





4. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Zeitraum: Januar – Dezember 2022

Leistungsdaten

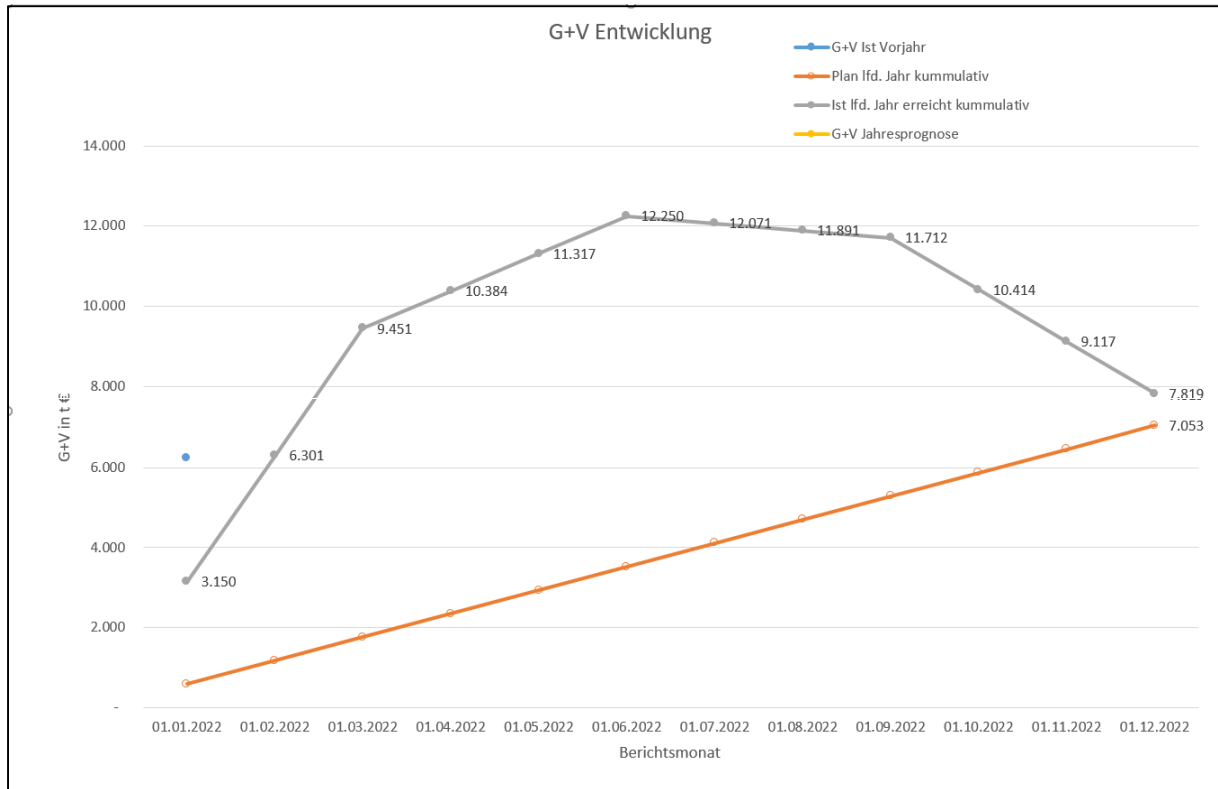
1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken
5. Individuelle Berichterstattung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

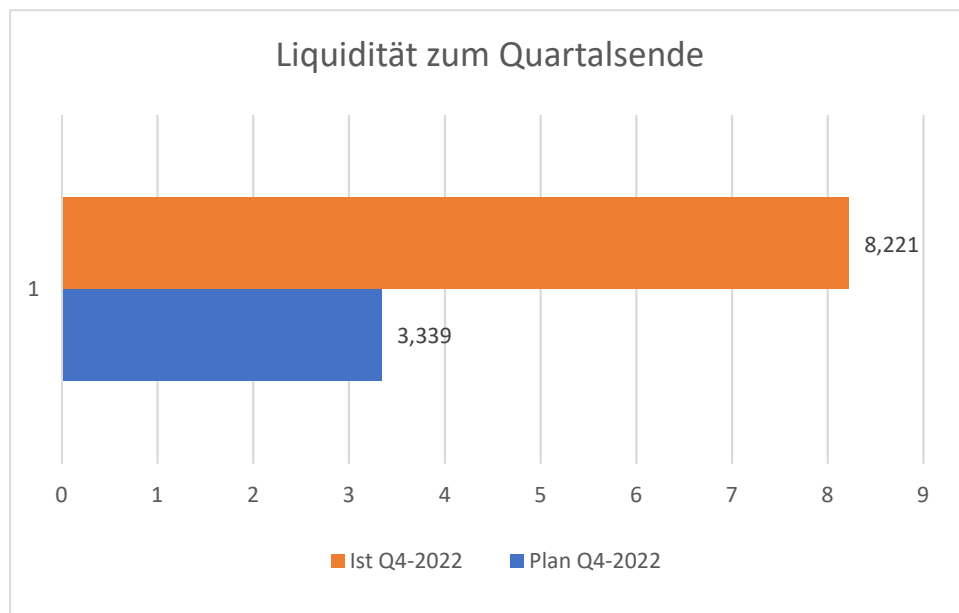
| I Leistungsdaten | | |
|--|---|--|
| 1 Quartalsabschluss |  | <p>Das Quartalsergebnis gemäß GuV zum 31.12.2022 liegt mit rd. 8.359 T€ um 1.306 T€ über dem Planwert von 7.053 T€.</p> <p>Die Prognose des Jahresergebnisses sinkt etwas auf 7.819 T€, bleibt dennoch leicht über dem Jahresplanwert.</p> <p>Die Umsatzerlöse liegen im 4.Quartal mit 139.644 T€ rd. 16.494 T€ unter dem Planwert von 156.138 T€. Dies wird von gesunkenen Materialaufwendungen und Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr jedoch kompensiert.</p> <p>Aufgrund der vorgelegten Zahlen besteht kein akuter Handlungsbedarf, dennoch müssen die Werte, auch im Hinblick auf die aktuellen äußeren Einflüsse im Jahr 2023 weiter beobachtet werden.</p> |
| 2 Liquiditätsbericht |  | <p>Die Liquidität zum Stichtag 31.12.2022 beträgt rd. 8.221 T€ und übersteigt den Planwert von 3.339 T€ damit um 4.882 T€.</p> <p>Die Liquiditätsentwicklung des GMW ist aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen im Energiesektor und Bausektor dennoch weiter kritisch zu beobachten.</p> |
| 3 Kennzahlenübersicht |  | <p>Das Ebitda liegt mit 40.800 T€ rd. 2.750 T€ über dem Planwert von 38.500 T€. Dieser Wert wird auch für das Jahresende prognostiziert.</p> <p>Die Liquidität 1. Grades liegt zum Stichtag bei 60%, wird aber zum Jahresabschluss voraussichtlich auf ca. 47% sinken.</p> <p>Anhand der bereitgestellten Kennzahlen besteht momentan kein Handlungsbedarf. Die Entwicklung ist jedoch weiter kritisch zu beobachten.</p> |
| 4 Chancen & Risiken (ohne Bewertung) | | <p>Weiterhin ist mit anhaltend hohen Preisen sowohl im Bereich von Bauleistungen, als auch im Energiesektor zu rechnen. Diese Kostensteigerungen betreffen ebenfalls die Versorgung der städtischen Liegenschaften. Hierdurch entstehen dem GMW enorme Mehrkosten in Höhe von rd. 8.200 T€ (Steigerung um 47% zum Vorjahr) alleine in 2022.</p> <p>Die Vergabe von Aufträgen bleibt aufgrund von Materialknappheit und gestörten Lieferketten weiterhin problematisch. Die kurzfristig sinkenden Material- und Personalaufwendungen münden langfristig in Instandhaltungsrückstau und Wertverlust des Gebäudebestands.</p> |
| Zusammenfassung |  | <p>Die gesamte Entwicklung ist weiter kritisch zu beobachten. Insbesondere im Hinblick auf die Liquidität des GMW.</p> |

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€



2. Liquiditätsbericht:



3. Kennzahlenübersicht:

| | Leistungs-kennzahl | Beschreibung | Vorjahr [2020]* | Wirtschafts-plan [2022] | Aktueller Wert | Prognose zum Jahresende |
|----|---|--|-----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| 1. | Eigenkapitalwertveränderung (absolut) | Stammkapital + Rücklagen | 518,4 Mio. € | | 534,7 Mio € | 534,7 Mio € |
| 2. | Ebitda | Jahresgewinn + AfA | 41,5 Mio. € | 38,05 Mio. € | 40,8 Mio. € | 40,8 Mio. € |
| 3. | Verschuldungsgrad | Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital | 52% | | 51% | 51% |
| 4. | Liquidität 1. Grades | Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten | 40% | | 60% | 47% |
| 5. | Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen | siehe separate Anlage | | | | |

Allgemeine Erläuterungen

* Der Jahresabschluss 2020 befindet sich aktuell in Testierung. Aus diesem Grund wird in der Kennzahlenübersicht der Wert aus dem Jahresabschluss 2020 zugrunde gelegt. Der Jahresabschluss 2021 wird derzeit erstellt.

