



# **Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

## **Quartalsabschlussbericht Stand 30.09.2021**

### **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 (3,1 Mio. €) sind im Dezember 2021 erfolgt. Der Zahlungseingang erfolgt Anfang 2022. Letztlich werden alle Mittel dieser Programmstufe abgerufen werden.
  
- d) Die Betriebskostenprognose wurden für das Jahr 2021 reduziert, da die Annahmen des Wirtschaftsplans für 2021 zu hohe Energiekosten unterstellten. Die bereits damals zu erwartenden Steigerungen der Energiekosten traten im Wesentlichen erst zu Beginn des Jahres 2022 auf.

**3. Entwicklung der Chancen und Risiken des GMW zum 30.09.2021:**

	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 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 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.	Hochwasserschäden	Die Schäden durch das Hochwasser könnten zu Sonderabschreibungen führen. Dieser Punkt muss noch geklärt werden.	2	Die Auswirkungen auf das Jahresergebnis sind noch nicht abschätzbar.
7.	Energiekosten	Die Energiekosten werden in 2022 deutlich steigen. Im Wesentlichen handelt es sich um durchlaufende Posten und belasten die Mieter (Stadt !) und nur im geringen Umfang unmittelbar das GMW.	4	Es wird für das Jahr 2022 mit Mehrkosten bei den Energiekosten von rund 11,3 Mio. € gerechnet (Anstieg von rund 17 Mio. € auf rund 28 Mio. €).
8.	Liquiditätsbelastung	Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung. Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert.	4	Die Verschlechterung der Liquiditätsprognose zum Jahresende (5,6 Mio. € statt 11,3 Mio.€ gem Plan) ist nicht strukturell bedingt ! Die Abrechnung der Fördermittel und Vermögenshaushaltsmittel kann wg. Personalengpässen erst im Januar 2022 erfolgen. Insgesamt befindet sich die Liquidität auf dem geplanten Niveau.

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

## **6. Kosten-Ertragsoptimierung des GMW zum 30.09.2021:**

Die Kostensituation des GMW ist von hohen Preisen für Bauleistungen geprägt. Der Wiederanlauf der Wirtschaftstätigkeit hat durch starke Nachfragesteigerungen zu einem deutlichen Preisauftrieb für Bauleistungen und Material geführt. Die Personaldecke des GMW ist weiter sehr angespannt. Es fehlen Fachkräfte in allen Bereichen. Es fehlen insbesondere technische Fachkräfte zur Umsetzung des Vorhabenprogramms und im DV-Bereich. Die Kosten- und Ertragssituation kann daher nicht durch Personalkosteneinsparung 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 30.09.2021:**

Ertragskennzahlen		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
Umsatzrendite		%	3,00%	4,64%	4,80%	-0,16%
Definition	Jahresüberschuss x 100 / Umsatzerlöse					
Aussage der Kennzahl	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.						

Bilanzkennzahlen		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
Anlagenabnutzungsgrad		%	26%	26%	25%	1%
Definition	kumulierte Abschreibungen / (Anschaffungskosten + Herstellkosten)					
Aussage der Kennzahl	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 2019 vor. Der Wert für 2019 beläuft sich auf 27%. Der Wert für 2021 stellt eine Schätzung dar.						

Finanzkennzahlen		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
Ausschüttung an Stadt Wuppertal		€	0 €	5,8 Mio. €	5,8 Mio. €	0 €
Definition	Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal					
Aussage der Kennzahl	Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose					
<b>Kommentar</b> In 2020 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.						

Schuldenstand des GMW		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
Definition	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€	157.661.894 €	152.500.000 €	152.500.000 €	0 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	15.182.947 €	16.500.000 €	15.500.000 €	noch Schätzung
	Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde	€	22.511.645 €	22.500.000 €	22.500.000 €	0 €

Aussage der Kennzahl	Information über den tatsächlichen Schuldenstand ohne erhaltene Anzahlungen	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 5 Mio. € . <b>Unverändert.</b>
----------------------	---	--

Leistungskennzahlen		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
Instandhaltungsaufwendungen		€/ m <sup>2</sup>	20,48 €	19,20 €	23,48 €	-4,27 €
Definition	Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche					
Aussage der Kennzahl	Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand					
<b>Kommentar</b> Instandhaltungsaufwendungen pro Jahr und Nutzfläche. Die deutliche Unterschreitung der Bauunterhaltungsaufwendungen resultiert aus dem gegenüber dem Vorhabenprogramm deutlich 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 Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung 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> .					
<b>Kommentar</b> 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.						

Stammdaten		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung 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.					
<b>Kommentar</b> 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 Unwitterschäden. <b>Fläche unverändert.</b>						

#### Erträge

Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	5,94 €	5,81 €	5,58 €	0,23 €
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.					
<b>Kommentar</b> Die aufgrund der Haushaltsrestriktionen stark begrenzten Mietanpassungen für interne Mieter belasten insbesondere die <u>Liquidität</u> des GMW. Die Hochrechnung geht von einem Wert gleich Planwert aus. Leichte Verbesserung.						

**Aufwand**

		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	2,67 €	2,54 €	2,52 €	0,02 €
<b>Definition</b>	Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW	<b>Kommentar</b>				
<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.	Die Betriebskosten für 2021 werden annähernd auf Planwert prognostiziert. Ab 2022 sind drastische Steigerungen durch Energiekostensteigerungen zu erwarten.				

		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Personalkosten / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	1,97 €	1,89 €	2,14 €	- 0,25 €
<b>Definition</b>	Gesamtpersonalbezogene Kosten / m <sup>2</sup> BGF und Monat	<b>Kommentar</b>				
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche	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. Die Personalbeschaffung wird immer schwieriger.				

		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Bauunterhaltungsaufwendungen / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	1,68 €	1,39 €	1,81 €	- 0,42 €
<b>Definition</b>	Bauunterhaltungsaufwand / m <sup>2</sup> BGF/ Monat	<b>Kommentar</b>				
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird.	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 Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Abschreibungen regulär / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	1,53 €	1,61 €	1,58 €	0,03 €
<b>Definition</b>	Abschreibungen regulär/ m <sup>2</sup> BGF	<b>Kommentar</b>				
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar.	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.				



		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Sonderabschreibungen / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Definition</b>	Sonderabschreibungen/ m <sup>2</sup> BGF	<u>Kommentar</u> Es sind in 2021 keine Sonderabschreibungen geplant.				
<b>Aussage der Kennzahl</b>	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.	Durch die Hchwasserschäden kann es zu Sonderabschreibungen kommen. Der Umfang ist aber zurzeit noch nicht abzuschätzen.				

		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
<b>Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m<sup>2</sup> BGF</b>		%	103,00%	104,53%	104,70%	-0,17%
<b>Definition</b>	Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung	<u>Kommentar</u> Der Kostendeckungsgrad weicht leicht vom Plan ab. Der sich ergebende Überschuss reicht als Gewinnausschüttung an die Stadt vereinbarungsgemäß aus.				
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren.					

**Quartalsabschlussbericht Q3/2021**
**Quartalsberichterstattung per 30.09.2021 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2021**
**1. Gewinn- und Verlustrechnung:**
*Alle Werte in T€*

	Vorjahr Q4 2020	WiPlan 2021	Ist Q1/2021	Ist Q2/2021	Ist Q3/2021	Ab w e i c h u n g P l a n / I s t	Prognose 2021	Erläuterungen
<b>1. Umsatzerlöse</b>	132.689	144.256	32.525	32.895	34.632		134.572	
<b>2. Erhöhung/ Minderung des Bestands an fertigen/unfertigen Leistungen</b>	0	0	0	0	0		0	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	3.600	3.600	0	0	0		3.600	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	8.803	6.683	18	1.928	250		7.713	
<b>5. Materialaufwendungen</b>								
a) Aufwendung für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren	380	5.071	3.307	1.800	1.550		7.200	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen BU	22.924	21.948	3.025	3.286	4.895		19.204	
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen BK	31.563	43.430	2.339	7.639	12.465		34.672	

d)	Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst.	9.458	6.512	2.664	2.852	1.297		11.069	
<b>Rohergebnis</b>		<b>80.767</b>	<b>77.578</b>	<b>21.208</b>	<b>19.247</b>	<b>14.675</b>	<b>0</b>	<b>73.740</b>	
<b>6. Personalaufwand</b>									
a)	Löhne / Gehälter / Bezüge	27.736	29.935	6.302	6.385	6.508		27.409	
b)	Soziale Abgaben	200	250	62	70	71		248	
c)	Altersversorgung / Unterstützung	415	500	120	110	115		480	
d)	Sonstige Personalkosten	15	45	40	50	50		160	
<b>7. Abschreibungen</b>									
a)	auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen	30.000	30.500	0	0	0		30.500	
b)	auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0		0	
<b>8. sonstiger betrieblicher Aufwand</b>									
a)	Bauunterhaltung	0	0	0	0	0		0	
b)	Betriebskosten	0	0	0	0	0		0	
c)	Bauwesen / Hausverwaltung	0	0	0	0	0		0	
d)	Sonst. betriebl. Aufwand	4.417	2.316	336	608	0		1.110	
e)	Raumkosten	950	936	234	234	234		936	
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		0	0	0	0	0		0	
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens</b>		0	0	0	0	0		0	
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1	-4	4	1	1		7	
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV</b>		0	0	0	0	0		0	
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		8.390	6.500	1.221	1.448	2.883		6.250	
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>8.643</b>	<b>6.600</b>	<b>12.889</b>	<b>10.341</b>	<b>4.814</b>	<b>0</b>	<b>6.640</b>	
<b>15. Periodenfremde Erträge</b>		0	0	0	0	0		0	
<b>16. Periodenfremde Aufwendungen</b>		0	0	0	0	0		0	
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>8.643</b>	<b>6.600</b>	<b>12.889</b>	<b>10.341</b>	<b>4.814</b>	<b>0</b>	<b>6.640</b>	

18. Steuern von Einkommen und Ertrag	-47	0					0
19. sonstige Steuern	639	360	120	120	150		390
20. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	<u>8.050</u>	<u>6.240</u>	<u>12.769</u>	<u>10.221</u>	<u>4.664</u>		<u>6.250</u>

**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	IST	IST	IST	IST	IST	IST	
<b>Saldo Liquidität Vormonat</b>	<b>6.422.793</b>	<b>10.241.672</b>	<b>9.670.408</b>	<b>9.119.117</b>	<b>9.991.102</b>	<b>10.704.376</b>	<b>11.092.880</b>	<b>13.595.939</b>	<b>12.588.840</b>	<b>15.657.693</b>	<b>12.877.121</b>	<b>12.100.818</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	7.055.617	6.719.763	6.683.472	6.722.914	6.644.483	80.195.923
Miete extern	395.260	388.643	397.959	389.654	396.373	389.131	396.073	388.087	397.057	392.939	544.359	417.254	4.892.789
Betriebskostenabrechnung	3.052.450	3.066.002	3.085.133	3.183.044	3.242.475	3.140.111	3.262.214	3.235.559	3.221.815	3.119.733	3.219.405	3.263.394	38.091.333
Erlöse Hausmeisterdienste	702.305	702.072	702.494	702.343	702.148	701.060	735.725	701.972	702.255	702.336	702.256	702.336	8.459.302
Erlöse Sonstige	100	60	449	200	100	0	0	250.128	0	0	0	609.308	860.346
Weiterberechnungen	0	113.209	32.109	150.124	85.403	8.038	65.124	607.513	215.128	152.751	131.119	309.640	1.870.159
<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>11.137.154</b>	<b>12.238.876</b>	<b>11.256.017</b>	<b>11.051.230</b>	<b>11.320.054</b>	<b>11.946.416</b>	<b>134.369.852</b>
Grundstücksverkäufe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energiecontracting und sonst. Erträge	5.951	1.985	7.174	3.298	13.983	4.628	478	18.188	675	127.844	867	17.550	202.621
<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>478</b>	<b>18.188</b>	<b>675</b>	<b>127.844</b>	<b>867</b>	<b>17.550</b>	<b>202.621</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>23,3</b>	<b>0</b>	<b>377,9</b>	<b>0</b>	<b>825</b>
Kommunalinvestitionsfördermittel	0	0	0	0	0	419.777	0	0	2.697.382	0	0	0	3.117.159
Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen + Ankäufe)	0	0	0	0	5.000.000	0	5.500.000	0	0	0	0	0	10.500.000
Zuschüsse	302.680	0	1.877.848	0	0	829.791	120.000	1.563	265.554	10.506	11.603	14.280	3.433.825
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>0</b>	<b>1.877.848</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.249.568</b>	<b>5.620.000</b>	<b>1.563</b>	<b>2.962.937</b>	<b>10.506</b>	<b>11.603</b>	<b>494.280</b>	<b>17.530.984</b>
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>11.157.399</b>	<b>10.865.622</b>	<b>12.698.102</b>	<b>10.996.993</b>	<b>16.104.088</b>	<b>12.065.439</b>	<b>16.757.632</b>	<b>12.258.627</b>	<b>14.219.653</b>	<b>11.189.581</b>	<b>11.332.901</b>	<b>12.458.246</b>	<b>152.104.283</b>
<b><u>Ausgaben</u></b>													
Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.	680.964	1.479.998	864.280	1.254.968	1.167.257	863.808	1.493.997	1.287.036	2.114.050	2.382.927	2.847.971	2.766.438	19.203.694
Aufwand Betriebskosten / Energiekosten	847.230	1.891.831	2.339.086	3.637.896	2.605.717	1.394.904	7.240.906	2.944.836	2.279.241	3.707.411	1.811.036	3.971.718	34.671.813
Dauerbuch. Miete / RHB	839.208	765.471	1.059.356	905.329	963.300	983.381	925.132	358.829	791.527	1.427.966	1.198.391	851.590	11.069.481
<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>9.660.035</b>	<b>4.590.701</b>	<b>5.184.818</b>	<b>7.518.304</b>	<b>5.857.399</b>	<b>7.589.746</b>	<b>64.944.988</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>2.173.546</b>	<b>2.145.524</b>	<b>2.188.665</b>	<b>2.170.772</b>	<b>3.678.390</b>	<b>2.232.378</b>	<b>28.296.768</b>
Bankdarlehen Zinsen	82.931	81.989	828.487	125.818	72.134	1.249.962	77.420	76.083	810.922	120.884	67.670	1.241.537	4.835.838
Bankdarlehen Tilgung	394.618	445.456	975.568	289.657	310.660	2.754.870	400.129	296.619	993.133	293.610	315.125	-7.448.665	20.780
Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung	0	0	227.973	0	0	651.953	0	0	228.462	0	0	645.707	1.754.095
<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>477.549</b>	<b>372.702</b>	<b>2.032.517</b>	<b>414.494</b>	<b>382.795</b>	<b>-5.561.421</b>	<b>6.610.713</b>
Grundsteuern	22.944	92.714	4.398	20.860	11.646	10.678	190.408	10.108	21.339	18.602	6.284	41.654	451.635
<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>190.408</b>	<b>10.108</b>	<b>21.339</b>	<b>18.602</b>	<b>6.284</b>	<b>41.654</b>	<b>451.635</b>
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen)	2.127.699	4.243.818	4.066.030	1.367.278	7.953.894	1.374.088	1.286.044	5.553.377	1.486.728	3.145.767	2.136.598	12.062.831	46.804.152
Kosten Dienstleister Stadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.000	0	945.325	1.110.325
Sonst. Betriebl. Aufwendungen	171.598	247.187	151.511	303.263	101.689	202.702	466.992	593.315	236.733	537.214	47.738	1.272.489	4.332.431
<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>1.753.036</b>	<b>6.146.692</b>	<b>1.723.460</b>	<b>3.847.981</b>	<b>2.184.336</b>	<b>14.280.645</b>	<b>52.246.908</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>14.254.573</b>	<b>13.265.727</b>	<b>11.150.799</b>	<b>13.970.153</b>	<b>12.109.204</b>	<b>18.583.001</b>	<b>152.551.013</b>
<b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>	<b>3.818.879</b>	<b>-571.265</b>	<b>-551.290</b>	<b>871.985</b>	<b>713.274</b>	<b>388.504</b>	<b>2.503.059</b>	<b>-1.007.100</b>	<b>3.068.853</b>	<b>-2.780.572</b>	<b>-776.303</b>	<b>-6.124.755</b>	
<b>Liquidität zum Stichtag</b>	<b>10.241.672</b>	<b>9.670.408</b>	<b>9.119.117</b>	<b>9.991.102</b>	<b>10.704.376</b>	<b>11.092.880</b>	<b>13.595.939</b>	<b>12.588.840</b>	<b>15.657.693</b>	<b>12.877.121</b>	<b>12.100.818</b>	<b>5.976.063</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>	6.422.793	3.489.302	555.811	7.608.188	4.674.697	1.741.206	10.176.843	8.111.612	6.046.380	13.967.017	11.901.786	8.266.554	
<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>
Sonstige Zinsen	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	3.710
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>
Grundsteuer	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	360.000
Stromsteuer KWS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<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>
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.800.000	5.800.000
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
Kosten Dienstleister Stadt			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>12.070.043</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