

|  |   |  |
|--|---|--|
| <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:  | 22.11.2007   |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/0930/07</b><br>öffentlich  |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität  |
| <b>06.12.2007</b>  | <b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>              | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>11.12.2007</b>  | <b>Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung</b> | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>12.12.2007</b>  | <b>Hauptausschuss</b>                                   | <b>Empfehlung/Anhörung</b>   |
| <b>17.12.2007</b>  | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                          | <b>Entscheidung</b>  |
| <b>Jahresabschluss 2006 des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Wuppertal (GMW)</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Gem. § 4 Buchst. 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 2006 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht - wird mit einem Überschuss in Höhe von 2.941.298,98 € festgestellt.
2. Die Abführung an den städtischen Haushalt beträgt 3.941.399,88 € (Gewinnabführung 1.360.000,- €, Einsparung E-Vergabe 168.424,- €, üpl-Ausgabe Zoo 150.000,- € und Verkaufserlöse 2.262.975,88 €).
3. Der Allgemeinen Rücklage werden zur Deckung der Abführung an den städtischen Haushalt 1.000.100,90 € entnommen.

### Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

**Unterschrift**  
Bayer

Dr. Flunkert

**Begründung**  
**1. Jahresabschluss**

Die Bilanz des GMW für das  
Geschäftsjahr 2006 schließt in Aktiva und Passiva  
mit € 943.196.194,14  
(Vorjahr 936.443 T€) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist  
einen **Jahresüberschuss** von € 2.941.298,98  
(Vorjahr: Überschuss von rd. 5.782 T€) aus.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bachem  
Fervers Janssen Mehrhoff, Solingen durchgeführt. Der Wirtschaftsprüfer hat mit Datum vom  
19.11.2007 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

**2. Bilanz**

Die Bilanz des Geschäftsjahres 2006 stellt sich wie folgt dar:

**Bilanz 2006**

alle Beträge in TEuro

| <i>Aktiva</i>                      | 31.12.2005     | 31.12.2006     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Anlagevermögen                     | 898.452        | 906.522        |
| Umlaufvermögen                     | 37.449         | 35.316         |
| Rechnungsabgrenzungsposten         | 541            | 1.358          |
| <b>Bilanzsumme</b>                 | <b>936.442</b> | <b>943.196</b> |
| <i>Passiva</i>                     |                |                |
| Eigenkapital                       | 367.135        | 367.545        |
| Sonderposten Investitionszuschüsse | 106.908        | 116.551        |
| Rückstellungen                     | 172.839        | 175.666        |
| Verbindlichkeiten                  | 288.900        | 282.155        |
| Passive Rechnungsabgrenzung        | 660            | 1.279          |
| <b>Bilanzsumme</b>                 | <b>936.442</b> | <b>943.196</b> |

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8,1 Mio. € gestiegen. Den  
Investitionen in Höhe von rd. 29,5 Mio. € stehen Abschreibungen in Höhe von rd. 19,9 Mio. €  
und Buchwertabgänge in Höhe von rd. 1,6 Mio. € gegenüber.

Die Investitionen entfallen in erster Linie auf die Gebäude Schulen und die Gebäude Kultur und Sport.

Die Anlagenintensität ist nahezu konstant und beträgt 96,2% (Vj.: 96,0%).

Zum Umlaufvermögen gehören Vorräte, Forderungen sowie liquide Mittel.

Die Vorräte belaufen sich zum Bilanzstichtag auf rd. 0,1% der Bilanzsumme und sind daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich insgesamt auf rd. 33,8 Mio. €. Davon betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen rd. 0,4 Mio. € und betreffen Mietforderungen an Dritte, bereinigt um Wertberichtigungen.

Die Forderungen an die Stadt belaufen sich auf rd. 32,4 Mio. € und setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen, die miteinander saldiert werden, da es sich um die gleiche Gläubigerin/Schuldnerin handelt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen 0,9 Mio. € und entfallen hauptsächlich auf Umsatzsteuerforderungen und Forderungen aus Überzahlungen an Kreditoren und Mieterdarlehen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf insgesamt 367,5 Mio. € und resultiert aus dem Stammkapital, Rücklagen, dem Gewinnvortrag sowie dem erzielten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 39,0% (Vj.: rd. 39,2%).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 116,6 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. 2,9 Mio. € auf 175,7 Mio. € erhöht.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Gebäudeschäden (141,8 Mio. €), Schadstoffschäden (20,9 Mio. €) sowie Sanierungsgeld ZVK (3,8 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. 264,8 Mio. € und sind aufgrund von Tilgungsleistungen um rd. 10,6 Mio. € gesunken.

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

Das Geschäftsjahr 2006 des GMW schließt mit einem Überschuss in Höhe von rd. 2,9 Mio. € ab.

## Gewinn- und Verlustrechnung 2006

alle Beträge in T€

|   | 31.12.2005     | 31.12.2006     | Veränderung |
|---|----------------|----------------|-------------|
| 1. Umsatzerlöse                                       | 104.960        | 115.073        | 9,6%        |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 585            | -599           | -202,4%     |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                  | 1.224          | 1.540          | 25,8%       |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                      | 13.817         | 8.895          | -35,6%      |
| 5. Materialaufwand                                    | -54.989        | -68.889        | 25,3%       |
| 6. Personalaufwand                                    | -18.556        | -18.317        | -1,3%       |
| 7. Abschreibungen                                     | -22.362        | -19.878        | -11,1%      |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                 | -8.385         | -4.277         | -49,0%      |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge               | 849            | 961            | 13,2%       |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                  | <u>-11.051</u> | <u>-11.269</u> | 2,0%        |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit      | 6.093          | 3.240          | -46,8%      |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag                  | 0              | 0              | 0,0%        |
| 13. Sonstige Steuern                                  | <u>-311</u>    | <u>-299</u>    | -3,7%       |
| 14. Jahresüberschuss                                  | 5.782          | 2.941          | -49,1%      |

In den Umsatzerlösen sind Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskostenumlagen, Weiterberechnungen und aus Nebenleistungen enthalten. Rd. 94% der Mieterlöse entfallen auf die Mieterin Stadt Wuppertal. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist primär auf gestiegene Mieten, gestiegene Erlöse aus Betriebskostenumlagen und Weiterberechnungen zurückzuführen.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich deutlich verringert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Sanierungszuschüsse und Auflösung von Sonderposten.

Der Materialaufwand erhöhte sich um 25,3%. Wesentlichen Anteil am Materialaufwand haben die bezogenen Leistungen. Deutliche Steigerungen verzeichneten der Aufwand von Energie und Frischwasser (+15,0%), die Bauunterhaltung (+49,0%) sowie der Aufwand für Fremdmieten (+21,5%).

Der Personalaufwand beträgt insgesamt rd. 18,3 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund des geringeren Personalbestandes (-13) gesunken.

Die Abschreibungen in Höhe von 19,9 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 6,0 Mio. €.

Wesentliche Posten im sonstigen betrieblichen Aufwand sind: Verwaltungsaufwand (3,1 Mio. €) und Betriebsaufwendungen (0,3 Mio. €). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr beruht auf dem Sondertatbestand der Umwandlung einer Sondertilgung in ein Gesellschafterdarlehen, wodurch 2005 Aufwendungen in Höhe von rd. 3,9 Mio. € entstanden sind.

Die Zinserträge betreffen Zinseinnahmen aus der Verzinsung des Sonderhaushaltskontos, aus der Forderung auf Ausgleich der Pensionsrückstellungen, aus Verzugszinsen und aus laufenden Guthaben.

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

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

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

Der Wirtschaftsplan 2006 endet mit einem Überschuss in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Der Jahresabschluss 2006 weist einen Überschuss in Höhe von 2,9 Mio. € aus. Die Verschlechterung resultiert hauptsächlich aus einer Neubewertung der Rückstellungen durch Indexsteigerungen aufgrund der Begehungsergebnisse 2007. Da die Möglichkeiten der Verbesserung des Ergebnisses durch Mieterhöhungen begrenzt sind, konnte das Niveau des Wirtschaftsplanes nicht erreicht werden.

#### **5. Sonstiges**

Die Prüfung nach § 53 HGRG hat keine Beanstandungen ergeben.

#### **6. Ausblick**

Durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre konnte der Verzehr der Gebäudesubstanz gestoppt und umgekehrt werden. Vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage der Stadt und der Erkenntnis, dass alternative Finanzierungsmodelle (PPP) zwar eine wirtschaftliche Alternative sind, jedoch kein zusätzliches Finanzierungsinstrument darstellen, ist ein hohes Engagement der Stadt Wuppertal erforderlich, um den Schadenabbau fortsetzen zu können.

Nicht mehr benötigte Gebäude werden auch weiterhin veräußert. Es handelt sich hier aber nur um vereinzelte Objekte. Wie bereits in den Vorjahren angemerkt, ist eine weitere Konzentration der Flächennutzung und eine dadurch mögliche intensivere Verwertung freier 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 seitens des Mieters kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden.

Die baulichen Aktivitäten des GMW werden sich weiterhin in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig auf die Beseitigung von baurechtlichen Mängeln (z.B. Brandschutzmaßnahmen) und der Sanierung von Gebäuden, möglichst mit dem Schwerpunkt Komplett-sanierungen, erstrecken.

Ein weiterer Schwerpunkt wird in der Bereitstellung zusätzlich benötigter Schulflächen im Zusammenhang mit der Schaffung von Ganztagsbetreuungsangeboten im Grundschulbereich liegen.

Mittelfristig anzugehende Neubaumaßnahmen sind z.B. der Neubau eines Kindergartengebäudes „An der Blutfinke“ (Beginn Herbst 2008) sowie die Errichtung einer neuen Sporthalle an der Gesamtschule Blutfinke (Fertigstellung 2008). Weitere wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW sind u.a. die Sanierung der Schulzentren West und Ost, die Sanierung des Schauspielhauses, die Fortsetzung der Sanierungen Schwimmoper und Opernhaus sowie die Sanierung des Gebäudekomplexes der Volkshochschule.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

**Anlagen**

Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht