

Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

2. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Zeitraum: April – Juni 2021

Leistungsdaten

1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken
5. Individuelle Berichterstattung

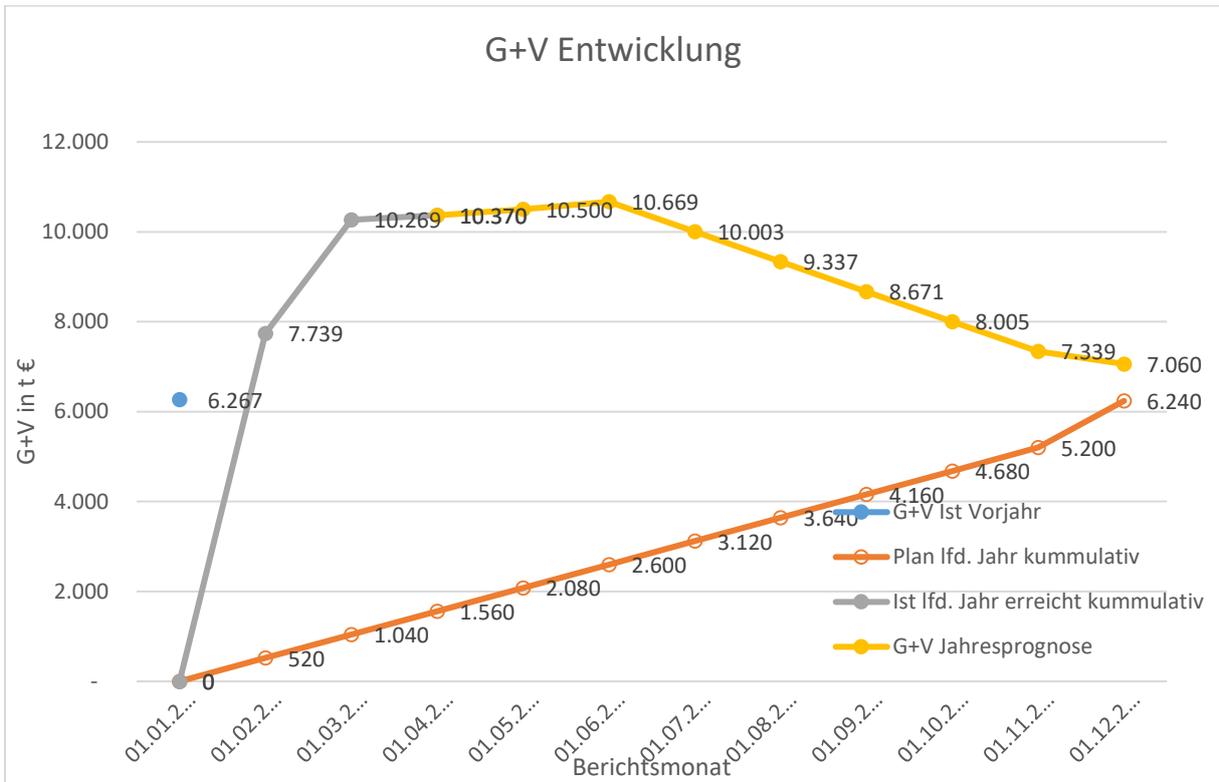
Bewertung des Beteiligungsmanagements

I Leistungsdaten		
<p>1 Quartalsabschluss</p>	<p>○ ○ ●</p>	<p>Das zum 30.06.2021 prognostizierte Jahresergebnis 2021 ist mit rd. 6.671 T€ um rd. 431 T€ besser als das Planergebnis von rd. 6.240 T€.</p> <p>Die Umsatzerlöse zum Stichtag 30.06.2021 betragen kumuliert rd. 65.420 T€. Die Prognose der Umsatzerlöse zum Jahresende bleibt mit 140.896 T€ um rd. 3.360 T€ unterhalb des Planwerts von 144.256 T€.</p> <p>Das trotz unterplanmäßiger Umsatzerlöse überplanmäßig prognostizierte Jahresergebnis ist u.a. auf gemäß Jahresprognose unterplanmäßige Aufwendungen in den Bereichen Bauunterhaltung und Betriebskosten zurückzuführen.</p> <p>Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf, die Entwicklungen sind weiter zu verfolgen.</p>
<p>2 Liquiditätsbericht</p>	<p>○ ● ○</p>	<p>Die Liquidität zum Stichtag 30.06.2021 liegt mit rd. 13.316 T€ um rd. 3.139 T€ über der Planung; die Prognose zum Jahresende geht von einer um rd. 5,3 Mio.€ überplanmäßigen Liquidität von rd. 16.672 T€ aus. Die Liquiditätsprognose ist durchgehend positiv.</p> <p>Zum Stichtag 30.06.2021 liegen Einnahmen von kumuliert rd.76.111 T€ und Ausgaben von kumuliert rd. 69.218 T€ vor. Die Jahresprognose geht von Einnahmen von rd. 207.009 T€ und Ausgaben von rd. 196.760 T€ aus; damit liegen die aufs Jahresende prognostizierten Einnahmen rd. 3.117 T€ über und die prognostizierten Ausgaben rd. 2.172 T€ unter der Planung.</p> <p>Die unterplanmäßig prognostizierten Aufwendungen betreffen u.a. die Bereiche Personalkosten, Materialaufwendungen und Bauunterhaltung/Instandhaltung.</p> <p>Derzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die Stabilisierung der Liquiditätslage des GMW ist auf städtische Kredite zurückzuführen. Die aktuellen Mieteinnahmen des GMW sind zu niedrig, um die Betriebsfähigkeit der Gebäude dauerhaft zu sichern. Die Liquidität des GMW ist weiterhin kritisch zu beobachten.</p>

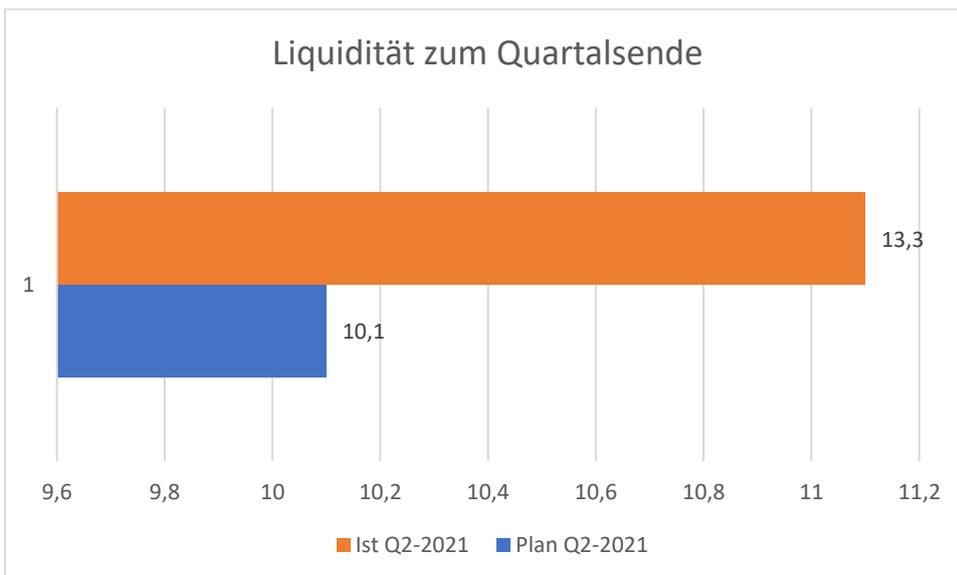
<p>3 Kennzahlenübersicht</p>	<p><input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/></p>	<p>Bezugsgröße der Kennzahlen zum 30.06.2021 ist der Vorjahreswert gemäß Monitoringbericht für Q4/2020, da der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht vorliegt.</p> <p>Die Leerstandsquote wird zum Jahresende auf 6 % hochgerechnet und liegt damit 2 % über der Planung für 2021; dies ist nach den Angaben des GMW maßnahmen- und nicht vermarktungsbedingt. Es werden unterplanmäßige Bauunterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen prognostiziert, da Maßnahmen gemäß den Angaben des GMW in Investitionen hochgestuft wurden.</p> <p>Die überplanmäßige Leerstandsquote ist angesichts der bekanntermaßen schlechten Gebäudesubstanz kritisch zu beobachten. Die termingerechte Umsetzung aller geplanten Maßnahmen ist ebenfalls weiter zu verfolgen.</p>
<p>4 Chancen & Risiken</p>	<p><input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/></p>	<p>Die allgemeinen Baukostensteigerungen führen zu erheblichen Preissteigerungen. Die angespannte Marktlage im Bausektor und die Personalengpässe des GMW bergen das Risiko von Maßnahmenverzögerungen.</p> <p>Mit der zeitlichen Verzögerung von Maßnahmen gehen geringere Mieteinnahmen durch z.B. höhere Leerstände einher. Die Entwicklung der aufgeführten Risiken ist weiter kritisch zu verfolgen.</p>
<p>Zusammenfassung</p>	<p><input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/></p>	<p>Die weitere Entwicklung, insbesondere von Liquidität, Personalausstattung, Maßnahmenumsetzung gemäß Bauvorhabenprogramm und Gebäudezustand ist weiterhin kritisch zu verfolgen.</p>

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€



2. Liquiditätsbericht:



3. Kennzahlenübersicht:

	Leistungs-kennzahl	Beschreibung	Vorjahr	Wirtschafts-plan	Aktueller Wert	Prognose zum Jahresende
1.	Eigenkapitalwertveränderung (absolut)	Stammkapital + Rücklagen	504,7 Mio. €	506,7 Mio. €	511,7 Mio. €	507,6 Mio. €
2.	Ebitda	Jahresgewinn + AfA	38,1 Mio. €	36,7 Mio. €	36,7 Mio. €	36,7 Mio. €
3.	Verschuldungsgrad	Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital	53%	52%	52%	52%
4.	Liquidität 1. Grades	Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	42%	71%	70%	70%
5.	Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen	siehe Anlage 1				

Ziffer	Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung
1	Leichte Verbesserung des Eigenkapitals. Kein Handlungsbedarf.
2	Leicht schwächer als Vorjahr 2020; Kein Handlungsbedarf.
3	Verschuldungsgrad ist leicht verbessert. Kein Handlungsbedarf.
4	Überbrückungskredite der Stadt haben die Liquidität deutlich stabilisiert. Vorgezogene Abrechnung von Vermögenshaushaltsmitteln hat die Liquidität gegenüber dem Planansatz verbessert.

4. Chancen und Risiken:

	Risiko / Chance	Beschreibung	Eintrittswahrscheinlichkeit*	Finanzielle Auswirkung in T€
1.	Verschlechterung der Vermietungsfähigkeit der Objekte	Durch veränderte Marktanforderungen kann sich die Vermietungschance, insbesondere bei den externen Vermietungen, verschlechtern. Modernisierung und Sanierung der Gebäude kann sich verzögern.	2	Eine Bezifferung der finanziellen Auswirkungen ist derzeit nicht möglich.
2.	Personalengpass	Die Beschaffung von Personal für alle Bereiche ist schwierig. Umsetzung der Vorhabenprogramme beeinträchtigt. Modernisierung und Sanierung der Gebäude kann sich verzögern.	4	Eine Bezifferung der finanziellen Auswirkungen ist derzeit nicht möglich.
3.	Gute Mittelausstattung durch Förderprogramme	Durch die aktuellen Förderprogramme (Kommunal Investitionsförderung; Schulpauschale usw.) kann Modernisierung besonders im energetischen Bereich beschleunigt werden.	4	Kommunalinvestitionsförderung Kapitel 1 umfasst für die GMW Gebäude rund 23,5 Mio. €; umzusetzen bis Ende 2021. Das Kapitel 2 des Förderprogramms umfasst rund 32 Mio. für die Sanierung bzw. Neubau von Schulgebäuden.
4.	Akute Indexsteigerungen für Bauleistungen belasten das Ergebnis des GMW.	Die deutlichen Preissteigerungen auf dem Markt für Bauleistungen verteuern die Maßnahmen erheblich.	4	Die Preissteigerungen können nicht mehr durch das GMW intern ausgeglichen werden. Die Liquidität und der Gewinn werden durch zusätzliche Mieterhöhung um jeweils 2 Mio. € für die Jahre 2022 + 2023 mittelfristig stabilisiert.

5.	Akute Krise durch Pandemie "Corona"	shut-down der Wirtschaft	4	Die Corona-Krise hat sich bislang nicht wesentlich auf die Auftragsvergabe ausgewirkt. Eine Bezifferung der finanziellen Auswirkungen ist derzeit nicht möglich.
6.	Liquiditätsbelastung	Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung. Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert.	4	Eine Verbesserung der Liquiditätsprognose zum Jahresende um ca. 3 Mio. € wird erwartet.
(*1=unwahrscheinlich, 2=möglich, 3=wahrscheinlich, 4=sehr wahrscheinlich)				

5. Individuelle Berichterstattung

Die Kostensituation des GMW ist von hohen Preisen für Bauleistungen geprägt. Der Wiederanlauf der Wirtschaftstätigkeit hat durch starke Nachfragesteigerungen zu einem deutlichen Preisauftrieb für Bauleistungen und Material geführt. Die Personaldecke des GMW ist weiter sehr angespannt. Es fehlen Fachkräfte in allen Bereichen. Es fehlen insbesondere technische Fachkräfte zur Umsetzung des Vorhabenprogramms und im DV-Bereich. Die Kosten- und Ertragssituation kann daher nicht durch Personalkosteneinsparung verbessert werden. Durch eine Vereinbarung von Mieterhöhungen für die Jahre 2022 und 2023 um jeweils 2 Mio. € zusätzlich konnte die Finanzsituation des GMW stabilisiert werden.

Siehe ergänzend Monitoringbericht gemäß der bisherigen Berichterstattung entsprechend dem Ratsauftrag (Drs. Nr. VO/1232/19) ohne Ampelsystem in der Anlage 1. Beginnend ab dem Bericht Q3/2021 werden weitere wichtige Kennzahlen und sonstige wichtige Angaben betreffend das GMW in das verbindliche Muster (Drs. Nr. VO/0170/21) integriert und auf eine Anlage zum Musterbericht wird verzichtet.