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)

GMW

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 Durch-führung von Baumaßnahmen zu erhöhten Aktivierungen. Dementsprechend wird in 2021 der BU-Aufwand stark reduziert.kompensatorisch werden die Investitionen entsprechend ansteigen.

c)

GMW

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

	Risiko / Chance	Beschreibung	Eintritts-wahrscheinlich-keit*	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 isr 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 Preisaufschlägen.**	**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)

GMW

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.

GMW

4. Kennzahlen des GMW zum 30.06.2022:

Ertragskennzahlen

Umsatzrendite

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.

Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
%	4,80%	6,67%	6,67%	0,00%

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

Anlagenabnutzungsgrad

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.

Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
%	26%	25%	25%	1%

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

Ausschüttung an Stadt Wuppertal

Definition	Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal
Aussage der Kennzahl	Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose

Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
€	5,8 Mio. €	5,9 Mio. €	5,9 Mio. €	0 €

Kommentar

In 2020 wird die Gewinnausschüttung wieder aufgenommen. Gemäß Wirtschaftsplan 2022 5,9 Mio. €.

Schuldenstand des GMW

Definition	Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
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 €

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. € . **Unverändert.**

Leistungskennzahlen

Instandhaltungsaufwendungen		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
		€/ m²	20,48 €	29,61 €	29,61 €	0,00 €
Definition	Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche					
Aussage der Kennzahl	Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand					

Kommentar

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 m².					

Kommentar

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

Bewirtschaftete Flächen in BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
		m² BGF	1,157 Mio. m²	1,166 Mio. m²	1,166 Mio. m²	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.					

Kommentar

Tendenziell wachsende Flächen aufgrund zusätzlicher Flächenbedarfe der Kunden (insbesondere KiTa-Ausbau; Schulaus- und Neubauten). Zurzeit entspricht die Hochrechnung noch der Vorhabenplanung. Aktualisierung erfogt nach der Überarbeitung des Vorhabenprogramms aufgrund der aktuellen Unwetterschäden.
Fläche unverändert.

Erträge

Mieteinnahmen pro m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
		€ / m² 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 m² BGF dar. Zusammen mit den Vollkosten der Bewirtschaftung ergibt sich die Überdeckung bzw. Unterdeckung der Bewirtschaftungskosten.					

Kommentar

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

Betriebskosten pro m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
Definition	Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW	€ / m² BGF/Monat	2,67 €	4,35 €	4,35 €	- €
Aussage der Kennzahl	Stellt die Entwicklung der Betrienskosten pro m² 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.

Personalkosten / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
Definition	Gesamtpersonalbezogene Kosten / m² BGF und **Monat**	€ / m² BGF/Monat	1,97 €	2,28 €	2,28 €	- €
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.

Bauunterhaltungsaufwendungen / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
Definition	Bauunterhaltungsaufwand / m² BGF/ **Monat**	€ / m² BGF/Monat	1,68 €	2,14 €	2,14 €	- €
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%).

Abschreibungen regulär / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
Definition	Abschreibungen regulär/ m² BGF	€ / m² BGF/Monat	2,21 €	2,22 €	2,22 €	- €
Aussage der Kennzahl	Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar.					

Kommentar

Aufgrund der Aktivierung abgeschlossener Projekte, ergibt sich eine leichte Steigerung der Abschreibung.

Sonderabschreibungen / m² BGF	
Definition	Sonderabschreibungen/ m² BGF
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.

Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
€ / m² BGF/Monat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Kommentar

Es sind in 2022 keine Sonderabschreibungen geplant.

Durch die Hchwasserschäden kann es zu Sonderabschreibungen kommen. Der Umfang ist aber zurzeit noch nicht abzuschätzen.

Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m² BGF	
Definition	Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung
Aussage der Kennzahl	Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren.

Einheit	Vorjahr Q4 2021	Hochrechnung 2022	Plan 2022	Abweichung HR/Plan
%	103,00%	109,37%	109,37%	0,00%

Kommentar

Der Kostendeckungsgrad konnte durch die vereinbarte Mieterhöhung etwas verbessert werden. Aufgrund der deutlich anziehenden Inflation müssen auf mittelfristige Sicht die Mieten erneut angepasst werden.

GMW

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	Abweichung Plan / Ist	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)	Alterversorgung / 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**	

5. Liquiditätsplanung des GMW

Liquiditätsplanung 2022 Prognose

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
	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	
Saldo Liquidität Vormonat	14.500.000	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	
Einnahmen													
Miete intern	6.724.185	6.718.533	6.724.860	7.013.888	6.988.044	6.877.457	7.160.626	7.160.626	7.160.626	7.160.626	7.160.626	7.160.626	84.010.720
Miete extern	404.173	356.528	376.712	403.525	352.216	392.152	440.782	440.782	440.782	440.782	440.782	440.782	4.930.000
Betriebskostenabrechnung	3.213.616	3.278.059	3.229.391	3.292.771	3.343.725	3.284.201	5.501.193	5.534.316	5.534.316	5.534.316	5.534.316	5.534.316	52.814.535
Erlöse Hausmeisterdienste	702.186	702.176	702.260	702.218	705.339	702.809	647.169	647.169	647.169	647.169	647.169	647.169	8.100.000
Erlöse Sonstige				32.923		200							33.123
Weiterberechnungen	17.630	8.720	106.771	25.325	131.001	55.280	904.111	904.111	904.111	904.111	904.111	904.111	5.736.271
Umsatzerlöse	***11.061.790***	***11.064.016***	***11.139.993***	***11.470.650***	***11.520.326***	***11.312.098***	***14.653.881***	***14.687.004***	***14.687.004***	***14.687.004***	***14.687.004***	***14.687.004***	***155.624.649***
Grundstücksverkäufe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energiecontracting und sonst. Erträge	5.768	748	5.885	706	3.083	481	134.232	134.232	134.232	134.232	134.232	134.232	822.060
Sonstige betriebl. Erträge	***5.768***	***748***	***5.885***	***706***	***3.083***	***481***	***134.232***	***134.232***	***134.232***	***134.232***	***134.232***	***134.232***	***822.060***
Sonstige Zinserträge	***1.075***	***0***	***5***	***0***	***309***	***309***	***335***	***335***	***335***	***335***	***335***	***335***	***3.710***
Kommunalinvestitionsfördermittel	0	3.115.330	0	0	0	0	0	7.597.670		0	0	0	10.713.000
Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen + Ankäufe)	0	0	0	0		0	20.000.000	0	0	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***	***11.997.670***	***0***	***18.410.682***	***10.000.000***	***13.896.000***	***80.005.500***
Summe Einnahmen	**11.851.793**	**14.180.093**	**11.145.883**	**11.859.043**	**12.938.690**	**11.312.889**	**34.788.448**	**26.819.241**	**14.821.571**	**33.232.252**	**24.821.571**	**28.717.571**	**236.455.919**
Ausgaben													
Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.	395.747	716.123	982.553	977.371	1.262.203	1.555.594	4.012.568	4.012.568	4.012.568	4.012.568	4.012.568	4.012.568	29.965.000
Aufwand Betriebskosten / Energiekosten	293.762	1.608.240	1.820.356	2.230.866	3.830.111	3.123.052	6.159.855	6.159.855	6.159.855	6.159.855	6.159.855	6.159.855	49.865.520
Dauerbuch. Miete / RHB	1.038.018	1.079.955	1.133.803	1.014.720	-207.050	983.981	417.362	417.362	417.362	417.362	417.362	417.362	7.547.600
Bezogene Leistungen	***1.727.527***	***3.404.318***	***3.936.713***	***4.222.957***	***4.885.264***	***5.662.628***	***10.589.786***	***10.589.786***	***10.589.786***	***10.589.786***	***10.589.786***	***10.589.786***	***87.378.120***

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:

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: