

| | | |
|---|---|---|
| Bericht | Geschäftsbereich | Zentrale Dienstleistungen |
| | Ressort / Stadtbetrieb | 403.03 Beteiligungsmanagement |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Saskia Wallot +49 202 563 5080 saskia.wallot@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 19.08.2022 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/0976/22 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) zum 30.06.2022 | | |

Grund der Vorlage

Regelmäßiges Monitoring

Beschlussvorschlag

Der Monitoringbericht des GMW zum 30.06.2022 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements und dessen Anlage werden ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Auf den in der Anlage beigefügten Bericht des GMW zum 30.06.2022 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements und auf die dem Bericht 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:

Berichterstattung.

Anlagen

Monitoringbericht GMW nebst Anlage

Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

2. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Zeitraum: Januar – Juni 2022

Leistungsdaten

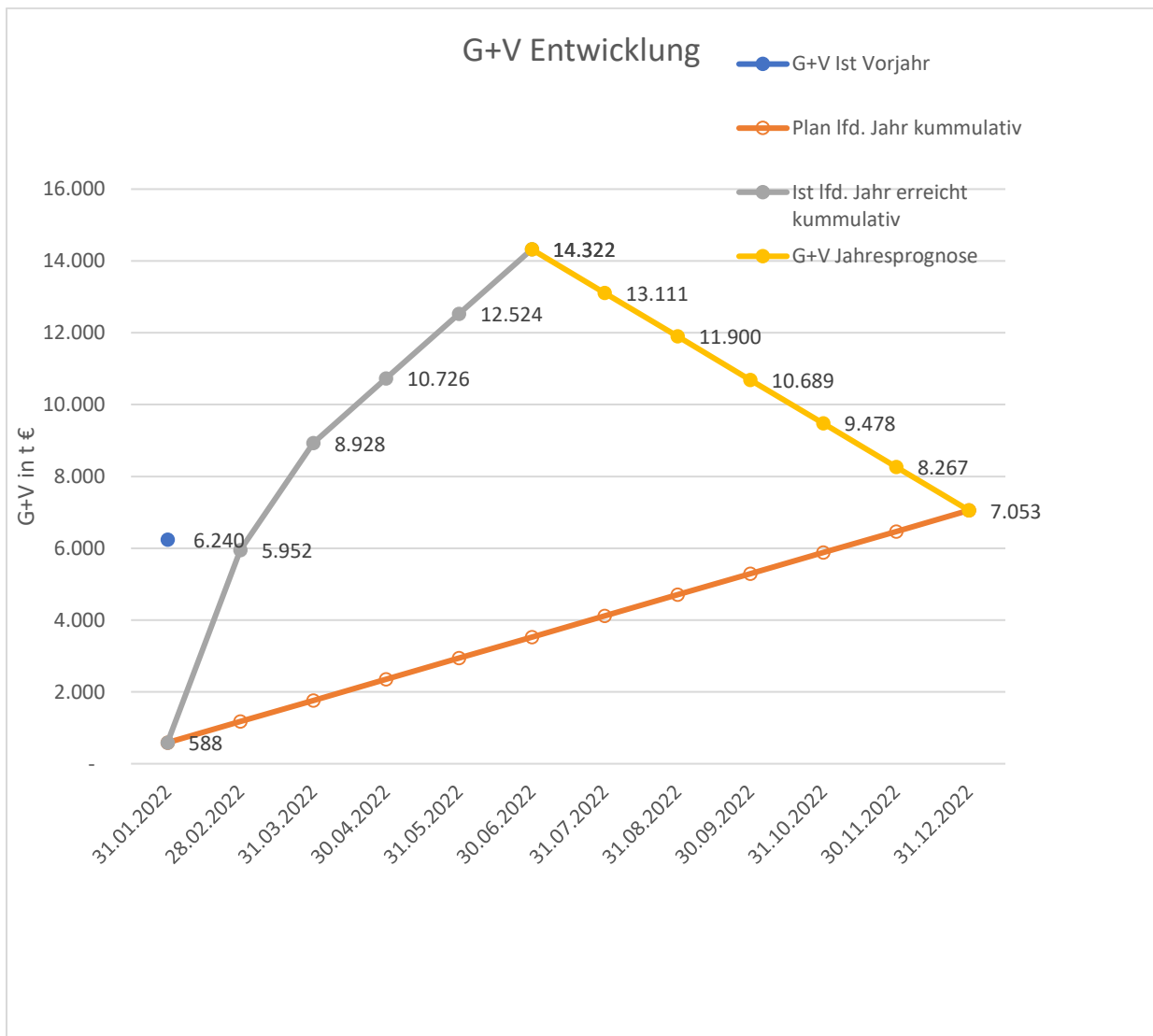
1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken
5. Individuelle Berichterstattung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

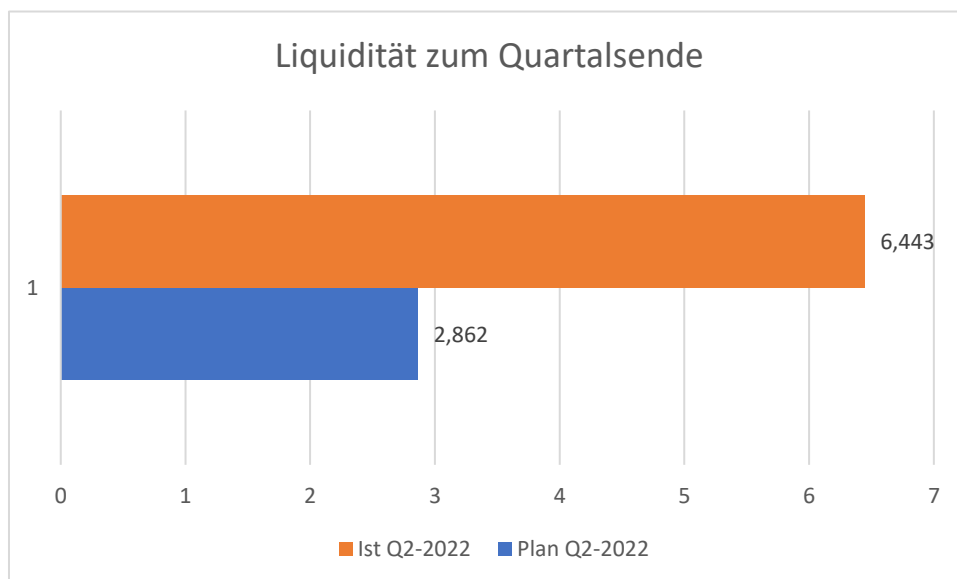
| I Leistungsdaten | | |
|--------------------------|--|--|
| 1 Quartalsabschluss | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> | <p>Das Ergebnis gemäß GuV zum 30.06.2022 ist mit rd. 14.322 T€ um rd. 10.794 T€ besser als der Planwert von rd. 3.528 T€. Die Prognose des Jahresergebnisses beträgt planmäßig rd. 7.053 T€.</p> <p>Die Umsatzerlöse zum 30.06.2022 betragen rd. 100.835 T€; zum Jahresende werden planungsgemäß Umsatzerlöse von rd. 155.658 T€ erwartet.</p> <p>Auf Grundlage der vorgelegten Zahlen besteht derzeit kein Handlungsbedarf.</p> |
| 2 Liquiditätsbericht | <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> | <p>Die Liquidität des GMW zum Stichtag 30.06.2022 beträgt rd. 6.443 T€ und übersteigt den Planwert von rd. 2.862 T€ um rd. 3.581 T€.</p> <p>Dies ist laut Angaben des GMW auf die vorgezogene Abrechnung von Vermögenshaushaltsmitteln zurückzuführen. Die Liquidität wird zum Jahresende planungsgerecht auf rd. 9,16 Mio. € prognostiziert.</p> <p>Die Liquiditätsentwicklung des GMW ist aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen im Energiesektor und Bausektor weiter kritisch zu verfolgen.</p> |
| 3 Kennzahlenübersicht | <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> | <p>Das Ebitda liegt zum Stichtag 30.06.2022 mit rd. 40 Mio. € rd. 1,95 Mio. € über dem Planwert zum Jahresende von rd. 38,05 Mio. €; zum Jahresende wird der Planwert angenommen.</p> <p>Die Liquidität 1. Grades liegt stichtagsbezogen mit 70 % ein Prozent unter dem Planwert von 71 %, der jedoch zum Jahresende prognostiziert wird.</p> <p>Anhand der bereitgestellten Kennzahlen besteht momentan kein Handlungsbedarf. Die Entwicklung ist weiter kritisch zu beobachten.</p> |
| 4 Chancen & Risiken | | <p>Die Chancen und Risiken gemäß Bericht sind unverändert. Ergänzend aufgeführt wird die zusätzliche Kreditaufnahme von 20 Mio. € in 2022.</p> <p>Aus der Anlage zum Bericht folgt, dass die Energiekosten für städtische Liegenschaften drastisch gestiegen sind und in 2022 vom GMW Mehrkosten von rd. 8,2 Mio. € erwartet werden (Steigerung von 47 %); hinzu kommen die noch nicht absehbaren weiteren Auswirkungen der Gaskrise. Das GMW führt zudem an, dass die Vergabe von Aufträgen wegen Materialknappheit derzeit schwierig und nur zu hohen Preisen möglich ist.</p> |
| Zusammenfassung | <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> | <p>Die weiteren Entwicklungen sind kritisch zu verfolgen. Dies betrifft insbesondere die Liquidität des GMW.</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. € | n.n. | 506,7 Mio. € |
| 2. | Ebitda | Jahresgewinn + AfA | 36,7 Mio. € | 38,05 Mio. € | 40 Mio. € | 38,05 Mio. € |
| 3. | Verschuldungsgrad | Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital | 52% | 57% | n.n. | 57% |
| 4. | Liquidität 1. Grades | Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten | 76% | 71% | 70% | 71% |
| 5. | Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen | siehe separate Anlage | | | | |

| Ziffer | Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung |
|--------|--|
|--------|--|

| | |
|----------|---|
| 1 | Evtl. leichte Veränderung des Eigenkapitals. Kein Handlungsbedarf. |
| 2 | Leicht höher als Vorjahr 2021; Kein Handlungsbedarf. |
| 3 | Verschuldungsgrad steigt. Handlungsbedarf ! Finanzkraft des GMW muss gestärkt werden. Weitere Mieterhöhungen erforderlich. |
| 4 | Überbrückungskredite der Stadt haben die Liquidität deutlich stabilisiert. Vorgezogene Abrechnung von Vermögenshaushaltsmitteln hat die Liquidität gegenüber dem Planansatz verbessert. |
| 5 | Siehe separate Darstellung der Kennzahlen des GMW. |

4. Chancen und Risiken:

| | Risiko / Chance | Beschreibung | Eintritts wahrschein- lichkeit* | Finanzielle Auswirkung in T€ |
|----|--|---|--|---|
| 1. | Verschlechterung der Vermietungsfähigkeit der Objekte | Durch veränderte Marktanforderungen kann sich die Vermietungschance, insbesondere bei den externen Vermietungen, verschlechtern. | 2 | Modernisierung und Sanierung der Gebäude kann sich verzögern. Finanzielle Auswirkungen entstehen durch höheren Energieverbrauch unsanierter Gebäude. |
| 2. | Personalengpass | Die Beschaffung von Personal für alle Bereiche ist schwierig. Umsetzung der Vorhabenprogramme beeinträchtigt. | 4 | Modernisierung und Sanierung der Gebäude kann sich verzögern. Finanzielle Auswirkungen entstehen durch höheren Energieverbrauch unsanierter Gebäude. |
| 3. | Gute Mittelausstattung durch Förderprogramme | Die aktuellen Förderprogramme (Kommunal Investitionsförderung; Schulpauschale usw.) unterstützen die Modernisierung besonders im energetischen Bereich. | 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. Trotz der vereinbarten Mieterhöhung um 2 Mio. € jährlich für die Jahre 2022 und 2023 sind aufgrund der extrem steigenden Baukosten aufgrund der aktuellen Krisensituation die |

| | | | | |
|---|-------------------------------------|--|---|---|
| | | | | Projekte des Vorhabenprogramms nur durch eine zusätzliche Kreditaufnahme von 20 Mio. € zu finanzieren. |
| 5. | Akute Krise durch Pandemie "Corona" | Lieferkettenprobleme Wirtschaft | 4 | Die Corona-Krise hat sich wesentlich auf die Auftragsvergabe ausgewirkt. Hinzu kommt die Ukrainekrise. Finanzielle Auswirkungen siehe Punkt 4. |
| 6. | Liquiditätsbelastung | Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung. | 4 | Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert. |
| (*1=unwahrscheinlich, 2=möglich, 3=wahrscheinlich, 4=sehr wahrscheinlich) | | | | |

5. Individuelle Berichterstattung

Siehe separate Tabellen mit Kennzahlen.



Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Quartalsabschlussbericht Stand 30.06.2022

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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch den Ukrainekrieg drastisch verschlechtert. Die Preissteigerungen für Bauleistungen werden allein in 2022 auf rund 25% geschätzt. Die aktuellen Submissionsergebnisse liegen durchschnittlich in diesem Bereich. Die in der Folge des Krieges erlassenen Sanktionen haben erhebliche Auswirkungen auf den Energiepreis. Dies führt zu höheren Produkt- und Dienstleistungspreisen wie auch unmittelbar zu deutlich steigenden Betriebskosten.**

- 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)

3. Entwicklung der Chancen und Risiken des GMW zum 30.06.2022:

| | Risiko / Chance | Beschreibung | Eintrittswahrscheinlichkeit* | Finanzielle Auswirkung in T€ | Entwicklung |
|----|-----------------|---|------------------------------|--|--|
| 1. | Risiko | Drastische Preissteigerungen für Bauleistungen und Energie aufgrund von Lieferkettenproblemen und Materialknappheit durch den Ukrainekrieg. | 4 | Es wird mit Kostensteigerungen in Höhe von rund 25 % gerechnet. In absoluten Zahlen wird mit Mehrkosten von rund 23 Mio. € gerechnet! | Die Entwicklung ist kaum abzuschätzen. Es wird mit einer nachhaltig hohen Inflation zu rechnen sein. |
| 2. | Risiko | Die Energiekosten für die Versorgung der städtischen Liegenschaften steigen drastisch. | 4 | Für 2022 ist mit Mehrkosten für Energie in Höhe von 8,2 Mio. € zu rechnen. Dies entspricht einer Steigerung um 47%. Im Laufe des Jahres ist aufgrund der Gaskrise mit weiteren noch nicht quantifizierbaren Kostensteigerungen zu rechnen. | Die Entwicklung ist kaum abzuschätzen. Es wird mit einer nachhaltig hohen Inflation zu rechnen sein. |
| 3. | Risiko | Vergabe von Aufträgen | 4 | Aufgrund der Materialknappheit ist es zunehmend schwieriger Angebote auf Ausschreibungen zu erhalten. Wenn, dann nur zu erheblichen Preisauflägen. | Die Entwicklung ist kaum abzuschätzen. Es wird mit einer nachhaltig hohen Inflation zu rechnen sein. |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |

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



6. Kosten-Ertragsoptimierung des GMW zum 30.06.2022:

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. Die aktuelle Krisensituation stellt die Stadt vor erhebliche Herausforderungen. Zum einen fehlt die Finanzkraft, zum anderen steigen die Kosten zum Erhalt und den Ausbau der städtischen Liegenschaften drastisch. Ohne Stärkung der Finanzkraft droht langfristig ein Verfall der Gebäudesubstanz.

4. Kennzahlen des GMW zum 30.06.2022:

| Ertragskennzahlen | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| Umsatzrendite | | % | 4,80% | 6,67% | 6,67% | 0,00% |
| 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. | | | | | |
| Kommentar | | | | | | |
| 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 aufgrund der starken Inflation eine weitere Mieterhöhung erforderlich. | | | | | | |

| Bilanzkennzahlen | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| Anlagenabnutzungsgrad | | % | 26% | 25% | 25% | 1% |
| Definition | kummulierte 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. | | | | | |
| Kommentar | | | | | | |
| 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 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|--|----------------|------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|
| Ausschüttung an Stadt Wuppertal | | € | 5,8 Mio. € | 5,9 Mio. € | 5,9 Mio. € | 0 € |
| Definition | Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose | | | | | |
| Kommentar | | | | | | |
| In 2020 wird die Gewinnausschüttung wieder aufgenommen. Gemäß Wirtschaftsplan 2022 5,9 Mio. €. | | | | | | |

| Schuldenstand des GMW | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|------------------------------|--|----------------|------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Definition | Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | € | 157,9 Mio. € | 185,5 Mio. € | 185,5 Mio. € | 0 € |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | € | 51,0 Mio. € | 50 Mio. € | 50 Mio. € | 0 € |
| | Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde | € | 4,9 Mio. € | 4,9 Mio. € | 4,9 Mio. € | 0 € |

| | | |
|---|--|--|
| <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 5 Mio. €. Unverändert.</p> |
|---|--|--|

| Leistungskennzahlen | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|---|--|-------------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|
| Instandhaltungsaufwendungen | | €/ m ² | 20,48 € | 29,61 € | 29,61 € | 0,00 € |
| Definition | Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand | | | | | |
| <u>Kommentar</u> 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 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|--|---------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|
| | | % | 3,84% | 4,00% | 4,00% | 0,00% |
| Definition | Anzahl ungenutzte/unvermietete Gebäudeeinheiten | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Je höher der Leerstand ist, desto geringer ist der Mietertrag pro m ² . | | | | | |
| <u>Kommentar</u> 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 4% 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 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Bewirtschaftete Flächen in BGF | | m ² BGF | 1,157 Mio. m ² | 1,166 Mio. m ² | 1,166 Mio. m ² | 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> 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. Fläche unverändert. | | | | | | |

Erträge

| Mieteinnahmen pro m ² BGF | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|---|--|-----------------------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|
| | | €/ m ² BGF/Monat | 5,94 € | 6,36 € | 6,36 € | - € |
| Definition | Summe der Mietzahlungen interner und externer Mieter des GMW | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen pro m ² BGF dar. Zusammen mit den Vollkosten der Bewirtschaftung ergibt sich die Überdeckung bzw. Unterdeckung der Bewirtschaftungskosten. | | | | | |
| <u>Kommentar</u> Die aufgrund der Haushaltsrestriktionen stark begrenzten Mietanpassungen für interne Mieter belasten insbesondere die Liquidität des GMW. Die Hochrechnung geht von einem Wert gleich Planwert aus. Leichte Verbesserung aufgrund 2% Mietanpassung in 2022. | | | | | | |

Aufwand

| | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|---|---|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Betriebskosten pro m² BGF | | € / m ² BGF/Monat | 2,67 € | 4,35 € | 4,35 € | - € |
| Definition | Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Stellt die Entwicklung der Betriebskosten pro m ² BGF dar. Es handelt sich um einen durchlaufenden Posten, der praktisch ergebnisneutral für das GMW weiterberechnet wird. | | | | | |
| Kommentar Die Betriebskosten für 2022 werden aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise deutlich über dem Vorjahreswerten liegen. | | | | | | |

| | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|---|---|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Personalkosten / m² BGF | | € / m ² BGF/Monat | 1,97 € | 2,28 € | 2,28 € | - € |
| Definition | Gesamtpersonalbezogene Kosten / m ² BGF und Monat | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche | | | | | |
| Kommentar Aufgrund gestiegener Personalkosten (mehr besetzte Stellen, Tarifabschluss) steigen die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr. | | | | | | |

| | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|--|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Bauunterhaltungsaufwendungen / m² BGF | | € / m ² BGF/Monat | 1,68 € | 2,14 € | 2,14 € | - € |
| Definition | Bauunterhaltungsaufwand / m ² BGF/ Monat | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird. | | | | | |
| Kommentar Die deutlich höheren Bauunterhaltungsaufwendungen sind insbesondere auf die starken Preissteigerungen bei den Bauleistungen zurückzuführen (plus 25%). | | | | | | |

| | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|--|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| Abschreibungen regulär / m² BGF | | € / m ² BGF/Monat | 2,21 € | 2,22 € | 2,22 € | - € |
| Definition | Abschreibungen regulär/ m ² BGF | | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar. | | | | | |
| Kommentar Aufgrund der Aktivierung abgeschlossener Projekte, ergibt sich eine leichte Steigerung der Abschreibung. | | | | | | |

| Sonderabschreibungen / m ² BGF | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|---|---|--|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| | | € / m ² BGF/Monat | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Definition | Sonderabschreibungen/ m ² BGF | <u>Kommentar</u> Es sind in 2022 keine Sonderabschreibungen geplant. 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 ² BGF | | Einheit | Vorjahr Q4 2021 | Hochrechnung 2022 | Plan 2022 | Abweichung HR/Plan |
|--|---|---|--------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| | | % | 103,00% | 109,37% | 109,37% | 0,00% |
| Definition | Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung | <u>Kommentar</u> Der Kostendeckungsgrad konnte durch die vereinbarte Mieterhöhung etwas verbessert werden. Aufgrund der deutlich anziehenden Inflation müssen auf mittelfristige Sicht die Mieten erneut angepasst werden. | | | | |
| Aussage der Kennzahl | Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren. | | | | | |

Quartalsabschlussbericht Q2/2022

Quartalsberichterstattung per 30.06.2022 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2022

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€

| | | WiPlan 2021 | WiPlan 2022 | Ist Q1/2022 | Ist Q2/2022 | Ab w e i c h u n g P l a n / I s t | Prognose 2022 | Erläuterungen |
|----|---|----------------|-------------|-------------|-------------|--|------------------|---------------|
| 1. | Umsatzerlöse | 144.256 | 155.658 | 33.266 | 67.569 | | 155.658 | |
| 2. | Erhöhung/ Minderung des Bestands an fertigen/unfertigen Leistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | 3.600 | 3.500 | 875 | 1.750 | | 3.500 | |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | 6.683 | 8.722 | 2.014 | 4.018 | | 8.722 | |
| 5. | Materialaufwendungen | | | | | | | |
| a) | Aufwendung für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren | 5.071 | 3.149 | 700 | 1.450 | | 3.149 | |

| | | | | | | | | |
|--------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|---------------|---|
| b) | Aufwendungen für bezogene Leistungen BU | 21.948 | 29.605 | 2.094 | 5.890 | | 29.605 | Schwerpunkt der Arbeiten liegen im zweiten Halbjahr. |
| c) | Aufwendungen für bezogene Leistungen BK | 43.430 | 49.866 | 3.722 | 12.906 | | 49.866 | Abrechnungen stehen aus.noch nicht vollständig gebucht. |
| d) | Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst. | 6.512 | 7.548 | 4.059 | 5.043 | | 7.548 | |
| Rohergebnis | | 77.578 | 77.713 | 25.579 | 48.048 | 0 | 77.713 | |
| 6. | Personalaufwand | | | | | | 0 | |
| a) | Löhne / Gehälter / Bezüge | 29.935 | 30.897 | 6.938 | 13.837 | | 30.897 | |
| b) | Soziale Abgaben | 250 | 250 | 30 | 70 | | 250 | |
| c) | Altersversorgung / Unterstützung | 500 | 800 | 50 | 110 | | 800 | |
| d) | Sonstige Personalkosten | 45 | 20 | 30 | 50 | | 20 | |
| 7. | Abschreibungen | | | | | | 0 | |
| a) | auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen | 30.500 | 31.000 | 7.750 | 15.500 | | 31.000 | noch nicht gebucht. |
| b) | auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 8. | sonstiger betrieblicher Aufwand | | | | | | 0 | |
| 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 | 2.316 | 400 | 2 | 169 | | 400 | |
| e) | Raumkosten | 936 | 936 | 250 | 500 | | 936 | |
| 9. | Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 10. | Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | |

| | | | | | | | |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|---------------|---|--------------|
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | -4 | -4 | 1 | 2 | | -4 |
| 12. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 6.500 | 6.000 | 1.479 | 3.368 | | 6.000 |
| 14. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 6.600 | 7.413 | 9.048 | 14.442 | 0 | 7.413 |
| 15. | Periodenfremde Erträge | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 16. | Periodenfremde Aufwendungen | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 17. | Außerordentliches Ergebnis | 6.600 | 7.413 | 9.048 | 14.442 | 0 | 7.413 |
| 18. | Steuern von Einkommen und Ertrag | 0 | 0 | | | | 0 |
| 19. | sonstige Steuern | 360 | 360 | 120 | 120 | | 360 |
| 20. | Jahresüberschuss/-fehlbetrag | 6.240 | 7.053 | 8.928 | 14.322 | | 7.053 |

| Periode | 01.2022 | 02.2022 | 03.2022 | 04.2022 | 05.2022 | 06.2022 | 07.2022 | 08.2022 | 09.2022 | 10.2022 | 11.2022 | 12.2022 | Jahr 2022 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Personalaufwand | 2.197.898 | 2.252.192 | 2.717.724 | 2.287.116 | 2.300.804 | 2.311.310 | 2.650.376 | 2.650.376 | 2.650.376 | 2.650.376 | 4.648.329 | 2.650.376 | 31.967.250 |
| Bankdarlehen Zinsen | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | 5.000.000 |
| Bankdarlehen Tilgung | 405.717 | 266.177 | 1.011.019 | 297.658 | 319.680 | 3.085.941 | 0 | 0 | 1.806.904 | 0 | 0 | 1.806.904 | 9.000.000 |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung | 0 | 0 | 228.961 | 0 | 0 | 639.472 | 0 | 0 | 65.784 | 0 | 0 | 65.784 | 1.000.000 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 405.717 | 266.177 | 2.489.980 | 297.658 | 319.680 | 4.975.412 | 0 | 0 | 3.122.688 | 0 | 0 | 3.122.688 | 15.000.000 |
| Grundsteuern | 2.215 | 0 | 0 | 0 | 162.163 | 4.627 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 400.000 |
| Sonstige Steuern | 2.215 | 0 | 0 | 0 | 162.163 | 4.627 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 38.499 | 400.000 |
| Gewinnabführung | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.900.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 5.900.000 |
| Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen) | 7.567.618 | 3.049.828 | 4.705.767 | 5.726.052 | 1.235.080 | 4.000.000 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 95.340.159 |
| Kosten Dienstleister Stadt | 0 | 0 | 457.500 | 0 | 0 | 457.500 | 0 | 0 | 457.500 | 0 | 0 | 457.500 | 1.830.000 |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen | 84.348 | 372.180 | 192.821 | 375.194 | 124.326 | 266.519 | 433.131 | 433.131 | 433.131 | 433.131 | 433.131 | 433.131 | 4.014.170 |
| Sonstige Aufwendungen | 7.651.966 | 3.422.009 | 5.356.087 | 6.101.245 | 7.259.406 | 4.724.019 | 11.942.433 | 11.942.433 | 12.399.933 | 11.942.433 | 11.942.433 | 12.399.933 | 107.084.329 |
| Summe Ausgaben | 11.985.323 | 9.344.695 | 14.500.504 | 12.908.976 | 14.927.317 | 17.677.995 | 25.221.093 | 25.221.093 | 28.801.281 | 25.221.093 | 27.219.046 | 28.801.281 | 241.829.699 |
| Saldo Liquidität laufender Monat | -133.531 | 4.835.398 | -3.354.621 | -1.049.933 | -1.988.627 | -6.365.107 | 9.567.354 | 1.598.147 | -13.979.710 | 8.011.159 | -2.397.476 | -83.710 | |
| Liquidität zum Stichtag | 14.366.469 | 19.201.867 | 15.847.246 | 14.797.313 | 12.808.685 | 6.443.579 | 16.010.933 | 17.609.081 | 3.629.370 | 11.640.529 | 9.243.054 | 9.159.343 | |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

5. Liquiditätsplanung des GMW

Liquiditätsplanung 2022

| Periode | 01.2022 | 02.2022 | 03.2022 | 04.2022 | 05.2022 | 06.2022 | 07.2022 | 08.2022 | 09.2022 | 10.2022 | 11.2022 | 12.2022 | Jahr 2022 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Saldo Liquidität Vormonat | 14.500.000 | 10.609.061 | 13.568.081 | 7.548.333 | 5.103.487 | 8.176.896 | 2.862.915 | 14.247.132 | 10.031.348 | 4.805.735 | 14.600.633 | 13.986.897 | |
| Einnahmen | | | | | | | | | | | | | |
| Miete intern | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 7.000.893 | 84.010.720 |
| Miete extern | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 410.833 | 4.930.000 |
| Betriebskostenabrechnung | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 4.403.972 | 52.847.658 |
| Erlöse Hausmeisterdienste | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 675.000 | 8.100.000 |
| Weiterberechnungen | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 480.783 | 5.769.394 |
| Umsatzerlöse | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 12.971.481 | 155.657.772 |
| Grundstücksverkäufe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energiecontracting und sonst. Einnahmen | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 822.060 |
| Sonstige betriebl. Erlöse | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 68.505 | 822.060 |
| Sonstige Zinsen | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 309 € | 3.710 |
| Kommunalinvestitionsfördermittel | | 3.115.330 | | | | | | | 7.597.670 | | | | 10.713.000 |
| Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen) | | | | | | | 20.000.000 | | | 7.580.500 | 10.000.000 | 0 | 37.580.500 |
| Zuschüsse | 783.160 | 0 | 0 | 387.686 | 1.414.971 | | | 4.400.000 | | 10.830.182 | | 13.416.000 | 31.232.000 |
| DVV Geschäftsbesorgungsvertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 480.000 | 480.000 |
| Kredite und Zuschüsse | 783.160 | 3.115.330 | 0 | 387.686 | 1.414.971 | 0 | 20.000.000 | 4.400.000 | 7.597.670 | 18.410.682 | 10.000.000 | 13.896.000 | 80.005.500 |
| Summe Einnahmen | 13.823.456 | 16.155.625 | 13.040.295 | 13.427.982 | 14.455.267 | 13.040.295 | 33.040.295 | 17.440.295 | 20.637.965 | 31.450.977 | 23.040.295 | 26.936.295 | 236.489.042 |
| Ausgaben | | | | | | | | | | | | | |
| Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw. | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 2.497.083 | 29.965.000 |
| Aufwand Betriebskosten / Energiekosten | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 4.155.460 | 49.865.520 |
| Dauerbuch. Miete | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 628.967 | 7.547.600 |
| Bezogene Leistungen | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 7.281.510 | 87.378.120 |
| Personalkosten | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 4.495.395 | 2.497.441 | 31.967.250 |
| Personalaufwand | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 2.497.441 | 4.495.395 | 2.497.441 | 31.967.250 |

| Periode | 01.2022 | 02.2022 | 03.2022 | 04.2022 | 05.2022 | 06.2022 | 07.2022 | 08.2022 | 09.2022 | 10.2022 | 11.2022 | 12.2022 | Jahr 2022 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Bankdarlehen Zinsen | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | | | 1.250.000 | 5.000.000 |
| Bankdarlehen Tilgung | | | 2.250.000 | | | 2.250.000 | | | 2.250.000 | | | 2.250.000 | 9.000.000 |
| Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung | | | 250.000 | | | 250.000 | | | 250.000 | | | 250.000 | 1.000.000 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 0 | 0 | 3.750.000 | 0 | 0 | 3.750.000 | 0 | 0 | 3.750.000 | 0 | 0 | 3.750.000 | 15.000.000 |
| Grundsteuer | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 400.000 |
| Stromsteuer KWS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Steuern | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 33.333 | 400.000 |
| Gewinnabführung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.900.000 | 5.900.000 |
| Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen) | 7.567.618 | 3.049.828 | 4.705.767 | 5.726.052 | 1.235.080 | 4.000.000 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 11.509.302 | 95.340.159 |
| Kosten Dienstleister Stadt | | | 457.500 | | | 457.500 | | | 457.500 | | | 457.500 | 1.830.000 |
| Sonst. Betriebl. Aufwendungen | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.492 | 334.762 | 4.014.170 |
| Sonstige Aufwendungen | 7.902.110 | 3.384.320 | 5.497.758 | 6.060.544 | 1.569.572 | 4.791.992 | 11.843.794 | 11.843.794 | 12.301.294 | 11.843.794 | 11.843.794 | 18.201.564 | 107.084.329 |
| Summe Ausgaben | 17.714.395 | 13.196.605 | 19.060.043 | 15.872.828 | 11.381.857 | 18.354.276 | 21.656.079 | 21.656.079 | 25.863.579 | 21.656.079 | 23.654.032 | 31.763.849 | 241.829.698 |
| Saldo Liquidität laufender Monat | -3.890.939 | 2.959.020 | -6.019.748 | -2.444.847 | 3.073.410 | -5.313.981 | 11.384.217 | -4.215.783 | -5.225.613 | 9.794.898 | -613.737 | -4.827.553 | |
| Liquidität zum Stichtag | 10.609.061 | 13.568.081 | 7.548.333 | 5.103.487 | 8.176.896 | 2.862.915 | 14.247.132 | 10.031.348 | 4.805.735 | 14.600.633 | 13.986.897 | 9.159.343 | |

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

