



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	PASSIVA	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital		306.775.128,00	306.775.128,00
Software		502.388,00	458.617,00	II. Kapitalrücklage		22.563.346,41	22.563.346,41
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	753.715.252,73		761.140.306,40	andere Gewinnrücklagen		4.317.325,96	4.317.325,96
2. Technische Anlagen und Maschinen	12.800.481,00		14.402.637,20	IV. Gewinnvortrag		28.125.181,89	24.867.668,51
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.231.376,14		3.018.159,99	V. Jahresüberschuss		<u>8.073.222,53</u>	<u>3.257.513,38</u>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>24.460.513,55</u>		<u>12.317.904,00</u>			<u>369.854.204,79</u>	<u>361.780.982,26</u>
		<u>794.207.623,42</u>	<u>790.879.007,59</u>	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		215.433.597,39	205.632.448,36
		794.710.011,42	791.337.624,59	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.287.094,00		4.303.433,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.198.781,93</u>	23.485.875,93	<u>14.736.118,76</u>
1. Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	276.612,21		280.772,48				19.039.551,76
2. Unfertige Leistungen	<u>31.398.733,64</u>	31.675.345,85	<u>29.735.206,66</u>	D. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			30.015.979,14	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.942.833,67		191.812.817,36
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.356.078,41		882.235,27	2. Erhaltene Anzahlungen	33.531.170,30		32.371.985,90
2. Forderungen an die Gemeinde	24.131.827,66		14.857.845,10	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.436.037,07		7.375.149,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>783.996,56</u>		<u>463.747,25</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	17.228.345,67		18.623.329,70
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>716,59</u>	<u>381,05</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.132.671,04</u>	244.271.057,75	<u>1.096.104,63</u>
		57.947.965,07	46.220.187,81				<u>251.279.387,24</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		400.782,88	412.847,77	E. Rechnungsabgrenzungsposten		14.023,51	238.290,55
		<u>853.058.759,37</u>	<u>837.970.660,17</u>			<u>853.058.759,37</u>	<u>837.970.660,17</u>



Gebäudemanagement Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	122.573.428,97	86.374.680,66
2. Erhöhung (-)/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.663.526,98	29.281.304,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.775.157,27	2.444.214,34
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.319.613,02	8.291.287,60
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.641.993,39	1.059.014,07
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>60.741.892,07</u>	<u>56.444.126,59</u>
	62.383.885,46	57.503.140,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.729.233,70	17.035.925,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>4.214.593,68</u>	<u>4.011.319,79</u>
	21.943.827,38	21.047.245,30
- davon für Altersversorgung: EUR 981.773,37 (EUR 916.367,09)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.863.587,68	29.231.497,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.097.161,01	5.975.978,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.279,48	25.316,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>7.841.038,90</u>	<u>8.330.232,55</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.208.505,29	4.328.709,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	100.345,13
13. Sonstige Steuern	<u>1.135.282,76</u>	<u>970.850,67</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>8.073.222,53</u></u>	<u><u>3.257.513,38</u></u>



**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 entsprechend der Gliederung der HOAI-Leistungsphasen 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 31.12.2015: € 147,9 Mio. / Vorjahr: € 150,9 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 2015 in diesem Zusammenhang notwendige außerplanmäßige Abschreibungsbedarf belief sich auf € 5,4 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.). Entbehrliche Wertberichtigungen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,4 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 Instandhaltungsstau 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 zurückgegriffen werden kann, welche bei regelmäßigen Gebäudebegehungen auf Basis eines standardisierten Verfahrens erhoben werden. 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.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen. Die Anschaffungskosten sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorjahreswerte ermittelt worden.

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 dem Bilanzposten „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 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 sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und wie die Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr sind gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB abgezinst.

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 Prozessrisiken sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

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 von der RZVK 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.

Alle Verbindlichkeiten und Sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 ist entsprechend § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Entwicklung des Gebäudebestands**1. Anzahlmäßige Entwicklung**

	Gebäude	unbebaute GrdSt.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2015	739	4	743
Zugänge 2015			
a) aus Zukäufen	0	0	0
b) aus Inbetriebnahmen	+ 2	0	+ 2
Abgänge 2015			
a) aus Verkäufen/ Übertragungen	- 4	0	- 4
b) aus Abbrüchen	- 3	0	- 3
31. Dezember 2015	734	4	738
davon Wohngebäude	55		(2014: 57)
davon auf fremden Grund und Boden	41		(2014: 41)
davon Geschäftsbauten	638		(2014: 641)

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

Zugänge 2015:

a) aus Zukäufen

b) aus Inbetriebnahmen

Ehrenhainstr. 1 a (Kindertagesstätte - Neubau)

Am Jagdhaus 100 (Doppelgarage - Neubau)

Abgänge 2015:

a) aus Verkäufen

Normannenstr. 9 (Mehrfamilienhaus)

Linde 26 (Feuerwehrgebäude)

Linde 26 (Feuerwehrgerätehaus)

Linde 26 (Feuerwehrgerätehaus)

b) aus Abbrüchen

Kreuzstr. 85 (Förderschule)

Bundesallee 199 (Info-Pavillon)

Auf der Nüll 2-4 (Mehrfamilienhaus)

2. Wertmäßige Entwicklung des Gebäudebestands und der sonstigen Sachanlagen

		€
<u>Entwicklung der Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau)</u>		
Buchwert 31.Dezember 2014		929.461.730,00
Absetzung Wertberichtigungen für strukturell-dauerhafte Wertminderung		./.
	150.900.626,41	<u>778.561.103,59</u>
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	+	7.188.964,67
Zugänge	+	8.771.647,77
Abgänge		
Anschaffungs-/Herstellungskosten	6.704.013,00	
Kumulierte Abschreibungen	<u>5.125.216,00</u>	./.
		<u>1.578.797,00</u>
Abschreibungen		
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	26.214.006,87	
Sonderabschreibungen auf Sachanlagen (Strukturell-dauerhafte Gebäudeschäden aus Begehungen und Einzelwertberichtigungen nach AMEV-Formel)	2.675.317,71	
Auflösung entbehrlicher Wertberichtigungen	<u>- 259.090,00</u>	./.
		<u>28.630.234,58</u>
Abgang Wertberichtigungen aus Gesamtsanierungen/ Verkauf/Abriss	+	5.434.425,42
Buchwert 31. Dezember 2015		<u><u>769.747.109,87</u></u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von 7.188.964,67 € sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2015 zu entnehmen (S. 25 ff. dieser Anlage).

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Gebäude</u>	5.944.607,69
b) <u>Außenanlagen</u>	1.528.693,22
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>	1.298.346,86
	<u>8.771.647,77</u>
a) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	3.547.361,04
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	-435.356,34
Nachaktivierungen Kultur & Sport	813.573,26
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	848.145,41
Mietereinbauten	1.170.884,32
	<u>5.944.607,69</u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierung		
Bundesallee 30, (Hauptschule)	468.055,11	
Bundesallee 30, (Hauptschule)	150.669,94	
Cronenfelder Str. 26, (Grundschule, Turnhalle)	148.991,12	
sowie 11 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>72.447,72</u>	<u>840.163,89</u>
2. Nutzungsänderungen und OGGS		
Radenberg 12, (Grundschule)	35.395,25	
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>8.292,63</u>	<u>43.687,88</u>
3. Sonstige Nachaktivierungen		
Bundesallee 30, (Hauptschule)	564.626,94	
An der Blutfinke 70-74, (Gesamtschule)	384.873,80	
Hohenstein 123, (Realschule)	238.361,62	
Brucher Str. 10, (Sonderschule)	173.970,27	
Kreuzstr. 85, (Sonderschule)	171.304,45	
sowie 54 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>1.130.372,19</u>	<u>2.663.509,27</u>
		<u><u>3.547.361,04</u></u>

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

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Geschwister-Scholl-Platz 4-6, (Jugendzentrum)	<u>58.492,95</u>	<u>58.492,95</u>
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Roseggerstr. 8 (Kita)	151.023,53	
Rathenaustr. 20, (Kita Anbau)	39.111,01	
Flensburger Str. 39, (Kita)	36.327,27	
Münzstr. 51-52 (Mehrgenerationenhaus)	-724.699,00	
sowie 9 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>4.387,90</u>	<u>-493.849,29</u>
		<u>-435.356,34</u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Südstr. 29, (Schwimmoper)	78.741,55	
Auer Schulstr. 20 (Volkshochschule)	64.820,02	
Kurt-Drees-Str. 4, (Oper)	-365.874,30	
sowie 2 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>97.916,40</u>	<u>-124.396,33</u>
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Engelsstr. 10/18, (Kleine Spielstätte)	564.659,32	
Rubensstr. 4, (Verwaltungsgebäude)	84.243,33	
Albert-Einstein-Str. 20, (Sporthalle)	64.318,20	
sowie 15 Einzelmaßnahmen im Wert von	<u>224.748,74</u>	<u>937.969,59</u>
		<u>813.573,26</u>

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

	€	€
1 . Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Münzstr. 51-52, (Mehrgenerationenhaus)	724.699,00	724.699,00
2. Sonstige Nachaktivierungen		
Waldeck 14, (Feuer- und Rettungswache)	53.604,16	
Rubensstr. 4, (Verwaltungsgebäude)	25.485,84	
sowie 11 Einzelmaßnahmen im Wert von	44.356,41	123.446,41
		848.145,41

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

	€	€
Anmietung Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1	655.677,48	
Anmietung Lennep Str.37	507.795,51	
sowie 3 Einzelmaßnahmen im Wert von	7.411,33	1.170.884,32
		1.170.884,32

	€	€
b) <u>Außenanlagen</u>		
Nachaktivierungen Schulen	1.023.754,72	
Nachaktivierungen Soziale Einrichtungen	153.739,51	
Nachaktivierungen Kultur & Sport	131.254,05	
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung	219.944,94	1.528.693,22
		1.528.693,22
c) <u>Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter</u>		
Maschinen und maschinelle Anlagen	364.234,69	
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	934.112,17	1.298.346,86
		1.298.346,86

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

	€	€
a) aus Verkäufen	1.531.013,00	
b) aus Abbrüchen/Verschrottung	575.608,00	
c) aus vollständig abgeschriebenen Vermögensgegenständen	4.597.392,00	
		<u>6.704.013,00</u>

a) **aus Verkäufen**

Grundstücke und Gebäude:

Am Dönberg 46-48 (1 Teilgrundstück)	54.913,00	
Cronenfelder Str. 26 (Grundstück)	11.044,00	
Hilgershöhe 2-18 (2 Teilgrundstücke)	78.944,00	
Linde 26 (Feuerwehrgebäude)	580.451,00	
Linde 26 (Feuerwehrgerätehaus)	43.652,00	
Linde 26 (Feuerwehrgerätehaus)	24.236,00	
Linde 26 (Grundstück)	284.483,00	
Meininger Str. 71 (Grundstück)	168.522,00	
Normannenstr. 9 (Mehrfamilienhaus)	227.810,00	
Normannenstr. 9 (Grundstück)	<u>56.958,00</u>	<u>1.531.013,00</u>

b) **aus Abbrüchen**

Kreuzstr. 85 (Förderschule)	421.495,00	
Bundesallee 199 (Infozentrum)	125.316,00	
Auf der Nüll 2-4 (Mehrfamilienhaus)	<u>28.797,00</u>	<u>575.608,00</u>

c) Bei - zum Teil schon mehrjährig - vollständig abgeschriebenen beweglichen Anlagegütern und Software ist im Zuge der Umstellung auf das neue Finanzbuchhaltungssystem ein Abgang unterstellt worden.

Die **Anlagen im Bau** entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2015 lt. beiliegender Anlage.

	€
Entwicklung	
Stand 01. Januar 2015	12.317.904,00
Zugänge	19.331.574,22
Umbuchungen (Aktivierung)	<u>./.. 7.188.964,67</u>
Stand 31. Dezember 2015	<u><u>24.460.513,55</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 T€ 35 eine Restlaufzeit von über einem Jahr auf. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine pauschal ermittelte Wertberichtigung in Höhe von € 10.400,00 (2014: € 9.000,00) abgesetzt, um Zinsverlusten und möglichen Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 264.014,62 (2014: € 289.960,20) abgesetzt.

Das **Eigenkapital** hat sich im Geschäftsjahr 2015 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	24.867.668,51	3.257.513,38	0,00	28.125.181,89
Jahresüberschuss 2014	3.257.513,38		3.257.513,38	0,00
Jahresüberschuss 2015	<u>0,00</u>	<u>8.073.222,53</u>	<u>0,00</u>	<u>8.073.222,53</u>
Bilanzielles Eigenkapital	<u><u>361.780.982,26</u></u>	<u><u>11.330.735,91</u></u>	<u><u>3.257.513,38</u></u>	<u><u>369.854.204,79</u></u>

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 27. April 2016 wurde für das Jahr 2014 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2014 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von € 3.257.513,38 festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt € 3.300.000 und wird durch Auflösung der Gewinnrücklage in Höhe von € 42.486,62 sichergestellt.

Rückstellungsentwicklung

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

	31.12.2014	Verbrauch	Auf-/Abzins.	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.303.433,00	541.850,00	0,00	0,00	525.511,00	4.287.094,00
Sonstige Rückstellungen						
<i>Personalbereich</i>						
Urlaub/Überstunden	683.479,08	683.479,08	0,00	0,00	900.960,76	900.960,76
Jubiläum	38.355,27	0,00	0,00	0,00	6.310,73	44.666,00
<i>Personalbereich</i>	<i>721.834,35</i>	<i>683.479,08</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>907.271,49</i>	<i>945.626,76</i>
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>						
Betriebskosten	3.339.779,65	3.339.779,65	0,00	0,00	5.660.165,58	5.660.165,58
Rückstellung für Jahresabschluss	102.500,00	95.544,50	0,00	6.955,50	107.500,00	107.500,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	445.474,54	0,00	9.182,17	0,00	192.330,59	646.987,30
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	866.872,20	9.460,28	0,00	11.937,31	1.053.806,12	1.899.280,73
Rückstellung für ausstehende Rechnungen/ungewisse Verbindlichkeiten	2.048.263,65	2.048.263,65	0,00	0,00	1.749.552,47	1.749.552,47
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	7.193.793,02	0,00	72.756,93	0,00	905.511,84	8.172.061,79
Übrige	17.601,35	1.029,35	0,00	0,00	1.035,30	17.607,30
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>14.014.284,41</i>	<i>5.494.077,43</i>	<i>81.939,10</i>	<i>18.892,81</i>	<i>9.669.901,90</i>	<i>18.253.155,17</i>
Sonstige Rückstellungen	14.736.118,76	6.177.556,51	81.939,10	18.892,81	10.577.173,39	19.198.781,93
Gesamtsumme Rückstellungen	19.039.551,76	6.719.406,51	81.939,10	18.892,81	11.102.684,39	23.485.875,93

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	184.943	10.457	34.933	139.553
Erhaltene Anzahlungen	33.531	33.531	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.436	7.436	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	17.228	1.427	5.652	10.149
Sonstige Verbindlichkeiten	1.133	1.133	0	0
- davon aus Steuern	0	0	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>244.271</u>	<u>53.984</u>	<u>40.585</u>	<u>149.702</u>

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2015	2014	2013	2012	2011
	T€	T€	T€	T€	T€
Erlöse aus Miet- und Mietnebenkosten (inkl. Erlöse Hausmeisterdienste)	116.792	82.279	114.733	113.247	110.358
Erlöse aus Weiterberechnungen	4.666	3.157	4.314	3.173	4.299
Erlöse aus Nebenleistungen	1.115	939	906	823	891
	<u>122.573</u>	<u>86.375</u>	<u>119.953</u>	<u>117.243</u>	<u>115.548</u>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Jahr 2015 wie folgt zusammen:

	2015	2014
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	19	97
Erträge Sanierungs- / Ertragszuschüsse	834	638
Auflösung Sonderposten	6.484	6.219
Erträge aus Anlageverkäufen	468	747
Erträge Kraftwerkscheibe	1.032	64
Sonstige Erträge	483	526
	<u>9.320</u>	<u>8.291</u>

V. Sonstige Angaben1. 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 2023.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Die monatlichen Mieten betragen rund:	T€	T€
Soziale Einrichtungen	240	208
Kultur und Sport	4	3
Schulen	47	46
Verwaltung	<u>371</u>	<u>324</u>
Summe	<u><u>662</u></u>	<u><u>581</u></u>

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 2015 rund € 16 Mio.

3. Angaben zu Organen und Organbezügen

Die Betriebsleitung bestand im Wirtschaftsjahr 2015 aus

Herrn Dr.-Ing. Hans-Uwe Flunkert.

Die Betriebsleitung hat im Geschäftsjahr eine feste Vergütung (einschl. Sachbezügen von T€ 6) in Höhe von T€ 175 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 2015 waren:

