

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Felix An Haack  felix.anhaack@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.05.2023
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0510/23</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) zum 31.03.2023</b>		

### Grund der Vorlage

Regelmäßiges Monitoring

### Beschlussvorschlag

Der Monitoringbericht des GMW zum 31.03.2023 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements und dessen Anlage werden ohne Beschluss entgegengenommen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Thorsten Bunte

### Begründung

Auf den in der Anlage beigefügten Bericht des GMW zum 31.03.2023 nebst Bewertung des Beteiligungsmanagements wird verwiesen.

### Klimacheck

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

x neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung, da es sich um einen Bericht handelt.



# **Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

## **Quartalsabschlussbericht Stand 31.03.2023**

### **I. Leistungsdaten**

- Quartalsabschluss
- Chancen & Risiken
- Kennzahlenübersicht
- Liquiditätsbericht





## **4. Quartalsbericht des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal**

**Zeitraum: Januar – März 2023**

### **Leistungsdaten**

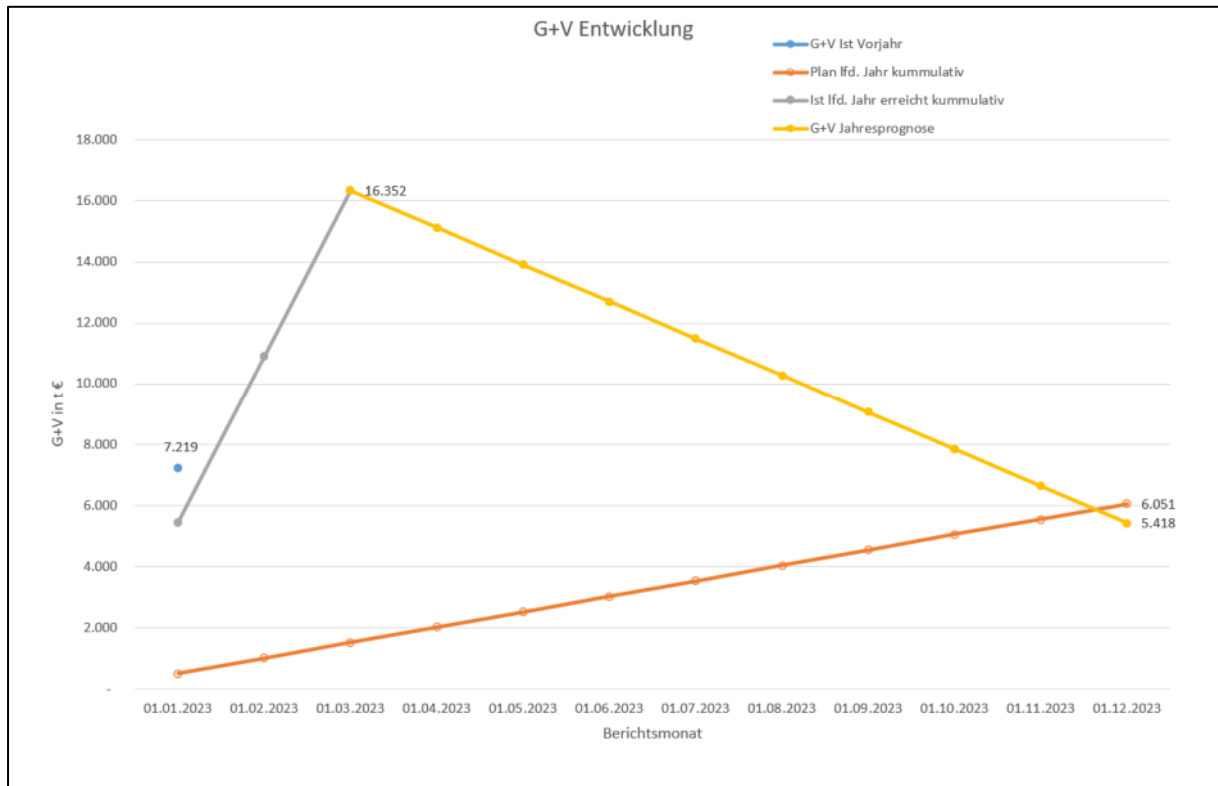
1. Gewinn- und Verlustrechnung
2. Liquiditätsbericht
3. Kennzahlenübersicht
4. Chancen & Risiken

## Bewertung des Beteiligungsmanagements

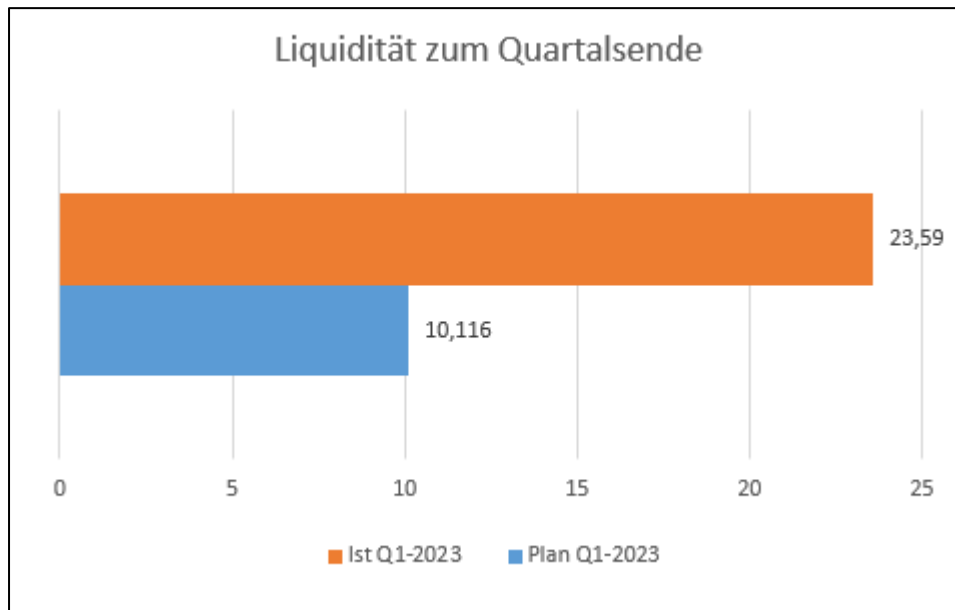
I Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Das Quartalsergebnis gemäß GuV zum 31.03.2023 liegt mit 16.325 TEUR deutlich über dem Planwert.</p> <p>Die Prognose des Jahresergebnisses sinkt von 6.051 TEUR laut Wirtschaftsplan auf 5.418 TEUR.</p> <p>Die Jahresprognose der Umsatzerlöse steigt um 600 TEUR auf 169.588 TEUR. Dies ist zurückzuführen auf die Erhöhung der Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen auf Grund von Anpassungen gemäß neuerer Erkenntnisse von 4.806 TEUR, auf 5.899 TEUR.</p> <p>Im Bereich des Personalaufwandes gibt es eine Erhöhung der freiwilligen sozialen Leistungen auf Grund neuerer Erkenntnisse um 2,75 TEUR.</p>
2 Liquiditätsbericht		<p>Die Liquidität zum Stichtag 31.03.2023 beträgt rd.23.590 TEUR und übersteigt damit den Planwert für das erste Quartal um 13.474 TEUR.</p> <p>Die Liquiditätsentwicklung des GMW ist aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen im Energiesektor und Bausektor dennoch weiter kritisch zu beobachten.</p>
3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Bezugsgröße der dargestellten Kennzahlen zum 31.03.2023 sind die vorgelegten Werte aus dem Geschäftsjahr 2020, da der Jahresabschluss 2021 derzeit noch nicht vorliegt.</p> <p>Die Prognose des Ebitda liegt zum Ende des Geschäftsjahr prognostiziert bei 36.400 TEUR und damit 700 TEUR unter dem Wert des Wirtschaftsplans.</p> <p>Der Verschuldungsgrad sinkt von 52% in 2020 auf 51%. Dieser Wert soll bis zum Jahresende gehalten werden.</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.</p> <p>Die Vergabe von Aufträgen bleibt aufgrund von Materialknappheit und gestörten Lieferketten weiterhin problematisch.</p> <p>Die kurzfristig sinkenden Material- und Personalaufwendungen münden langfristig in Instandhaltungsrückstau und Wertverlust des Gebäudebestands.</p>
<b>Zusammenfassung</b>		<p>Die gesamte Entwicklung des GMW ist weiter kritisch zu beobachten. Sowohl im Bereich der Liquidität, als auch im Bezug auf äußere Einflüsse wie z.B. Materialknappheit und weiterhin steigende Preise im Energiesektor.</p>

**1. Gewinn- und Verlustrechnung:**

Alle Werte in T€



## 2. Liquiditätsbericht:



## 3. Kennzahlenübersicht:

	Leistungs-kennzahl	Beschreibung	Vorjahr [2020]*	Wirtschafts-plan [2023]	Aktueller Wert	Prognose zum Jahresende
1.	Eigenkapitalwertveränderung (absolut)	<b>Stammkapital + Rücklagen</b>	<b>518,4 Mio. €</b>		<b>534,7 Mio €</b>	<b>534,7 Mio €</b>
2.	Ebitda	<b>Jahresgewinn + AfA</b>	<b>41,5 Mio. €</b>	<b>37,1 Mio. €</b>	k. A.	<b>36,4 Mio. €</b>
3.	Verschuldungsgrad	<b>Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital</b>	<b>52%</b>		<b>51%</b>	<b>51%</b>
4.	Liquidität 1. Grades	<b>Verhältnis liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>	<b>40%</b>		<b>37,9%</b>	<b>k. A.</b>
5.	Ergänzen, um individuell abgestimmte Kennzahlen	<b>siehe separate Anlage</b>				

### **Allgemeine Erläuterungen**

\* Der Jahresabschluss 2020 ist testiert. Der Jahresabschluss 2021 wird derzeit erstellt. Aus diesem Grund wird in der Kennzahlenübersicht der Wert aus dem Jahresabschluss 2020 zugrunde gelegt.

Die Kennzahlen Eigenkapitalwertveränderung, Verschuldungsgrad und Liquidität 1. Grades greifen auf Bilanzwerte zurück, die im Wirtschaftsplan nicht dargestellt werden. Daher erfolgt die Ermittlung auf Basis des zuletzt testierten Geschäftsjahres.

<b>Ziffer</b>	<b>Erläuterungen der Abweichungen bzw. Maßnahmen zur Gegensteuerung</b>
<b>1</b>	Ändert sich erst zum 4. Quartal mit Einstellung der Gewinnrücklage oder des Gewinnvortrags
<b>2</b>	Reduzierung zum Vorjahr aufgrund eines geringer prognostizierten Jahresüberschusses.
<b>3</b>	Verschuldungsgrad konstant. Keine Veränderungen absehbar
<b>4</b>	Eine verlässliche Prognose bzgl. der Verbindlichkeiten kann erst zum Quartalsbericht Q4-2023 abgegeben werden.
<b>5</b>	Siehe separate Darstellung der Kennzahlen des GMW.

**4. Chancen und Risiken:**

	Risiko / Chance	Beschreibung	Eintrittswahrscheinlichkeit*	Finanzielle Auswirkung	Entwicklung
1.	Risiko	<b>Drastische Preissteigerungen für Bauleistungen und Energie aufgrund von Lieferkettenproblemen und Materialknappheit durch den Ukrainekrieg.</b>	4	<b>Es wird mit Kostensteigerungen gerechnet. Dieses ist begründet durch Verzögerungen bei der Bauumsetzung durch Materialknappheit sowie hoher Preissteigerungsraten</b>	<b>Die Entwicklung ist kaum abzuschätzen. Es wird mit einer nachhaltig hohen Inflation zu rechnen sein.</b>
2.	Risiko	<b>Die Energiekosten für die Versorgung der städtischen Liegenschaften steigen deutlich.</b>	3	<b>durch den möglichen Wegfall von Entlastungspaketen kann es zu Kostensteigerungen kommen</b>	<b>Die Entwicklung ist weiterhin schwer vorhersehbar</b>
3.	Risiko	<b>Vergabe von Aufträgen</b>	4	<b>Aufgrund der Materialknappheit ist es zunehmend schwieriger Angebote auf Ausschreibungen zu erhalten. Wenn, dann nur zu erheblichen Preisaufrschlägen.</b>	<b>Die Entwicklung ist kaum abzuschätzen. Es wird mit einer nachhaltig hohen Inflation zu rechnen sein.</b>
4.	Risiko	<b>sinkende Bauleistung</b>	3	<b>kurzfristig sinkende Personalkosten, mittelfristig sinkende Bauleistungen, langfristig Instandhaltungsrückstau und somit Wertreduzierung des Gebäudebestands.</b>	<b>Aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation sind Schwierigkeiten bei der Personalbeschaffung zu erwarten</b>

5.	Chance	<b>geringere Preissteigerungen</b>	2	<b>geringere Mehrkosten</b>	<b>aufgrund erhöhter Kreditzinsen und sinkender Nachfrage besteht die Chance, dass sich das Preisniveau stabilisiert</b>
----	--------	--	---	-----------------------------	--

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

### **5. Individuelle Berichterstattung**

Siehe separate Tabellen mit Kennzahlen.

