Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Baumer 563 5500 563 8521 dirk.baumer@gmw.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1359/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.12.2022	**Betriebsausschuss Gebäudemanagement**	**Empfehlung/Anhörung**
13.12.2022	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Empfehlung/Anhörung**
15.12.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
19.12.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Wirtschaftsplan GMW 2023

Grund der Vorlage

Gemäß der Eigenbetriebsverordnung NRW sowie § 4 b) der Betriebssatzung des GMW entscheidet der Rat der Stadt Wuppertal über die Feststellung des Wirtschaftsplans. Die Beschlüsse des Rates werden nach §5 Abs. 4 S. 1 EigVo NRW durch den Betriebsausschuss vorberaten.

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan 2023, bestehend aus Erfolgsplan, Finanzplan, Stellenübersicht und Vorhabenprogramm wird beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Montag

Begründung

Nach § 10 Abs. 1 der Betriebssatzung wird für den Betrieb spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan erstellt. Dieser Plan besteht aus dem Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht, der Ergebnis- und Finanzplanung und ergänzenden Leistungsvereinbarungen.

Der Wirtschaftsplan wird in einer Zeit vorgelegt, die von extremen Unsicherheiten geprägt ist. Das betrifft sowohl die allgemeine wirtschaftliche Lage als insbesondere auch Entwicklungen im Rahmen der Bauwirtschaft. Deshalb wurde bei dem vorgelegten Wirtschaftsplan besonders auf das Jahr 2023 Wert gelegt, damit das GMW in 2023 handlungsfähig bleibt. Welche Probleme der Jahre 2024 ff tatsächlich eintreten werden, wie z. B. Baukostensteigerungen, Inflation, Angebotsentwicklung, können zurzeit nicht verlässlich eingeschätzt werden. Vor diesem Hintergrund können auch Probleme, die in der mittelfristigen Finanzplanung des Wirtschaftsplans für die Jahre 2025 ff dargestellt werden, zurzeit noch nicht gelöst werden.

Erfolgsplan und Mittelfristige Erfolgsplanung

Das geplante Jahresergebnis beträgt 5,9 Mio. €.

Der Wirtschaftsplan ist stark von den aktuellen inflationären Entwicklungen geprägt und birgt hohe Unsicherheiten.

Zusätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Mietausstattung insgesamt sowie die für die Jahre 2022 und 2023 jeweils zugesicherten internen Mieterhöhungen von jeweils 2 Mio. € für die Zukunft aus Sicht des GMW nicht ausreichen werden, die inflationsbedingt ebenfalls stark gestiegenen Verwaltungskosten auszugleichen. Um das Gewinnziel für 2023 erreichen zu können, wurden daher die Eigenmittelaufwendungen für die Bauunterhaltung um rund 6 Mio. € reduziert.

Ein weiterer Grund für diese Entwicklung ist der Entfall der umfangreichen Zuschussprogramme. Programme wie das Kommunal-Investitionsförderprogramm oder das Programm Gute Schule 2020 entfallen kurzfristig, ohne dass neue vergleichbare Förderprogramme erkennbar wären.

Die mittelfristige Gewinnentwicklung ist somit nicht gesichert. Schon in 2024 wird der Gewinn unter den getroffenen Annahmen nicht ausreichen, um die vereinbarte Gewinnausschüttung leisten zu können. In den folgenden Jahren wird sich nach der jetzigen Planung ein zunehmend größerer Verlust einstellen.

Um einen nachhaltigen Verlust der Gebäudesubstanz zu vermeiden sowie die Verwaltungskosten dauerhaft zu decken, müssen die internen Mieteinahmen strukturell der allgemeinen Kostenentwicklung angepasst werden oder andere Wege zur Kostenreduzierung gefunden werden.

Vorhabenprogramm

Der Wirtschaftsplan des GMW für das Jahr 2023 umfasst ein Vorhabenprogramm ein Volumen von rund 109 Mio. €. Darin enthalten sind die Maßnahmen des Investitionsprogramms auf Basis der Plausibilisierung des eingebundenen Beratungsunternehmens Deloitte.
Bzgl. der mittelfristigen Vorhabenprogramme wird auf die Anlagen verwiesen.

Finanzplan

Die Liquidität wird zum Ende des Jahres auf rund 10,5 Mio. € prognostiziert und somit auf dem Niveau des Anfangswertes liegen. Daher ist sowohl die geplante Gewinnausschüttung wie auch die Liquidität für das Geschäftsjahr 2023 planmäßig gesichert.

Mittelfristig ist die Liquiditätsausstattung des GMW jedoch nicht mehr auskömmlich, um das Investitionsprogramm finanzieren zu können. So wird angenommen, dass die Baukosten auch in den nächsten Jahren um rund 8,5% pro Jahr steigen werden. Die mittelfristige Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Investitionsprogramms bis einschließlich 2026 ist deutlich unterfinanziert. Gemäß den Untersuchungsergebnissen des eingebundenen Beratungsunternehmens Deloitte fehlen zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen mittelfristig rund 71 Mio. €.

Diese Lücke muss mit Erreichen der Durchführungsbeschlussreife der geplanten Investitionsvorhaben durch städtische Ausleihungen bzw. Zuschüsse geschlossen werden.

Grundsätzlich muss auch die Finanzkraft des GMW strukturell der Kostenentwicklung angepasst werden.

Personalkosten

Für das Jahr 2023 wird mit Personalkosten in Höhe von rund 32 Mio. € gerechnet. Die Personalkosten werden gegenüber dem Jahr 2022 somit um ca. 1,3 Mio. € höher liegen.

Anlagenverkäufe

Für das Jahr 2023 sind keine Anlagenverkäufe geplant.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☐ neutral /nein

X ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch das Vorhabenprogramm des GMW werden grundsätzlich die aktuellen gesetzlichen energetischen Anforderungen erfüllt.

Kosten und Finanzierung

Das GMW finanziert sich aus Ausleihungen der Stadt; Zuschüsse und durch Eigenmittel des GMW.
Der für 2023 vom Rat der Stadt Wuppertal noch zu beschließende Haushalt kann zu einem Nachtrag des vorgelegten Wirtschaftsplans führen.

Zeitplan

Wirtschaftsjahr 2023

Anlagen

01 WP 2023 Hauptfaktoren
02 WP 2023 Erfolgsplan 2023
03 WP 2023 Mittelfristiger Erfolgsplan
04 WP 2023 Finanzplan 2023
05 WP 2023 Mittelfristiger Finanzplan
06 WP 2023 Gewinn und Verlustrechnung 2023
07 WP 2023 Investitionen in mobiles Anlagevermögen
08 WP 2023 Stellenübersicht Eingruppierung
09 WP 2023 Stellenübersicht Stellenwerte
10 WP 2023 Vorhabenprogramm 2023 und Folgejahre