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Frau Renate Warnecke,	Stadtverordnete, Diätassistentin (Vorsitzende)		53,40
Herr Manfred Todtenhausen,	Stadtverordneter, Elektromeister / Geschäftsführer (stv. Vorsitzender)		53,40
Frau Barbara Becker,	Stadtverordnete, Angestellte / Geschäftsführerin		71,20
Frau Claudia Bötte	Stadtverordnete, Einzelhandelskauffrau		17,80
Frau Gunhild Böth,	Stadtverordnete, Lehrerin		17,80
Frau Bettina Brücher,	Stadtverordnete, Fraktions- mitarbeiterin		71,20
Frau Dilek Engin,	Stadtverordnete, Lehrerin		17,80
Herr Marcel Gabriel-Simon,	Stadtverordneter, Dipl. Sozialpädagoge		0,00
Herr Ralf Geisendörfer,	Rentner		125,60
Herr Oliver Graf	Stadtverordneter, Anwendungsprogrammierer	seit 11.05.2015	35,60
Herr Thomas Hahnel-Müller,	Stadtverordneter, Geschäftsführer		71,20
Frau Susanne Herhaus,	Stadtverordnete, Industriekauffrau		71,20
Herr Michael Hornung,	Stadtverordneter, Senior Engineer		17,80
Herr Servet Köksal	Stadtverordneter, Kommunalbeamter		17,80
Herr Frank Lindgren,	Stadtverordneter, Ingenieur		71,20
Frau Gisela Schlüter	Stadtverordnete		17,80
Herr Michael Schulte,	Stadtverordneter, Industriefachwirt		0,00
Herr Marc Schulz,	Stadtverordneter, Wiss. Mitarbeiter f. Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Landtag NRW		17,80
Herr Ioannis Stergiopoulos,	Stadtverordneter, Kaufmann		71,20
Herr Lukas Twardowski	Stadtverordneter, Dipl. Sozialwissenschaftler / Arbeitsvermittler		17,80
Frau Tanja Wallraf	Stadtverordnete, Geschäftsführerin		17,80
Zwischensumme			855,40

<u>Name</u>	<u>Tätigkeit / Beruf</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Vergütung</u> €
Vortrag			855,40
Herr Rüdiger Bein	DV-Kaufmann		31,40
Frau Susanne Bender-Holl	Oberstudienrätin		31,40
Frau Beate Benten,	Wissenschaftliche Mitarbeiterin		0,00
Frau Ingeborg Derksen-Schlaaf	Lehrerin / Schulleiterin		31,40
Herr Horst Ellinghaus	Bäckermeister i.R. / MdL a.D.		31,40
Herr Sebastian Flüg	Lehrer		31,40
Frau Dorothea Glauner,	Stadtverordnete, Industriekauffrau i.R.		17,80
Herr Uwe Lorani,	Kaufmann	bis 17.09.2015	31,40
Herr Martin Möller,	IT-Consultant	bis 11.05.2015	0,00
Frau Ute Müller-Stashik	Sonderschulkonrektorin		31,40
Frau Monika Rena	Hausfrau	seit 07.09.2015	31,40
Herr Werner-Arno Rüb,	Tischlermeister		0,00
Herr Georg-Bernhard Schroeder	Lehrer i.R.		30,80
Herr Heribert Stenzel,	Stadtverordneter, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		0,00
Herr Markus Stranzenbach			31,40
Herr Harri Thomas,	Rentner		31,40
Herr Peter Damaschke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		62,80
Herr Frank Heinecke,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		94,20
Frau Monika Kemper,	Mitarbeiterin GMW, Arbeitnehmersvertreter		94,20
Herr Stefan Tent,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		62,80
Herr Peter Wirz,	Mitarbeiter GMW, Arbeitnehmersvertreter		0,00
Frau Susanne Hartbrich,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)	bis 15.01.2015	0,00
Herr Alfred Hülsbusch,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)		31,40
Herr Oliver Kube,	Mitarbeiter GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)		0,00
Frau Angelika Lobb,	Mitarbeiterin GMW (stv. Arbeitnehmersvertreter)		62,80
Frau Erika Venuti,	Mitarbeiterin GMW, (stv. Arbeitnehmersvertreter)		0,00
Gesamtsumme			1.626,20

Die Sitzungsgelder des Betriebsausschusses beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2015 auf € 1.626,20.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer und Angaben zum Personalaufwand

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

Im Wirtschaftsjahr 2015 waren durchschnittlich 407 Arbeitnehmer (ohne Betriebsleitung) beschäftigt.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beamte	23	23
Angestellte	274	261
Arbeiter	110	109
Summe:	<u>407</u>	<u>393</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Beamte	1.075	1.106	-31
Angestellte / Beschäftigte	15.863	15.026	837
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	224	57	167
Sozialabgaben	3.109	2.941	168
Altersversorgung und Unterstützung	335	354	-19
Zusatzversorgungskasse (ZVK)	706	653	53
Sonstige	632	910	-278
	<u>21.944</u>	<u>21.047</u>	<u>897</u>

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar betrifft mit € 42.000,00 Abschlussprüferleistungen und mit € 1.026,65 sonstige Leistungen.

VI. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von € 8.073.222,53 (2014: € 3.257.513,38).

Die Betriebsleitung schlägt dem Rat der Stadt Wuppertal vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 3.500.000,00 vorzunehmen, die aus der für das Geschäftsjahr 2015 getroffenen Gewinnabführungsvereinbarung resultiert.

Ferner wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag von € 4.573.222,53 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 17. März 2017

gez. Dr. Flunkert

Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.979.344,00	277.124,10	1.379.590,00	0,00	876.878,10	1.520.727,00	233.353,10	1.379.590,00	0,00	374.490,10	502.388,00	458.617,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.131.243.124,81	7.473.300,91	2.131.012,00	7.040.310,81	1.143.625.724,53	219.202.192,00	23.378.066,10	552.215,00	0,00	242.028.043,10	901.597.681,43	912.040.932,81
Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.900.626,41	2.675.317,71 -259.090,00 *)	5.434.425,42	0,00	147.882.428,70	147.882.428,70	150.900.626,41
	1.131.243.124,81	7.473.300,91	2.131.012,00	7.040.310,81	1.143.625.724,53	370.102.818,41	25.794.293,81	5.986.640,42	0,00	389.910.471,80	753.715.252,73	761.140.306,40
2. Technische Anlagen und Maschinen	28.714.193,20	364.234,69	2.256.043,00	148.053,27	26.970.438,16	14.311.556,00	2.114.444,16	2.256.043,00	0,00	14.169.957,16	12.800.481,00	14.402.637,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.487.007,99	934.112,17	2.316.958,00	600,59	7.104.762,75	5.468.848,00	721.496,61	2.316.958,00	0,00	3.873.386,61	3.231.376,14	3.018.159,99
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.317.904,00	19.331.574,22	0,00	-7.188.964,67	24.460.513,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.460.513,55	12.317.904,00
	1.180.762.230,00	28.103.221,99	6.704.013,00	0,00	1.202.161.438,99	389.883.222,41	28.630.234,58	10.559.641,42	0,00	407.953.815,57	794.207.623,42	790.879.007,59
Anlagevermögen gesamt	1.182.741.574,00	28.380.346,09	8.083.603,00	0,00	1.203.038.317,09	391.403.949,41	28.863.587,68	11.939.231,42	0,00	408.328.305,67	794.710.011,42	791.337.624,59

*) Aufgelöste entbehrliche Wertberichtigungen



Entwicklung der Anlagen im Bau 2015

Bezeichnung	Stand 01.01.2015	Zugang 2015	Aktivierung 2015	Stand 31.12.2015
Schulen				
I 0661 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	1.065.703,00 €	174.133,60 €	0,00 €	1.239.836,60 €
I 5018 1201 Gymnasium, Schluchtstr. 32-34...Photovoltaikanlage	20.363,00 €	0,00 €	0,00 €	20.363,00 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	1.225.209,00 €	306.201,32 €	0,00 €	1.531.410,32 €
I 0658 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	95.720,00 €	40.244,05 €	0,00 €	135.964,05 €
I 0660 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	234.860,00 €	1.035.313,07 €	0,00 €	1.270.173,07 €
I 0193 1301 Grundschule (Hauptgebäude), Cronenfelder Str. 26...Gesamtsanierung B2	298.956,00 €	7.964,21 €	306.920,21 €	0,00 €
I 0194 1301 Grundschule (Anbau), Cronenfelder Str. 26...Gesamtsanierung B2	590.913,00 €	102.709,49 €	693.622,49 €	0,00 €
I 0692 1301 Grundschule (OGGS), Liegnitzer Str. 62-64, Toilettengebäude...Gesamtsanierung	160.422,00 €	0,00 €	0,00 €	160.422,00 €
I 4193 1301 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38A...Außenanlage	5.952,00 €	0,00 €	5.952,00 €	0,00 €
I 5023 1301 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Neubau	1.557.689,00 €	260.435,15 €	0,00 €	1.818.124,15 €
S 0203 1201 Grundschule Distelbeck 9...Außenanlage	73.892,00 €	39.878,83 €	113.770,83 €	0,00 €
I 0367 1401 Grundschule (Toilettengebäude), Hammesberger Weg 26...Gesamtsanierung	87.605,00 €	30.539,25 €	118.144,25 €	0,00 €
I 0659 1201 Gesamtschule (Neubau), Kruppstr. 145...Neubau #4110	200.101,00 €	498.910,48 €	0,00 €	699.011,48 €
I 0660 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung	2.170,00 €	0,00 €	0,00 €	2.170,00 €
I 0661 1201 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Gesamtsanierung Au	74.688,00 €	35.869,59 €	0,00 €	110.557,59 €
I 0692 1301 Grundschule (OGGS), Liegnitzer Str. 62-64, Toilettengebäude...Gesamtsanierung Au	13.939,00 €	0,00 €	13.939,00 €	0,00 €
I 1287 1401 Hauptschule (Block D), Rödiger Str. 127...Neubau	90.484,00 €	0,00 €	0,00 €	90.484,00 €
I 5057 1401 Grundschule (Bauteil C), Kruppstraße 145...Neubau GeS Geb	29.402,00 €	995.419,20 €	0,00 €	1.024.821,20 €
I 5057 1401 Grundschule (Bauteil C), Kruppstraße 145...Neubau GeS Auß	2.170,00 €	8.172,36 €	0,00 €	10.342,36 €
I 5058 1401 Grundschule (Bauteil D), Kruppstraße 145...Neubau GeS Geb	29.402,00 €	935.978,87 €	0,00 €	965.380,87 €
I 5058 1401 Grundschule (Bauteil D), Kruppstraße 145...Neubau GeS Auß	2.170,00 €	357,00 €	0,00 €	2.527,00 €
I 5059 1401 Grundschule (Turnhalle), Kruppstraße 145...Neubau GeS Geb	29.402,00 €	8.324,44 €	0,00 €	37.726,44 €
I 5023 1301 Gesamtschule, Kruppstr. 145...Außenanlage	103.554,00 €	102.735,62 €	0,00 €	206.289,62 €
I 0719 1501 Planung zukünftiger Nutzung	0,00 €	4.025,92 €	0,00 €	4.025,92 €
I 0669 1301 Gesamtsanierung Gebäude	0,00 €	1.951.186,20 €	0,00 €	1.951.186,20 €
I 0712 1401 Gesamtsanierung Gebäude	0,00 €	337.106,59 €	0,00 €	337.106,59 €
I 0712 1401 Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	51.262,83 €	0,00 €	51.262,83 €
I 0830 1301 Gesamtsanierung Gebäude	0,00 €	753.387,09 €	0,00 €	753.387,09 €
I 0905 1401 Energetische Sanierung Turnhalle	0,00 €	481.445,78 €	0,00 €	481.445,78 €
I 0908 0801 Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	97.236,69 €	0,00 €	97.236,69 €
I 0908 1301 Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	89.432,79 €	0,00 €	89.432,79 €
I 0603 1201 Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	80.385,17 €	0,00 €	80.385,17 €
I 4006 1501 Umbau HM-Wohnung	0,00 €	9.579,24 €	0,00 €	9.579,24 €
I 0379 1201 Gesamtsanierung Außenanlage	0,00 €	58.931,92 €	0,00 €	58.931,92 €
I 1216 1501 Gesamtsanierung Gebäude	0,00 €	16.442,40 €	0,00 €	16.442,40 €
I 4164 1501 Erneuerung Großküchengeräte	0,00 €	158.775,22 €	0,00 €	158.775,22 €
Zwischensumme Schulen	5.994.766,00 €	8.672.384,37 €	1.252.348,78 €	13.414.801,59 €



Entwicklung der Anlagen im Bau 2015

Bezeichnung	Stand 01.01.2015	Zugang 2015	Aktivierung 2015	Stand 31.12.2015
Soziale Einrichtungen				
I 0749 1301 Kindertagesstätte, Auf der Höhe...Neubau KiTa	9.958,00 €	0,00 €	0,00 €	9.958,00 €
I 1391 1301 Hauptfeuer- u. Rettungswache, August-Bebel-Str. 55...Umnutzung	544.825,00 €	139.906,08 €	684.731,08 €	0,00 €
I 4106 1301 Kindertagesstätte (Erweiterung), Distelbeck 55...Erweiterung KiTa	834.579,00 €	12.685,85 €	0,00 €	847.264,85 €
I 4106 1301 Kindertagesstätte (Erweiterung), Distelbeck 55...Erweiterung KiTa	146.588,00 €	1.119,66 €	0,00 €	147.707,66 €
I 5032 1301 Kindertagesstätte, Ehrenhainstr. 1a...Neubau KiTa	2.237.873,00 €	380.246,49 €	2.618.119,49 €	0,00 €
I 5032 1301 Kindertagesstätte, Ehrenhainstr. 1a...Außenanlage	363.612,00 €	170.636,83 €	534.248,83 €	0,00 €
I 5040 1301 Kindertagesstätte, Bendahler Str. 67...Neubau KiTa	505.364,00 €	2.214.274,42 €	0,00 €	2.719.638,42 €
I 5056 1301 Kindertagesstätte, Kohlstr. 122...Neubau KiTa Geb.	53.136,00 €	1.314.008,10 €	0,00 €	1.367.144,10 €
I 5056 1301 Kindertagesstätte, Kohlstr. 122...Neubau KiTa Auß.	49.829,00 €	113.839,77 €	0,00 €	163.668,77 €
I 4193 1301 Abendgymnasium, Reichsgrafenstr. 38A...Außenanlage	121.384,00 €	0,00 €	121.384,00 €	0,00 €
I 2241 1401 Bürgerhaus (Die Färberei), Stennert 8...Umnutzung	33.304,00 €	2.045,77 €	35.349,77 €	0,00 €
I 5040 1301 Kindertagesstätte, Bendahler Str. 67...Neubau KiTa Außen	19.522,00 €	98.713,63 €	0,00 €	118.235,63 €
I 1287 1401 Kindertagesstätte, Rödiger Str. 127... Neubau KiTa Geb.	0,00 €	92.891,79 €	0,00 €	92.891,79 €
I 0871 1501 Kindertagesstätte, Rödiger Str. 127... Erweiterung KiTa Gebäude	0,00 €	48.369,01 €	0,00 €	48.369,01 €
I 1316 1401 leeres Grundstück, Leibuschstr. 37... Containerbau Kita Gebäude #5083	0,00 €	776.705,22 €	0,00 €	776.705,22 €
I 1316 1401 leeres Grundstück, Leibuschstr. 37... Containerbau Kita Außenanlage #5083	0,00 €	220.151,32 €	0,00 €	220.151,32 €
I 5238 1501 Flüchtlingswohnheim, Hastener Str. 4... Herrichtung zur Unterbringung	0,00 €	835.131,33 €	0,00 €	835.131,33 €
I 5143 1501 Kindertagesstätte, Rudolfstr. o.Nr... Neubau KiTa Gebäude #5143	0,00 €	17.263,26 €	0,00 €	17.263,26 €
I 1287 1401 Kindertagesstätte, Rödiger Str. 127 Neubau KiTa Gebäude	0,00 €	2.341.203,23 €	0,00 €	2.341.203,23 €
I 1287 1401 Kindertagesstätte, Rödiger Str. 127 Neubau KiTa Außenanlage	0,00 €	111.776,30 €	0,00 €	111.776,30 €
Zwischensumme Soziale Einrichtungen	4.919.974,00 €	8.890.968,06 €	3.993.833,17 €	9.817.108,89 €
Kultur und Sport				
I 5068 1401 Doppelgarage, Am Jagdhaus 100...Neubau Doppelgarage Gebäude	35.619,00 €	23.240,23 €	58.859,23 €	0,00 €
I 5068 1401 Doppelgarage, Am Jagdhaus 100...Neubau Doppelgarage Außenanlage	0,00 €	31.566,21 €	31.566,21 €	0,00 €
Zwischensumme Kultur und Sport	35.619,00 €	54.806,44 €	90.425,44 €	0,00 €



Entwicklung der Anlagen im Bau 2015

Bezeichnung	Stand 01.01.2015	Zugang 2015	Aktivierung 2015	Stand 31.12.2015
Verwaltungsgebäude				
I 2033 0901 Mehrgenerationenhaus, Münzstr. 51-53...Gesamtsanierung	1.175.157,00 €	538.580,55 €	1.713.737,55 €	0,00 €
I 2033 0901 Mehrgenerationenhaus, Münzstr. 51-53...Gesamtsanierung	0,00 €	14.176,32 €	0,00 €	14.176,32 €
I 4206 1501 Feuer- und Rettungswache II, Waldeckstr. 14... Neubau NEF Station	0,00 €	148.441,29 €	0,00 €	148.441,29 €
I 0087 1301 Beratungsstelle, Auer Schulstr. 20... Umnutzung	0,00 €	952.412,98 €	0,00 €	952.412,98 €
I 5427 1601 Touristik-Pavillon, Bundesallee 199... Neubau	0,00 €	354,02 €	0,00 €	354,02 €
I 5428 1601 Cafe-Cosa, Bundesallee 199... Neubau	0,00 €	354,03 €	0,00 €	354,03 €
Zwischensumme Verwaltungsgebäude	1.175.157,00 €	1.654.319,19 €	1.713.737,55 €	1.115.738,64 €
Gebäude	12.125.516,00 €	19.272.478,06 €	7.050.344,94 €	24.347.649,12 €
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.388,00 €	59.096,16 €	138.619,73 €	112.864,43 €
Endstand per 31.12.2015	12.317.904,00 €	19.331.574,22 €	7.188.964,67 €	24.460.513,55 €



Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2015 mit einem Gewinn von 8.073 T€ nach einem Überschuss von 3.258 T€ im Vorjahr.

Der Gewinnanstieg von 4,8 Mio. € beruht auf mehreren positiven Veränderungen im zurückliegenden Geschäftsjahr. So konnten aufgrund der verstärkten Bautätigkeit sowohl Zuwächse bei den Weiterberechnungen (Umsatzerlöse) von 1,5 Mio. € erzielt werden als auch die aktivierten Eigenleistungen um 1,3 Mio. € gesteigert werden. Ferner ergeben sich unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ Ertragszuwächse gegenüber dem Vorjahr aus der Auflösung von Zuschüssen aus dem „Sonderposten für Investitionszuschüsse“ in Höhe von 0,3 Mio. € und um 0,2 Mio. € höhere Erträge aus gewährten Sanierungszuschüssen.

Zudem tragen verringerte Zuführungen zu den Wertberichtigungen zur Ergebnisverbesserung bei. Die Gesamtveränderung betrug 2,4 Mio. € gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Hierdurch ergibt eine Ergebnisverbesserung von 1,3 Mio. €.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen verringerten sich um 0,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der noch anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt konnten auch aufgrund des durch Tilgungsleistungen zurückgehenden Darlehensbestandes 0,5 Mio. € niedrigere Zinsaufwendungen verzeichnet werden.

Augenfällig sind die Veränderungen der Positionen „Umsatzerlöse“ und „Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen“. Hier kommt es zu einer Steigerung von 36,2 Mio. € bei den „Umsatzerlösen“ und einer Verminderung von 27,6 Mio. € bei der Position „Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen“. Diese starken Veränderungen gegenüber den Vorjahresergebnissen resultieren aus dem veränderten Ausweis von Betriebskostenabrechnungen im Vorjahr. Da zum Zeitpunkt des Buchungsstopps für die Jahresabschlusserstellung die Betriebskostenabrechnung nicht erstellt werden konnte, wurden die Betriebskosten nicht als

Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sondern erscheinen in der Bilanz unter dem Posten „D. Verbindlichkeiten – 2. Erhaltene Anzahlungen“. Die noch ausstehenden Betriebskosten wurden im Gegenzug in der Bilanz unter dem Posten „I. Vorräte – 2. Unfertige Leistungen“ ausgewiesen. Durch die im Geschäftsjahr nachgeholte Betriebskostenabrechnung ergeben sich nunmehr unter den genannten Positionen wieder Werte, die mit den Vorjahren (Ausnahme 2014) vergleichbar sind.

Unter dem Posten „5. Materialaufwand – a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren“ wirkt sich die im Jahr 2014 von den Wuppertaler Stadtwerken GmbH gepachtete Kraftwerkscheibe des Steinkohlekraftwerks Elberfeld nunmehr ganzjährig aus. Hier sind ca. 1,3 Mio. € (VJ. 0,7 Mio. €) an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen für den Betrieb der überwiegend zur Eigenstromversorgung des GMW eingesetzten Kraftwerkscheibe aufgewandt worden. Ferner fallen noch Aufwendungen für Pacht und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Eigenstromerzeugung stehen, in Höhe von 1,2 Mio. € (VJ 0,8 Mio. €) unter dem Posten „Materialaufwand – b) Aufwendungen für bezogene Leistungen“ an. Unter dem Posten „14. Sonstige Steuern“ sind 0,7 Mio. € (VJ. 0,4 Mio. €) Stromsteuer im Zuge der Eigenstromerzeugung ausgewiesen.

Tarifentgeltsteigerungen und die Neubesetzung von freien Stellen (Mitarbeiterstand 2015: 407 / Vorjahr 393) führten zu Personalkostensteigerungen in Höhe von 0,9 Mio. €.

Die Erhöhung der „Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ beruht vornehmlich auf die Zuführung von Rückstellungen für Pensionen für die im GMW beschäftigten Beamten aufgrund des Pensionsgutachtens in Höhe von 0,3 Mio. €.

Die erfreuliche Zinssituation auf dem Kapitalmarkt für Investitionsträger trägt dazu bei, dass die Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € rückläufig waren. Ferner sinkt der Darlehensbestand gegenüber Kreditinstituten wie nachfolgend dargestellt in den letzten 8 Jahren kontinuierlich:

Jahr 2015: 184,9 Mio. €
Jahr 2014: 191,8 Mio. €
Jahr 2013: 202,6 Mio. €
Jahr 2012: 211,4 Mio. €
Jahr 2011: 221,8 Mio. €
Jahr 2010: 230,2 Mio. €
Jahr 2009: 242,8 Mio. €
Jahr 2008: 257,8 Mio. €
Jahr 2007: 270,7 Mio. €
Jahr 2006: 264,8 Mio. €

Grund für den kontinuierlichen Rückgang sind die verstärkt zur Verfügung stehenden Zuschussprogramme von Bund und Land NRW.

II. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt im langfristigen Bereich – das Sachanlagevermögen macht 93,10 % der Bilanzsumme aus – ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme leicht gesunken; jedoch von den ausgewiesenen Beträgen (794,2 Mio. € - Vorjahr 790,9 Mio. €) auf gleichem Niveau 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 dem Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ ausgewiesen.

Auf der Passivseite ist der Sonderposten für Investitionszuschüsse mit 215,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 205,6 Mio. € um 9,8 Mio. € gestiegen. Die Steigerung der Zuschüsse geht somit einher, mit dem gesteigerten Bauvolumen.

Die Kapitalstruktur ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Das Eigenkapital beträgt 369,9 Mio. € nach 361,8 Mio. € im Vorjahr; die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 43,4 % (2014: 43,2 %).

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 27. April 2016 wurde für das Jahr 2014 beschlossen:

- 1.) Der Jahresabschluss 2014 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 3.257.513,38 € festgestellt.
- 2.) Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.300.000,00 € und wird durch Auflösung der Gewinnrücklage in Höhe von 42.486,62 sichergestellt.

III. Ertragslage

Die im Jahr 2012 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 0,8 Mio. € auf 26,4 Mio. € (Vorjahr 25,6 Mio. €).

Dagegen steht ein Rückgang der unter dem Posten „Abschreibungen“ geführten Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand um 1,2 Mio. €, so dass die „Abschreibungen“ um insgesamt 0,4 Mio. € niedriger als im Vorjahr ausgewiesen wurden.

Der Zugang an Wertberichtigungen für Instandhaltungsstau und Sanierungsrückstand betrug 2,7 Mio. € (Vorjahr 4,1 Mio. €); an Abgängen waren 0,3 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr 0,4 Mio. €).

Die im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2015: 6,5 Mio. € 2014: 6,2 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. 94,4 % der Mieterlöse. 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 4,3 Mio. € (2014: 4,7 Mio. €) ca. 5,6 % 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 76,4 Mio. € (2014: 74,0 Mio. €) Umsatz erzielt.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich zusammen aus den Betriebskosten (29,9 Mio. €; 2014: 28,3 Mio. €), Bauunterhaltungsaufwendungen (23,9 Mio. €; 2014: 23,0 Mio. €) sowie aus Anmietungen (5,7 Mio. €; 2014: 4,3 Mio. €) und aus den Aufwendungen zum Betrieb der im Geschäftsjahr 2014 hinzugekommenen Kraftwerkscheibe des Kohlekraftwerks Elberfeld mit 1,2 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund von Wiederbesetzung freier Stellen im Geschäftsjahr (2015: 407 Mitarbeiter; 2014: 393 Mitarbeiter) und Tarifentgeltsteigerungen auf 21,9 Mio. € gestiegen (2014: 21,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis verringerte sich aufgrund der Zinsentwicklung und infolge planmäßiger Tilgungen auf -7,8 Mio. € (2014: -8,3 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 2015 waren rund 24 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>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
3,5	3,7	3,7	3,8	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's 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 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 Kreditlinie der Stadt Wuppertal.

Das wesentliche Risiko hierbei ist die Höhe der Kreditlinie 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 5,6 % der Mieteinnahmen wird mit der Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen erzielt.

Risikobereich Finanzierung / Finanzinstrumente

Das Vermögensmanagement der Stadt Wuppertal beschafft auch die Darlehen für das GMW. Es handelt sich im Wesentlichen um kommunale Kredite.

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 184,9 Mio. € mit rund 3,72 % 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 94,4 % 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 regelmäßige Überprüfungen zur Vermeidung von Gefahren für die Nutzer ermöglicht, wie auch für 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 für höherwertige Tätigkeiten künftig 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 31.12.2015 einen Wert von rd. 138,5 Mio. € (Vorjahr rd. 141,2 Mio. €).

Die schadstoffbedingten Schäden konnten im Geschäftsjahr abgebaut werden. So sind zum 31.12.2015 noch rd. 9,4 Mio. € Schadstoffschäden gelistet (Vorjahr 9,7 Mio. €).

Insgesamt pendelt sich der Schadenbestand auf diesem Niveau ein. Zum einen ist der Schadenbestand auf einem Niveau angekommen, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich bei den zugrundeliegenden Schäden um Schadensbilder handelt, bei denen die Behebung noch nicht sinnvoll ist. Zum anderen sind die Kapazitäten des Gebäudemanagements gegenwärtig stark mit der Schaffung von neuen Flächen ausgelastet ist (z.B. Kita-Baumaßnahmen).

Da mit den Vorhabenprogrammen auch Sanierungen an Bestandsobjekten durchgeführt werden, ist aber auch weiterhin mit einem Abbau des Sanierungsstaus zu rechnen.

Insgesamt wird das GMW in den nächsten Jahren stark mit der Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes sowie mit der Fertigstellung einiger Großmaßnahmen belastet sein:

Mittelfristig anzugehende / fortzusetzende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

Standort	Maßnahme	Volumen in Mio. €
Bundesallee 260	Pina-Bausch-Tanzzentrum (Bislang Grundsatzbeschluss)	58
Diverse	Umsetzung div. Maßnahmen Kommunalinvestitionsförderungs- gesetz	27
Kruppstraße	Errichtung Gesamtschule	22
Johannisberg	Sanierung Gymnasium	19
Ferdinand-Lassalle-Str.	Erweiterung der Grundschule	6,5

Verbesserungen der energetischen Qualität der städtischen Gebäude

Zur Reduktion der Energiekosten und der Notwendigkeit, dem CO² Ausstoß entgegenzuwirken, 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 kommunalen Förderprogramme liegt ebenfalls in Bereich der energetischen Verbesserung der Gebäude. Auch durch diese Förderung wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten und CO² 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 2015 nicht mehr statt, da die HSK-Vereinbarung über die Gewinnabführungen bis einschließlich 2021 die Verkaufserlöse beinhaltet.

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu hinterfragen. 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. Aufgrund des bereits erwähnten zusätzlichen Flächenbedarfs für die U-3 Betreuung, ist bis zur Abdeckung der Nachfrage nicht mit einer weiteren markanten Reduzierung der Gesamtfläche städtischer Gebäudeflächen zu rechnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Um die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer zu schützen, werden regelmäßig Informationsveranstaltungen (Sicherheitsunterweisungen) von den einzelnen Leistungseinheiten durchgeführt. Außerdem werden durch die städtische Abteilung Arbeitssicherheit und die GMW Führungskräfte regelmäßig Begehungen und Beurteilungen der Räumlichkeiten des GMW durchgeführt, um Risiken für die Gesundheit der Mitarbeiter zu identifizieren und abzustellen. Ferner gibt es umfangreiche Dokumentationen für den Umgang mit Gefahrstoffen und Gerätschaften, von denen Gefahren ausgehen können.

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

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2015 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, das erfreulicherweise durch diverse Förderprogramme durch Bund und Land NRW unterstützt wird. Auch die energetische Optimierung der Gebäude dürfte erhebliche Finanzmittel erfordern. Aber die dadurch möglichen Einsparungen bei den wohl auch künftig wieder steigenden Energiekosten sollten diese Ausgaben zumindest mittelfristig wieder einfangen. Insoweit rechnen sich diese ökologisch sinnvollen Investitionen auch wirtschaftlich.

Wuppertal, 17. März 2017

Dr. Flunkert