**4. Kennzahlen des GMW zum 31.03.2023**

<b>Ertragskennzahlen</b>		<b>Einheit</b>	<b>Vorjahr Q4 2022</b>	<b>Hochrechnung 2023</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Abweichung HR/Plan</b>
<b>Umsatzrendite</b>		%	5,54%	3,20%	3,58%	-0,39%
<b>Definition</b>	Jahresüberschuss x 100 / Umsatzerlöse					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Stellt den auf den Umsatz bezogenen Gewinnanteil dar. Es ist erkennbar, wieviel das GMW in Bezug auf 1 € Umsatz verdient hat.					
<b>Kommentar</b> Jahresüberschuss geringer, da IT-Kosten in der Planung zu niedrig angesetzt wurden						

<b>Bilanzkennzahlen</b>		<b>Einheit</b>	<b>Vorjahr Q4 2022</b>	<b>Hochrechnung 2023</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Abweichung HR/Plan</b>
<b>Anlagenabnutzungsgrad</b>		%				0%
<b>Definition</b>	kumulierte Abschreibungen / (Anschaffungskosten + Herstellkosten)					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Zeigt auf, zu welchem Prozentsatz die Sachanlagen bereits abgeschrieben sind. Je höher der Wert, desto höher das durchschnittliche Alter der Sachanlagen.					
<b>Kommentar</b> Der Jahresabschluss 2020 wurde testiert. Der Jahresabschluss 2021 ist derzeit in Vorbereitung. Somit ist eine unterjährige Darstellung nur mit erheblichem Aufwand möglich und wird für 2023 einmalig im 4. Quartal dargestellt.						

<b>Finanzkennzahlen</b>		<b>Einheit</b>	<b>2022</b>	<b>Hochrechnung 2023</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Abweichung HR/Plan</b>
<b>Ausschüttung an Stadt Wuppertal</b>		€	5,9 Mio. €	0,0 €	5,9 Mio. €	0 €
<b>Definition</b>	Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose					
<b>Kommentar</b> aktuell gibt es keine Anschlussvereinbarung hinsichtlich einer Gewinnausschüttung						

Schuldenstand des GMW		Einheit	2022	Q1-2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
Definition	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€	172,4 Mio. €	170,0 Mio.	221,6 Mio.	-51,6 Mio. €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	43,9 Mio. €	46,3 Mio. €		
	Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde	€	6,1 Mio. €	4,1 Mio. €		
Aussage der Kennzahl	Information über den tatsächlichen Schuldenstand ohne erhaltene Anzahlungen	Die Abweichung der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten beruht darauf, dass planmäßig erst Kreditmittel im 2. Halbjahr 2023 aufgenommen werden.				

Leistungskennzahlen		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
Instandhaltungsaufwendungen		€/ m <sup>2</sup>	18,91 €	21,04 €	21,04 €	0,00 €
Definition	Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche	<u>Kommentar</u> Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Planwert erreicht wird.				
Aussage der Kennzahl	Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand					

Leerstandsquote		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
		%	5,79%	5,19%	k. A.	
Definition	Anzahl ungenutzte/unvermietete Gebäudeeinheiten	<u>Kommentar</u> Die Leerstandsquote bezieht sich auf wg. Baumaßnahmen aus der Nutzung genommene Flächen. Die Leerstandsquote hat sich vom letzten zum aktuellen Quartal leicht reduziert.				
Aussage der Kennzahl	Je höher der Leerstand ist, desto geringer ist der Mietertrag pro m <sup>2</sup> .					

Stammdaten		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
Bewirtschaftete Flächen in BGF		m <sup>2</sup> BGF	1,269 Mio. m <sup>2</sup>	1,311 Mio m <sup>2</sup>	k. A.	
Definition	BGF= Geschossfläche einschließlich der Verkehrswege und Konstruktionsflächen.	<u>Kommentar</u> Tendenziell wachsende Flächen aufgrund zusätzlicher Flächenbedarfe der Kunden (insbesondere KiTa-Ausbau; Schulaus- und Neubauten).				
Aussage der Kennzahl	Stellt die Bezugsgröße dar, auf die sich die Erlöse, wie auch die Kosten der Bewirtschaftung beziehen.					

**Erträge**

		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
<b>Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	5,76 €	6,02 €	6,02 €	- €
<b>Definition</b>	Summe der Mietzahlungen interner und externer Mieter des GMW					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF dar. Zusammen mit den Vollkosten der Bewirtschaftung ergibt sich die Überdeckung bzw. Unterdeckung der Bewirtschaftungskosten.					
<b>Kommentar</b>						
Aufgrund der in 2023 wirksamen Mieterhöhung sowie einer geringeren Leerstandsquote sind im Vergleich zu 2022 die Mieteinnahmen pro m <sup>2</sup> BGF höher.						

**Aufwand**

		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
<b>Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	3,21 €	4,76 €	4,76 €	- €
<b>Definition</b>	Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Stellt die Entwicklung der Betriebskosten pro m <sup>2</sup> BGF dar. Es handelt sich um einen durchlaufenden Posten, der praktisch ergebnisneutral für das GMW weiterberechnet wird.					
<b>Kommentar</b>						
Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten gestiegen, was durch höherer Energiekosten und Personalkosten im Reinigungsbereich begründet ist. Aktuell sind keine Abweichungen vom Planwert für 2023 absehbar.						

		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
<b>Personalkosten / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	1,94 €	2,05 €	2,05 €	0,00 €
<b>Definition</b>	Gesamtpersonalbezogene Kosten / m <sup>2</sup> BGF und Monat					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche					
<b>Kommentar</b>						
Im Vergleich zum Vorjahr werden die Personalkosten aufgrund des Tarifabschlusses in 2023 steigen.						

		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
<b>Bauunterhaltungsaufwendungen / m<sup>2</sup> BGF</b>		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	1,16 €	1,46 €	1,46 €	- €
<b>Definition</b>	Bauunterhaltungsaufwand / m <sup>2</sup> BGF/ Monat					
<b>Aussage der Kennzahl</b>	Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird.					
<b>Kommentar</b>						
Im Vergleich zum Ist-Wert im Vorjahr sind für diese Jahr höhere Bauunterhaltungsleistungen geplant. Eine Abweichung vom Planwert ist aktuell nicht absehbar						

Abschreibungen regulär / m <sup>2</sup> BGF		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	2,04 €	- €	1,97 €	-
Definition	Abschreibungen regulär/ m <sup>2</sup> BGF					
Aussage der Kennzahl	Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar.					
<u>Kommentar</u> Die Buchung der Abschreibungen erfolgt einmalig pro Jahr im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten.						

Sonderabschreibungen / m <sup>2</sup> BGF		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
		€/ m <sup>2</sup> BGF/Monat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Definition	Sonderabschreibungen/ m <sup>2</sup> 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.					
<u>Kommentar</u> Es sind in 2023 keine Sonderabschreibungen geplant.						

Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m <sup>2</sup> BGF		Einheit	2022	Hochrechnung 2023	Plan 2023	Abweichung HR/Plan
		%				
Definition	Kostendeckungsgrad der Gebäudefächennutzung					
Aussage der Kennzahl	Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren.					
<u>Kommentar</u> die Ermittlung dieser Kennzahl wird in 2023 neu aufgesetzt						

## Quartalsabschlussbericht Q1/2023

Quartalsberichterstattung per 31.03.2023 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2023

### 1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€

	WiPlan 2022	WiPlan 2023	Ist Q1/2023	Ist Q2/2023	Ist Q3/2023	Ist Q4/2023	Abw.	Prognose 2023	Erläuterungen
1. Umsatzerlöse	156.138	168.988	42.730					169.588	Erhöhung Erlöse aus sonst. Dienstleistungen (+600 T€) aufgrund neuerer Erkenntnisse
2. Erhöhung/ Minderung des Bestands an fertigen/unfertigen Leistungen	0	0	0					0	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.500	3.675	0					3.675	
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.722	8.717	16					8.677	
5. Materialaufwendungen								0	
a) Aufwendung für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren	365	430	80					-434	Erhöhung Inventurdifferenzen (+3T€)n. neueren Erkenntnissen
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen BU	29.600	23.000	2.124					23.000	
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen BK	49.764	66.851	10.720					66.911	Erhöhung Aufwand Schneeräumung (+60 T€)
d) Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst.	8.503	10.230	3.754					10.230	
<b>Rohergebnis</b>	<b>80.128</b>	<b>80.869</b>	<b>26.067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>82.233</b>	
6. Personalaufwand									
a) Löhne / Gehälter / Bezüge	30.813	32.255	7.585					32.267	
b) Soziale Abgaben	201	201	1					204	Erhöhung freiw. soz. Aufwendungen (+2,75 T€) aufgrund neuerer Erkenntnisse
c) Altersversorgung / Unterstützung	800	800	0					800	
d) Sonstige Personalkosten	0	0	0					0	
7. Abschreibungen								0	
a) auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen	31.000	31.000	0					31.000	Buchung erfolgt erst iRd JA
b) auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0					0	
8. sonstiger betrieblicher Aufwand								0	
a) Bauunterhaltung	0	0	0					0	
b) Betriebskosten	0	0	0					0	
c) Bauwesen / Hausverwaltung	0	0	0					0	
d) Sonst. betriebl. Aufwand	4.299	4.806	619					5.989	Anpassungen gem. neuerer Erkenntnisse
e) Raumkosten	0	0	217					867	Umschichtung aus Mieten (
9. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0					0	
10. Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens	0	0	0					0	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	4	1					4	
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV	0	0	0					0	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.400	5.200	1.269					5.132	Erhöhung Zinsen auf Gebäude (+72), Reduzierung Zinsen Gesellschafterdarl. (-140) gem. neuerer Erkenntnisse
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.619	6.611	16.378	0	0	0		5.978	
15. Periodenfremde Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	
16. Periodenfremde Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
17. Außerordentliches Ergebnis	7.619	6.611	16.378	0	0	0		5.978	
18. Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0		0	0	0		0	
19. sonstige Steuern	400	560	26					560	
20. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<b>7.219</b>	<b>6.051</b>	<b>16.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>5.418</b>	

**5. Liquiditätsplanung des GMW**

Liquiditätsplanung 2023 Prognose

Periode	01.2023	02.2023	03.2023	04.2023	05.2023	06.2023	07.2023	08.2023	09.2023	10.2023	11.2023	12.2023	Jahr 2023
	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	IST	
<b>Saldo Liquidität Vormonat</b>	<b>8.221.206</b>	<b>12.229.539</b>	<b>9.645.088</b>	<b>9.042.837</b>	<b>191.884</b>	<b>21.340.931</b>	<b>14.548.151</b>	<b>12.377.198</b>	<b>3.526.246</b>	<b>25.678.466</b>	<b>16.827.513</b>	<b>7.976.560</b>	
<b>Einnahmen</b>													
Miete intern	7.311.821	7.537.384	7.311.212	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	7.200.467	86.964.624
Miete extern	415.120	410.823	333.175	399.636	399.636	399.636	399.636	399.636	399.636	399.636	399.636	399.636	4.755.843
Betriebskostenabrechnung	5.624.535	5.849.219	5.608.741	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	5.477.985	66.384.362
Erlöse Hausmeisterdienste	700.835	701.659	700.835	711.297	711.297	711.297	711.297	711.297	711.297	711.297	711.297	711.297	8.505.000
Weiterberechnungen	2.575	449.312	-227.385	283.747	283.747	283.747	283.747	283.747	283.747	283.747	283.747	283.747	2.778.225
DVV Geschäftsbesorgungsvertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>14.054.887</b>	<b>14.948.397</b>	<b>13.726.578</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>14.073.132</b>	<b>169.588.054</b>
Grundstücksverkäufe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energiecontracting und sonst. Erträge	13.291	384	2.630	51.199	51.199	51.199	51.199	51.199	51.199	51.199	51.199	51.199	477.100
<b>Sonstige betriebl. Erträge</b>	<b>13.291</b>	<b>384</b>	<b>2.630</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>51.199</b>	<b>477.100</b>
Erträge aus Verzugszinsen	-285	913	0	341	341	341	341	341	341	341	341	341	3.700
<b>Sonstige Zinserträge</b>	<b>-285</b>	<b>913</b>	<b>0</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>3.700</b>
Kommunalinvestitionsfördermittel	0	0	0	0	0	0	6.680.000	0	0	0	0	14.820.000	21.500.000
Kreditaufnahme	0	0	0	0	30.000.000	0	0	0	28.945.000	0	0	0	58.945.000
Zuschüsse	396.175	0	44.126	0	0	7.002.682	0	0	7.002.682	0	0	7.002.682	21.448.347
<b>Kredite und Zuschüsse</b>	<b>396.175</b>	<b>0</b>	<b>44.126</b>	<b>0</b>	<b>30.000.000</b>	<b>7.002.682</b>	<b>6.680.000</b>	<b>0</b>	<b>35.947.682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.822.682</b>	<b>101.893.347</b>
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>14.464.068</b>	<b>14.949.693</b>	<b>13.773.334</b>	<b>14.124.673</b>	<b>44.124.673</b>	<b>21.127.355</b>	<b>20.804.673</b>	<b>14.124.673</b>	<b>50.072.355</b>	<b>14.124.673</b>	<b>14.124.673</b>	<b>36.147.355</b>	<b>271.962.201</b>
<b>Ausgaben</b>													
Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.	466.768	952.927	704.780	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	2.319.503	23.000.000
Aufwand Betriebskosten / Energiekosten	2.684.060	5.659.655	2.375.940	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	6.243.451	66.910.715
Dauerbuch. Miete / RHB	1.048.083	1.449.687	1.336.705	662.012	662.012	662.012	662.012	662.012	662.012	662.012	662.012	662.012	9.792.585
<b>Bezogene Leistungen</b>	<b>4.198.911</b>	<b>8.062.269</b>	<b>4.417.426</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>9.224.966</b>	<b>99.703.300</b>
Personalkosten	2.348.239	2.357.993	2.879.561	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	2.739.479	32.241.100
<b>Personalaufwand</b>	<b>2.348.239</b>	<b>2.357.993</b>	<b>2.879.561</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>2.739.479</b>	<b>32.241.100</b>
Bankdarlehen Zinsen	302.418	61.815	845.376	0	0	1.220.797	0	0	1.220.797	0	0	1.220.797	4.872.000
Bankdarlehen Tilgung	917.131	271.149	1.228.182	0	0	3.230.912	0	0	3.230.912	0	0	3.230.912	12.109.197
Gesellschafterdarlehen Zinsen	0	0	59.027	0	0	66.991	0	0	66.991	0	0	66.991	260.000
Gesellschafterdarlehen Tilgung	0	0	170.966	0	0	425.810	0	0	425.810	0	0	425.810	1.448.395
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.219.549</b>	<b>332.964</b>	<b>2.303.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.944.509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.944.509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.944.509</b>	<b>18.689.592</b>
Grundsteuern	26.126	-114	0	59.332	59.332	59.332	59.332	59.332	59.332	59.332	59.332	59.332	560.000
KFZ-Steuer	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>26.182</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>59.332</b>	<b>560.057</b>
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.900.000	5.900.000
Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen)	2.429.487	6.651.073	4.302.778	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	10.487.031	107.766.613
Eigenmiete	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	72.285	867.415
Kosten Dienstleister Stadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.807.000	1.807.000
Sonst. Betriebl. Aufwendungen	161.082	57.675	399.984	392.534	392.534	392.534	392.534	392.534	392.534	392.534	392.534	392.534	4.151.550
Managementumlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.000	165.000
<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2.662.854</b>	<b>6.781.033</b>	<b>4.775.046</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>10.951.849</b>	<b>18.823.849</b>	<b>120.657.578</b>

Periode	01.2023	02.2023	03.2023	04.2023	05.2023	06.2023	07.2023	08.2023	09.2023	10.2023	11.2023	12.2023	Jahr 2023
<b>Summe Ausgaben</b>	10.455.736	17.534.145	14.375.585	22.975.626	22.975.626	27.920.135	22.975.626	22.975.626	27.920.135	22.975.626	22.975.626	35.792.135	271.851.627
<b>Saldo Liquidität laufender Monat</b>	4.008.332	-2.584.451	-602.251	-8.850.953	21.149.047	-6.792.780	-2.170.953	-8.850.953	22.152.220	-8.850.953	-8.850.953	355.220	
<b>Liquidität zum Stichtag</b>	12.229.539	9.645.088	9.042.837	191.884	21.340.931	14.548.151	12.377.198	3.526.246	25.678.466	16.827.513	7.976.560	8.331.780	

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT