

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich 4 - Zentrale Dienste
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Stefanie Schröer
	Telefon (0202)	+49 202 563 5215
	Fax (0202)	+49 202 563 4742
	E-Mail	stefanie.schroerer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.04.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0303/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.05.2019</b>	<b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>14.05.2019</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.05.2019</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.05.2019</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Jahresabschluss des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) für das Geschäftsjahr 2017</b>		

### Grund der Vorlage

Gemäß § 4 Buchstabe c) EigVO NRW sowie § 4 Buchstabe d) der Satzung des Eigenbetriebes entscheidet der Rat der Stadt Wuppertal über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses.

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt wie folgt:

1. Der Jahresabschluss 2017 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 8.863.651,21 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.700.000,00 €. Der verbleibende Betrag von 5.163.651,21 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Slawig

Dr. Flunkert

## **Begründung**

Die Bilanz des GMW für das Geschäftsjahr 2017 schließt in Aktiva und Passiva mit 904.103.873,67 € (Vorjahr: 893.515.483,48 €) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 8.863.651,21 € (Vorjahr: Überschuss von 7.035.868,57 €) aus.

Die Vermögensstruktur hat sich mit ihrem Schwerpunkt im langfristigen Bereich – insbesondere beim Sachanlagevermögen – nur geringfügig verändert. Das Sachanlagevermögen mit rd. 818 Mio. € (Vorjahr: rd. 800 Mio. €) entspricht rd. 90,4 % (Vorjahr: rd. 89,5 %) der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite ist die Kapitalstruktur ebenfalls weitestgehend konstant geblieben. Das Eigenkapital beträgt rd. 378,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 41,9 % (Vorjahr: rd. 41,8 %).

Die Finanzausstattung ist durch den hohen Anteil zuschussfinanzierter Baumaßnahmen bestimmt.

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von rd. 8,8 Mio. € nach einem Jahresüberschuss von rd. 7 Mio. € im Vorjahr. Der trotz des deutlich verminderten Betriebsergebnisses (rd. - 4,2 Mio. €) zu verzeichnende Anstieg beruht neben dem verbesserten Finanzergebnis vor allem auf der Zunahme des neutralen Ergebnisses. Der Jahresüberschuss macht rd. 6,4 % der Betriebsleistung aus und beruht auf mehreren Veränderungen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr. Dieser trotz des um rd. 4,3 Mio. € gestiegenen Materialaufwendungen und der um rd. 1,7 Mio. € gestiegenen Personalaufwendungen zu verzeichnende Anstieg des Gewinns um rd. 1,8 Mio. € ist neben rückläufigen Abschreibungen (rd. - 3,9 Mio. €) und geringeren Zinsaufwendungen (rd. - 0,4 Mio. €) vor allem auf positive Sondereffekte zurückzuführen. Diese umfassen insbesondere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (rd. 6,3 Mio. €) und aus der Neubewertung von Rückstellungen (rd. 0,7 Mio. €). Signifikante Veränderungen ergaben sich bei den Posten „Umsatzerlöse“ (rd. + 30,2 Mio. €) und „Erhöhung des Bestands an Leistungen“ (rd. - 27,2 Mio. €). Diese starken Veränderungen gegenüber den Vorjahresergebnissen resultieren aus dem Ausweis von Betriebskostenabrechnungen.

Die Vermietung an stadtinterne Mieter dominiert die Umsatzerlöse. Von den Mieterlösen entfallen rd. 73,8 Mio. € auf die Stadt Wuppertal. Das GMW erwirtschaftet mit internen Kunden unverändert gegenüber dem Vorjahr rd. 94 % der Mieterlöse. Die Risiken von Mietausfällen sind daher relativ gering. Die Risiken aus Mietminderungen aufgrund baulicher Mängel sind jedoch trotz Abbau der strukturellen dauerhaften Wertminderungen nach wie vor gegeben. Der bauliche Zustand der Gebäude bildet das zentrale Risiko des GMW.

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 finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal, das durch diverse Förderprogramme durch Bund und Land NRW unterstützt wird. Auch die energetische Optimierung der Gebäude dürfte erhebliche Finanzmittel erfordern. Durch die möglichen Einsparungen bei den künftig voraussichtlich weiter steigenden Energiekosten sollten diese Ausgaben zumindest mittelfristig kompensiert werden. Insoweit rechnen sich diese ökologisch sinnvollen Investitionen auch wirtschaftlich.

Weitere Einzelheiten können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM GmbH, Köln, durchgeführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 13.03.2018 erteilt. Der Prüfbericht kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

**Anlagen**

Anlage 1: Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht