

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>             | Geschäftsbereich  | Zentrale Dienstleistungen  |
|                                     | Ressort / Stadtbetrieb                                    | Ressort 403 - Finanzen   |
|                                     | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail   | Sylvia Hübler<br>563 5187<br>563 4742<br>sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de |
|                                     | Datum:  | 23.11.2006   |
|                                     | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                       | <b>VO/1173/06</b><br>öffentlich  |
| Sitzung am                          | Gremium   | Beschlussqualität  |
| <b>07.12.2006</b>                   | <b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>                | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>12.12.2006</b>                   | <b>Ausschuss für Finanzen und participationssteuerung</b> | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>13.12.2006</b>                   | <b>Hauptausschuss</b>                                     | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>18.12.2006</b>                   | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                            | <b>Entscheidung</b>  |
| <b>Jahresabschluss 2005 des GMW</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Gem. § 4 lit. c) EigVO NRW entscheidet der Rat der Stadt über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt wie folgt:

1. Der Jahresabschluss 2005 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal wird mit einem Überschuss in Höhe von 5.782.015,34 EUR festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 2.531.364,12 EUR (Gewinnabführung 1.360.000,00 EUR und anteilige Verkaufserlöse 1.171.364,12 EUR).
3. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 3.250.651,22 EUR wird in die allgemeine Rücklage eingestellt.

### Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

### Unterschrift

Bayer

Dr. Flunkert

## Begründung

### 1. Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW für das  
Geschäftsjahr 2005 schließt in Aktiva und Passiva  
mit € 936.442.629,18  
(Vorjahr 945.182 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist  
einen **Jahresüberschuss** von € 5.782.015,34  
(Vorjahr: Überschuss von rd. 8.272 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bachem  
Fervers Janssen Mehrhoff, Solingen durchgeführt. Der Wirtschaftsprüfer hat mit Datum vom  
04.10.2006 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### 2. Bilanz

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2005 stellt sich wie folgt dar:

#### **Bilanz 2005**

alle Beträge in T€

| <i>Aktiva</i>                      | 31.12.2005     | 31.12.2004     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Anlagevermögen                     | 898.452        | 907.306        |
| Umlaufvermögen                     | 37.449         | 37.869         |
| Rechnungsabgrenzungsposten         | 541            | 6              |
| <b>Bilanzsumme</b>                 | <b>936.442</b> | <b>945.181</b> |
| <i>Passiva</i>                     |                |                |
| Eigenkapital                       | 367.136        | 364.778        |
| Sonderposten Investitionszuschüsse | 106.908        | 102.958        |
| Rückstellungen                     | 172.839        | 182.208        |
| Verbindlichkeiten                  | 288.899        | 295.228        |
| Passive Rechnungsabgrenzung        | 660            | 9              |
| <b>Bilanzsumme</b>                 | <b>936.442</b> | <b>945.181</b> |

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da den Investitionen in Höhe von rd. 16 Mio. € Abschreibungen und Buchwertabgänge in Höhe von rd. 24,8 Mio. € gegenüberstehen. Die Anlagenintensität ist konstant und beträgt 96,0% (Vj.: 96,0%).

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte belaufen sich auf rd. 1.343 T€ und haben sich deutlich erhöht, was auf die Steigerung der unfertigen Leistungen zurückzuführen ist.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich insgesamt auf rd. 32,5 Mio. €. Davon betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen rd. 0,9 Mio. € und betreffen Mietforderungen an Dritte, bereinigt um Wertberichtigungen.

Die Forderungen an die Stadt belaufen sich auf rd. 30,9 Mio. € und setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen, die miteinander saldiert werden, da es sich um die gleiche Gläubigerin/Schuldnerin handelt. U.a. handelt es sich um folgende Positionen: Guthaben Sonderhaushaltskonto (30,7 Mio. €), Forderungen aus Betriebskostenabrechnung (3,3 Mio. €), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (4,0 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (rd. 0,8 Mio. €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 0,7 Mio. € und entfallen hauptsächlich auf Umsatzsteuerforderungen und Forderungen aus Überzahlungen an Kreditoren und Mieterdarlehen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 367,1 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 39,2% (Vj.: rd. 38,6%).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 106,9 Mio. € betrifft erhaltene Zuschüsse der öffentlichen Hand für Bau- und Gebäudeinvestitionen des GMW. Die passivierten Zuschüsse werden analog der Gebäudeabschreibung aufgelöst, so dass der Abschreibungsaufwand teilweise neutralisiert wird und das Unternehmen nur mit den Abschreibungen auf den aus Eigenmitteln finanzierten Teilen der Investition belastet ist.

Die Rückstellungen umfassen die Rückstellungen für Pensionen sowie die sonstigen Rückstellungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,4 Mio. € auf 172,8 Mio. € vermindert.

In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. Rückstellungen für Gebäudeschäden (139,1 Mio. €), Schadstoffschäden (21,9 Mio. €), Sanierungsgeld ZVK (3,8 Mio. €) sowie ausstehende Rechnungen (3,3 Mio. €) enthalten.

Wirtschaftlich betrachtet stellt die Rückstellung für Gebäudeschäden einen Korrekturposten zu den Immobilien dar und ist zugleich mit ihrem jeweils aktuellen Restbetrag ein Gradmesser für die noch ausstehende Beseitigung der Schäden bis zur Erreichung eines durchschnittlichen Erhaltungszustandes. Erst wenn mehr finanzielle Mittel verausgabt werden, als für den Erhalt eines ordnungsmäßigen Gebäudezustandes notwendig sind, wird das in der Rückstellung abgebildete Ausmaß der unterlassenen Bauunterhaltung zurückgehen.

Zur Bedeutung des Schadenstandes sowie der sich hieraus ergebenden mittelfristigen perspektivischen Entwicklung des Vermögens sei auf den beigefügten Lagebericht verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen rd. 275,4 Mio. € und sind aufgrund von Tilgungsleistungen um 9,3 Mio. € gesunken.

### **3. Gewinn- und Verlustrechnung**

Das Geschäftsjahr 2005 des GMW schließt mit einem Überschuss in Höhe von rd. 5,7 Mio. € ab.

## Gewinn- und Verlustrechnung

alle Beträge in T€

|   | 31.12.2005       | 31.12.2004       |
|---|------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                       | 104.959,5        | 99.724,6         |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 584,7            | 121,6            |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                  | 1.224,1          | 1.332,5          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                      | 13.817,1         | 9.540,3          |
| 5. Materialaufwand                                    | -54.988,6        | -52.926,5        |
| 6. Personalaufwand                                    | -18.555,6        | -18.264,9        |
| 7. Abschreibungen                                     | -22.361,8        | -15.297,8        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                 | -8.384,9         | -4.001,9         |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge               | 849,2            | 365,3            |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                  | <u>-11.050,9</u> | <u>-12.024,7</u> |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit      | 6.092,8          | 8.568,5          |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag                  | -0,2             | -3,7             |
| 13. Sonstige Steuern                                  | <u>-310,6</u>    | <u>-292,6</u>    |
| 14. Jahresüberschuss                                  | 5.782,0          | 8.272,2          |

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 96% der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist primär auf gestiegene Erlöse aus Betriebskostenumlagen und Weiterberechnungen zurückzuführen.

Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultiert aus den im Berichtsjahr aktivierten unfertigen Leistungen aus weiterzuberechnenden Bauleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Sanierungszuschüsse (2,3 Mio. €), Gewinne aus Anlagenverkäufen (394 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (8,8 Mio. €) und Auflösung Sonderposten (2,0 Mio. €).

Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen. Diese setzen sich aus dem Aufwand für Bauunterhaltung (23,6 Mio. €) sowie dem Aufwand für lfd. Betriebskosten (27,4 Mio. €) zusammen. In letzterem ist der Aufwand für Energie und Frischwasser (11,6 Mio. €), der Aufwand für Gebäudereinigung (7,1 Mio. €), den lfd. Betriebskosten (7,6 Mio. €) und der Pflege der Außenanlagen (0,8 Mio. €) enthalten. Außerdem beinhalten die bezogenen Leistungen Fremdmieten (3,5 Mio. €).

Der Personalaufwand beträgt insgesamt rd. 18,5 Mio. € für im Jahresdurchschnitt 429 Beschäftigte und ist um 0,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Abschreibungen in Höhe von 22,3 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,0 Mio. € erhöht. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 8,9 Mio. €.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind: Verwaltungsaufwand (2,9 Mio. €), Betriebsaufwendungen (0,3 Mio. €) und Kosten interner Dienstleister (rd. 0,8 Mio. €). Außerdem umfasst diese Position den Aufwand aus der Umwandlung eines in 2004 aufgelösten Darlehens in ein Gesellschafterdarlehen. In 2004 erfolgte eine Sondertilgung des Darlehens für das GMW durch die Stadt, wodurch in diesem Jahr ein Ertrag in Höhe der Sondertilgung gebucht wurde. In 2005 hat die Stadt die Sondertilgung des ursprünglichen Darlehens in ein Gesellschafterdarlehen umgewandelt, wodurch Aufwendungen in Höhe von rd. 3,9 Mio. € entstanden sind.

Die Zinserträge betreffen Zinseinnahmen aus der Verzinsung des Sonderhaushaltskontos (205 T€), aus den Forderungen auf Ausgleich der Pensionsrückstellung (107 T€), aus Verzugszinsen (35 T€) und aus laufenden Guthaben (18 T€).

Das Finanzergebnis insgesamt ist trotz rückläufiger Zinsaufwendungen deutlich negativ, da das GMW strukturbedingt keine Erträge aus Finanzanlagen hat.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im wesentlichen um Grundsteuern.

#### **4. Plan-Ist-Vergleich**

Der Wirtschaftsplan 2005 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 4,2 Mio. €. Der Jahresabschluss 2005 weist einen Überschuss in Höhe von 5,7 Mio. € aus, so dass eine Verbesserung in Höhe von 1,5 Mio. € erreicht werden konnte.

#### **5. Sonstiges**

Die Prüfung nach § 53 HGRG hat keine Beanstandungen ergeben. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Verbesserungen im Berichtswesen bezüglich der geplanten und tatsächlichen Baukosten nötig sind.

#### **6. Ausblick:**

Durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre konnte der Verzehr der Gebäudesubstanz gestoppt werden. Dies zeigt auch die rückläufige Entwicklung der Rückstellungen. Seit der Schaffung des GMW zum 01.01.2000 sind die Rückstellungen für Gebäudeschäden von rd. 184 Mio. € auf rd. 139 Mio. € reduziert worden. Um diesen Trend nachhaltig zu stabilisieren, ist ein hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal nötig. Die Nutzung alternativer Finanzierungsmodelle wie PPP ist nur unter den im Lagebericht dargestellten eingeschränkten Bedingungen zulässig. Vor dem Hintergrund der schlechten wirtschaftlichen Haushaltslage der Stadt besteht das Risiko, dass der eingeleitete Schadenabbau mittelfristig nicht aufrecht erhalten werden kann. Sollte sich die Gebäudesubstanz verschlechtern, müssten Gebäude aufgrund ihres schlechten Zustandes geschlossen werden und Mietauffälle bzw. -minderungen in Kauf genommen werden, die letztlich das Ergebnis des GMW beeinträchtigen.

Nicht mehr benötigte Gebäude werden auch weiterhin veräußert. Es handelt sich hier aber nur um vereinzelte Objekte. Wie das GMW bereits in den Vorjahren angemerkt hat, ist eine weitere Konzentration der Flächennutzung und eine dadurch mögliche intensivere Verwertung frei werdender Objekte zur Realisierung von Sanierungsmitteln dringend geboten. Diese Maßnahmen sind unumgänglich, damit das GMW auch künftig wirtschaftlich erfolgreich arbeiten kann und der langfristige Erhalt der Gebäudesubstanz sichergestellt werden kann. Nur durch aufgabenkritische Überprüfung kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Stadt hält unverändert an der Vorgabe fest, den Raumbestand um 20% zu reduzieren. Bei der Umsetzung wirkt das GMW fachlich beratend mit.

Kritisch ist auch, dass ein erheblicher Teil des Schul- und Sportstättenbaus inzwischen über Landesmittel finanziert wird. Sollten diese Mittel ausfallen, wäre die Stadt kaum in der Lage die Finanzierung sicherzustellen.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

## **Kosten und Finanzierung**

./.

## **Zeitplan**

./.

## **Anlagen**

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht, Bestätigungsvermerk