Gesellschaft: *Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal*

2. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Zeitraum: Januar – Juni 2022

Leistungsdaten

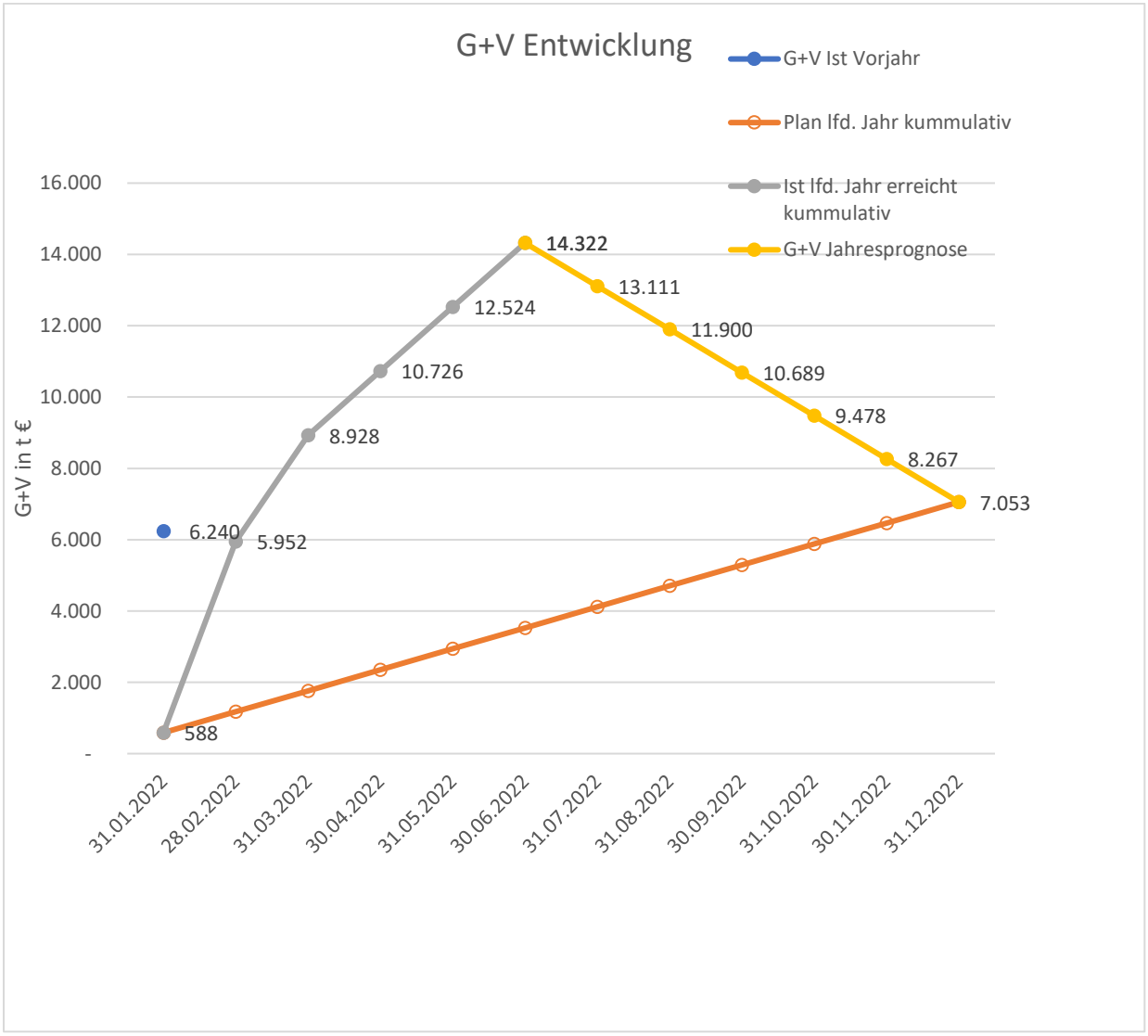
1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken
5. Individuelle Berichterstattung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

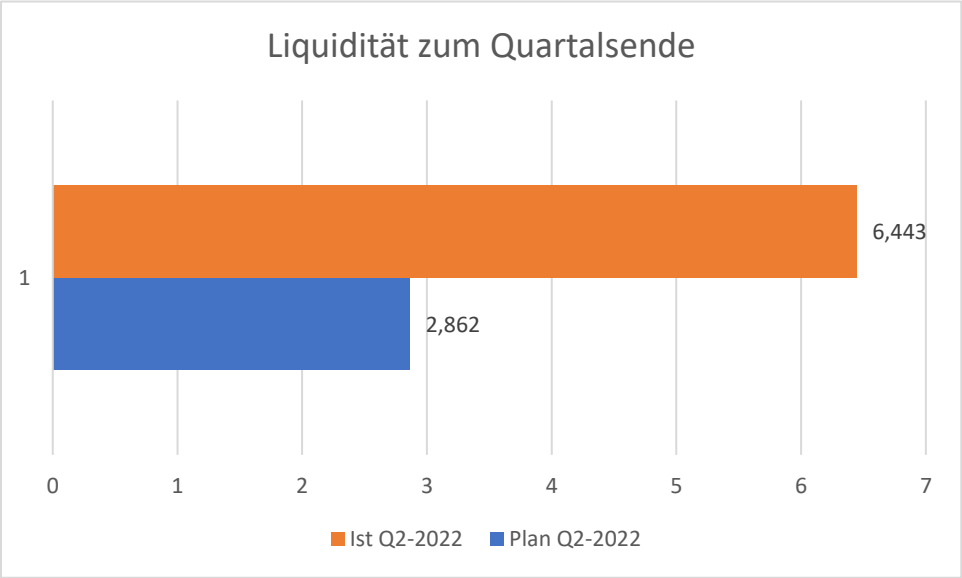
I Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		Das Ergebnis gemäß GuV zum 30.06.2022 ist mit rd. 14.322 T€ um rd. 10.794 T€ besser als der Planwert von rd. 3.528 T€. Die Prognose des Jahresergebnisses beträgt planmäßig rd. 7.053 T€. Die Umsatzerlöse zum 30.06.2022 betragen rd. 100.835 T€; zum Jahresende werden planungsgemäß Umsatzerlöse von rd. 155.658 T€ erwartet. Auf Grundlage der vorgelegten Zahlen besteht derzeit kein Handlungsbedarf.
2 Liquiditätsbericht		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€. 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. Die Liquiditätsentwicklung des GMW ist aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen im Energiesektor und Bausektor weiter kritisch zu verfolgen.
3 Kennzahlenübersicht		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. Die Liquidität 1. Grades liegt stichtagsbezogen mit 70 % ein Prozent unter dem Planwert von 71 %, der jedoch zum Jahresende prognostiziert wird. Anhand der bereitgestellten Kennzahlen besteht momentan kein Handlungsbedarf. Die Entwicklung ist weiter kritisch zu beobachten.
4 Chancen & Risiken		Die Chancen und Risiken gemäß Bericht sind unverändert. Ergänzend aufgeführt wird die zusätzliche Kreditaufnahme von 20 Mio. € in 2022. 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.
Zusammenfassung		Die weiteren Entwicklungen sind kritisch zu verfolgen. Dies betrifft insbesondere die Liquidität des GMW.

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€



2. Liquiditätsbericht:



3. Kennzahlenübersicht:

	Leistungs-kennzahl	Beschreibung	Vorjahr	Wirtschafts-plan	Aktueller Wert	Prognose zum Jahresende
1.	Eigen-kapitalwert-veränderung (absolut)	**Stamm-kapital + Rücklagen**	**506,8 Mio. €**	**506,7 Mio. €**	**n.n.**	**506,7 Mio. €**
2.	Ebitda	**Jahres-gewinn + AfA**	**36,7 Mio. €**	**38,05 Mio. €**	**40 Mio. €**	**38,05 Mio. €**
3.	Verschuldungs-grad	**Verhältnis von Fremd-kapital zu Eigenkapital**	**52%**	**57%**	**n.n.**	**57%**
4.	Liquidität 1. Grades	**Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlich-keiten**	**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 erfoderlich.
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 Vorhaben-programme 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 Ukrainekriese. **Finanzielle Auswirkungen siehe Punkt 4.**
6.	Liquiditätsbe-lastung	Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinan-zierung.	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.