><u>318.293,00</u></u>

	€	€
<b>b) <u>Außenanlagen</u></b>		
Nachaktivierungen Schulen	566.619,00	
Nachaktivierungen Soziale Einrichtungen	113.872,00	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	176.348,00	
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung	<u>1.978,00</u>	<u>858.817,00</u>
		<u><b>858.817,00</b></u>

	€	€
<b>c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u></b>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	587.286,00	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	<u>386.142,00</u>	<u>973.428,00</u>
		<u><b>973.428,00</b></u>

Die Abgänge bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	€	€
<b>a) <u>aus Verkäufen</u></b>		
<b>Grundstücke und Gebäude:</b>		
Wiesenstr. 105 (Volkshochschule)	871.444,00	
Wiesenstr. 105 (Teil-Grundstück)	142.548,00	
Benrather Str. 23 (Verwaltungsgebäude)	1.306.650,00	
Benrather Str. 23 (Grundstück)	176.396,00	
Grundstück Am Dönberg 46-48, (5 Teilgrundstücke)	226.194,00	
Viktorstr. 6 (Wohngebäude)	160.029,00	
Viktorstr. 6 (Grundstück)	41.210,00	
Frielinghausen 40 (Kindergarten)	71.285,00	
Frielinghausen 40 (Grundstück)	<u>75.364,00</u>	<u>3.071.120,00</u>

**b.) aus Abbrüchen/Verschrottung**

Cronenberger Str. 375, (Station Natur und Umwelt)	256.977,00	
Lortzingstr. 48, (Wohngebäude)	148.099,00	
Leibuschstr. 41, (Spielplatzhaus)	217.710,00	
Schleswiger Str. 12, (Berufsfachschule)	133.135,00	
Ehrenhainstr. 1a, (Hallenbad Vohwinkel)	3.192.907,00	
Kyffhäuser Str. 75, (Grundschule Anbau)	461.588,00	
Kyffhäuser Str. 75, (Grundschule Erweiterungsbau)	482.569,00	
Bachstr. 19, (Wohngebäude)	222.374,00	
Bachstr. 21, (Wohngebäude)	<u>132.021,00</u>	<u>5.247.380,00</u>

**c.) aus Übertragungen**

<b>Am Brögel 31, (Grundstück)</b>	<b>150.466,00</b>	<b>150.466,00</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

**d.) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	<b>48.993,00</b>	<b>48.993,00</b>
--	------------------	------------------

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2013 lt. beiliegender Anlage.

€

## Entwicklung

Stand 01. Januar 2013	9.978.898,00
Zugänge	6.439.794,00
Umbuchungen (Aktivierung)	<u>11.134.411,00</u>
Stand 31. Dezember 2013	<u><u>5.284.281,00</u></u>



Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus weisen Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von 61 T€ eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 9.700,00 (2012: € 10.000,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 381.591,71 (2012: € 236.215,13) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt (in Euro):

	<u>Anfangsbestand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Endbestand</u>
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Kapitalrücklage	22.563.346,41	0,00	0,00	22.563.346,41
Gewinnrücklage	4.317.325,96	0,00	0,00	4.317.325,96
Gewinnvortrag	22.198.608,25	0,00	1.382.179,08	20.816.429,17
Jahresüberschuss 2012	3.434.893,75	0,00	3.434.893,75	0,00
Jahresüberschuss 2013	0,00	7.251.239,34	0,00	7.251.239,34
Bilanzielles Eigenkapital	<u>359.289.302,37</u>	<u>7.251.239,34</u>	<u>4.817.072,83</u>	<u>361.723.468,88</u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 18. November 2013 wurde für das Jahr 2012 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2012 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 3.434.893,75 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 4.817.072,83 € und wird in Höhe von 1.382.179,08 € durch Auflösung der Gewinnrücklage sichergestellt.

**Rückstellungsentwicklung**

Die Entwicklung der Rückstellungen sind dem unten aufgeführten Rückstellungsspiegel zu entnehmen:

	<b>31.12.2012</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auf-/Abzins.</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2013</b>
	€	€	€	€	€	€
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>3.482.811,00</b>	<b>0,00</b>	<b>182.630,62</b>	<b>46.451,00</b>	<b>216.252,38</b>	<b>3.835.243,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>						
<i><u>Personalbereich</u></i>						
Urlaub/Überstunden	614.286,66	614.286,66	0,00	0,00	626.377,96	626.377,96
Jubiläum	37.610,53	0,00	0,00	0,00	635,14	38.245,67
<i>Personalbereich</i>	<i>651.897,19</i>	<i>614.286,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>627.013,10</i>	<i>664.623,63</i>
<i><u>Übrige Sonstige Rückstellungen</u></i>						
Rückstellung für Grünflächenpflege	0,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00	900.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss	102.500,00	87.564,52	0,00	14.935,48	100.000,00	100.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	403.373,38	0,00	18.938,52	0,00	13.120,89	435.432,79
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	369.507,56	25.734,30	0,00	181.777,65	487.082,09	649.077,70
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/ungewisse Verbindlichkeiten	2.228.685,23	2.228.685,23	0,00	0,00	1.608.730,14	1.608.730,14
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	5.974.425,24	0,00	53.791,72	0,00	507.908,61	6.536.125,57
Übrige	18.357,00	1.785,00	0,00	0,00	1.023,40	17.595,40
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>9.096.848,41</i>	<i>2.343.769,05</i>	<i>72.730,24</i>	<i>196.713,13</i>	<i>3.617.865,13</i>	<i>10.246.961,60</i>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>9.748.745,60</b>	<b>2.958.055,71</b>	<b>72.730,24</b>	<b>196.713,13</b>	<b>4.244.878,23</b>	<b>10.911.585,23</b>
<b>Gesamtsumme Rückstellungen</b>	<b>13.231.556,60</b>	<b>2.958.055,71</b>	<b>255.360,86</b>	<b>243.164,13</b>	<b>4.461.130,61</b>	<b>14.746.828,23</b>

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	202.595	11.774	38.819	152.002
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.939	9.939	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	19.990	1.368	5.766	12.856
Sonstige Verbindlichkeiten	989	989	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>233.513</u>	<u>24.070</u>	<u>44.585</u>	<u>164.858</u>

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

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2013	2012	2011	2010	2009
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	114.752	113.247	110.358	109.497	107.900
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.314	3.173	4.299	3.730	3.518
Erlöse aus Nebenleistungen	887	823	891	1.111	839
	<u>119.953</u>	<u>117.243</u>	<u>115.548</u>	<u>114.338</u>	<u>112.257</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2013 wie folgt zusammen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	197	321
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse (einschl. Konjunkturpaket II ab 2010 bis März 2012)	201	913
Auflösung Sonderposten	6.146	6.009
Erträge aus Anlageverkäufen	725	821
Sonstige Erträge	<u>1.047</u>	<u>805</u>
	<u><u>8.316</u></u>	<u><u>8.869</u></u>

## V. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB bestanden zum Stichtag nicht.

### 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind

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 2022.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	T€	T€
Die monatlichen Mieten betragen rund:		
Soziale Einrichtungen	78	75
Kultur und Sport	3	4
Schulen	6	7
Verwaltung	<u>311</u>	<u>309</u>
Summe	<u><u>398</u></u>	<u><u>395</u></u>

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit zahlreichen Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung begonnen. Hierfür beträgt per 31. Dezember 2013 das Bestellobligo ca. € 31,1 Mio.

Das GMW ist Mitglied der Rheinische Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Die hierüber versicherten Mitarbeiter bzw. deren Hinterbliebene erhalten Altersversorgungsleistungen, insbesondere Versorgungs- und Versicherungsrenten. Aufgrund der umlagefinanzierten

Ausgestaltung der RZVK besteht eine Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den von der Einstandspflicht erfassten Versorgungsansprüchen und dem anteiligen, auf das GMW entfallenden Vermögen der RZVK. Die für eine Rückstellungsberechnung erforderlichen Daten liegen beim GMW nicht vor; die insoweit bestehende Verpflichtung wird zumindest teilweise über die Rückstellung für die Sanierungsgelder der RZVK gedeckt. Der Umlagesatz beträgt 4,25 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte. Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte erhoben. Die weitere Entwicklung des Umlagesatzes ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell dürfte aufgrund der demographischen Entwicklung aber von steigenden Umlagesätzen auszugehen sein. Die zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betragen im Geschäftsjahr 2013 rund 14 Mio. €.

### 3. Derivate

Neben den Kommunaldarlehen wird im Darlehensbestand, der unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesen ist, auch 1 „Doppelswap“-Darlehen geführt. Bei dem Derivat handelt es sich um ein zinsbezogenes Geschäft, das ein ursprünglich variables Darlehen durch ein gegenläufiges Geschäft in ein Darlehen mit fester Verzinsung verwandelt („synthetisches Festzinsdarlehen“). Betrag, Tilgung und Laufzeit von Darlehen und Derivat sind identisch. Das Darlehen wird mit einem Nominalwert zum 31.12.2013 von € 189.517,99 (Marktwert Derivat lt. Bankenmitteilung: € -6.028,41) geführt.

### 4. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2013 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von 6 T€) von 153 T€ erhalten.

Zusagen im Fall der vorzeitigen Beendigung sind nicht vereinbart. Im Falle der Nichtverlängerung von Seiten der Stadt Wuppertal wird für die Dauer von 6 Monaten eine Abfindung von 1/12 des Jahresgehalts gezahlt, daran anschließend maximal 6 Monate 1/12 von 75 % des Jahresgehalts längstens bis zur Aufnahme eines neuen Beschäftigungsverhältnisses unter Anrechnung von Leistungen Dritter - bspw. aus Honoraren oder vergleichbaren Tätigkeiten.

Mitglieder des **Betriebsausschusses** im Geschäftsjahr 2013 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter f. Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Landtag NRW (Vorsitzender)		87,50
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister / Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)		17,50
Herr Ralf Geisendörfer,	Stadtverordneter, Buchhändler		35,00
Frau Elisabeth August,	Stadtverordnete, Rechtsberaterin	bis 22.04.2013	35,00
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin	ab 29.04.2013	92,40
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		0,00
Herr Simon Geiß,	Bürokaufmann		92,40
Herr Arno Hadasch,	Historiker	ab 04.03.2013	61,60
Herr Peter Hartwig,	Stadtverordneter, Prokurist		70,00
Herr Arif Izgi,	Stadtverordneter, Diplom-Ingenieur		17,50
Herr Franz Josef Kirch,	Tischlermeister	bis 13.02.2013	0,00
Herr Clemens Mindt,	Rechtsassessor		30,80
Herr Arnold Norkowsky,	Stadtverordneter, Pensionär (Postbeamter a.D.)		87,50
Herr Günter Pott,	Stadtverordneter, Pensionär (Polizeibeamter a.D.)		87,50
Herr Thilo Prokosch,	Architekt		0,00
Frau Claudia Radtke,	Postbeamtin		0,00
Herr Harri Thomas,	Rentner		0,00
Herr Oliver-Siegfried Wagner,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialwissenschaftler		87,50
Herr Oliver Zier,	Bankkaufmann	bis 15.07.2013	0,00
Herr Ralf Otto Jacob,	Pensionär		17,50
Frau Ute Mindt,	Stadtverordnete, Kaufmännische Angestellte		35,00
Herr Günter Schnur,	Rentner		30,80
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Vermessungsingenieur		35,00
Herr Jörn Suika,	Messebauer		52,50
Zwischensumme			973,00

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			973,00
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW		154,00
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW		92,40
Frau Monika Heinz,	Mitarbeiterin GMW		30,80
Herr Sascha Trilling,	Mitarbeiter GMW		123,20
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW		92,40
Herr Johannes Caßens,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)	bis 01.11.2013	0,00
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		123,20
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		30,80
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Betriebsausschussmitglied)		0,00
Gesamtsumme			1.619,80

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2013 auf € 1.619,80.

#### 5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2013 waren durchschnittlich 386 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beamte	24	23
Angestellte	255	251
Arbeiter	107	108
Summe:	<u>386</u>	<u>382</u>

Der tatsächliche Personalaufwand stellt sich wie folgt dar (in T€):

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	1.047	1.002	45
Angestellte / Beschäftigte	14.033	13.426	607
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	13	35	- 22
Sozialabgaben	2.753	2.687	66
Altersversorgung und Unterstützung	166	-149	315
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	611	588	23
Sonstige	894	832	62
	<u>19.517</u>	<u>18.421</u>	<u>1.096</u>

Im Geschäftsjahr sind € 52.500,00 für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst worden.

## **VI. Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 7.251.239,34 (2012: € 3.434.893,75).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, aus dem Jahresgewinn eine Ausschüttung in Höhe von € 3.200.000,00 vorzunehmen, die aus der für das Geschäftsjahr 2013 getroffenen Gewinnabführungsvereinbarung resultiert.

Ferner wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag von € 4.051.239,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 29. August 2014

gez. Dr. Flunkert



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal**

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2013	Abschreibungen			Stand 31.12.2013	Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge		Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.480.439,00	128.149,00	0,00	0,00	1.608.588,00	1.421.302,00	33.626,00	0,00	1.454.928,00	153.660,00	59.137,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.104.458.659,81	9.672.750,00	8.468.966,00	11.017.337,00	1.116.679.780,81	181.244.310,00	22.433.748,00	5.471.708,00	198.206.350,00	918.473.430,81	923.214.349,81
Wertberichtigungen für Instandhaltungsrückstand und Sanierungsrückstand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.986.199,72	5.701.620,41 -524.614,00 *)	5.664.224,78	150.498.981,35	150.498.981,35	150.986.199,72
	1.104.458.659,81	9.672.750,00	8.468.966,00	11.017.337,00	1.116.679.780,81	332.230.509,72	27.610.754,41	11.135.932,78	348.705.331,35	767.974.449,46	772.228.150,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	27.677.416,20	386.142,00	6.356,00	111.758,00	28.168.960,20	10.099.626,00	2.099.202,00	2.856,00	12.195.972,00	15.972.988,20	17.577.790,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.313.457,99	587.286,00	42.637,00	5.316,00	7.863.422,99	4.298.359,00	593.142,00	36.660,00	4.854.841,00	3.008.581,99	3.015.098,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.978.898,00	6.439.794,00	0,00	-11.134.411,00	5.284.281,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.284.281,00	9.978.898,00
	1.149.428.432,00	17.085.972,00	8.517.959,00	0,00	1.157.996.445,00	346.628.494,72	30.303.098,41	11.175.448,78	365.756.144,35	792.240.300,65	802.799.937,28
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	1.150.908.871,00	17.214.121,00	8.517.959,00	0,00	1.159.605.033,00	348.049.796,72	30.336.724,41	11.175.448,78	367.211.072,35	792.393.960,65	802.859.074,28

\*) Aufgelöste entbehrliche Wertberichtigungen

Entwicklung der Anlagen im Bau 2013

Bezeichnung	Stand 01.01.2013	Zugang 2013	Aktivierung 2013	Stand 31.12.2013
<b>Schulen</b>				
I 1177 0801 Realschule, Max-Planck-Str. 10, Gesamtsanierung	6.960.542,00 €	977.975,00 €	7.938.517,00 €	0,00 €
I 1177 0801 Realschule, Max-Planck-Str. 10, Aussenanlage	9.222,00 €	185.976,00 €	195.198,00 €	0,00 €
I 0661 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145, Anbau	0,00 €	397.849,00 €	0,00 €	397.849,00 €
I 0740 1201 Grundschule, Markomannenstr. 39, Schulhofumgestaltung	34.727,00 €	328.696,00 €	363.423,00 €	0,00 €
I 4087 1001 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38 a, Stahlaußentreppe	19.229,00 €	72.709,00 €	91.938,00 €	0,00 €
I 4994 1201 Gesamtschule, Platz der Republik 41, Ersatzbau	30.491,00 €	864.394,00 €	0,00 €	894.885,00 €
I 0849 1201 Hauptschule, Matthäusstr. 24, Schulhofumgestaltung	235.762,00 €	62.831,00 €	298.593,00 €	0,00 €
I 5018 1201 Gymnasium, Schluchtstr. 32-34, Photovoltaikanlage	8.157,00 €	12.206,00 €	0,00 €	20.363,00 €
I 5025 1301 Grundschule, Schusterstr. 25, Toilettengebäude	1.661,00 €	130.330,00 €	0,00 €	131.991,00 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145, Gesamtsanierung	0,00 €	110.067,00 €	0,00 €	110.067,00 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145, Gesamtsanierung	0,00 €	17.124,00 €	0,00 €	17.124,00 €
I 0660 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145, Gesamtsanierung	0,00 €	109.671,00 €	0,00 €	109.671,00 €
I 0193 1301 Grundschule, Cronenfelder Str. 26, Gesamtsanierung	0,00 €	354,00 €	0,00 €	354,00 €
I 0194 1301 Grundschule, Cronenfelder Str. 26, Anbau	0,00 €	840,00 €	0,00 €	840,00 €
I 0146 1301 Realschule, Blücherstr. 19, Gesamtsanierung	0,00 €	328.978,00 €	328.978,00 €	0,00 €
I 0692 1301 Grundschule, Liegnitzer Str. 62, Gesamtsan. Toil.geb./Pausenh.	0,00 €	250,00 €	0,00 €	250,00 €
I 4193 1301 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38 a, Mehrzweckspielfl.	0,00 €	5.952,00 €	0,00 €	5.952,00 €
I 4638 1301 Dreifachsporthalle Hilgershöhe, Heinrich Böll Str. 240, Neubau	0,00 €	276.017,00 €	0,00 €	276.017,00 €
I 4994 1201 Gesamtschule, Platz der Republik 41, Aussenanlagen	0,00 €	28.169,00 €	0,00 €	28.169,00 €
I 5023 1301 Gesamtschule (Neubau), Kruppstr. 145	0,00 €	332.691,00 €	0,00 €	332.691,00 €
<b>Zwischensumme Schulen</b>	<b>7.299.791,00 €</b>	<b>4.243.079,00 €</b>	<b>9.216.647,00 €</b>	<b>2.326.223,00 €</b>

Entwicklung der Anlagen im Bau 2013

Bezeichnung	Stand 01.01.2013	Zugang 2013	Aktivierung 2013	Stand 31.12.2013
<b>Soziale Einrichtungen</b>				
I 4949 0901 Kindergarten, Rathenastr. 20, Anbau	1.122.552,00 €	328.958,00 €	1.451.510,00 €	0,00 €
I 0040 1201 KiTa Peter-Beier-Str. 2a, Erweiterung U 3	809,00 €	588.839,00 €	0,00 €	589.648,00 €
I 1331 1201 KiTa Höhe 61, Erweiterung U 3	818,00 €	482.933,00 €	0,00 €	483.751,00 €
I 5008 1301 KiTa Rathenastr. 20, Photovoltaikanlage	23.968,00 €	4.614,00 €	28.582,00 €	0,00 €
I 0040 1201 KiTa Peter-Beier-Str. 2a, Erweiterung U 3 Aussenanlage	0,00 €	25.686,00 €	0,00 €	25.686,00 €
I 0332 1301 Haus der Jugend, Geschw.-Scholl-Platz 4, Behindertenaufzug	0,00 €	770,00 €	0,00 €	770,00 €
I 0354 1301 KiTa Gutenbergstr. 57, Erweiterung BMA	0,00 €	25.303,00 €	0,00 €	25.303,00 €
I 0749 1301 KiTa, Auf der Höhe, Neubau	0,00 €	9.958,00 €	0,00 €	9.958,00 €
I 0648 1301 KiTa, Kohlstr. 122	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
I 1331 1201 KiTa Höhe 61, Erweiterung U 3 - Aussenanlagen	0,00 €	6.617,00 €	0,00 €	6.617,00 €
I 1391 1301 Hauptfeuer-u.Rettungswache, Aug.Bebel-Str. 55, Umnutzung	0,00 €	61.283,00 €	0,00 €	61.283,00 €
I 4106 1301 KiTa, Distelbeck 55-57, Erweiterung	0,00 €	98.176,00 €	0,00 €	98.176,00 €
I 4106 1301 KiTa, Distelbeck 55-57, Aussenanlagen	0,00 €	20.985,00 €	0,00 €	20.985,00 €
I 5032 1301 KiTa (Neubau), Ehrenhainstr. 1a	0,00 €	157.818,00 €	0,00 €	157.818,00 €
I 5032 1301 KiTa (Aussenanlage), Ehrenhainstr. 1a	0,00 €	38.149,00 €	0,00 €	38.149,00 €
I 5040 1301 KiTa (Neubau), Bendahler Str. 67	0,00 €	3.595,00 €	0,00 €	3.595,00 €
I 5056 1301 KiTa (Neubau), Kohlstr. 122	0,00 €	231,00 €	0,00 €	231,00 €
<b>Zwischensumme Soziale Einrichtungen</b>	<b>1.148.147,00</b>	<b>1.853.915,00</b>	<b>1.480.092,00</b>	<b>1.521.970,00</b>

**Kultur und Sport**

I 4693 0301 Freibad, Mählersbeck 71, Gesamtisanierung Beginn 2015	292,00 €	0,00 €	0,00 €	292,00 €
I 1145 0901 Volkshochschule, Auer Schulstr. 20, Außenanlage	129.894,00 €	0,00 €	129.894,00 €	0,00 €
I 0498 1201 Zoo-Gaststätte, Hubertusallee 30, Gesamtisanierung	0,00 €	1.415,00 €	0,00 €	1.415,00 €
I 5026 1301 Gastronomie im Zoo, Hubertusallee 30, Neubau	0,00 €	82.908,00 €	0,00 €	82.908,00 €
<b>Zwischensumme Kultur und Sport</b>	<b>130.186,00 €</b>	<b>84.323,00 €</b>	<b>129.894,00 €</b>	<b>84.615,00 €</b>

Entwicklung der Anlagen im Bau 2013

Bezeichnung	Stand 01.01.2013	Zugang 2013	Aktivierung 2013	Stand 31.12.2013
<b>Verwaltungsgebäude</b>				
I 4733 0701 Verw.-Geb., Müngstenerstraße 10, Carport (Planung)	2.439,00 €	0,00 €	0,00 €	2.439,00 €
I 2033 0901 Übergangwohnheim, Münzstr. 51	324.084,00 €	0,00 €	0,00 €	324.084,00 €
<b>Zwischensumme Verwaltungsgebäude</b>	<b>326.523,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>326.523,00 €</b>
<b>Gebäude</b>	<b>8.904.647,00 €</b>	<b>6.181.317,00 €</b>	<b>10.826.633,00 €</b>	<b>4.259.33,00 €</b>
<b>Sonst. Betr.- u. Gesch.-Ausstattung</b>	<b>1.074.251,00 €</b>	<b>258.477,00 €</b>	<b>307.778,00 €</b>	<b>1.024.950,00 €</b>
<b>Endstand per 31.12.2013</b>	<b>9.978.898,00 €</b>	<b>6.439.794,00 €</b>	<b>11.134.411,00 €</b>	<b>5.284.28,00 €</b>

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal  
Wuppertal**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

**I. Überblick**

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2013 mit einem Gewinn von T€ 7.251 nach einem Überschuss von T€ 3.435 im Vorjahr.

Der Gewinnanstieg ergab sich vornehmlich aufgrund der deutlich geringeren Zuführung zur Wertberichtigung für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand. Diese unter der Position „Abschreibungen“ geführten Wertkorrektive des Sachanlagevermögens zeigten allein Auswirkungen auf die Gewinnsituation in Höhe von 2,4 Mio. €.

Auch eine erhebliche Ausweitung der Bautätigkeiten, die an unsere Kunden weiterberechnet werden konnten, steigerte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr unter der Position „Umsatzerlöse“ um ca. 1,1 Mio. €. Ferner trugen gestiegene Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen um 0,5 Mio. € dazu bei, dass die Umsatzerlöse anstiegen.

Die Erlöse aus Betriebskosten stehen jedoch im Zusammenhang mit den stark anziehenden Energiekosten, die sich wiederum unter der Position Materialaufwand abbilden, so dass sich hieraus keine nennenswerten Ergebnisauswirkungen ergeben.

Tarifentgeltsteigerungen und die Neubesetzung von freien Stellen (Mitarbeiterstand 2013: 386 / Vorjahr 382) führten zu Personalkostensteigerungen in Höhe von 0,7 Mio. €. Die Erhöhung der „Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ beruht vornehmlich auf der um 0,3 Mio. € höheren Ergebnisbelastung aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen für die im GMW beschäftigten Beamten aufgrund des Pensionsgutachtens.

Die erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt für Investitionsträger trägt dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € rückläufig waren. Ferner sinkt der Darlehensbestand kontinuierlich (2012: 211,4 Mio. €; 2013: 202,6 Mio. €).

## **II. Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 97,43 % der Bilanzsumme aus – ist gegenüber dem Vorjahr mit 97,42 % nahezu unverändert geblieben.

Aufgrund des im Gesamt-Konzern „Stadt Wuppertal“ durchgeführten „cash-pooling“ ist der Bestand an liquiden Mitteln mit 1 T€ (Vorjahr 1 T€) nur noch durch die Mittel der Barkasse unter der Bilanzposition „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ ausgewiesen.

Auf der Passivseite ist entgegen der Vorjahre der Sonderposten für Investitionszuschüsse nicht weiter gestiegen, da letztmalig im Geschäftsjahr 2012 Mittel aus dem Konjunkturpaket II vereinnahmt werden konnten und nunmehr letztlich wieder Zuschüsse auf dem Niveau vor dem Konjunkturpaket II zufließen. Somit führten im Berichtsjahr die parallel zu den Abschreibungen auf Sachanlagen vorzunehmenden Auflösungen des den Sonderpostens für Investitionszuschüsse zu einer Verringerung auf T€ 203.103 (Vorjahr T€ 205.193).

Die Kapitalstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Das Eigenkapital beträgt 361,7 Mio. € nach 359,3 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 44,5 % (2012: 43,6%).

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 18. November 2013 wurde für das Jahr 2012 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2012 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 3.434.893,75 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 4.817.072,83 € und wird in Höhe von 1.382.179,08 € durch Auflösung der Gewinnrücklage sichergestellt.
- 3.) Dem Betriebsausschuss wird für das Jahr 2012 Entlastung erteilt.

### III. Ertragslage

Die im Vorjahr für alle in Massivbauweise erstellten Gebäude festgelegte Nutzungsdauer von 50 Jahren zeigt, dass sich nunmehr der realistische Wert für den jährlichen Vermögensverzehr darstellt. Lediglich in Einzelfällen werden individuelle Nutzungsdauern bei einzelnen Gebäuden zu Grunde gelegt.

Es ergab sich ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 0,6 Mio. € auf 25,2 Mio. € (Vorjahr 24,5 Mio. €).

Dagegen steht ein Rückgang der unter der Position „Abschreibungen“ geführten Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand um 2,4 Mio. €, so dass die „Abschreibungen“ um insgesamt 1,8 Mio. € niedriger als im Vorjahr ausgewiesen wurden.

Der Zugang an Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand betrug 5,7 Mio. € (Vorjahr 8,5 Mio. €); an Abgängen waren 0,5 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr 0,9 Mio. €).

Die in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2013: 6,1 Mio. € 2012: 6,0 Mio. €) entwickelten sich parallel zu den planmäßigen Abschreibungen, da diese gleichlautend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben werden.

Die Vermietung an stadinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 93,6 % der Mieterlöse (Vorjahr: 93,8 %). Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken aus Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen sind jedoch trotz Abbau der strukturell-dauerhaften Wertminderungen nach wie vor gegeben.

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit 4,7 Mio. € (2012: 4,5 Mio. €) ca. 6,4 % (2012: 6,2 %) der Mieterlöse. Die Substanz der Mietobjekte ist weiterhin als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der überwiegende Bestand extern vermieteter Räume sich in Gebäuden befindet, die auch zu dienstlichen Zwecken genutzt werden. Eine Veräußerung dieser Mietobjekte separat ist daher kaum möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Buchwert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

Insgesamt wurden aus Vermietungen 73,5 Mio. € (2012: 72,5 Mio. €) und aus Betriebskosten 33,0 Mio. € Umsatz erzielt (2012: 32,5 Mio. €).

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (34,2 Mio. €; 2012: 32,2 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (20,1 Mio. €; 2012: 22,0 Mio. €) sowie aus Anmietungen (4,1 Mio. €; 2012: 4,1 Mio. €).

Die Personalaufwendungen sind aufgrund von Wiederbesetzung freier Stellen im Geschäftsjahr (2013: 386 Mitarbeiter; 2012: 382 Mitarbeiter) und Tarifentgeltsteigerungen von 2 % auf 19,5 Mio. € gestiegen (2012: 18,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis verringerte sich aufgrund der Zinsentwicklung und infolge planmäßiger Tilgungen auf -8,9 Mio. € (2012: -9,6 Mio. €).

#### **IV. Finanzausstattung**

Die Stadt Wuppertal ist praktisch nur noch in der Lage, die Mietzahlungen der internen Kunden des GMW sicherzustellen. In diesen Mietzahlungen sind kalkulatorisch die notwendigen Aufwendungen zur baulichen Unterhaltung des Gebäudebestandes enthalten. Für das Jahr 2013 waren rund 23,5 Mio. € für Bauunterhaltung erforderlich.

Ansonsten werden alle Investitionen in Gebäude oder Gesamtsanierungsmaßnahmen entweder über die Bildungs- oder Sportpauschale des Landes NRW oder Fördermittel sonstiger Quellen (z.B. Stiftungsgelder, Konjunkturpaket, usw.) finanziert.

Das GMW leistet zur Finanzierung des städtischen Haushaltssicherungskonzepts (HSK) einen Beitrag über erhöhte Gewinnausschüttungen bis zum Jahr 2021. Zur teilweisen Kompensation entfallen die bislang vorgenommenen Ausschüttungen der Verkaufserlöse.

Folgende Ausschüttungen sind vorgesehen (in Mio. €):

<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0



## **V. Risikomanagementsystem des GMW**

### **Risikobereich Finanzen**

#### Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen

Seit dem Start des Gebäudemanagements im Jahr 2000 wurden die Mieten konstant gehalten. Lediglich in den Jahren 2010 und 2011 erfolgte eine flächendeckende Mietpreisanpassung von jeweils 2,5 %. Seit 2010 werden bei allen investiven Baumaßnahmen (Komplett-sanierungen, energetische Optimierungen und Neubauten) die Mieten jährlich um 2,5% angehoben. Um eine Unterfinanzierung des GMW zu verhindern, wird regelmäßig die Liquiditäts- und Gewinnsituation verfolgt. Bei Handlungsbedarf werden mit dem Kämmerer der Stadt Vereinbarungen über notwendige Maßnahmen (Flächenabbau, Mietanpassungen) getroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Bauunterhaltungsaufwands wird regelmäßig der Gebäudebestand begangen und die Schäden dokumentiert. Auf diese Weise soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass ständig ein genaues Bild der Gebäudesubstanz und der mittelfristigen finanziellen Verpflichtungen aufgrund der Schadensbilder gegeben ist. Die Datenerhebung, die bislang von allen Baufachkräften des GMW geleistet wurde, soll künftig durch die Schaffung einer speziellen Stelle verstetigt werden.

Die Beschaffung des erforderlichen Fremdkapitals für Sanierungs- und Investitionsbedarf wird nicht vom Gebäudemanagement selbst vorgenommen. Die Stadt Wuppertal als „Alleineigentümer“ des GMW ist auch für die Bereitstellung der notwendigen Fremdkapitalmittel zuständig. Ausschlaggebend für die Gewährung von Darlehn ist die Kreditwürdigkeit der Stadt Wuppertal.

Das wesentliche Risiko hierbei ist der Verlust der Kreditwürdigkeit der Stadt Wuppertal. In der Folge könnte die Finanzierung der notwendigen baulichen Maßnahmen gefährdet sein. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt für das Kreditmanagement verantwortlich ist, besteht kein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Verantwortungsbereichen des Gebäudemanagements und der Kreditwürdigkeit der Stadt. Das GMW tritt nicht als Nachfrager von Krediten auf dem Finanzmarkt in Erscheinung.

Der Ausfall von Mieteinnahmen aufgrund nicht mehr marktfähiger Gebäudesubstanz kann als Risikofeld grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das GMW ist als Eigenbetrieb in keinem wesentlichen Umfang einer Konkurrenzsituation auf dem Immobilienmarkt ausgesetzt. Lediglich ein Anteil von rund 6,4 % der Mieteinnahmen wird mit der Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen erzielt. Dieser Geschäftsbereich soll grundsätzlich systematisch reduziert werden.

### **Risikobereich Finanzierung / Finanzinstrumente**

Das Vermögensmanagement der Stadt Wuppertal beschafft auch die Darlehen für das GMW. Es handelt sich im Wesentlichen um kommunale Kredite. Lediglich ein „Doppel-Swap“ als Finanzinstrument betrifft das GMW. Hier wird durch die Koppelung eines variabel verzinsten Darlehens mit einem Zinsabsicherungsgeschäft ein faktisch festverzinsliches Darlehen „hergestellt“.

Dennoch kann es bei einzelnen Darlehen bzw. Finanzinstrumenten zu Zinskonditionen kommen, die über den jeweils aktuellen Marktkonditionen liegen. Insgesamt hat das Finanzmanagement im Durchschnitt jedoch eine sehr günstige Verzinsung des GMW-Fremddarlehensbestandes von 201,661 Mio. € mit rund 3,92 % erzielt. Auch künftig wird bei der Finanzierung der Maßnahmen des GMW eine sehr vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt, um Risiken für das GMW auszuschließen. Es findet eine ständige Abstimmung zwischen Vermögensmanagement und GMW statt.

### **Risikobereich baulicher Zustand der Gebäude**

Da insgesamt rund 93,6 % der Mieterlöse mit städtischen Kunden geleistet wird, die durch den nach wie vor bestehenden Kontrahierungszwang beim GMW ihren Raumbedarf decken müssen, besteht das Hauptrisiko in der Betriebsfähigkeit der Gebäude. Diese hängt ab von:

- der gefahrlosen Nutzung durch Bedienstete und Bürger der Stadt. Hier sind die bauliche Unversehrtheit und der Schutz der Nutzer vor Schadstoffen wesentlich.
- der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Auflagen.

So wird auch künftig, wie in den letzten Jahren bereits praktiziert, die Aufrechterhaltung der funktionalen Nutzbarkeit und Nutzungssicherheit unter den oben genannten Kriterien das vorrangige Ziel des GMW bleiben. Die Vorhabenprogramme sind entsprechend gestaltet und haben den Schwerpunkt in der Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel.

Um sicherzustellen, dass die notwendigen Erkenntnisse bei der Erstellung der Vorhabenprogramme vorliegen, wurden diverse Datenbanken aufgebaut.

Für alle Bereiche der Gebäudesicherheit bestehen solche Informationssysteme, die systematisch alle Gefahrenpotentiale erfassen und die regelmäßige Überprüfungen sicherstellen. Dies bezieht sich auf das Schadstoffkataster, in dem alle Schadstoffbelastungen erfasst werden und was regelmäßige Überprüfungen zur Vermeidung von Gefahren für die Nutzer ermöglicht, wie auch auf die

Dokumentation aller Gebäudeschäden, die mittels Anforderungen im CAFM-System Buisy hinterlegt sind. Daneben gibt es eine umfassende systematische Erfassung aller Brandschutzbegehungen. Die Erkenntnisse aus diesen Datenquellen fließen systematisch in die Erstellung der Bauvorhabenprogramme ein, um die Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel sicherzustellen.

Schwierig gestaltet sich die Rekrutierung des erforderlichen Personals. Hier ist aufgrund der Tarifstrukturen des TVÖD und der gegenwärtigen Arbeitsmarktlage ein Risiko entstanden, das die zügige Umsetzung der Vorhabenprogramme gefährden kann.

Eine erste Maßnahme zur Verbesserung der Personalsituation besteht in der Aus- und Fortbildung junger Mitarbeiter, um diese künftig für höherwertige Tätigkeiten einsetzen zu können.

Das zentrale Risiko für das GMW besteht darin, angesichts der dauerhaft schwierigen finanziellen Situation der Stadt Wuppertal die Betriebsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen.

Aus der Prüfung nach § 53 HGrG haben sich keine Besonderheiten ergeben, auf die hier anzugehen wären.

## VI. Ausblick

### Entwicklung des strukturell bedingten Instandhaltungs- und Sanierungsrückstandes

Der gelistete strukturell bedingte Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand umfasst per 31.12.2013 einen Wert von rd. 140,5 Mio. € (Vorjahr rd. 140,5 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden konnten im Geschäftsjahr abgebaut werden. So sind zum 31.12.2013 noch rd. 10,0 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 10,5 Mio. €).

### **Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:**

Standort	Maßnahme	Volumen in Mio. €
Bendahler Str.67	Neubau einer TfK für 5 Gruppen u 2	3,50
Haspeler Str. 25	Gesamtsanierung	12,00
Kruppstr. 139/145	6. Gesamtschule	3,50
Kruppstr. 139/145	Neubau einer Sporthalle	3,50
Kruppstr. 139/145	Sanierung (TH)	1,50
Kurt-Schumacher-Str. 128/130	Gesamtsanierung Altbau	2,90
Mählersbeck 71	Sanierung des Freibades	2,40
Matthäusstr. 24 Schluchtstr.32-34 / Rudolf Aufg. 12	Brandschutzsanierung 1. BA Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude Aufgrund der steigenden Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO <sub>2</sub> Ausstoß entgegenzuwirken,	1,70 3,50

wurde mit dem Kämmerer der Stadt Wuppertal vereinbart, dass im Rahmen der mittelfristigen Vorhabenprogramme das GMW ab dem Wirtschaftsjahr 2009 5 Mio. € jährlich zusätzlich für die energetische Verbesserung der Gebäude aufwenden wird. Die Aufwendungen werden durch Eigenmittel des GMW vorfinanziert. Da diese Maßnahmen einen Modernisierungscharakter haben, werden die Mieten für solche Objekte entsprechend erhöht und so eine Refinanzierung der Aufwendungen für das GMW sichergestellt. Die Kunden werden über die Einsparungen bei den Betriebskosten entsprechend entlastet, sodass diese Maßnahmen sich letztlich für die Stadt als rentierliche Investitionen aufwandsneutral darstellen. Der Schwerpunkt der Konjunkturprogrammmaßnahmen lag ebenfalls in Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch dieses Programm wurde ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO<sub>2</sub> Ausstoß erzielt.

Die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes wird die zentrale Herausforderung der Zukunft sein. Hier müssen Wege gefunden werden, die Finanzierung der begleitenden energetischen Maßnahmen im Kontext mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen.

### **Alternative Finanzierungsmodelle**

Aufgrund des gesetzlichen Anspruchs auf frühkindliche Förderung durch das Zurverfügungstellen eines Betreuungsplatzes in der Kindertagespflege seit dem 01.08.2013 ergibt sich ein steigender Bedarf von U-3 Betreuungsplätzen.

Zur Deckung des Bedarfs in einzelnen Stadtteilen ist aufgrund der Dringlichkeit in den Folgejahren vorgesehen, auch Investoren-Modelle zur Schaffung von Betreuungsplätzen zu nutzen.

### **Reduzierung des Flächenbedarfs**

Das GMW veräußert konsequent nicht mehr benötigte Gebäude. In der Regel werden nur vereinzelte Liegenschaften veräußert. Allein über diese Verkäufe bereits leer stehender Gebäude ist jedoch keine wesentliche Reduzierung des Gebäudebestandes möglich. Eine Auskehrung der Veräußerungserlöse an die Stadt fand im Geschäftsjahr 2013 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2021 die Verkaufserlöse beinhaltet (s. S. 4.).

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu reduzieren. Nur durch kritische Überprüfung des Raumbedarfs durch den Mieter kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung für diesen Prozess liegt jedoch ausschließlich bei den Mietern bzw. der Stadt. Dieser Ansatz kann vom Gebäudemanagement daher nur fachlich beratend begleitet werden.

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Um die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer zu schützen, werden regelmäßig Informationsveranstaltungen (Sicherheitsunterweisungen) durchgeführt. Im Jahr 2013 handelte es sich dabei um eine Sicherheitsunterweisung zum Thema „Fluchtwege im Verwaltungsgebäude“ und „Standorte von Defibrillatoren“. Ferner werden durch die städtische Abteilung Arbeitssicherheit regelmäßig Begehungen der Räumlichkeiten des GMW durchgeführt, um Risiken für die Gesundheit der Mitarbeiter zu identifizieren und abzustellen.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind**

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

**Gesamtbetrachtung**

Der in den letzten Jahren eingetretene Rückgang des operativen Gewinns konnte durch die beiden Mieterhöhungen von jeweils 2,5 % in 2010 und 2011 aufgefangen werden. Gegenwärtig gibt es noch keine Nachfolgeregelung bzgl. evtl. Mieterhöhungen. Sollte die Gewinn- und Liquiditätsentwicklung nicht mehr auskömmlich sein, wird rechtzeitig mit dem Kämmerer über erneute Mietanpassungen zu verhandeln sein.

Der Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt und stabilisiert werden. Die weitere Sicherung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein nachhaltiges hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Auch die energetische Optimierung der Gebäude dürfte erhebliche Finanzmittel erfordern. Aber die dadurch möglichen Einsparungen bei den wohl auch künftig steigenden Energiekosten sollten diese Ausgaben zumindest mittelfristig wieder einfangen. Insoweit rechnen sich diese ökologisch sinnvollen Investitionen auch wirtschaftlich.

Wuppertal, 29. August 2014

gez. Dr. Flunkert