

Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

3. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal



Zeitraum: Juli – September 2021

Leistungsdaten

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

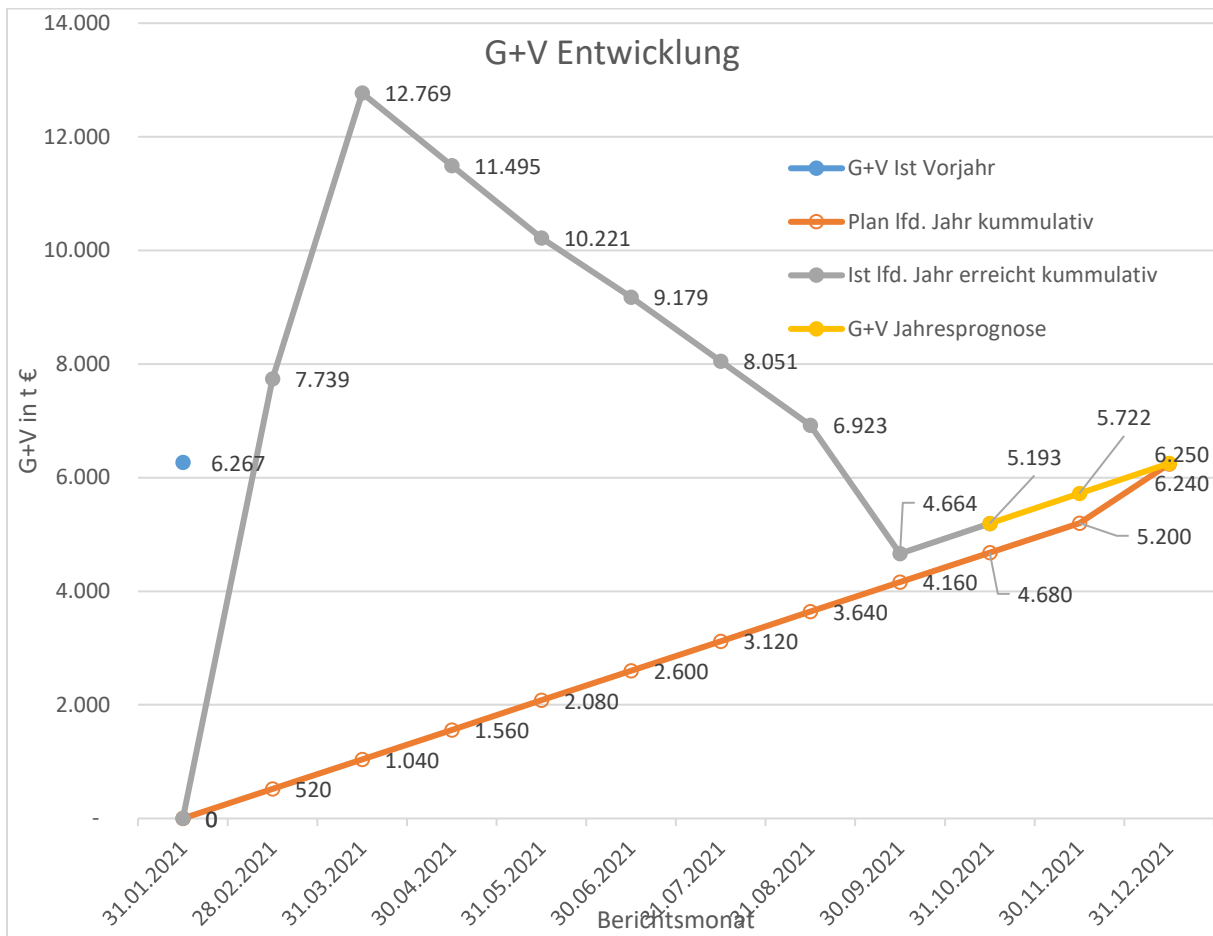
Bewertung des Beteiligungsmanagements

I Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Das Ergebnis gemäß GuV zum 30.09.2021 ist mit rd. 4.664 T€ um rd. 504 T€ besser als der Planwert von rd. 4.160 T€. Die Prognose des Jahresergebnisses zum 31.12.2021 bleibt mit rd. 6.250 T€ leicht über dem Planwert von 6.240 T€, allerdings unterhalb der Jahresprognose gemäß Q2-2021-Bericht von rd. 6.671 T€.</p> <p>Die Umsatzerlöse zum Stichtag 30.09.2021 betragen kumuliert rd. 100.052 T€. Zum Jahresende werden Umsatzerlöse von rd. 134.572 T€ prognostiziert, die rd. 9.684 T€ unter dem Planwert von rd. 144.256 T€ liegen. Im Q2-2021-Bericht lag die Prognose der Umsatzerlöse zum Jahresende noch bei rd. 140.896 T€.</p> <p>Im Vergleich zum Q2-2021-Bericht haben sich die Zahlen verschlechtert. Das Planergebnis für 2021 wird gemäß stichtagsbezogener Prognose des GMW leicht übertroffen. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf.</p>
2 Liquiditätsbericht	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Die Liquidität des GMW zum Stichtag 30.09.2021 liegt mit rd. 15,7 Mio. € (15.657.693 €) um rd. 1,8 Mio. € über dem Planwert von rd. 13,9 Mio. € (13.967.017 €). Zum 31.12.2021 wird eine Liquidität von rd. 5.976 T€ prognostiziert, die um rd. 5.406 T€ hinter dem Planwert von rd. 11.382 T€ zurückbleibt. Damit wird die Liquiditätsprognose zum 31.12.2021 im Vergleich zum Q2-2021-Bericht mit einem überplanmäßigen Prognosewert von rd. 16.672 T€ deutlich nach unten korrigiert. Nach den Angaben des GMW ist diese Verschlechterung nicht strukturell bedingt, sondern auf verzögerte Abrechnungen von Fördermitteln und Vermögenshaushaltsmitteln infolge von Personalengpässen beim GMW zurückzuführen; die Abrechnungen sollen Anfang 2022 nachgeholt werden. Das GMW geht unter Berücksichtigung der erwarteten Zahlungseingänge nach Abrechnung von einer planmäßigen Liquiditätsausstattung aus.</p> <p>Zum Stichtag 30.09.2021 liegen Einnahmen von kumuliert rd. 117.124 T€ und Ausgaben von kumuliert rd. 107.889 T€ vor. Die Prognose des GMW zum Jahresende weist Einnahmen von rd. 152.104 T€ und Ausgaben von rd. 152.551 T€ aus. Damit bleibt die Prognose zum Jahresende bei den Einnahmen um rd. 51.789 T€ und bei den Ausgaben um rd. 46.381 T€ unterhalb der Planwerte. Die Jahresprognose hat sich im Vergleich zum Q2-2021-Bericht (Einnahmen von rd. 207.009 T€, Ausgaben von rd. 196.760 T€) erheblich verändert.</p> <p>Einnahmen, die prognostiziert zum Jahresende wesentlich unter den Planansätzen liegen sind die Betriebskosten (- rd. 8.551 T€), die Weiterberechnungen (- rd. 4.207 T€), die Kommunalinvestitionsfördermittel (- rd. 18.599 T€) und die Zuschüsse (- rd. 16.572 T€). Das GMW gibt an, dass die bei der Wirtschaftsplanung für 2021 erwarteten Steigerungen der Betriebskosten tatsächlich im Wesentlichen erst im Jahr 2022 eintreten werden, so dass die Betriebskosten für das Jahr 2021 nach unten korrigiert wurden. Die Betriebskosten stellen nach den Angaben des GMW überwiegend durchlaufende Posten dar. Wie</p>

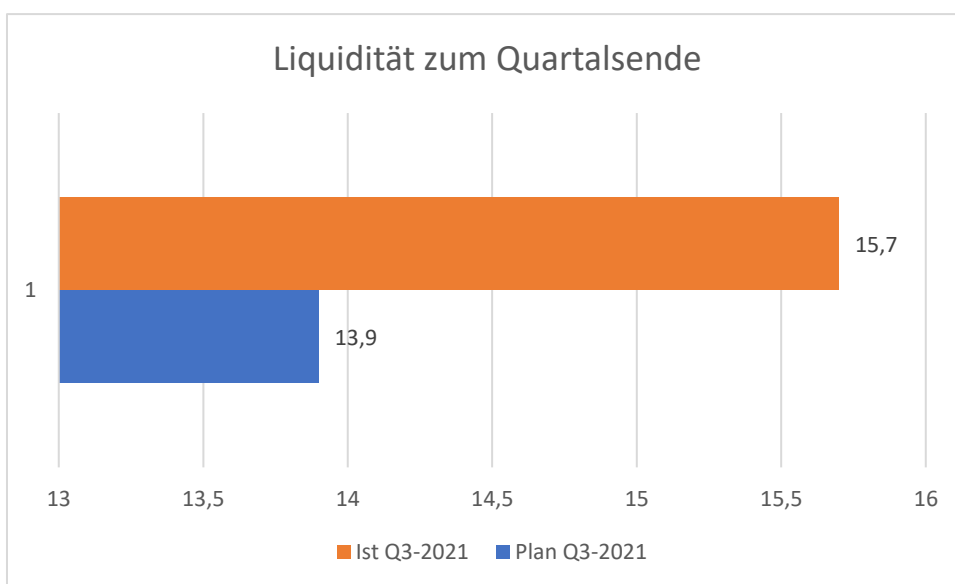
		<p>bereits ausgeführt, werden Mittel abweichend von der Wirtschaftsplanung für 2021 verspätet erst Anfang 2022 abgerechnet und erst in 2022 dem GMW zufließen.</p> <p>Die Liquiditätsprognose des GMW weist durchgehend positive Werte aus. Die Liquiditätsentwicklung des GMW ist, insbesondere im Hinblick auf die Preisentwicklungen im Bausektor, weiter kritisch zu beobachten.</p>
3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Vorjahreswerte (2020) haben sich verändert, laut den Angaben des GMW aufgrund von Erkenntnissen zur Schuldenstruktur im Rahmen der laufenden Abschlussarbeiten für 2020.</p> <p>Der Eigenkapitalwert liegt zum Stichtag 30.09.2021 mit 505,5 Mio. € deutlich unter dem Wert zum Stichtag 30.06.2021 von noch 511,7 Mio. €. Zum Jahresende prognostiziert das GMW die Erreichung des Planwertes von 506,7 Mio. €. Die Liquidität 1. Grades liegt zum Stichtag und auch prognostiziert zum Jahresende mit 70 % leicht unterhalb des Planwertes von 71 %; dies ist gemäß GMW bedingt durch die verspätete Mittelabrechnung.</p> <p>Der als Anlage 1 beigefügten Kennzahlenübersicht des GMW sind u.a. folgende Hochrechnungen des GMW zum Jahresende 2021 zu entnehmen: Die Leerstandsquote ist mit 6 % um 2 % höher als der Planwert von 4 %; diese Veränderung ist laut GMW sanierungs- und nicht vermarktungsbedingt. Es sind in 2021 keine Sonderabschreibungen geplant, allerdings aufgrund der Hochwasserschäden möglich. Das Verhältnis von Mieteinnahmen und Kosten pro m² BGF hat sich im Vergleich zum Q2-2021-Bericht (1,92 % über Planwert) zum 30.09.2021 deutlich verschlechtert auf 104,53 % und damit um -0,17 % unter dem Planwert von 104,70 %.</p> <p>Anhand der vorliegenden Kennzahlen besteht kein dringender Handlungsbedarf. Die Entwicklung der Kennzahlen des GMW ist weiter kritisch zu beobachten.</p>
4 Chancen & Risiken		<p>Die Darstellung des GMW zu den Chancen und Risiken zum 30.09.2021 entspricht derjenigen zum 30.06.2021. Aufgrund von Personalengpässen und Kostensteigerungen können Maßnahmenverzögerungen eintreten. Die Entwicklung der aufgeführten Risiken ist weiter kritisch zu verfolgen.</p>
Zusammenfassung		<p>Die weiteren Entwicklungen beim GMW, insbesondere von Liquidität, Personalausstattung, Maßnahmenumsetzung, Finanzierung und Gebäudezustand sind kritisch zu verfolgen.</p>

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€



2. Liquiditätsbericht:



3. Kennzahlenübersicht:

	Leistungs-kennzahl	Beschreibung	Vorjahr	Wirtschafts-plan	Aktueller Wert	Prognose zum Jahresende
1.	Eigenkapitalwertveränderung (absolut)	Stammkapital + Rücklagen	506,8 Mio. €	506,7 Mio. €	505,5 Mio. €	506,7 Mio. €
2.	Ebitda	Jahresgewinn + AfA	36,7 Mio. €	36,7 Mio. €	36,7 Mio. €	36,7 Mio. €
3.	Verschuldungsgrad	Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital	52%	52%	52%	52%
4.	Liquidität 1. Grades	Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	76%	71%	70%	70%
5.	Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen	siehe separate Anlage				

Ziffer	Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung
1	Leichte Verschlechterung des Eigenkapitals. Kein Handlungsbedarf.
2	Entspricht Planwert; Kein Handlungsbedarf.
3	Verschuldungsgrad entspricht Planwert. Kein Handlungsbedarf.
4	Überbrückungskredite der Stadt haben die Liquidität deutlich stabilisiert. Die verspätete Abrechnung von Förder- und Vermögenshaushaltsmitteln führt zu einer leicht unterplanmäßigen Liquidität.
5	Siehe separate Darstellung der Kennzahlen des GMW.
	Die Veränderung der Vorjahreswerte gegenüber dem Q2-2021-Bericht ist auf die Erkenntnisse zur Struktur der Schulden im Rahmen der laufenden Abschlussarbeiten für 2020 zurückzuführen.

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 2022. 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 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	Die Liquiditätsprognose zum Jahresende liegt mit rd. 5.976T€ um rd. 5.406 T€ unterhalb des Planwerts von rd. 11.382 T€.
(*1=unwahrscheinlich, 2=möglich, 3=wahrscheinlich, 4=sehr wahrscheinlich)				

5. Individuelle Berichterstattung

Siehe separate Tabellen mit Kennzahlen.