

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Bericht</b>   | Geschäftsbereich  | Zentrale Dienstleistungen   |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                  | 403.03 Beteiligungsmanagement   |
|  | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Saskia Wallot<br>+49 202 563 5080<br>saskia.wallot@stadt.wuppertal.de |
|  | Datum:  | 12.10.2021  |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/1403/21</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>28.10.2021</b>  | <b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>              | <b>Entgegennahme o. B.</b>  |
| <b>Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) für Q1-2021 und Q2-2021</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Regelmäßiges Monitoring

### Beschlussvorschlag

Die Monitoringberichte des GMW zum 31.03.2021 und zum 30.06.2021 nebst Bewertungen des Beteiligungsmanagements gemäß Musterbericht und deren Anlagen werden ohne Beschluss entgegengenommen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Slawig

### Begründung

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW hat am 01.12.2020 gemäß Drucksache Nr. VO/0885/20 eine grundsätzlich quartalsweise Gremienberichterstattung beschlossen und mit Beschluss gemäß Drucksache Nr. VO/0170/21 vom 23.02.2021 eine neue, einheitliche Struktur der regelmäßigen Monitoringberichte nach Maßgabe eines Musterberichts vorgegeben.

Auf den in der Anlage 1 beigefügten Bericht des GMW zum 31.03.2021 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements gemäß dem Musterbericht und auf die dem Bericht vom GMW beigefügte Anlage wird verwiesen.

Auf den in der Anlage 2 beigefügten Bericht des GMW zum 30.06.2021 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements gemäß dem Musterbericht und auf die dem Bericht vom GMW beigefügte Anlage wird verwiesen.

### **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

\*neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

### **Kosten und Finanzierung**

Entfällt

### **Zeitplan**

Entfällt

### **Anlagen**

Anlage 1 - Monitoringbericht zum 31.03.2021 und Bewertung nebst Anlage

Anlage 2 – Monitoringbericht zum 30.06.2021 und Bewertung nebst Anlage

Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

# **1. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

**Zeitraum: Januar - März 2021**

## **Leistungsdaten**

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

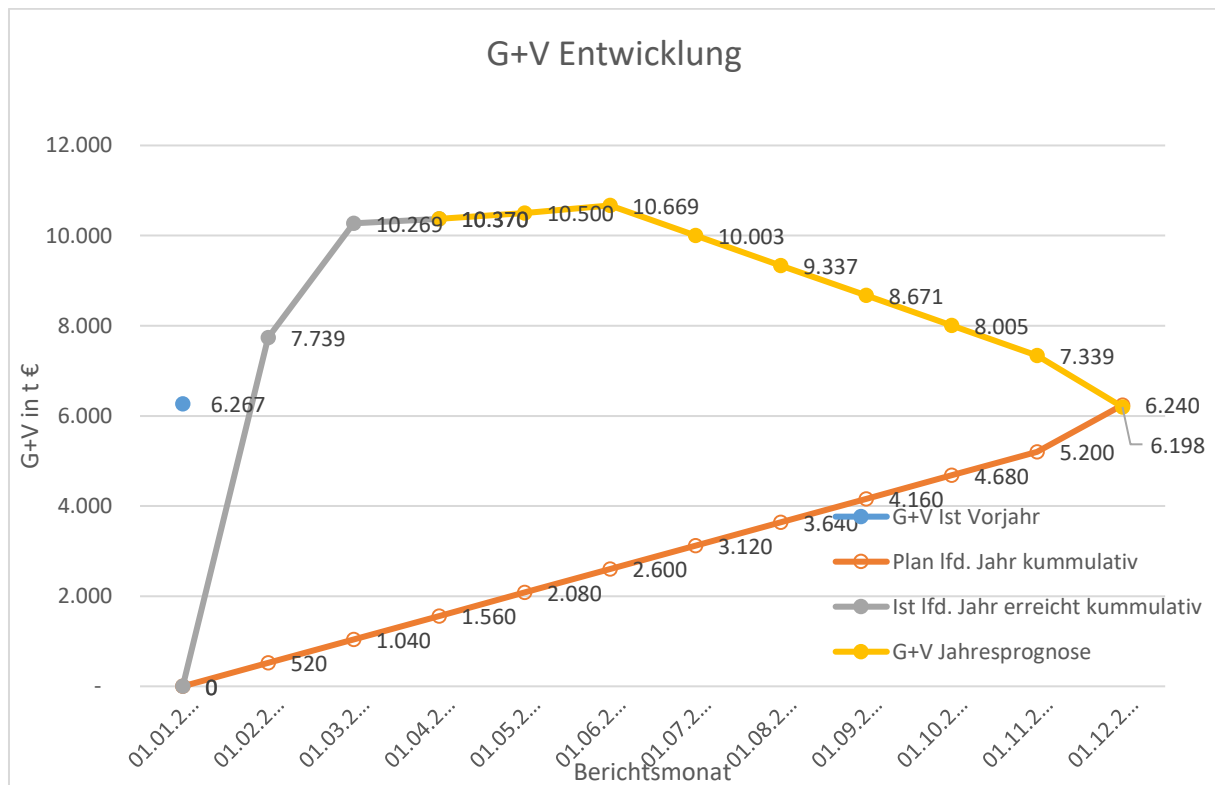
**Bewertung des Beteiligungsmanagements**

| I Leistungsdaten                               |                      |   |
|--|----------------------|---|
| <p><b>1</b><br/><b>Quartalsabschluss</b></p>   | <p>○<br/>●<br/>○</p> | <p>Das zum 31.03.2021 prognostizierte Jahresergebnis 2021 ist mit rd. 6.198 T€ um rd. 42 T€ schlechter als das Planergebnis von rd. 6.240 T€.</p> <p>Die Umsatzerlöse zum Stichtag 31.03.2021 betragen rd. 32.525 T€. Die Prognose der Umsatzerlöse zum Jahresende bleibt mit 142.927 T€ um rd. 1.329 T€ unterhalb des Planwerts von 144.256 T€.</p> <p>Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf, die Entwicklungen sind weiter zu verfolgen.</p>  |
| <p><b>2</b><br/><b>Liquiditätsbericht</b></p>  | <p>○<br/>●<br/>○</p> | <p>Die Liquidität zum Stichtag 31.03.2021 liegt mit rd. 11.342 T€ um rd. 3.733 T€ über dem Planwert von rd. 7.608 T€; die Prognose zum Jahresende geht von einer um rd. 35 T€ unterplanmäßigen Liquidität von rd. 11.347.107 T€ aus. Die Liquiditätsprognose ist durchgehend positiv.</p> <p>Zum Stichtag 31.03.2021 liegen Einnahmen von kumuliert rd. 36.944 T€ und Ausgaben von kumuliert rd. 32.025 T€ vor. Die Jahresprognose geht von Einnahmen von rd. 204.303 T€ und Ausgaben von rd. 199.379 T€ aus; damit liegen die aufs Jahresende prognostizierten Einnahmen rd. 446 T€ über und die prognostizierten Ausgaben rd. 481 T€ über der Planung.</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><b>3</b><br/><b>Kennzahlenübersicht</b></p> | <p>○<br/>●<br/>○</p> | <p>Bezugsgröße der Kennzahlen zum 31.03.2021 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 auf eine Änderung der Bezugsbasis zurückzuführen (Herausnahme unbebauter Flächen und Stellplätze). Es werden unterplanmäßige Bauunterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen prognostiziert, da Maßnahmen</p>  |

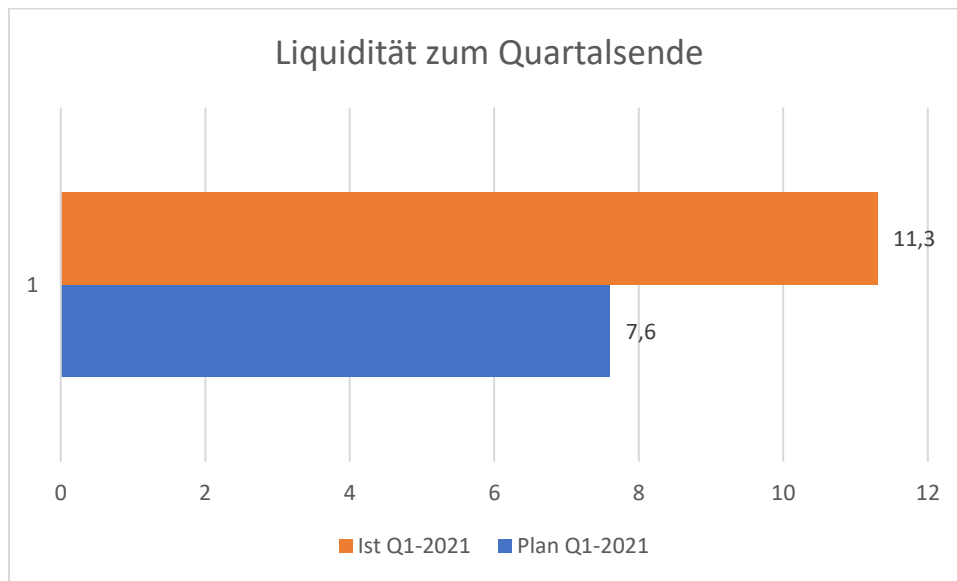
|                                |             |  |
|--------------------------------|-------------|--|
|                                |             | gemäß den Angaben des GMW in Investitionen hochgestuft wurden. Es wird mit überplanmäßigen Betriebskosten gerechnet.<br><br>Die überplanmäßige Leerstandsquote ist angesichts der bekanntermaßen schlechten Gebäudesubstanz kritisch zu beobachten. Die termingerechte Umsetzung aller geplanten Maßnahmen ist ebenfalls weiter zu verfolgen.  |
| <b>4 Chancen &amp; Risiken</b> | ○<br>●<br>○ | Die allgemeinen Baukostensteigerungen führen zu erheblichen Preissteigerungen. Die angespannte Marktlage im Bausektor und die Personalengpässe des GMW bergen das Risiko von Maßnahmenverzögerungen.<br><br>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. |
| <b>Zusammenfassung</b>         | ○<br>●<br>○ | Die weitere Entwicklung, insbesondere von Liquidität, Personalausstattung, Maßnahmenumsetzung gemäß Bauvorhabenprogramm und Gebäudezustands ist weiterhin kritisch zu verfolgen.   |

**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. €     | 511,4 Mio. €   | 507,1 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 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 Liquidität zum Jahresende gemäß Wirtschaftsplanung um ca. ??? € 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. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Preisgefüge sind noch nicht abschätzbar. 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 Personalkosteneinsparungen verbessert werden. Nur über die Anpassung der Mieten kann die wirtschaftliche Situation des GMW mittelfristig stabilisiert werden.

Siehe ergänzend Monitoringbericht gemäß der bisherigen Berichterstattung entsprechend dem Ratsauftrag (Drs. Nr. VO/1232/19) ohne Ampelsystem gemäß **Anlage 1**. Beginnend ab dem Bericht Q3/2021 werden weitere wichtige Kennzahlen und sonstige wichtige Angaben

Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

betreffend das GMW in das verbindliche Muster (Drs. Nr. VO/0170/21) integriert und auf eine Anlage zum Musterbericht wird verzichtet.



## **Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

### **Quartalsabschlussbericht Stand 31.03.2021**

#### **I. Leistungsdaten**

- Quartalsabschluss
- Chancen & Risiken
- Kennzahlenübersicht
- Liquiditätsbericht

#### **II. Maßnahmenüberwachung**

- Kosten- /Ertragsoptimierung
- Liquidität und finanzielle Situation der großen Projekte (insbesondere Vorfinanzierung)

## **2. Wesentliche Erläuterungen zum Quartalsabschlussbericht:**

- a) Die CORONA-Krise hat sich bislang nicht auf die Auftragsvergabe wesentlich ausgewirkt.
  
- b) Die Bildung von Wertkorrekturen für ausstehende Bauleistungen wird auf Wunsch des aktuellen Abschlussprüfers aufgegeben. Bereits im Abschluss 2018 werden die aufgelaufenen Wertkorrekturen aufgelöst. Stattdessen werden künftig vermehrt Sonderabschreibungen vorgenommen werden müssen. Umgekehrt führt die Durchführung von Baumaßnahmen zu erhöhten Aktivierungen. Dementsprechend wird in 2021 der BU-Aufwand etwas reduziert. kompensatorisch werden die Investitionen entsprechend ansteigen.
  
- c) Die Abrechnungen von Fördermitteln und Vermögenshaushaltsmittel wird gleichmäßiger durchgeführt, um die Liquiditätssituation so früh wie möglich zu glätten. Insgesamt wird mit einer deutlich verbesserten Liquidität zum Jahresende gerechnet. Das Vorhabenprogramm wird im Oktober sowohl bezüglich der Finanzierung wie auch der Leistungsprognose aktualisiert.

**3. Entwicklung der Chancen und Risiken des GMW zum 31.03.2021:**

|    | 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.                                       | 2                            | finanziell nicht abschätzbar   |
| 2. | Personalengpass  | Die Aquse von Fachpersonal ist sehr schwierig geworden. Die Leistungsfähigkeit des GMW ist dadurch beeinträchtigt.   | 4                            | finanzielle Belastung durch verstärkte externe Vergabe von Aufgaben.   |
| 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 22,5 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 müssen mittelfristig durch Mieterhöhungen stabilisiert werden. Es fehlen jährlich rund 2 Mio. € um die die Mieten erhöht werden müssten. |
| 5. | Akute Krise durch Pandemie "Corona"                                      | shut-down der Wirtschaft   | 4                            | finanziell noch nicht vollständig abschätzbar  |
| 6. | Liquiditätsbelastung   | Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung.   | 4                            | Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert. Es wird mit einer Liquidität von 11,3 Mio. € zum Jahresende gerechnet.   |

(\*1=unwahrscheinlich, 2=möglich, 3= wahrscheinlich, 4= sehr wahrscheinlich)

## **6. Kosten-Ertragsoptimierung des GMW zum 31.03.2021:**

Die Kostensituation des GMW ist von hohen Preisen für Bauleistungen geprägt. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Preisgefüge ist noch nicht abschließend zu beantworten. 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 erfolgen. Nur durch die überfällige Anpassung der Mieten kann die Ertragssituation nachhaltig mittelfristig verbessert werden.

**4. Kennzahlen des GMW zum 31.03.2021:**

| <b>Ertragskennzahlen</b>   |   | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Umsatzrendite</b>   |   | %              | 3,00%                  | 4,34%                    | 4,80%            | -0,46%                    |
| <b>Definition</b>  | Jahresüberschuss x 100 / Umsatzerlöse   |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Stellt den auf den Umsatz bezogenen Gewinnanteil dar. Es ist erkennbar, wieviel das GMW in Bezug auf 1 € Umsatz verdient hat. |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |   |                |                        |                          |                  |                           |
| Die Mieten sind durch den städtischen Haushalt limitiert. Der Gewinn soll nicht deutlich über dem Ausschüttungsbetrag an die Stadt liegen. Mittelfristig ist zur Vermeidung von Verlusten bzw. Unterschreitung des Gewinns unter Ausschüttungsbetrag eine Mieterhöhung erforderlich. |   |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Bilanzkennzahlen</b>  |   | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Anlagenabnutzungsgrad</b>   |   | %              | 26%                    | 25%                      | 25%              | 0%                        |
| <b>Definition</b>  | kummulierte Abschreibungen / (Anschaffungskosten + Herstellkosten)  |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Zeigt auf, zu welchem Prozentsatz die Sachanlagen bereits abgeschrieben sind. Je höher der Wert, desto höher das durchschnittliche Alter der Sachanlagen. |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |   |                |                        |                          |                  |                           |
| Liegt bislang nur für das Geschäftsjahr 2018 vor. Der Wert für 2020 stellt eine Schätzung dar. |   |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Finanzkennzahlen</b>  |  | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|--|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Ausschüttung an Stadt Wuppertal</b>   |  | €              | 0 €                    | 5,8 €                    | 5,8 Mio. €       | 0 €                       |
| <b>Definition</b>  | Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal   |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |  |                |                        |                          |                  |                           |
| In 2021 wird die Gewinnausschüttung wieder aufgenommen. Gemäß Wirtschaftsplan 2021 5,8 Mio. €. In 2019 wurde sie wegen der Liquiditätsproblematik für die Jahre 2018 und 2019 ausgesetzt. Gewinnausschüttung kann gem. Prognose sichergestellt werden. |  |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Schuldenstand des GMW</b> |  | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|------------------------------|--|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Definition</b>            | Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten          | €              | 167.681.363 €          | 167.350.000 €            | 167.352.572 €    | 2.572 €                   |
|                              | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | €              | 16.500.000 €           | 16.500.000 €             | 16.500.000 €     | noch Schätzung            |
|                              | Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde                  | €              | 9.266.277 €            | 12.171.000 €             | 12.171.000 €     | noch Schätzung            |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Aussage der Kennzahl</p> | <p>Information über den tatsächlichen Schuldenstand ohne erhaltene Anzahlungen</p> | <p>In 2019 wurde dem GMW ein Überbrückungsdarlehen der Stadt in Höhe von 10 Mio. € bewilligt. Dieses Darlehen glich die jährliche Tilgung des Gesellschafterdarlehens bzw. langfristige Verbindlichkeiten aus. Hinzu kommt in 2020 jedoch ein weiteres Vorfinanzierungsdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten verringert sich um 10 Mio. €. Neue Kredite belaufen sich gem. Vorhabenprogramm auf rund 9,7 Mio. €.</p> <p><b>Unverändert.</b></p> |
|---|--|--|

| Leistungskennzahlen  |  | Einheit           | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--|--|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Instandhaltungsaufwendungen  |  | €/ m <sup>2</sup> | 18,92 €            | 16,47 €              | 21,69 €   | -5,22 €               |
| Definition   | Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche |                   |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl   | Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand           |                   |                    |                      |           |                       |
| <u>Kommentar</u><br>Instandhaltungsaufwendungen pro Jahr und Nutzfläche. Die Unterschreitung der Bauunterhaltungsaufwendungen resultiert aus dem gegenüber dem Vorhabenprogramm höheren investiven Anteil. Einige Bauunterhaltungsmaßnahmen haben aufgrund des Umfangs der Arbeiten nun investiven Charakter. Da die realen Maßnahmen aufgeführt werden, ist unter diesen Umständen die negative Abweichung unproblematisch. |  |                   |                    |                      |           |                       |

| Leerstandsquote   |  | Einheit | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|---------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|   |  | %       | 3,84%              | 6,00%                | 4,00%     | 2,00%                 |
| Definition  | Anzahl ungenutzte/unvermietete Gebäudeeinheiten                                    |         |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl  | Je höher der Leerstand ist, desto geringer ist der Mietertrag pro m <sup>2</sup> . |         |                    |                      |           |                       |
| <u>Kommentar</u><br>Die Leerstandsquote bezieht sich auf wg. Baumaßnahmen aus der Nutzung genommene Flächen. Da für den internen Gebrauch der Verwaltungseinheiten keine Leerstände dauerhaft vorgehalten werden, ist dieser Wert nicht reduzierbar. Eine Schwankung um 4% Leerstand pro Jahr ist normal. Der Anstieg auf 6% ist der Korrektur der Bezugsbasis zuzuschreiben. So wurden unbebaute Flächen und Stellplätze herausgenommen. |  |         |                    |                      |           |                       |

| Stammdaten  |  | Einheit            | Vorjahr<br>Q4 2020        | Hochrechnung<br>2021      | Plan 2021                 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Bewirtschaftete Flächen in BGF  |  | m <sup>2</sup> BGF | 1,157 Mio. m <sup>2</sup> | 1,166 Mio. m <sup>2</sup> | 1,166 Mio. m <sup>2</sup> | 0,00%                 |
| Definition  | BGF= Geschossfläche einschließlich der Verkehrswege und Konstruktionsflächen.                          |                    |                           |                           |                           |                       |
| Aussage der Kennzahl  | Stellt die Bezugsgröße dar, auf die sich die Erlöse, wie auch die Kosten der Bewirtschaftung beziehen. |                    |                           |                           |                           |                       |
| <u>Kommentar</u><br>Tendenziell wachsende Flächen aufgrund zusätzlicher Flächenbedarfe der Kunden (insbesondere KiTa-Ausbau; Schulaus- und Neubauten). Zurzeit entspricht die Hochrechnung noch der Vorhabenplanung. Aktualisierung erfolgt nach der Überarbeitung des Vorhabenprogramms.<br><b>Fläche unverändert.</b> |  |                    |                           |                           |                           |                       |

#### Erträge

| Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF  |  | Einheit                        | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|--------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|   |  | €/ m <sup>2</sup><br>BGF/Monat | 5,94 €             | 5,64 €               | 5,58 €    | 0,06 €                |
| Definition  | Summe der Mietzahlungen interner und externer Mieter des GMW   |                                |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl  | Stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF dar. Zusammen mit den Vollkosten der Bewirtschaftung ergibt sich die Überdeckung bzw. Unterdeckung der Bewirtschaftungskosten. |                                |                    |                      |           |                       |
| <u>Kommentar</u><br>Die aufgrund der Haushaltsrestriktionen stark begrenzten Mietanpassungen für interne Mieter belasten insbesondere die <u>Liquidität</u> des GMW. Die Hochrechnung geht von einem Wert annähernd Planwert aus. |  |                                |                    |                      |           |                       |

**Aufwand**

|   |   | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|---|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF</b> |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat   | 2,67 €             | 2,87 €               | 2,52 €    | 0,35 €                |
| <b>Definition</b>                           | Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW   | <b>Kommentar:</b> Es wird mit steigenden Betriebskosten gerechnet. Insbesondere die Energiekosten werden deutlich. Es wird mit steigenden Werten gerechnet. |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>                 | Stellt die Entwicklung der Betriebskosten pro m <sup>2</sup> BGF dar. Es handelt sich um einen durchlaufenden Posten, der praktisch ergebnisneutral für das GMW weiterberechnet wird. |   |                    |                      |           |                       |

|   |   | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|---|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Personalkosten / m<sup>2</sup> BGF</b> |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat  | 1,97 €             | 1,97 €               | 2,14 €    | - 0,17 €              |
| <b>Definition</b>                         | Gesamtpersonalbezogene Kosten / m <sup>2</sup> BGF und Monat                                    | <b>Kommentar</b><br>Entgegen den Ansätzen des Wirtschaftsplans konnten die vakanten Stellen nicht besetzt werden. Daher fällt die Belastung des m <sup>2</sup> BGF niedriger aus als geplant. Leichter Rückgang gegenüber Planwert für 2021. Ursache sind geg. Plan nicht zu besetzende Stellen. |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>               | Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche |  |                    |                      |           |                       |

|   |  | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Bauunterhaltungsaufwendungen / m<sup>2</sup> BGF</b> |  | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat  | 1,68 €             | 1,34 €               | 1,81 €    | - 0,47 €              |
| <b>Definition</b>                                       | Bauunterhaltungsaufwand / m <sup>2</sup> BGF/ Monat                                | <b>Kommentar</b><br>Der Grund für die deutliche Reduzierung der Bauunterhaltungsaufwendungen ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund des Umfangs in einem größeren Umfang investiven Charakter bekommen haben. Es handelt sich daher nur um eine Verschiebung von Unterhaltungsaufwand zu Investitionen. Die Maßnahmen werden wie geplant umgesetzt. Daher die Ampel auf grün. |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>                             | Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird. |  |                    |                      |           |                       |

|   |  | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Abschreibungen regulär / m<sup>2</sup> BGF</b> |  | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat   | 1,53 €             | 1,58 €               | 1,58 €    | - €                   |
| <b>Definition</b>                                 | Abschreibungen regulär/ m <sup>2</sup> BGF                           | <b>Kommentar</b><br>Die leicht steigende Abschreibung gegenüber dem Vorjahr ist auf das in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen. Die AFA für 2020 ist noch gem. Wirtschaftsplan angenommen. |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>                       | Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar. |   |                    |                      |           |                       |

| Sonderabschreibungen / m <sup>2</sup> BGF |   | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|---|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|   |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat  | 0,00 €             | 0,00 €               | 0,00 €    | 0,00 €                |
| Definition                                | Sonderabschreibungen/ m <sup>2</sup> BGF  | <u>Kommentar</u><br>Es sind in 2020 und 2021 keine Sonderabschreibungen geplant. Für 2020 wird sich der Wert mit den Abschlussarbeiten ergeben (zum Q4-2020).-<br><br><b>Aufgrund der nicht mehr gebildeten Wertkorrekturen (Vorgabe des Abschlussprüfers) werden stattdessen evtl. verstärkt Sonderabschreibungen gebildet werden müssen. Stellt lediglich eine Verschiebung dar und ist unkritisch für das Anlagevermögen. Wird im nächsten Jahr budgetiert.</b> |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl                      | Stellt den außergewöhnlichen Werteverzehr des Anlagevermögens dar, bezogen auf den Gesamtbestand der BGF-Fläche. Gibt Hinweise auf vorzeitigen Werteverzehr z.B. durch Verlust der Nutzbarkeit. |  |                    |                      |           |                       |

| Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m <sup>2</sup> BGF |   | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--|---|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|  |   | %   | 103,00%            | 107,78%              | 104,70%   | 3,08%                 |
| Definition   | Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung  | <u>Kommentar</u><br>Der Kostendeckungsgrad ist leicht günstiger. Der sich ergebende Überschuss reicht als Gewinnausschüttung an die Stadt vereinbarungsgemäß aus. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl                                     | Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren. |   |                    |                      |           |                       |

## Quartalsabschlussbericht Q1/2021

Quartalsberichterstattung per 31.03.2021 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2021

### 1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€

|    |   | Vorjahr<br>Q4 2020 | WiPlan 2021 | Ist Q1/2021 | Ist Q2/2021 | Ist Q3/2021 | Ab<br>w<br>e<br>i<br>c<br>h<br>u<br>n<br>g<br>P<br>l<br>a<br>n<br>/<br>I<br>s<br>t | Prognose<br>2021 | Erläuterungen |
|----|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|------------------|---------------|
| 1. | Umsatzerlöse  | 132.689            | 144.256     | 32.525      |             |             |  | 142.927          |               |
| 2. | Erhöhung/ Minderung des Bestands<br>an fertigen/unfertigen Leistungen         | 0                  | 0           | 0           |             |             |  | 0                |               |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen   | 3.600              | 3.600       | 0           |             |             |  | 3.600            |               |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge   | 8.803              | 6.683       | 18          |             |             |  | 8.803            |               |
| 5. | Materialaufwendungen  |                    |             |             |             |             |  |                  |               |
| a) | Aufwendung für Roh-, Hilfs- und<br>Betriebsstoffe sowie für bezogene<br>Waren | 380                | 5.071       | 3.307       |             |             |  | 8.889            |               |
| b) | Aufwendungen für bezogene<br>Leistungen BU                                    | 22.924             | 21.948      | 3.025       |             |             |  | 20.502           |               |
| c) | Aufwendungen für bezogene<br>Leistungen BK                                    | 31.563             | 43.430      | 2.339       |             |             |  | 42.204           |               |

|                    |   |               |               |               |          |          |          |               |  |
|--------------------|---|---------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|---------------|--|
| d)                 | Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst.                         | 9.458         | 6.512         | 2.664         |          |          |          | 3.501         |  |
| <b>Rohergebnis</b> |   | <b>80.767</b> | <b>77.578</b> | <b>21.208</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>80.234</b> |  |
| <b>6.</b>          | <b>Personalaufwand</b>  |               |               |               |          |          |          |               |  |
| a)                 | Löhne / Gehälter / Bezüge   | 27.736        | 29.935        | 6.302         |          |          |          | 29.644        |  |
| b)                 | Soziale Abgaben   | 200           | 250           | 62            |          |          |          | 248           |  |
| c)                 | Altersversorgung / Unterstützung                                    | 415           | 500           | 120           |          |          |          | 480           |  |
| d)                 | Sonstige Personalkosten   | 15            | 45            | 40            |          |          |          | 160           |  |
| <b>7.</b>          | <b>Abschreibungen</b>   |               |               |               |          |          |          |               |  |
| a)                 | auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen                          | 30.000        | 30.500        | 0             |          |          |          | 30.500        |  |
| b)                 | auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten | 0             | 0             | 0             |          |          |          | 0             |  |
| <b>8.</b>          | <b>sonstiger betrieblicher Aufwand</b>                              |               |               |               |          |          |          |               |  |
| a)                 | Bauunterhaltung   | 0             | 0             | 0             |          |          |          | 0             |  |
| b)                 | Betriebskosten  | 0             | 0             | 0             |          |          |          | 0             |  |
| c)                 | Bauwesen / Hausverwaltung   | 0             | 0             | 0             |          |          |          | 0             |  |
| d)                 | Sonst. betriebl. Aufwand  | 4.417         | 2.316         | 336           |          |          |          | 5.100         |  |
| e)                 | Raumkosten  | 950           | 936           | 234           |          |          |          | 936           |  |
| <b>9.</b>          | <b>Erträge aus Beteiligungen</b>                                    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          |          |               |  |
| <b>10.</b>         | <b>Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          |          |               |  |
| <b>11.</b>         | <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                         | <b>1</b>      | <b>-4</b>     | <b>4</b>      |          |          |          |               |  |
| <b>12.</b>         | <b>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          |          |               |  |
| <b>13.</b>         | <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                             | <b>8.390</b>  | <b>6.500</b>  | <b>1.221</b>  |          |          |          | <b>6.578</b>  |  |
| <b>14.</b>         | <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                 | <b>8.643</b>  | <b>6.600</b>  | <b>12.889</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>6.588</b>  |  |
| <b>15.</b>         | <b>Periodenfremde Erträge</b>                                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> |          | <b>0</b>      |  |
| <b>16.</b>         | <b>Periodenfremde Aufwendungen</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> |          | <b>0</b>      |  |
| <b>17.</b>         | <b>Außerordentliches Ergebnis</b>                                   | <b>8.643</b>  | <b>6.600</b>  | <b>12.889</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>6.588</b>  |  |

|     |                                     |                     |                     |                      |                 |                 |                 |                     |
|-----|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| 18. | Steuern von Einkommen und Ertrag    | -47                 | 0                   |                      |                 |                 |                 |                     |
| 19. | sonstige Steuern                    | 639                 | 360                 | 120                  |                 |                 | 390             |                     |
| 20. | <b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b> | <b><u>8.050</u></b> | <b><u>6.240</u></b> | <b><u>12.769</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>6.198</u></b> |

6.578

## 5. Liquiditätsplanung des GMW

### Liquiditätsplanung 2021 Prognose

| Periode  | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|  | IST               | IST               | IST               | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          |                    |
| <b>Saldo Liquidität Vormonat</b>                   | <b>6.422.793</b>  | <b>10.241.672</b> | <b>11.893.473</b> | <b>11.342.182</b> | <b>6.023.409</b>  | <b>14.982.945</b> | <b>11.838.702</b> | <b>3.772.782</b>  | <b>10.038.871</b> | <b>5.039.285</b>  | <b>13.156.117</b> | <b>11.051.019</b> |                    |
| <b>Einnahmen</b>                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Miete intern                                       | 6.698.347         | 6.593.651         | 6.594.936         | 6.540.924         | 6.554.588         | 6.596.104         | 6.554.969         | 6.550.298         | 6.739.944         | 6.555.886         | 6.617.376         | 6.840.824         | 79.437.847         |
| Miete extern                                       | 395.260           | 388.643           | 397.959           | 350.987           | 400.001           | 447.737           | 403.639           | 401.483           | 481.951           | 410.154           | 401.609           | 408.105           | 4.887.528          |
| Betriebskostenabrechnung                           | 3.052.450         | 3.066.002         | 3.085.133         | 3.365.000         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 3.787.222         | 42.866.363         |
| Erlöse Hausmeisterdienste                          | 702.305           | 702.072           | 702.494           | 702.274           | 700.835           | 700.835           | 703.984           | 702.143           | 702.437           | 700.835           | 736.619           | 701.940           | 8.458.771          |
| Erlöse Sonstige                                    | 0                 | 60                | 449               | 44.275            | 1.421             | 2.163             | 151.563           | 3.475             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 203.406            |
| Weiterberechnungen                                 | 0                 | 113.209           | 32.109            | 138.068           | 595.519           | 221.794           | 359.848           | 180.803           | 158.722           | 449.937           | 497.181           | 2.117.299         | 4.864.489          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                | <b>10.848.362</b> | <b>10.863.637</b> | <b>10.813.080</b> | <b>11.141.527</b> | <b>12.039.587</b> | <b>11.755.855</b> | <b>11.961.225</b> | <b>11.625.424</b> | <b>11.870.276</b> | <b>11.904.034</b> | <b>12.040.007</b> | <b>13.855.391</b> | <b>140.718.404</b> |
| Grundstücksverkäufe                                | 0                 | 0                 | 0                 | 150.000           | 0                 | 0                 | 1.500             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 151.500            |
| Energiecontracting und sonst. Einnahmen            | 6.051             | 1.985             | 7.174             | 23.971            | 16.607            | 2.667             | 2.667             | 781               | 4.856             | 8.929             | 212.323           | 2.847             | 290.858            |
| <b>Sonstige betriebl. Erträge</b>                  | <b>6.051</b>      | <b>1.985</b>      | <b>7.174</b>      | <b>173.971</b>    | <b>16.607</b>     | <b>2.667</b>      | <b>4.167</b>      | <b>781</b>        | <b>4.856</b>      | <b>8.929</b>      | <b>212.323</b>    | <b>2.847</b>      | <b>442.358</b>     |
| <b>Sonstige Zinserträge</b>                        | <b>306,26</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>118</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>26,86</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>451</b>         |
| Kommunalinvestitionsfördermittel                   | 0                 | 2.223.065         | 0                 | 0                 | 0                 | 400.000           | 0                 | 0                 | 1.470.755         | 7.000.000         | 0                 | 7.000.000         | 18.093.820         |
| Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen) | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 13.665.199        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 3.000.000         | 0                 | 4.000.000         | 20.665.199         |
| Zuschüsse  | 302.680           | 0                 | 1.877.848         | 0                 | 617               | 1.900.000         | 5.800.000         | 9.000.000         | 0                 | 2.079.643         | 0                 | 2.941.816         | 23.902.604         |
| DVV Geschäftsbesorgungsvertrag                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 480.000           | 480.000            |
| <b>Sonderposten</b>                                | <b>302.680</b>    | <b>2.223.065</b>  | <b>1.877.848</b>  | <b>0</b>          | <b>13.665.816</b> | <b>2.300.000</b>  | <b>5.800.000</b>  | <b>9.000.000</b>  | <b>1.470.755</b>  | <b>12.079.643</b> | <b>0</b>          | <b>14.421.816</b> | <b>63.141.623</b>  |
| <b>Summe Einnahmen</b>                             | <b>11.157.399</b> | <b>13.088.687</b> | <b>12.698.102</b> | <b>11.315.616</b> | <b>25.722.010</b> | <b>14.058.522</b> | <b>17.765.392</b> | <b>20.626.206</b> | <b>13.345.914</b> | <b>23.992.606</b> | <b>12.252.330</b> | <b>28.280.054</b> | <b>204.302.836</b> |
| <b>Ausgaben</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.       | 680.964           | 1.479.998         | 864.280           | 1.879.027         | 1.489.386         | 1.709.389         | 1.766.717         | 1.383.998         | 2.855.465         | 1.227.053         | 2.184.205         | 2.476.769         | 19.997.251         |
| Aufwand Betriebskosten / Energiekosten             | 847.230           | 1.891.831         | 2.339.087         | 3381171           | 5527542           | 3140442,24        | 8281004,94        | 2409437,22        | 3837924,38        | 3990677,18        | 2691213,55        | 3104604,76        | 41.442.165         |
| Dauerbuch. Miete / RHB                             | 839.208           | 765.471           | 1.059.356         | 756.700           | 941.527           | 406.993           | 403.396           | 863.375           | 656.150           | 985.427           | 827.172           | 1.012.093         | 9.516.869          |
| <b>Bezogene Leistungen</b>                         | <b>2.367.402</b>  | <b>4.137.300</b>  | <b>4.262.723</b>  | <b>6.016.898</b>  | <b>7.958.455</b>  | <b>5.256.824</b>  | <b>10.451.118</b> | <b>4.656.810</b>  | <b>7.349.540</b>  | <b>6.203.157</b>  | <b>5.702.591</b>  | <b>6.593.467</b>  | <b>70.956.285</b>  |

| Periode   | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Personalaufwand</b>                                  | <b>2.171.327</b>  | <b>2.188.423</b>  | <b>2.732.702</b>  | <b>2.222.077</b>  | <b>2.234.960</b>  | <b>2.461.465</b>  | <b>2.274.268</b>  | <b>2.262.701</b>  | <b>2.308.364</b>  | <b>2.273.554</b>  | <b>3.734.345</b>  | <b>2.508.846</b>  | <b>29.373.031</b>  |
| Bankdarlehen Zinsen                                     | 82.931            | 81.989            | 828.488           | 217.836           | 175.798           | 1.411.808         | 319.860           | 182.827           | 940.738           | 225.658           | 171.510           | 1.378.577         | 6.018.020          |
| Bankdarlehen Tilgung                                    | 394.618           | 445.456           | 975.568           | 483325            | 526996            | 2245000           | 620000            | 666838,56         | 1183317,42        | 510797,65         | 531284,76         | 2346535,97        | 10.929.737         |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung                 | 0                 | 0                 | 227.973           | 0                 | 0                 | 661.426           | 0                 | 0                 | 227.495           | 0                 | 0                 | 658.211           | 1.775.105          |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                 | <b>477.549</b>    | <b>527.445</b>    | <b>2.032.029</b>  | <b>701.161</b>    | <b>702.794</b>    | <b>4.318.234</b>  | <b>939.860</b>    | <b>849.665</b>    | <b>2.351.551</b>  | <b>736.456</b>    | <b>702.795</b>    | <b>4.383.324</b>  | <b>18.722.863</b>  |
| <b>Steuern v. Einkommen u. Ertrag;<br/>Grundsteuern</b> | <b>22.944</b>     | <b>92.714</b>     | <b>4.398</b>      | <b>-14.368</b>    | <b>20.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>20.000</b>     | <b>20.000</b>     | <b>20.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>20.000</b>     | <b>20.000</b>     | <b>285.688</b>     |
| <b>Sonstige Steuern</b>                                 | <b>68.882</b>     | <b>0</b>          | <b>4.398</b>      | <b>29.072</b>     | <b>18.728</b>     | <b>11.000</b>     | <b>350.213</b>    | <b>9.033</b>      | <b>58.450</b>     | <b>47.500</b>     | <b>22.550</b>     | <b>20.194</b>     | <b>640.020</b>     |
| Gewinnabführung   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 5.800.000         | 5.800.000          |
| Investitionen (Immobilien + mobiles<br>Anlagevermögen)  | 2.127.699         | 4.243.818         | 4.066.030         | 7.365.869         | 5.661.648         | 4.915.220         | 11.282.143        | 6.365.575         | 6.095.803         | 6.208.429         | 3.980.214         | 6.120.845         | 68.433.293         |
| Kosten Dienstleister Stadt                              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 1.100.000         | 1.100.000          |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen                           | 171.598           | 247.187           | 151.511           | 313.680           | 165.889           | 210.021           | 513.709           | 196.333           | 161.792           | 376.679           | 194.933           | 1.437.290         | 4.140.622          |
| <b>Sonstige Aufwendungen</b>                            | <b>2.299.297</b>  | <b>4.491.005</b>  | <b>4.217.541</b>  | <b>7.679.549</b>  | <b>5.827.537</b>  | <b>5.125.241</b>  | <b>11.795.852</b> | <b>6.561.908</b>  | <b>6.257.595</b>  | <b>6.585.108</b>  | <b>4.175.147</b>  | <b>14.458.135</b> | <b>79.473.915</b>  |
| <b>Summe Ausgaben</b>                                   | <b>7.338.520</b>  | <b>11.436.887</b> | <b>13.249.392</b> | <b>16.634.389</b> | <b>16.762.474</b> | <b>17.202.764</b> | <b>25.831.311</b> | <b>14.360.117</b> | <b>18.345.500</b> | <b>15.875.774</b> | <b>14.357.428</b> | <b>27.983.965</b> | <b>199.378.522</b> |
| <b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>                 | <b>3.818.879</b>  | <b>1.651.800</b>  | <b>-551.290</b>   | <b>-5.318.773</b> | <b>8.959.536</b>  | <b>-3.144.242</b> | <b>-8.065.920</b> | <b>6.266.089</b>  | <b>-4.999.586</b> | <b>8.116.831</b>  | <b>-2.105.098</b> | <b>296.089</b>    |                    |
| <b>Liquidität zum Stichtag</b>                          | <b>10.241.672</b> | <b>11.893.473</b> | <b>11.342.182</b> | <b>6.023.409</b>  | <b>14.982.945</b> | <b>11.838.702</b> | <b>3.772.782</b>  | <b>10.038.871</b> | <b>5.039.285</b>  | <b>13.156.117</b> | <b>11.051.019</b> | <b>11.347.107</b> |                    |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

## 5. Liquiditätsplanung des GMW

### Liquiditätsplanung 2021

| Periode  | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Saldo Liquidität Vormonat</b>                   | <b>6.422.793</b>  | <b>3.489.302</b>  | <b>555.811</b>    | <b>7.608.188</b>  | <b>4.274.697</b>  | <b>941.206</b>    | <b>8.976.843</b>  | <b>6.511.612</b>  | <b>4.046.380</b>  | <b>11.567.017</b> | <b>9.101.786</b>  | <b>8.631.554</b>  |                    |
| <b>Einnahmen</b>                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Miete intern                                       | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 78.539.170         |
| Miete extern                                       | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 4.876.471          |
| Betriebskostenabrechnung                           | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 3.486.845         | 43.042.145         |
| Erlöse Hausmeisterdienste                          | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 8.120.000          |
| Weiterberechnungen                                 |                   |                   |                   |                   |                   | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 6.077.817          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>11.114.816</b> | <b>11.114.816</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>11.983.075</b> | <b>140.655.603</b> |
| Grundstücksverkäufe                                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 515.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 515.000           | 1.030.000          |
| Energiecontracting und sonst. Einnahmen            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 171.080            |
| <b>Sonstige betriebl. Erlöse</b>                   | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>529.257</b>    | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>529.257</b>    | <b>1.201.080</b>   |
| <b>Sonstige Zinsen</b>                             | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>3.710</b>       |
| Kommunalinvestitionsfördermittel                   |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         | 21.715.670         |
| Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen) |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         | 16.230.256         |
| Zuschüsse  |                   |                   | 5.001.387         |                   |                   | 5.001.387         |                   |                   | 5.001.387         |                   | 3.565.000         | 5.001.387         | 23.570.547         |
| DVV Geschäftsbesorgungsvertrag                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 480.000           | 480.000            |
| <b>Sonderposten</b>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>3.565.000</b>  | <b>14.967.868</b> | <b>61.996.473</b>  |
| <b>Summe Einnahmen</b>                             | <b>11.529.381</b> | <b>11.529.381</b> | <b>26.017.250</b> | <b>11.129.381</b> | <b>11.129.381</b> | <b>27.000.509</b> | <b>11.997.641</b> | <b>11.997.641</b> | <b>26.485.509</b> | <b>11.997.641</b> | <b>15.562.641</b> | <b>27.480.509</b> | <b>203.856.866</b> |
| <b>Ausgaben</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.       | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.829.072         | 21.947.939         |
| Aufwand Betriebskosten / Energiekosten             | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 43.070.100         |
| Dauerbuch. Miete                                   | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 8.300.000          |
| <b>Bezogene Leistungen</b>                         | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.914</b>  | <b>73.318.039</b>  |
| Personalkosten                                     | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 4.000.000         | 2.430.000         | 30.730.000         |
| <b>Personalaufwand</b>                             | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>4.000.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>30.730.000</b>  |

| Periode   | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Bankdarlehen Zinsen                                 |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         | 6.000.000          |
| Bankdarlehen Tilgung                                |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         | 10.000.000         |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung             |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           | 500.000            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>16.500.000</b>  |
| <b>Grundsteuer</b>                                  | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>360.000</b>     |
| <b>Stromsteuer KWS</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>Sonstige Steuern</b>                             | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>360.000</b>     |
| <b>Gewinnabführung</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>5.800.000</b>  | <b>5.800.000</b>   |
| Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen) | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.522.800         | 66.659.529         |
| Eigenmiete  | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 936.000            |
| <b>Kosten Dienstleister Stadt</b>                   |                   |                   | 377.000           |                   |                   | 377.000           |                   |                   | 377.000           |                   |                   | 377.000           | 1.508.000          |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen                       | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 3.085.900          |
| <b>Sonstige Aufwendungen</b>                        | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>12.034.959</b> | <b>77.989.429</b>  |
| <b>Summe Ausgaben</b>                               | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>16.032.872</b> | <b>24.729.872</b> | <b>198.897.468</b> |
| <b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>             | <b>-2.933.491</b> | <b>-2.933.491</b> | <b>7.052.377</b>  | <b>-3.333.491</b> | <b>-3.333.491</b> | <b>8.035.637</b>  | <b>-2.465.231</b> | <b>-2.465.231</b> | <b>7.520.637</b>  | <b>-2.465.231</b> | <b>-470.231</b>   | <b>2.750.637</b>  |                    |
| <b>Liquidität zum Stichtag</b>                      | <b>3.489.302</b>  | <b>555.811</b>    | <b>7.608.188</b>  | <b>4.274.697</b>  | <b>941.206</b>    | <b>8.976.843</b>  | <b>6.511.612</b>  | <b>4.046.380</b>  | <b>11.567.017</b> | <b>9.101.786</b>  | <b>8.631.554</b>  | <b>11.382.191</b> |                    |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

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

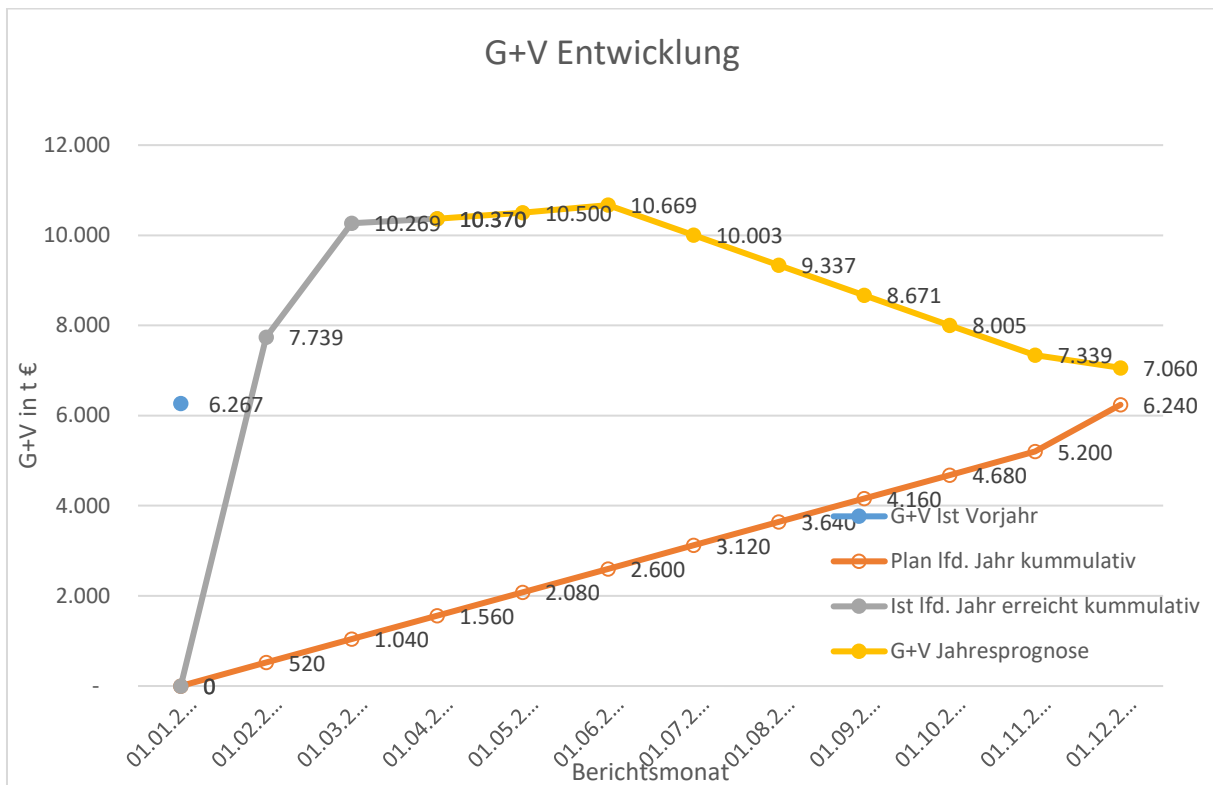
**Bewertung des Beteiligungsmanagements**

| I Leistungsdaten                              |                      |   |
|---|----------------------|---|
| <p><b>1</b><br/><b>Quartalsabschluss</b></p>  | <p>○<br/>○<br/>●</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><b>2</b><br/><b>Liquiditätsbericht</b></p> | <p>○<br/>●<br/>○</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> |

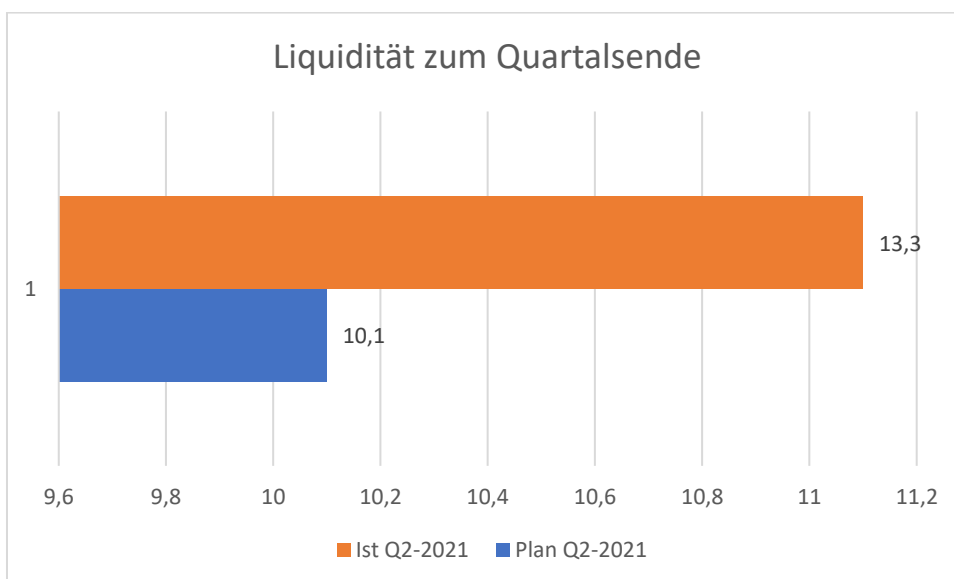
|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>3</b><br/><b>Kennzahlenübersicht</b></p>   | <p><input type="radio"/><br/><input checked="" type="radio"/><br/><input type="radio"/></p> | <p>Bezugsgröße der Kennzahlen zum 30.06.2021 ist der Vorjahreswert gemäß Monitoringbericht für Q4/2020, da der Jahresabschluss für 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><b>4</b><br/><b>Chancen &amp; Risiken</b></p> | <p><input type="radio"/><br/><input checked="" type="radio"/><br/><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><b>Zusammenfassung</b></p>                    | <p><input type="radio"/><br/><input checked="" type="radio"/><br/><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)           | <b>Stammkapital + Rücklagen</b>                                     | <b>504,7 Mio. €</b> | <b>506,7 Mio. €</b> | <b>511,7 Mio. €</b> | <b>507,6 Mio. €</b>     |
| 2. | Ebitda  | <b>Jahresgewinn + AfA</b>   | <b>38,1 Mio. €</b>  | <b>36,7 Mio. €</b>  | <b>36,7 Mio. €</b>  | <b>36,7 Mio. €</b>      |
| 3. | Verschuldungsgrad                               | <b>Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital</b>                  | <b>53%</b>          | <b>52%</b>          | <b>52%</b>          | <b>52%</b>              |
| 4. | Liquidität 1. Grades                            | <b>Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten</b> | <b>42%</b>          | <b>71%</b>          | <b>70%</b>          | <b>70%</b>              |
| 5. | Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen | <b>siehe Anlage 1</b>   |                     |                     |                     |                         |

| 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:**

|    | <b>Risiko / Chance</b>   | <b>Beschreibung</b>  | <b>Eintrittswahrscheinlichkeit*</b> | <b>Finanzielle Auswirkung in T€</b>   |
|----|--|--|-------------------------------------|---|
| 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 Ertragsituation 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.



## **Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

### **Quartalsabschlussbericht Stand 30.06.2021**

#### **I. Leistungsdaten**

- Quartalsabschluss
- Chancen & Risiken
- Kennzahlenübersicht
- Liquiditätsbericht

#### **II. Maßnahmenüberwachung**

- Kosten- /Ertragsoptimierung
- Liquidität und finanzielle Situation der großen Projekte (insbesondere Vorfinanzierung)

## **2. Wesentliche Erläuterungen zum Quartalsabschlussbericht:**

- a) Die CORONA-Krise hat sich bislang nicht auf die Auftragsvergabe wesentlich ausgewirkt.
  
- b) Die Bildung von Wertkorrekturen für ausstehende Bauleistungen wird auf Wunsch des aktuellen Abschlussprüfers aufgegeben. Bereits im Abschluss 2018 werden die aufgelaufenen Wertkorrekturen aufgelöst. Stattdessen werden künftig vermehrt Sonderabschreibungen vorgenommen werden müssen. Umgekehrt führt die Durchführung von Baumaßnahmen zu erhöhten Aktivierungen. Dementsprechend wird in 2021 der BU-Aufwand stark reduziert. kompensatorisch werden die Investitionen entsprechend ansteigen.
  
- c) Im Juli/August wurden insgesamt rund 3 Mio. € KINFÖG-Mittel Programmstufe 1 abgerufen. Weitere Mittelabrufe sind für den Herbst geplant. Letztlich werden alle Mittel dieser Programmstufe abgerufen werden.

**3. Entwicklung der Chancen und Risiken des GMW zum 30.06.2021:**

|    | 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.  | 2                            | finanziell nicht abschätzbar  |
| 2. | Personalengpass  | Die Beschaffung von Personal gestaltet sich zunehmend schwieriger. Dies betrifft alle Bereiche des GMW.   | 4                            | finanziell nicht abschätzbar  |
| 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 Preissteigerungen können nicht mehr durch das GMW intern ausgeglichen werden.   | 4                            | Die deutlichen Preissteigerungen auf dem Markt für Bauleistungen verteuern die Maßnahmen erheblich. Durch vereinbarte Mieterhöhungen für die Jahre 2022 und 2023 um jeweils 2 Mio. € können diese Effekte zunächst ausgeglichen werden. |
| 5. | Akute Krise durch Pandemie "Corona"                                      | Der Wiederanstieg der Wirtschaftstätigkeit wirkt sich durch einen starken Anstieg der Nachfrage auch im Baubereich aus. Hieraus ergeben sich Preissteigerungen für Bauleistungen und Materialien. | 4                            | finanziell noch nicht vollständig abschätzbar   |
| 6. | Liquiditätsbelastung   | Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung. Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert.                  | 4                            | Verbesserung der Liquiditätsprognose zum Jahresende um ca. 3 Mio. € wird erwartet.  |

(\*1=unwahrscheinlich, 2=möglich, 3= wahrscheinlich, 4= sehr wahrscheinlich)

## **6. Kosten-Ertragsoptimierung des GMW zum 30.06.2021:**

Die Kostensituation des GMW ist von hohen Preisen für Bauleistungen geprägt. Der Wiederanlauf der Wirtschaftstätigkeit hat durch starke Nachfragersteigerungen 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 erfolgen. Durch eine Vereinbarung von Mieterhöhungen für die Jahre 2022 und 2023 um jeweils 2 Mio. € zusätzlich konnte die Finanzsituation des GMW stabilisiert werden.

**4. Kennzahlen des GMW zum 30.06.2021:**

| <b>Ertragskennzahlen</b>   |   | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Umsatzrendite</b>   |   | %              | 3,00%                  | 4,73%                    | 4,80%            | -0,07%                    |
| <b>Definition</b>  | Jahresüberschuss x 100 / Umsatzerlöse   |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Stellt den auf den Umsatz bezogenen Gewinnanteil dar. Es ist erkennbar, wieviel das GMW in Bezug auf 1 € Umsatz verdient hat. |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |   |                |                        |                          |                  |                           |
| Die Mieten sind durch den städtischen Haushalt limitiert. Der Gewinn soll nicht deutlich über dem Ausschüttungsbetrag an die Stadt liegen. Mittelfristig ist zur Vermeidung von Verlusten bzw. Unterschreitung des Gewinns unter Ausschüttungsbetrag eine Mieterhöhung erforderlich. |   |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Bilanzkennzahlen</b>  |   | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Anlagenabnutzungsgrad</b>   |   | %              | 26%                    | 25%                      | 25%              | 0%                        |
| <b>Definition</b>  | kummulierte Abschreibungen / (Anschaffungskosten + Herstellkosten)  |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Zeigt auf, zu welchem Prozentsatz die Sachanlagen bereits abgeschrieben sind. Je höher der Wert, desto höher das durchschnittliche Alter der Sachanlagen. |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |   |                |                        |                          |                  |                           |
| Liegt bislang nur für das Geschäftsjahr 2018 vor. Der Wert für 2020 stellt eine Schätzung dar. |   |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Finanzkennzahlen</b>  |  | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|--|--|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Ausschüttung an Stadt Wuppertal</b>   |  | €              | 0 €                    | 5,8 Mio. €               | 5,8 Mio. €       | 0 €                       |
| <b>Definition</b>  | Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal   |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose |                |                        |                          |                  |                           |
| <b>Kommentar</b>   |  |                |                        |                          |                  |                           |
| In 2021 wird die Gewinnausschüttung wieder aufgenommen. Gemäß Wirtschaftsplan 2021 5,8 Mio. €. In 2019 wurde sie wegen der Liquiditätsproblematik für die Jahre 2018 und 2019 ausgesetzt. Gewinnausschüttung kann gem. Prognose sichergestellt werden. |  |                |                        |                          |                  |                           |

| <b>Schuldenstand des GMW</b> |  | <b>Einheit</b> | <b>Vorjahr Q4 2020</b> | <b>Hochrechnung 2021</b> | <b>Plan 2021</b> | <b>Abweichung HR/Plan</b> |
|------------------------------|--|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Definition</b>            | Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten          | €              | 167.681.363 €          | 167.350.000 €            | 167.352.572 €    | 2.572 €                   |
|                              | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | €              | 16.500.000 €           | 16.500.000 €             | 16.500.000 €     | noch Schätzung            |
|                              | Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde                  | €              | 9.266.277 €            | 12.171.000 €             | 12.171.000 €     | noch Schätzung            |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Aussage der Kennzahl</p> | <p>Information über den tatsächlichen Schuldenstand ohne erhaltene Anzahlungen</p> | <p>In 2019 wurde dem GMW ein Überbrückungsdarlehen der Stadt in Höhe von 10 Mio. € bewilligt. Dieses Darlehen glich die jährliche Tilgung des Gesellschafterdarlehens bzw. langfristige Verbindlichkeiten aus. Hinzu kommt in 2020 jedoch ein weiteres Vorfinanzierungsdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten verringert sich um 10 Mio. €. Neue Kredite belaufen sich gem. Vorhabenprogramm auf rund 9,7 Mio. €.</p> <p><b>Unverändert.</b></p> |
|---|--|--|

| Leistungskennzahlen         |  | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|-----------------------------|--|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Instandhaltungsaufwendungen |  | €/ m <sup>2</sup>  | 20,48 €            | 17,20 €              | 23,48 €   | -6,28 €               |
| Definition                  | Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche | <u>Kommentar</u><br>Instandhaltungsaufwendungen pro Jahr und Nutzfläche. Die deutliche Unterschreitung der Bauunterhaltungsaufwendungen resultiert aus dem gegenüber dem Vorhabenprogramm höheren investiven Anteil. Einige Bauunterhaltungsmaßnahmen haben aufgrund des Umfangs der Arbeiten nun investiven Charakter. Da die realen Maßnahmen aufgeführt werden, ist unter diesen Umständen die negative Abweichung unproblematisch. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl        | Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand           |  |                    |                      |           |                       |

| Leerstandsquote      |  | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|----------------------|--|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|                      |  | %  | 3,84%              | 6,00%                | 4,00%     | 2,00%                 |
| Definition           | Anzahl ungenutzte/unvermietete Gebäudeeinheiten                                    | <u>Kommentar</u><br>Die Leerstandsquote bezieht sich auf wg. Baumaßnahmen aus der Nutzung genommene Flächen. Da für den internen Gebrauch der Verwaltungseinheiten keine Leerstände dauerhaft vorgehalten werden, ist dieser Wert nicht reduzierbar. Der Anstieg auf 6% ist sanierungs- und nicht vermarktungsbedingt. Daher unproblematisch. Hinzu kommen Korrekturen durch die Herausnahme von unbebauten Flächen (Stellplätze, sonstige Freiflächen). Hierdurch hat sich die Bezugsgröße reduziert, was zur relativen Steigerung der Leerstandsanteile führt. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl | Je höher der Leerstand ist, desto geringer ist der Mietertrag pro m <sup>2</sup> . |  |                    |                      |           |                       |

| Stammdaten                     |  | Einheit  | Vorjahr<br>Q4 2020        | Hochrechnung<br>2021      | Plan 2021                 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--------------------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Bewirtschaftete Flächen in BGF |  | m <sup>2</sup> BGF   | 1,157 Mio. m <sup>2</sup> | 1,166 Mio. m <sup>2</sup> | 1,166 Mio. m <sup>2</sup> | 0,00%                 |
| Definition                     | BGF= Geschossfläche einschließlich der Verkehrswege und Konstruktionsflächen.                          | <u>Kommentar</u><br>Tendenziell wachsende Flächen aufgrund zusätzlicher Flächenbedarfe der Kunden (insbesondere KiTa-Ausbau; Schulaus- und Neubauten). Zurzeit entspricht die Hochrechnung noch der Vorhabenplanung. Aktualisierung erfolgt nach der Überarbeitung des Vorhabenprogramms aufgrund der aktuellen Unwetterschäden.<br><b>Fläche unverändert.</b> |                           |                           |                           |                       |
| Aussage der Kennzahl           | Stellt die Bezugsgröße dar, auf die sich die Erlöse, wie auch die Kosten der Bewirtschaftung beziehen. |  |                           |                           |                           |                       |

#### Erträge

| Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF |  | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--------------------------------------|--|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|                                      |  | €/ m <sup>2</sup><br>BGF/Monat  | 5,94 €             | 5,73 €               | 5,58 €    | 0,15 €                |
| Definition                           | Summe der Mietzahlungen interner und externer Mieter des GMW   | <u>Kommentar</u><br>Die aufgrund der Haushaltsrestriktionen stark begrenzten Mietanpassungen für interne Mieter belasten insbesondere die <u>Liquidität</u> des GMW. Die Hochrechnung geht von einem leicht verbesserten Wert gegenüber dem Planwert aus. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl                 | Stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF dar. Zusammen mit den Vollkosten der Bewirtschaftung ergibt sich die Überdeckung bzw. Unterdeckung der Bewirtschaftungskosten. |   |                    |                      |           |                       |

**Aufwand**

|  |   | Einheit                         | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--|---|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF</b>  |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat | 2,67 €             | 2,87 €               | 2,52 €    | 0,35 €                |
| <b>Definition</b>  | Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW   |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Stellt die Entwicklung der Betriebskosten pro m <sup>2</sup> BGF dar. Es handelt sich um einen durchlaufenden Posten, der praktisch ergebnisneutral für das GMW weiterberechnet wird. |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Kommentar</b><br>Es wird mit höheren Betriebskosten gerechnet, als für den WP 2021 angenommen. Insbesondere die Energiekosten werden deutlich höher prognostiziert. |   |                                 |                    |                      |           |                       |

|   |   | Einheit                         | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|---|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Personalkosten / m<sup>2</sup> BGF</b>   |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat | 1,97 €             | 1,96 €               | 2,14 €    | - 0,18 €              |
| <b>Definition</b>   | Gesamtpersonalbezogene Kosten / m <sup>2</sup> BGF und Monat                                    |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>   | Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Kommentar</b><br>Entgegen den Ansätzen des Wirtschaftsplans konnten viele vakante Stellen nicht besetzt werden. Daher fällt die Belastung des m <sup>2</sup> BGF niedriger aus als geplant. Leichter Rückgang gegenüber Planwert für 2021. Ursache sind geg. Plan nicht zu besetzende Stellen. |   |                                 |                    |                      |           |                       |

|  |  | Einheit                         | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--|--|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Bauunterhaltungsaufwendungen / m<sup>2</sup> BGF</b>  |  | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat | 1,68 €             | 1,43 €               | 1,81 €    | - 0,38 €              |
| <b>Definition</b>  | Bauunterhaltungsaufwand / m <sup>2</sup> BGF/ Monat                                |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>  | Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird. |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Kommentar</b><br>Der Grund für die deutliche Reduzierung der Bauunterhaltungsaufwendungen ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund des Umfangs in einem größeren Umfang investiven Charakter bekommen haben. Es handelt sich daher nur um eine Verschiebung von Unterhaltungsaufwand zu Investitionen. Die Maßnahmen werden wie geplant umgesetzt. Eine Aktivierung der Maßnahmen wird überwiegend erst in den Folgejahren stattfinden. Eine Erhöhung der Afa für das Jahr 2021 ist daher (wenn überhaupt) nur marginal zu erwarten und noch nicht abzuschätzbar, da auch Verschiebungen bei bisher bereits als investiv betrachteten Maßnahmen zum Jahresende zu erwarten sind. |  |                                 |                    |                      |           |                       |

|   |  | Einheit                         | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|--|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>Abschreibungen regulär / m<sup>2</sup> BGF</b>   |  | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat | 1,53 €             | 1,58 €               | 1,58 €    | - €                   |
| <b>Definition</b>   | Abschreibungen regulär/ m <sup>2</sup> BGF                           |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Aussage der Kennzahl</b>   | Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar. |                                 |                    |                      |           |                       |
| <b>Kommentar</b><br>Die leicht steigende Abschreibung gegenüber dem Vorjahr ist auf das in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen. Die AFA für 2020 ist noch gem. Wirtschaftsplan angenommen. |  |                                 |                    |                      |           |                       |

| Sonderabschreibungen / m <sup>2</sup> BGF |   | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|---|---|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|   |   | € / m <sup>2</sup><br>BGF/Monat   | 0,00 €             | 0,00 €               | 0,00 €    | 0,00 €                |
| Definition                                | Sonderabschreibungen/ m <sup>2</sup> BGF  | <u>Kommentar</u><br>Es sind in 2020 und 2021 keine Sonderabschreibungen geplant. Für 2020 wird sich der Wert mit den Abschlussarbeiten ergeben (zum Q4-2021).-<br><br>Durch die Hchwasserschäden kann es zu Sonderabschreibungen kommen. Der Umfang ist aber zurzeit noch nicht abzuschätzen. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl                      | Stellt den außergewöhnlichen Werteverzehr des Anlagevermögens dar, bezogen auf den Gesamtbestand der BGF-Fläche. Gibt Hinweise auf vorzeitigen Werteverzehr z.B. durch Verlust der Nutzbarkeit. |   |                    |                      |           |                       |

| Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m <sup>2</sup> BGF |   | Einheit   | Vorjahr<br>Q4 2020 | Hochrechnung<br>2021 | Plan 2021 | Abweichung<br>HR/Plan |
|--|---|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
|  |   | %   | 103,00%            | 106,62%              | 104,70%   | 1,92%                 |
| Definition   | Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung  | <u>Kommentar</u><br>Der Kostendeckungsgrad ist leicht günstiger. Der sich ergebende Überschuss reicht als Gewinnausschüttung an die Stadt vereinbarungsgemäß aus. |                    |                      |           |                       |
| Aussage der Kennzahl                                     | Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren. |   |                    |                      |           |                       |

## Quartalsabschlussbericht Q2/2021

Quartalsberichterstattung per 30.06.2021 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2021

### 1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€

|    |   | Vorjahr<br>Q4 2020 | WiPlan 2021 | Ist Q1/2021 | Ist Q2/2021 | Ist Q3/2021 | Ab<br>w<br>e<br>i<br>c<br>h<br>u<br>n<br>g<br>P<br>l<br>a<br>n<br>/<br>I<br>s<br>t | Prognose<br>2021 | Erläuterungen |
|----|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|------------------|---------------|
| 1. | Umsatzerlöse  | 132.689            | 144.256     | 32.525      | 32.895      |             |  | 140.896          |               |
| 2. | Erhöhung/ Minderung des Bestands<br>an fertigen/unfertigen Leistungen         | 0                  | 0           | 0           | 0           |             |  | 0                |               |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen   | 3.600              | 3.600       | 0           | 0           |             |  | 3.600            |               |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge   | 8.803              | 6.683       | 18          | 1.701       |             |  | 6.803            |               |
| 5. | <b>Materialaufwendungen</b>   |                    |             |             |             |             |  |                  |               |
| a) | Aufwendung für Roh-, Hilfs- und<br>Betriebsstoffe sowie für bezogene<br>Waren | 380                | 5.071       | 3.307       | 1.125       |             |  | 4.500            |               |
| b) | Aufwendungen für bezogene<br>Leistungen BU                                    | 22.924             | 21.948      | 3.025       | 3.286       |             |  | 19.779           |               |
| c) | Aufwendungen für bezogene<br>Leistungen BK                                    | 31.563             | 43.430      | 2.339       | 7.639       |             |  | 38.392           |               |

|                    |   |               |               |               |               |          |          |               |  |
|--------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|----------|---------------|--|
| d)                 | Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst.                         | 9.458         | 6.512         | 2.664         | 2.852         |          |          | 9.666         |  |
| <b>Rohergebnis</b> |   | <b>80.767</b> | <b>77.578</b> | <b>21.208</b> | <b>19.694</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>78.962</b> |  |
| <b>6.</b>          | <b>Personalaufwand</b>  |               |               |               |               |          |          |               |  |
| a)                 | Löhne / Gehälter / Bezüge   | 27.736        | 29.935        | 6.302         | 6.385         |          |          | 28.449        |  |
| b)                 | Soziale Abgaben   | 200           | 250           | 62            | 70            |          |          | 248           |  |
| c)                 | Altersversorgung / Unterstützung                                    | 415           | 500           | 120           | 110           |          |          | 480           |  |
| d)                 | Sonstige Personalkosten   | 15            | 45            | 40            | 50            |          |          | 160           |  |
| <b>7.</b>          | <b>Abschreibungen</b>   |               |               |               |               |          |          |               |  |
| a)                 | auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen                          | 30.000        | 30.500        | 0             | 0             |          |          | 30.500        |  |
| b)                 | auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten | 0             | 0             | 0             | 0             |          |          | 0             |  |
| <b>8.</b>          | <b>sonstiger betrieblicher Aufwand</b>                              |               |               |               |               |          |          |               |  |
| a)                 | Bauunterhaltung   | 0             | 0             | 0             | 0             |          |          | 0             |  |
| b)                 | Betriebskosten  | 0             | 0             | 0             | 0             |          |          | 0             |  |
| c)                 | Bauwesen / Hausverwaltung   | 0             | 0             | 0             | 0             |          |          | 0             |  |
| d)                 | Sonst. betriebl. Aufwand  | 4.417         | 2.316         | 336           | 608           |          |          | 4.913         |  |
| e)                 | Raumkosten  | 950           | 936           | 234           | 234           |          |          | 936           |  |
| <b>9.</b>          | <b>Erträge aus Beteiligungen</b>                                    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          | <b>0</b>      |  |
| <b>10.</b>         | <b>Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          | <b>0</b>      |  |
| <b>11.</b>         | <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                         | <b>1</b>      | <b>-4</b>     | <b>4</b>      | <b>1</b>      |          |          | <b>4</b>      |  |
| <b>12.</b>         | <b>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |          |          | <b>0</b>      |  |
| <b>13.</b>         | <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                             | <b>8.390</b>  | <b>6.500</b>  | <b>1.221</b>  | <b>1.448</b>  |          |          | <b>6.211</b>  |  |
| <b>14.</b>         | <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                 | <b>8.643</b>  | <b>6.600</b>  | <b>12.889</b> | <b>10.789</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>7.061</b>  |  |
| <b>15.</b>         | <b>Periodenfremde Erträge</b>                                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> |          | <b>0</b>      |  |
| <b>16.</b>         | <b>Periodenfremde Aufwendungen</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b> |          | <b>0</b>      |  |
| <b>17.</b>         | <b>Außerordentliches Ergebnis</b>                                   | <b>8.643</b>  | <b>6.600</b>  | <b>12.889</b> | <b>10.789</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>7.061</b>  |  |

|     |                                     |                     |                     |                      |                      |                 |                 |                     |  |
|-----|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--|
| 18. | Steuern von Einkommen und Ertrag    | -47                 | 0                   |                      |                      |                 |                 | 0                   |  |
| 19. | sonstige Steuern                    | 639                 | 360                 | 120                  | 120                  |                 |                 | 390                 |  |
| 20. | <b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b> | <b><u>8.050</u></b> | <b><u>6.240</u></b> | <b><u>12.769</u></b> | <b><u>10.669</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>6.671</u></b> |  |

## 5. Liquiditätsplanung des GMW

### Liquiditätsplanung 2021 Prognose

| Periode   | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|   | IST               | IST               | IST               | IST               | IST               | IST               | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          | Prognose          |                    |
| <b>Saldo Liquidität Vormonat</b>                                | <b>6.422.793</b>  | <b>10.241.672</b> | <b>11.893.473</b> | <b>11.342.182</b> | <b>12.214.167</b> | <b>12.927.441</b> | <b>13.315.945</b> | <b>9.158.743</b>  | <b>8.188.783</b>  | <b>15.798.754</b> | <b>14.485.319</b> | <b>7.042.966</b>  |                    |
| <b><u>Einnahmen</u></b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Miete intern  | 6.698.347         | 6.593.651         | 6.594.936         | 6.568.212         | 6.663.607         | 6.572.902         | 6.678.019         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 79.094.329         |
| Miete extern  | 395.260           | 388.643           | 397.959           | 389.654           | 396.373           | 389.131           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 4.795.256          |
| Betriebskostenabrechnung  | 3.052.450         | 3.066.002         | 3.085.133         | 3.183.044         | 3.242.475         | 3.140.111         | 4.053.845         | 4.053.845         | 4.053.845         | 4.053.845         | 4.053.845         | 4.053.845         | 43.092.284         |
| Erlöse Hausmeisterdienste                                       | 702.305           | 702.072           | 702.494           | 702.343           | 702.148           | 701.060           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 8.272.422          |
| Erlöse Sonstige   | 100               | 60                | 449               | 200               | 100               | 0                 | 151.563           | 3.475             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 155.947            |
| Weiterberechnungen  | 0                 | 113.209           | 32.109            | 150.124           | 85.403            | 8.038             | 843.260           | 723.260           | 723.260           | 723.260           | 723.260           | 723.260           | 4.848.442          |
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>10.848.462</b> | <b>10.863.638</b> | <b>10.813.080</b> | <b>10.993.578</b> | <b>11.090.105</b> | <b>10.811.242</b> | <b>12.809.725</b> | <b>12.408.550</b> | <b>12.405.075</b> | <b>12.405.075</b> | <b>12.405.075</b> | <b>12.405.075</b> | <b>140.258.679</b> |
| Grundstücksverkäufe   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 515.000           | 515.000            |
| Energiecontracting und sonst. Erträge                           | 5.951             | 1.985             | 7.174             | 3.298             | 13.983            | 4.628             | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 122.558            |
| <b>Sonstige betriebl. Erträge</b>                               | <b>5.951</b>      | <b>1.985</b>      | <b>7.174</b>      | <b>3.298</b>      | <b>13.983</b>     | <b>4.628</b>      | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>529.257</b>    | <b>637.558</b>     |
| <b>Sonstige Zinserträge</b>                                     | <b>306,26</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>118</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>424</b>         |
| Kommunalinvestitionsfördermittel                                | 0                 | 2.223.065         | 0                 | 0                 | 0                 | 419.777           | 292.500           | 5.428.918         | 0                 | 5.428.918         | 0                 | 5.428.918         | 19.222.096         |
| Kreditaufnahme<br>(Vorfinanzierungskredit)                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt<br>Einzelmaßnahmen + Ankäufe) | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 5.000.000         | 0                 | 0                 | 0                 | 8.400.000         | 0                 | 0                 | 8.400.000         | 21.800.000         |
| Zuschüsse   | 302.680           | 0                 | 1.877.848         | 0                 | 0                 | 829.791           | 0                 | 0                 | 10.800.000        | 0                 | 0                 | 10.800.000        | 24.610.319         |
| DVV Geschäftsbesorgungsvertrag                                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 480.000           | 480.000            |
| <b>Sonderposten</b>   | <b>302.680</b>    | <b>2.223.065</b>  | <b>1.877.848</b>  | <b>0</b>          | <b>5.000.000</b>  | <b>1.249.568</b>  | <b>292.500</b>    | <b>5.428.918</b>  | <b>19.200.000</b> | <b>5.428.918</b>  | <b>0</b>          | <b>25.108.918</b> | <b>66.112.415</b>  |
| <b>Summe Einnahmen</b>  | <b>11.157.399</b> | <b>13.088.687</b> | <b>12.698.102</b> | <b>10.996.993</b> | <b>16.104.088</b> | <b>12.065.439</b> | <b>13.116.482</b> | <b>17.851.724</b> | <b>31.619.331</b> | <b>17.848.249</b> | <b>12.419.331</b> | <b>38.043.249</b> | <b>207.009.075</b> |
| <b><u>Ausgaben</u></b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Bauunterhaltungsaufwendungen /<br>Materialaufw.                 | 680.964           | 1.479.998         | 864.280           | 1.254.968         | 1.167.257         | 863.808           | 2.053.000         | 2.283.000         | 2.283.000         | 2.283.000         | 2.283.000         | 2.283.000         | 19.779.275         |
| Aufwand Betriebskosten /<br>Energiekosten                       | 847.230           | 1.891.831         | 2.339.086         | 3.637.896         | 2.605.717         | 1.394.904         | 4.229.175         | 4.689.175         | 4.689.175         | 4.689.175         | 3.689.175         | 3.689.175         | 38.391.714         |
| Dauerbuch. Miete / RHB  | 839.208           | 765.471           | 1.059.356         | 905.329           | 963.300           | 983.381           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 9.666.046          |
| <b>Bezogene Leistungen</b>                                      | <b>2.367.402</b>  | <b>4.137.300</b>  | <b>4.262.723</b>  | <b>5.798.193</b>  | <b>4.736.275</b>  | <b>3.242.092</b>  | <b>6.973.842</b>  | <b>7.663.842</b>  | <b>7.663.842</b>  | <b>7.663.842</b>  | <b>6.663.842</b>  | <b>6.663.842</b>  | <b>67.837.036</b>  |

| Periode   | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Personalaufwand</b>                              | <b>2.171.327</b>  | <b>2.188.423</b>  | <b>2.732.702</b>  | <b>2.219.938</b>  | <b>2.204.516</b>  | <b>2.190.589</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.300.000</b>  | <b>2.300.000</b>  | <b>2.300.000</b>  | <b>4.000.000</b>  | <b>2.300.000</b>  | <b>29.337.494</b>  |
| Bankdarlehen Zinsen                                 | 82.931            | 81.989            | 828.487           | 125.818           | 72.134            | 1.249.962         |                   |                   | 1.695.000         | 190.000           | 190.000           | 1.695.000         | 6.211.321          |
| Bankdarlehen Tilgung                                | 394.618           | 445.456           | 975.568           | 289.657           | 310.660           | 2.754.870         |                   |                   | 3.025.000         | 150.000           | 150.000           | 2.630.000         | 11.125.830         |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung             | 0                 | 0                 | 227.973           | 0                 | 0                 | 651.953           | 0                 | 0                 | 90.676            |                   |                   | 90.676            | 1.061.278          |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>             | <b>477.549</b>    | <b>527.445</b>    | <b>2.032.029</b>  | <b>415.475</b>    | <b>382.795</b>    | <b>4.656.785</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.810.676</b>  | <b>340.000</b>    | <b>340.000</b>    | <b>4.415.676</b>  | <b>18.398.429</b>  |
| Grundsteuern  | 22.944            | 92.714            | 4.398             | 20.860            | 11.646            | 10.678            | 30.000            | 30.000            | 30.000            | 30.000            | 30.000            | 30.000            | 343.241            |
| <b>Sonstige Steuern</b>                             | <b>22.944</b>     | <b>92.714</b>     | <b>4.398</b>      | <b>20.860</b>     | <b>11.646</b>     | <b>10.678</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>343.241</b>     |
| Gewinnabführung                                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 5.800.000         | 5.800.000          |
| Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen) | 2.127.699         | 4.243.818         | 4.066.030         | 1.367.278         | 7.953.894         | 1.374.088         | 6.977.884         | 8.177.884         | 8.177.884         | 8.177.884         | 8.177.884         | 8.177.884         | 69.000.114         |
| Kosten Dienstleister Stadt                          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 377.000           | 0                 | 377.000           | 0                 | 0                 | 377.000           | 1.131.000          |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen                       | 171.598           | 247.187           | 151.511           | 303.263           | 101.689           | 202.702           | 484.958           | 649.958           | 649.958           | 649.958           | 649.958           | 649.958           | 4.912.700          |
| <b>Sonstige Aufwendungen</b>                        | <b>2.299.297</b>  | <b>4.491.006</b>  | <b>4.217.541</b>  | <b>1.670.541</b>  | <b>8.055.583</b>  | <b>1.576.790</b>  | <b>7.839.843</b>  | <b>8.827.843</b>  | <b>9.204.843</b>  | <b>8.827.843</b>  | <b>8.827.843</b>  | <b>15.004.843</b> | <b>80.843.814</b>  |
| <b>Summe Ausgaben</b>                               | <b>7.338.520</b>  | <b>11.436.887</b> | <b>13.249.392</b> | <b>10.125.008</b> | <b>15.390.814</b> | <b>11.676.934</b> | <b>17.273.684</b> | <b>18.821.684</b> | <b>24.009.360</b> | <b>19.161.684</b> | <b>19.861.684</b> | <b>28.414.360</b> | <b>196.760.013</b> |
| <b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>             | <b>3.818.879</b>  | <b>1.651.800</b>  | <b>-551.290</b>   | <b>871.985</b>    | <b>713.274</b>    | <b>388.504</b>    | <b>-4.157.203</b> | <b>-969.960</b>   | <b>7.609.971</b>  | <b>-1.313.435</b> | <b>-7.442.353</b> | <b>9.628.889</b>  |                    |
| <b>Liquidität zum Stichtag</b>                      | <b>10.241.672</b> | <b>11.893.473</b> | <b>11.342.182</b> | <b>12.214.167</b> | <b>12.927.441</b> | <b>13.315.945</b> | <b>9.158.743</b>  | <b>8.188.783</b>  | <b>15.798.754</b> | <b>14.485.319</b> | <b>7.042.966</b>  | <b>16.671.855</b> |                    |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

## 5. Liquiditätsplanung des GMW

### Liquiditätsplanung 2021

| Periode  | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Saldo Liquidität Vormonat</b>                   | <b>6.422.793</b>  | <b>3.489.302</b>  | <b>555.811</b>    | <b>7.608.188</b>  | <b>4.674.697</b>  | <b>1.741.206</b>  | <b>10.176.843</b> | <b>8.111.612</b>  | <b>6.046.380</b>  | <b>13.967.017</b> | <b>11.901.786</b> | <b>8.266.554</b>  |                    |
| <b>Einnahmen</b>                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Miete intern                                       | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 6.544.931         | 78.539.170         |
| Miete extern                                       | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 406.373           | 4.876.471          |
| Betriebskostenabrechnung                           | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 3.886.845         | 46.642.145         |
| Erlöse Hausmeisterdienste                          | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 676.667           | 8.120.000          |
| Weiterberechnungen                                 |                   |                   |                   |                   |                   | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 868.260           | 6.077.817          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>11.514.816</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>12.383.075</b> | <b>144.255.603</b> |
| Grundstücksverkäufe                                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 515.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 515.000           | 1.030.000          |
| Energiecontracting und sonst. Einnahmen            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 14.257            | 171.080            |
| <b>Sonstige betriebl. Erlöse</b>                   | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>529.257</b>    | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>14.257</b>     | <b>529.257</b>    | <b>1.201.080</b>   |
| <b>Sonstige Zinsen</b>                             | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>309 €</b>      | <b>3.710</b>       |
| Kommunalinvestitionsfördermittel                   |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         |                   |                   | 5.428.918         | 21.715.670         |
| Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen) |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         |                   |                   | 4.057.564         | 16.230.256         |
| Zuschüsse  |                   |                   | 5.001.387         |                   |                   | 5.001.387         |                   |                   | 5.001.387         |                   |                   | 5.001.387         | 20.005.547         |
| DVV Geschäftsbesorgungsvertrag                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 480.000           | 480.000            |
| <b>Sonderposten</b>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.487.868</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>14.967.868</b> | <b>58.431.473</b>  |
| <b>Summe Einnahmen</b>                             | <b>11.529.381</b> | <b>11.529.381</b> | <b>26.017.250</b> | <b>11.529.381</b> | <b>11.529.381</b> | <b>27.400.509</b> | <b>12.397.641</b> | <b>12.397.641</b> | <b>26.885.509</b> | <b>12.397.641</b> | <b>12.397.641</b> | <b>27.880.509</b> | <b>203.891.866</b> |
| <b>Ausgaben</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.       | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 1.828.988         | 21.947.855         |
| Aufwand Betriebskosten / Energiekosten             | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 3.589.175         | 43.070.100         |
| Dauerbuch. Miete                                   | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 691.667           | 8.300.000          |
| <b>Bezogene Leistungen</b>                         | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>6.109.830</b>  | <b>73.317.955</b>  |
| Personalkosten                                     | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 2.430.000         | 4.000.000         | 2.430.000         | 30.730.000         |
| <b>Personalaufwand</b>                             | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>4.000.000</b>  | <b>2.430.000</b>  | <b>30.730.000</b>  |

| Periode   | 01.2021           | 02.2021           | 03.2021           | 04.2021           | 05.2021           | 06.2021           | 07.2021           | 08.2021           | 09.2021           | 10.2021           | 11.2021           | 12.2021           | Jahr2021           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Bankdarlehen Zinsen                                 |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         |                   |                   | 1.500.000         | 6.000.000          |
| Bankdarlehen Tilgung                                |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         |                   |                   | 2.500.000         | 10.000.000         |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung             |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           |                   |                   | 125.000           | 500.000            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.125.000</b>  | <b>16.500.000</b>  |
| <b>Grundsteuer</b>                                  | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>360.000</b>     |
| <b>Stromsteuer KWS</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>Sonstige Steuern</b>                             | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>30.000</b>     | <b>360.000</b>     |
| <b>Gewinnabführung</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>5.800.000</b>  | <b>5.800.000</b>   |
| Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen) | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 5.557.884         | 66.694.613         |
| Eigenmiete  | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 78.000            | 936.000            |
| <b>Kosten Dienstleister Stadt</b>                   |                   |                   | <b>377.000</b>    |                   |                   | <b>377.000</b>    |                   |                   | <b>377.000</b>    |                   |                   | <b>377.000</b>    | <b>1.508.000</b>   |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen                       | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 257.158           | 3.085.900          |
| <b>Sonstige Aufwendungen</b>                        | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>6.270.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>5.893.043</b>  | <b>12.070.043</b> | <b>78.024.513</b>  |
| <b>Summe Ausgaben</b>                               | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>18.964.872</b> | <b>14.462.872</b> | <b>16.032.872</b> | <b>24.764.872</b> | <b>198.932.468</b> |
| <b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>             | <b>-2.933.491</b> | <b>-2.933.491</b> | <b>7.052.377</b>  | <b>-2.933.491</b> | <b>-2.933.491</b> | <b>8.435.637</b>  | <b>-2.065.231</b> | <b>-2.065.231</b> | <b>7.920.637</b>  | <b>-2.065.231</b> | <b>-3.635.231</b> | <b>3.115.637</b>  |                    |
| <b>Liquidität zum Stichtag</b>                      | <b>3.489.302</b>  | <b>555.811</b>    | <b>7.608.188</b>  | <b>4.674.697</b>  | <b>1.741.206</b>  | <b>10.176.843</b> | <b>8.111.612</b>  | <b>6.046.380</b>  | <b>13.967.017</b> | <b>11.901.786</b> | <b>8.266.554</b>  | <b>11.382.191</b> |                    |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT