GMW Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal

Mittelfristige Erfolgsplanung Wirtschaftsplan 2020 - 2024

Bilanz-position	Kostenart	Beschreibung	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
C.-01.	4000000	Mieterlöse interne Mieter	78.000.000 €	78.500.000 €	79.285.000 €	80.077.850 €	80.878.629 €
C.-01.	4000005-9	Mieterlöse externe Mieter	5.335.000 €	5.415.025 €	5.496.250 €	5.578.694 €	5.662.375 €
C.-01.	4000030	Erlöse aus Erbbauzinsen	45.000 €	45.675 €	46.360 €	47.056 €	47.761 €
C.-01.	4000050	Erlöse aus Betriebskostenabr. Interne Mieter	35.500.000 €	36.210.000 €	36.934.200 €	37.672.884 €	38.426.342 €
C.-01.	4000055+59	Erlöse aus Betriebskostenabr. externe Mieter	1.608.956 €	1.641.135 €	1.673.957 €	1.707.437 €	1.741.585 €
C.-01.	4000200	Erlöse Energiedienstleistungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-01.	4000300	Erlöse Gebäudereinigung	1.000 €	1.025 €	1.051 €	1.077 €	1.104 €
C.-01.	4000400+01	Erlöse Hausmeisterdienste	8.200.000 €	8.405.000 €	8.615.125 €	8.830.503 €	9.051.266 €
C.-01.	4000600+610	Erlöse Hausverwaltung + FB4 Tertiärnutzer	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €
C.-01.	4000700	Erlöse Ingenieurleistungen	300.000 €	304.500 €	309.068 €	313.704 €	318.409 €
C.-01.	4009000+01	Erlöse aus Weiterberechnung	1.131.000 €	1.159.275 €	1.188.257 €	1.217.963 €	1.248.412 €
C.-01.	4009900+01	Erlöse aus sonst. Dienstleistg	575.000 €	589.375 €	604.109 €	619.212 €	634.692 €
C.-03.	5100000	Aktivierte Eigenleistungen	3.600.000 €	3.690.000 €	3.782.250 €	3.876.806 €	3.973.726 €
C.-04.	4000800	Erlöse aus Abgabe Verdingungs- unterlagen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-01.	4000900	Erlöse aus Schadensersatzlstg.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	5201200	Ertrag Abgang Anlagevermögen	465.839 €				
C.-04.	5202000+01	Ertrag Schadensersatzleistung	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
C.-04.	5203000	Erträge aus der Aufl. v. RST	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	5205000	ErträgeAuflösung SoPo/Zuschüsse	7.300.000 €	7.300.000 €	7.300.000 €	7.300.000 €	7.300.000 €
C.-04.	5206000	Ertrag Materialausbau	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	5209000	Sonstige betriebl. Erträge	250.000 €	253.750 €	257.556 €	261.420 €	265.341 €
C.-04.	5209001	Eingliederungszuschuss AA	6.000 €	6.120 €	6.242 €	6.367 €	6.495 €
C.-04.	5209002	Erträge abgeschr. Forderungen	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
C.-04.	5209004	Erträge aus Aktenvernichtung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	5209100+01	Sonstige betriebl. Erträge/Telefon	60 €	61 €	62 €	64 €	65 €
C.-04.	5209200	Sonst. Betriebl. Erträge/Photov.	70.000 €	70.000 €	70.000 €	70.000 €	70.000 €
C.-04.	5209300	Sonstige betriebl. Erträge Stromverkauf	0 €				
C.-04.	5723201	Erträge a.d. Aufl. PWB Forderung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	5723301	Erträge a.d. Aufl. EWB Forderung	0 €				
C.-04.	6200100	Ertrag Auflösung EWB	0 €				
C.-04.	6200200	Ertr. Auflösung PWB	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-04.	6210200	Erträge Sanierungszuschüsse	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
C.-04.	6210201	sonstige Ertragszuschüsse	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
C.-15.	6210300	periodenfremder Ertrag	0 €				
C.-11.	6000000	Zinserträge Bankguthaben	50 €	50 €	50 €	50 €	50 €
C.-11.	6000100	Zinsen aus Darlehnsgewährungen	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
C.-11.	6000101	Zinsen Pensionsforderungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-11.	6000102	Erträge Verzugszinsen	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
C.-05.-A	5310400	Materialaufwand	300.000 €	306.000 €	312.120 €	318.362 €	324.730 €
C.-05.-A	5310450	Betriebsbedarf allgemein	40.000 €	40.800 €	41.616 €	42.448 €	43.297 €
C.-05.-A	5310500	Betriebsbedarf Schutzausrüstg.	40.000 €	40.800 €	41.616 €	42.448 €	43.297 €
C.-05.-B-1.	0	Bauunterhaltung	27.000.000 €	27.675.000 €	28.366.875 €	29.076.047 €	29.802.948 €

Bilanz-position	Kostenart	Beschreibung	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
C.-05.-A	5310900	Aufwendungen RHB Kraftwerk.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-05.-B-1.	5340900+910+920+930	Kraftwerkscheibe	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-13.	5312000	Zinsen auf Gebäude u. mobiles Anlagevermögen	6.000.000 €	5.700.000 €	5.400.000 €	5.100.000 €	4.800.000 €
C.-05.-B-2.	5310215	Aufwand Wartung Heizungsanlage	4.000 €	4.100 €	4.203 €	4.308 €	4.415 €
C.-05.-B-2.	5310245	Wartung Kläranlage - BK	25.000 €	25.625 €	26.266 €	26.922 €	27.595 €
C.-05.-B-2.	5310256	Wartung FB2 Haustechnik - BK	2.300.000 €	2.357.500 €	2.416.438 €	2.476.848 €	2.538.770 €
C.-05.-B-2.	5320200	Aufwand für Entwässerung / Regenwasser	1.900.000 €	1.976.000 €	2.055.040 €	2.137.242 €	2.222.731 €
C.-05.-B-2.	5320210+220	Aufwand für Entwässerung / Schmutzwasser	950.000 €	988.000 €	1.027.520 €	1.068.621 €	1.111.366 €
C.-05.-B-2.	5320300	Winterdienst	250.000 €	255.000 €	260.100 €	265.302 €	270.608 €
C.-05.-B-2.	5320310	Aufwand für Straßenreinigung	480.000 €	489.600 €	499.392 €	509.380 €	519.567 €
C.-05.-B-2.	5320400	Restmüllbeseitigung	1.500.000 €	1.530.000 €	1.560.600 €	1.591.812 €	1.623.648 €
C.-05.-B-2.	5320410	Abfallbeseitigung / Müllgebühren	80.000 €	81.600 €	83.232 €	84.897 €	86.595 €
C.-05.-B-2.	5320500	Aufwand für Aufzugwartung	285.000 €	290.700 €	296.514 €	302.444 €	308.493 €
C.-05.-B-2.	5320550	Aufwand Notruf Aufzugsanlage	12.500 €	12.750 €	13.005 €	13.265 €	13.530 €
C.-05.-B-2.	5320600	Schornsteinfegergebühren	38.000 €	38.950 €	39.924 €	40.922 €	41.945 €
C.-05.-B-2.	5320610	Immissionsschutzmessungen	300 €	308 €	315 €	323 €	331 €
C.-05.-B-2.	5320700	Aufwand für Gebäudeversicherung	650.000 €	666.250 €	682.906 €	699.979 €	717.478 €
C.-05.-B-2.	5320800	Aufwand Gebäudereinigung BK	11.300.000 €	11.582.500 €	11.872.063 €	12.168.864 €	12.473.086 €
C.-05.-B-2.	5320801	Aufwand Gebäudereinigung BK (bez. durch Nutzer)	2.500 €	2.563 €	2.627 €	2.692 €	2.760 €
C.-05.-B-2.	5320802	Aufwand Gebäudereinigung nicht BK relevant	16.000 €	16.400 €	16.810 €	17.230 €	17.661 €
C.-05.-B-2.	5320810	Serviceleistungen KITA-Küchen	1.400.000 €	1.456.000 €	1.514.240 €	1.574.810 €	1.637.802 €
C.-05.-B-2.	5320850	Schädlingsbekämpfung	72.000 €	74.880 €	77.875 €	80.990 €	84.230 €
C.-05.-B-2.	5321100+110	Aufwand für Strom	5.300.000 €	5.512.000 €	5.732.480 €	5.961.779 €	6.200.250 €
C.-05.-B-2.	5321200+210	Aufwand für Fernwärme	3.250.000 €	3.380.000 €	3.515.200 €	3.655.808 €	3.802.040 €
C.-05.-B-2.	5321220	Aufwand für Wärmelieferung	570.000 €	592.800 €	616.512 €	641.172 €	666.819 €
C.-05.-B-2.	5321230	Aufwand Energieeinsparcontract	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-05.-B-2.	5321240	Aufwand für Holzpellets	8.000 €	8.320 €	8.653 €	8.999 €	9.359 €
C.-05.-B-2.	5321300	Aufwand für Gas	3.700.000 €	3.848.000 €	4.001.920 €	4.161.997 €	4.328.477 €
C.-05.-B-2.	5321310	Aufwand für Heizöl	200.000 €	208.000 €	216.320 €	224.973 €	229.472 €
C.-05.-B-2.	5321320	Aufwand für Flüssiggas	40.000 €	41.600 €	43.264 €	44.995 €	45.894 €
C.-05.-B-2.	5321321	Aufwand für Flüssiggas Behältermiete	2.600 €	2.652 €	2.705 €	2.759 €	2.814 €
C.-05.-B-2.	5321400	Aufwand für Frischwasser	1.100.000 €	1.122.000 €	1.144.440 €	1.167.329 €	1.190.675 €
C.-05.-B-2.	5321450	Aufw.f. autom. Energiedaterf.	85.000 €	86.700 €	88.434 €	90.203 €	92.007 €
C.-05.-B-2.	5321500	Aufwand für Pflege Außengelände	1.200.000 €	1.224.000 €	1.248.480 €	1.273.450 €	1.298.919 €
C.-05.-B-2.	5321501	Aufwand für Reinigung Dachrinnen	90.000 €	92.250 €	94.556 €	96.920 €	99.343 €
C.-05.-B-2.	5321600	Aufwand Fettabscheidergebühren, BK	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-05.-B-2.	5321700	Aufwand Hausmeister (Fremdabrechnung), BK	35.000 €	35.875 €	36.772 €	37.691 €	38.633 €
C.-05.-B-2.	5321701	Aufwand für Hausmeisterdienste nicht BK-relevant	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €
C.-05.-B-2.	5321800	Aufwand Verwaltergebühren, BK	10.000 €	10.200 €	10.404 €	10.612 €	10.824 €
C.-05.-B-2.	5321850	Aufwand Kabel-, Fernsehgeb, BK	35.000 €	35.700 €	36.414 €	37.142 €	37.885 €
C.-05.-B-2.	5321900+1	Aufwand Sonstige BK	100.000 €				0 €
C.-05.-B-2.	5321905	Aufwand sonstige BK ohne Zuordnung BK	10.000 €	10.200 €	10.404 €	10.612 €	10.824 €
C.-05.-B-2.	5321910	Aufwand Kontoführungsgeb., BK	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-05.-B-2.	5321920	Aufwand Gebäudeversicherung, BK (Haftpflicht)	3.500 €	3.570 €	3.641 €	3.714 €	3.789 €
C.-19.	5320100	Aufwand für Grundsteuer (Steuern und Abgaben)	360.000 €	367.200 €	374.544 €	382.035 €	389.676 €
C.-19.	5320900	Stromsteuer Kraftwerkscheibe	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-1.	5340100	Mieten (ohne Müngstener Str. 10)	8.300.000 €	8.466.000 €	8.635.320 €	8.808.026 €	8.984.187 €
C.-08.-2.	5340101	Eigenmiete GMW Müngstener Str.	610.067 €	622.269 €	634.714 €	647.408 €	660.356 €
C.-08.-2.	5340102	Betriebskosten Müngstener Str.	228.000 €	233.700 €	239.543 €	245.531 €	251.669 €
C.-05.-B-1.	5340200	Pachten	5.000 €	5.125 €	5.253 €	5.384 €	5.519 €
C.-08.-3.	5340210	Aufwand Mietsonderzahlungen	25.906 €	26.554 €	27.217 €	27.898 €	28.595 €
C.-05.-B-2.	5340300	Sicherheitsdienste	350.000 €	353.500 €	357.035 €	360.605 €	364.211 €
C.-05.-B-2.	5340301	Sicherheitsdienste nicht BK-relevant	100.000 €	101.500 €	103.023 €	104.568 €	106.136 €

Bilanz-position	Kostenart	Beschreibung	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
C.-08.-3.	5340400	Aufwand für Umzüge (innerhalb der Stadtverwaltung)	130.000 €	131.950 €	133.929 €	135.938 €	137.977 €
C.-06.-A	5410100 - 5422100	Personalkosten	30.991.000 €	31.765.775 €	32.559.919 €	33.373.917 €	34.208.265 €
C.-06.-B-1.	5423000	Beihilfen	115.000 €	117.875 €	120.822 €	123.842 €	126.938 €
C.-06.-B-1.	5423100	Freiwillige soz. Aufwendungen	750 €				
C.-06.-B-1.	5423200	Freiwillige soz. Aufwendungen PR	0 €				
C.-06.-A	5424000	Umlage für Altersteilzeit	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-06.-A	5424100	Freistellungsph. Altersteilz.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-06.-A	5424200	Aufwand für Vorruhestand	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5430100	Dienstfahrten und -reisen	111.000 €	113.775 €	116.619 €	119.535 €	122.523 €
C.-08.-3.	5430200	Fortbildung von Mitarbeitern	210.000 €				0 €
C.-06.-A	5430300	Zuführung Rückstellg. Personal	162.000 €	166.050 €	170.201 €	174.456 €	178.818 €
C.-06.-B-2.	5430301	Zuführung zu Pensions-RST	515.000 €	520.150 €	525.352 €	530.605 €	535.911 €
C.-06.-A	5430302	Auflösung Rückstellung Personal	-100.000 €	-100.000 €	-100.000 €	-100.000 €	-100.000 €
C.-06.-A	5430900+901	Sonstige Personalkosten	15.000 €				
C.-07.-A	5500100	Afa	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €	30.000.000 €
C.-07.-A	5500120	Sonderafa	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5300780	Trinkwasseruntersuchung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5500400	Centdifferenzen Anbu	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5700100+200	Kosten interner Dienstleister	1.312.000 €	1.338.240 €	1.365.005 €	1.392.305 €	1.420.151 €
C.-08.-3.	5710100	Haftpflicht- u. Sachversicherg	35.000 €	35.700 €	36.414 €	37.142 €	37.885 €
C.-06.-B-1.	5710200	Gemeindeunfallversicherung	95.000 €	96.900 €	98.838 €	100.815 €	102.831 €
C.-08.-3.	5720100	Bürobedarf	40.000 €	40.800 €	41.616 €	42.448 €	43.297 €
C.-08.-3.	5720200	EDV-Bedarf	262.556 €	267.807 €	273.163 €	278.626 €	284.199 €
C.-08.-3.	5720300	Fachliteratur/Zeitschriften	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
C.-08.-3.	5720400	Telefonkosten , Netzanschlüsse	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €	183.000 €
C.-08.-3.	5720401	Anschaffung Handys	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €
C.-08.-3.	5720500	Bankgebühren	250.000 €	255.000 €	260.100 €	265.302 €	270.608 €
C.-08.-3.	5720600	Porto	10.000 €	10.200 €	10.404 €	10.612 €	10.824 €
C.-08.-3.	5721100	Werbung	13.000 €	13.260 €	13.525 €	13.796 €	14.072 €
C.-08.-3.	5721200	Bewirtung außer Haus	350 €	357 €	364 €	371 €	379 €
C.-08.-3.	5721201	Bewirtung im Haus	200 €	204 €	208 €	212 €	216 €
C.-08.-3.	5721202	Bewirtung Schulung Mitarbeiter	250 €	255 €	260 €	265 €	271 €
C.-08.-3.	5722100	Rechts- und Beratungskosten	100.000 €	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €
C.-08.-3.	5722101	Beratungskosten FB3	5.000 €	5.100 €	5.202 €	5.306 €	5.412 €
C.-08.-3.	5722110	Beiträge	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
C.-08.-3.	5722120	Sanierungsgeld ZVK	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €
C.-08.-3.	5722200	Kosten für Jahresabschluß	135.000 €	137.700 €	140.454 €	143.263 €	146.128 €
C.-08.-3.	5723100	Ausbuchung uneinbringlicher Forderungen	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €
C.-08.-3.	5723101	Uneinbringliche Forderungen Stadt	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5723200	Zuführung zu PWB auf Forderungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5723300	Zuführung zu EWB auf Forderungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5724100	Fahrzeugunterhaltung	140.000 €	142.800 €	145.656 €	148.569 €	151.541 €
C.-08.-3.	5724200	Unterhaltung Betriebsmitteln	25.000 €	25.500 €	26.010 €	26.530 €	27.061 €
C.-05.-B-1.	0	Wertkorrektur (negativ=Aufholung)	-10.869.000 €	-9.000.000 €	-9.000.000 €	-9.000.000 €	-9.000.000 €
C.-13.	5312100	Zinsen Gesellschafterdarlehen	520.000 €	494.000 €	469.300 €	445.835 €	423.543 €
C.-06.-B-1.	5725000	Div. Zuschüsse Beamte	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-06.-A	5725100	div. Zuschüsse Angestellte	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-06.-B-3.	5725200	div. Zuschüsse Arbeiter	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5726000	Provisionen / Courtagen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	5726100	Aufwand Schadensersatz	10.000 €	10.100 €	10.201 €	10.303 €	10.406 €
C.-08.-3.	5729000+01	Sonstige betriebl. Aufwendung.	306.000 €	312.120 €	318.362 €	324.730 €	331.224 €
C.-08.-3.	5729100	Sonst. GwG's < 150	20.000 €	20.400 €	20.808 €	21.224 €	21.649 €

Bilanz-position	Kostenart	Beschreibung	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
C.-13.	6100000	Zinsaufwand aus Bankverbindl.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-13.	6100002	Zinsaufwand Rückzahlung SoPo	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-13.	6100100	Zinsaufwand für erhaltene Darlehen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-13.	6100102+03	Zinsaufwand für VerzugAuf+Abz.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	6220200	außerordentliche Aufwendungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.-08.-3.	6220300	periodenfremder Aufwand	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Erträge total	**143.135.105**	**144.338.591**	**146.317.546**	**148.329.510**	**150.375.100**
		Kosten total	**-136.703.479**	**-140.806.257**	**-143.447.740**	**-146.173.511**	**-148.980.580**
		Managementumlage	**-165.000**	**-165.000**	**-165.000**	**-165.000**	**-165.000**
		Ergebnis:	**6.266.626**	**3.367.334**	**2.704.806**	**1.991.000**	**1.229.521**

Annahmen zur mittelfristige Erfolgsplanung

Mieteinnahmen

Die leichten Steigerungen ergeben sich aus der Mieterhöhung für Neubau- bzw. Grundsanierungsmaßnahmen um jährlich 2,5%. Hinzu kommen Mieten für Flüchtlingswohnungen, die über das GMW angemietet und an den SB 204 weiterberechnet werden. Bei den extern vermieteten Flächen wird eine Indexanpassung in Höhe der Lebenshaltungskosten unterstellt.

Energiekostenentwicklung

Es wird von einer durchschnittlich 4% Preissteigerung bei den Energiekosten ausgegangen, da durch Einsparmaßnahmen und Flächenabbau auch Volumen wegfallen.

Personalkostenentwicklung

Für die Personalkosten wird von einer jährliche Steigerungsrate von 2,5% ausgegangen.

Betriebskostenentwicklung

Für die sonstigen Betriebskosten wird eine Indexanpassung von jährlich 2% unterstellt.

Sonstige Kostenentwicklung

Grundsätzlich wurde eine 1 % Indexsteigerung angenommen.

Annahmen für Preisentwicklungen:	
Personalkostenerhöhung	2,50 %
Bauunterhaltungskosten	2,50 %
Sonstige Betriebskosten	2,00 %
Energiekosten	4,00 %
Lebenshaltungsindex	2,00 %