Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

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:	21.01.2021
	Drucks.-Nr.:	**VO/0010/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.02.2021	**Betriebsausschuss Gebäudemanagement**	**Entgegennahme o. B.**

Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) zum 31.12.2020

Grund der Vorlage
Auftrag aus der Drucksache VO/1232/19 zur Einführung eines Monitorings beim GMW

Beschlussvorschlag
Der Monitoringbericht des Eigenbetriebs Gebäudemanagement (GMW) zum 31.12.2020 wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Dr. Slawig

Begründung
Mit der Drucksache VO/1232/19 wurde am 16.12.2019 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, für den Eigenbetrieb GMW ein quartalsweises Monitoring zu implementieren und die Monitoringberichte dem Betriebsausschuss des Gebäudemanagements sowie dem Finanzausschuss vorzulegen.

<u>Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1 Seiten 2-4):</u>

Die Hochrechnung des Jahresergebnisses zum Stichtag 31.12.2020 ergibt einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 8,0 Mio. €. Damit liegt die Prognose zum Zeitpunkt der Berichterstattung rd. 1,7 Mio. € über der Wirtschaftsplanung 2020.

Chancen & Risiken (Anlage 1 Seite 5):

Als Chance betrachtet werden die aktuellen Förderprogramme. Durch die gute Mittelausstattung durch Förderprogramme wie z. B. Kommunalinvestitionsförderung, Schulpauschale, usw. kann Modernisierung, besonders im energetischen Bereich, beschleunigt werden.
Außerdem bietet die Senkung der Mehrwertsteuer auf 16 % Chancen zur Gewinnung von Liquidität.

Jedoch wird ausdrücklich auf die aktuellen Risiken des Gebäudemanagements hingewiesen

- Liquiditätsbelastung: Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung.
- Corona-Pandemie: Die Corona Pandemie hat sich bislang nicht wesentlich auf die Auftragsvergabe ausgewirkt.
- Personalengpass: Die Beschaffung von Ingenieur*innen der Haustechnik ist schwierig. Die Umsetzung der Vorhabenprogramme wird dadurch beeinträchtigt.
- Indexsteigerungen für Bauleistungen: Deutliche Preissteigerungen auf dem Markt für Bauleistungen verteuern die Maßnahmen erheblich und belasten das Ergebnis des GMW.
- Verschlechterung der Vermietungsfähigkeit der Objekte: Durch veränderte Marktanforderungen kann sich die Vermietungschance, insbesondere bei den externen Vermietungen, verschlechtern.

Kennzahlenübersicht (Anlage 1 Seite 6-9):
Die Erhebung und Bewertung der Kennzahlen erfolgt durch das Gebäudemanagement und enthält eine Ampelsystematik, die wie folgt aufgebaut ist:
Grüne Ampel = Größe liegt im Zielbereich
Gelbe Ampel = Größe liegt nicht im Zielbereich und ist teilweise kritisch
Rote Ampel = Größe liegt nicht im Zielbereich und ist kritisch

Da der Jahresabschluss 2019 des GMW noch nicht vorliegt, wurden die Werte aus dem vierten Quartal 2019 als Vorjahreswerte herangezogen. Eine quartalsweise Ausweisung der Kennzahlen ist nicht möglich, sodass nur die Hochrechnung zum 31.12.2020 ausgewiesen wird.

Es wurde keine der vorliegenden Kennzahlen mit einer roten Ampel bewertet.

Folgende Kennzahlen sind unverändert mit einer gelben Ampel bewertet:
- Anlagenabnutzungsgrad
- Leerstandsquote
- Mieteinnahmen pro m² BGF

Alle weiteren Kennzahlen befinden sich im Plan und wurden mit einer grünen Ampel bewertet.

Liquiditätsplanung und -prognose (Anlage 1 Seiten 10-13):

Die ausgewiesene Liquidität des GMW liegt zum 31.12.2020 bei rd. 6,5 Mio. €. Damit liegt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Planwert (rd. 385 T€) vor.

Gemäß den Vorgaben muss das GMW eine positive Liquidität sicherstellen. In der Liquiditätsübersicht wird im 4. Quartal monatlich eine positive Liquidität erzielt.

Ganzheitlich betrachtet ist deutlich, dass die Liquidität des GMW sehr schwankt, sodass sie weiterhin, trotz aktuell positiver Prognosen, sehr kritisch zu beobachten ist. Die vorhandenen Risiken ermöglichen keine zuverlässige Aussage über die weitere Entwicklung.

Die Gewinnabführung in Höhe von 5,8 Mio. € an die Stadt Wuppertal ist im Dezember 2020 erfolgt.

Kosten-/Ertragsoptimierung (Anlage 1 Seite 14):

Die Kostensituation des Gebäudemanagements ist von hohen Baupreisen geprägt. Die Auswirkung der Corona-Pandemie auf das Preisgefüge ist noch nicht abschließend zu beantworten. Zudem ist die Personaldecke sehr angespannt, da Fachkräfte in allen Bereichen fehlen.

Liquidität und finanzielle Situation der großen Projekte (insbesondere Vorfinanzierung) Anlage 1 Seite 15 – 22) :

Der Monitoringbericht enthält eine Übersicht über die im Jahr 2020 geplanten Maßnahmen des GMW mit Finanzierung. Die Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

Mittel 2020	**rd. 76.706.809 €**
Eigenmittel GMW	25.806.126 €
Programm Gute Schule 2020	11.677.625 €
Kredite Schulbaumaßnahmen	8.382.423 €
Kommunalinvestitionsfördermittel Kapitel 2	6.972.872 €
Kommunalinvestitionsfördermittel Kapitel 1	5.963.204 €
Kredite Einzelmaßnahmen	5.196.397 €
Zuschüsse	3.144.722 €
Kredite Einzelmaßnahmen Schulen	3.057.621 €
Kundenmittel	2.706.360 €
Kreditmittel Planjahr	2.500.000 €
Schulhof Brandschutz	622.993 €
Sportpauschale	325.000 €
Unwetterschäden Eigenmittel	210.466 €
Inklusionsmittel	141.000 €

Die Mittelzuordnung entspricht dem Leistungsvolumen des Vorhabenprogramms für das Jahr 2020.

Anlagen
Anlage 1 – GMW Monitoringbericht zum 31.12.2020