

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stefanie Schröer +49 202 563 5215 +49 202 563 4742 stefanie.schroeer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.05.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0253/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.06.2020	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
16.06.2020	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
17.06.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
22.06.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) für das Geschäftsjahr 2018		

Grund der Vorlage

Gemäß § 4 S. 1 Buchstabe c) 1. und 2. Alt. der EigVO NRW sowie § 4 S. 1 Buchstabe d) 1. und 2. Alt. 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 2018 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 129.480.124,04 € festgestellt.
2. Der Betrag von 119.202.596,32 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Der verbleibende Überschuss in Höhe von 10.277.527,72 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Mucke

Dr. Flunkert

Begründung

Die Bilanz des GMW für das Geschäftsjahr 2018 schließt in Aktiva und Passiva mit (Vorjahr: 904.103.873,67 €) ab.	1.022.274.218,25 €
Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von (Vorjahr: Überschuss von 8.863.651,21 €) aus.	129.480.124,04 €
Nach Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	119.202.596,32 €
verbleibt ein Überschuss in Höhe von der auf neue Rechnung vorgetragen wird.	10.277.527,72 €

Einmaliger Sondereffekt:

Der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von rd. 129,5 Mio. € wird geprägt durch den Einmaleffekt aus der ertragswirksamen Auflösung der aktivisch beim Sachanlagevermögen abgesetzten Wertberichtigung für den Investitionsstau bei Gebäuden in Höhe von rd. 119,2 Mio. €. Dieser Betrag wurde in die anderen Gewinnrücklagen zur Abdeckung struktureller Gebäudeschäden eingestellt.

Erläuterung Sondereffekt:

Im Zuge der Einbringung der Gebäude zum 01. Januar 2000 ist ein gutachterlich ermittelter durchschnittlicher Instandhaltungsstau von zunächst 184 Mio. € zugrunde gelegt worden. Aufgrund der Neuregelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes durften die bis dahin als Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung klassifizierten Rückstellungen für Gebäudeschäden nicht fortentwickelt werden. Die Wertkorrektive zu den Immobilien werden daher ab dem Wirtschaftsjahr 2010 als passive Korrekturposten zu den Immobilienwerten aktivisch abgesetzt. Da die planmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen sowie die aktivisch abgesetzten Wertkorrektive nicht aufeinander abgestimmt waren, hatte dies im Wirtschaftsjahr 2017 erstmals zur Konsequenz, dass das Immobilienvermögen mit negativen Buchwerten in Höhe von ca. 6 Mio. € ausgewiesen wurde, was im Vorjahresabschluss durch eine manuelle Buchung korrigiert wurde. Vor dem Hintergrund, dass das vorerwähnte Verfahren grundsätzlich nicht geeignet ist, die Verhältnisse normgerecht abzubilden, ist der Betrieb zum 31.12.2018 dazu übergegangen, das Immobilienvermögen grundsätzlich planmäßig abzuschreiben und bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen des Immobilienvermögens außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen. Die bisher aktivisch abgesetzten passiven Wertberichtigungen wurden daher mit einem Betrag von rd. 119,2 Mio. € erfolgswirksam aufgelöst. Dieser Betrag wurde aus dem Jahresüberschuss 2018 in die Gewinnrücklagen als Rücklagen für strukturelle Gebäudeschäden eingestellt. Der Aufwand aus außerplanmäßigen Abschreibungen belief sich auf rd. 2,9 Mio. €.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von rd. 129,5 Mio. € nach einem Jahresüberschuss von rd. 8,8 Mio. € im Vorjahr. Damit ist der Jahresgewinn gegenüber dem Vorjahr um rd. 120,6 Mio. € gestiegen. Bereinigt um den Sondereffekt aus der Auflösung der Wertberichtigung für Instandhaltungsstau liegt der Jahresüberschuss bei rd. 10,2 Mio. € und macht damit 7,1 % der Betriebsleistung aus (Vorjahr 6,4 %).

Der zu verzeichnende Anstieg des Gewinns aus dem laufenden Geschäftsverkehr um rd. 1,4 Mio. € ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Umsatzerlöse um rd. 36,5 Mio. € bei gleichzeitiger Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen von rd. 35 Mio. € zurückzuführen. Diese starken Veränderungen gegenüber den Vorjahresergebnissen resultieren aus dem Ausweis von Betriebskostenabrechnungen.

Von den Mieterlösen fallen rd. 75,1 Mio. € auf die Stadt Wuppertal (Vorjahr rd. 73,8 Mio. €). Die Erlöse aus Fremdvermietungen (rd. 4,9 Mio. €) sind gegenüber dem Vorjahr (rd. 4,7 Mio. €) leicht erhöht.

Die Veränderung der unfertigen Leistungen betrifft mit rd. 334 T€ weiterberechnete Baumaßnahmen sowie mit rd. 30,7 Mio. € die Veränderung der unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Betriebskosten. Die Veränderung der unfertigen Leistungen aus Betriebskosten betrifft die Verminderung der unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Betriebskosten 2016, 2017 (rd. 65,1 Mio. €), sowie die Erhöhung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2018 (rd. -34,4 Mio. €).

Die Materialaufwendungen betreffen mit rd. 828 T€ (Vorjahr rd. 1,2 Mio. €) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren sowie mit rd. 67,3 Mio. € (Vorjahr rd. 65,6 Mio. €) Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund der im Jahr 2018 erfolgten Tarifierungen und Stufensteigerungen sowie infolge eines höheren durchschnittlichen Beschäftigtenstands entsprechend gestiegen.

Bilanz:

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11,56 % auf 1.022 T€ angestiegen.

Die Vermögensstruktur hat sich mit ihrem Schwerpunkt im langfristigen Bereich, insbesondere beim Sachanlagevermögen, durch die ertragswirksame Auflösung der aktivisch abgesetzten Wertberichtigung für strukturelle Gebäudeschäden um 5,9 %-Punkte verändert. So hat sich der Anteil des langfristig gebundenen Anlagevermögens am Gesamtvermögen (Anlageintensität) von 90,4 % auf 96,3 % erhöht.

Parallel hierzu hat sich auf der Passivseite die Kapitalstruktur mit der Zuführung zur Gewinnrücklage für strukturelle Gebäudeschäden entwickelt; die Eigenkapitalquote zum 31.12.2018 liegt mit 49,4 % deutlich über dem Vorjahr (41,9 %).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse ist mit rd. 249,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit rd. 234,0 Mio. € um rd. 15,7 Mio. € gestiegen. Der Anstieg der Zuschüsse geht mit dem gestiegenen Bauvolumen einher.

Finanzlage:

Der Finanzmittelbestand umfasst neben den flüssigen Mitteln das Sonderhaushaltskonto (rd. -11,9 Mio. €, Vorjahr: rd. 9,5 Mio. €) bei der Stadt Wuppertal, da hierüber das seit September 2011 eingerichtete Cash-Pooling über die Stadt Wuppertal abgewickelt wird. Die Veränderung des Finanzmittelbestands beträgt daher rd. -21,4 Mio. €.

Gewinnabführung:

Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2019 (VO/1128/19) wurde aufgrund von akuten Liquiditätsproblemen des GMW auf die Abführung an den städtischen Haushalt in Höhe von 5,8 Mio. € zur Sicherung der Liquidität und gleichzeitigen Stabilisierung der Finanzsituation des GMW verzichtet.

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 30.04.2020 erteilt. Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat ebenfalls keine Beanstandungen ergeben.

Der Prüfbericht kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Anlagen

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