Die Kennzahlen Eigenkapitalwertveränderung, Verschuldungsgrad und Liquidität 1. Grades greifen auf Bilanzwerte zurück, die im Wirtschaftsplan nicht dargestellt werden. Daher erfolgt

| Ziffer | Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung |
|---------------|--|
| 1 | Evtl. leichte Veränderung des Eigenkapitals. Kein Handlungsbedarf. |
| 2 | Leicht höher als Vorjahr 2020; Kein Handlungsbedarf. |
| 3 | Verschuldungsgrad konstant, aber aufgrund von steigenden Baukosten ergibt sich die Notwendigkeit von Mietanpassungen |
| 4 | Leichte Liquiditätsverbesserung. Aufgrund Baukostensteigerung und der damit verbundenen Ausschreibungsergebnisse wurde das Vorhabenprogramm angepasst. |
| 5 | Siehe separate Darstellung der Kennzahlen des GMW. |

4. Chancen und Risiken:

| | Risiko/ Chance | Beschreibung | Eintritts- wahr- scheinlich- 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. Dieses ist begründet durch Verzögerungen bei der Bauumsetzung durch Materialknappheit sowie hoher Preissteigerungsraten | 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. | Risiko | sinkende Bauleistung | 3 | kurzfristig sinkende Personalkosten, mittelfristig sinkende Bauleistungen, langfristig Instandhaltungsrückstau und somit Wertreduzierung des Gebäudebestands. | Aufgrund der Altersstruktur sind Schwierigkeiten bei der Personalbeschaffung zu erwarten |

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

Quartalsabschlussbericht Q4/2022
Quartalsberichterstattung per 31.12.2022 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 | Ist Q3/2022 | Ist Q4/2022 | Abweichung Plan / Ist | Prognose 2022 | Erläuterungen |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | 144.256 | 155.658 | 33.266 | 67.569 | 103.603 | 139.644 | | 141.235 | |
| 2. Erhöhung/ Minderung des Bestands an fertigen/unfertigen Leistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 3.600 | 3.500 | 875 | 1.750 | 2.625 | 3.500 | | 3.500 | |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 6.683 | 8.722 | 1.112 | 1.117 | 3.289 | 4.028 | | 11.970 | |
| 5. Materialaufwendungen | | | | | | | | | |
| a) Aufwendung für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren | 5.071 | 3.149 | 3.252 | 5.043 | 7.407 | 10.385 | | 10.645 | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| b) | Aufwendungen für bezogene Leistungen BU | 21.948 | 29.605 | 2.094 | 5.890 | 12.280 | 17.699 | 20.000 | Abrechnungen und Jahresabschlussbuchungen stehen aus. |
| c) | Aufwendungen für bezogene Leistungen BK | 43.430 | 49.866 | 3.722 | 12.906 | 26.452 | 38.427 | 44.427 | Abrechnungen stehen aus, insbesondere Energie, Pflege Außenanlagen |
| d) | Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst. | 6.512 | 7.548 | 0 | 0 | 0 | 0 | 165 | wird im IST in Pos. a) mit berücksichtigt |
| Rohergebnis | | 77.578 | 77.713 | 26.185 | 46.596 | 63.379 | 80.662 | 81.468 | |
| 6. Personalaufwand | | | | | | | | 0 | |
| a) | Löhne / Gehälter / Bezüge | 29.935 | 30.897 | 7.168 | 14.067 | 20.892 | 29.558 | 29.706 | |
| b) | Soziale Abgaben | 250 | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 103 | wird im IST in Pos. a) mit berücksichtigt |
| c) | Altersversorgung / Unterstützung | 500 | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 | wird im IST in Pos. a) mit berücksichtigt |
| d) | Sonstige Personalkosten | 45 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | wird im IST in Pos. a) mit berücksichtigt |
| 7. Abschreibungen | | | | | | | | 0 | |
| a) | auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen | 30.500 | 31.000 | 7.750 | 15.500 | 23.250 | 31.000 | 31.000 | Buchung erfolgt erst iRd JA |
| b) | auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8. sonstiger betrieblicher Aufwand | | | | | | | | 0 | |
| a) | Bauunterhaltung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| b) | Betriebskosten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| c) | Bauwesen / Hausverwaltung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------------------------|
| d) | Sonst. betriebl. Aufwand | 2.316 | 400 | 649 | 1.415 | 2.708 | 4.807 | 5.082 | Abrechnungen stehen noch aus |
| e) | Raumkosten | 936 | 936 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9. | Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 10. | Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | -4 | -4 | -1 | -2 | -28 | -28 | -28 | |
| 12. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 6.500 | 6.000 | 1.165 | 3.189 | 4.392 | 6.386 | 6.386 | |
| 14. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 6.600 | 7.413 | 9.453 | 12.427 | 12.163 | 8.939 | 8.399 | |
| 15. | Periodenfremde Erträge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 16. | Periodenfremde Aufwendungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 17. | Außerordentliches Ergebnis | 6.600 | 7.413 | 9.453 | 12.427 | 12.163 | 8.939 | 8.399 | |
| 18. | Steuern von Einkommen und Ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 19. | sonstige Steuern | 360 | 360 | 2 | 177 | 452 | 580 | 580 | |
| 20. | Jahresüberschuss/-fehlbetrag | <u>6.240</u> | <u>7.053</u> | <u>9.451</u> | <u>12.250</u> | <u>11.712</u> | <u>8.359</u> | <u>7.819</u> | |