



Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal

Quartalsabschlussbericht Stand 31.03.2021

I. Leistungsdaten

- Quartalsabschluss
- Chancen & Risiken
- Kennzahlenübersicht
- Liquiditätsbericht

II. Maßnahmenüberwachung

- Kosten- /Ertragsoptimierung
- Liquidität und finanzielle Situation der großen Projekte (insbesondere Vorfinanzierung)

2. Wesentliche Erläuterungen zum Quartalsabschlussbericht:

- a) Die CORONA-Krise hat sich bislang nicht auf die Auftragsvergabe wesentlich ausgewirkt.

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

- c) Die Abrechnungen von Fördermitteln und Vermögenshaushaltsmittel wird gleichmäßiger durchgeführt, um die Liquiditätssituation so früh wie möglich zu glätten. Insgesamt wird mit einer deutlich verbesserten Liquidität zum Jahresende gerechnet. Das Vorhabenprogramm wird im Oktober sowohl bezüglich der Finanzierung wie auch der Leistungsprognose aktualisiert.

3. Entwicklung der Chancen und Risiken des GMW zum 31.03.2021:

	Risiko / Chance	Beschreibung	Eintritts- wahrscheinlich- keit*	Finanzielle Auswirkung in T€
1.	Verschlechterung der Vermietungsfähigkeit der Objekte	Durch veränderte Marktanforderungen kann sich die Vermietungschance, insbesondere bei den externen Vermietungen, verschlechtern.	2	finanziell nicht abschätzbar
2.	Personalengpass	Die Aquse von Fachpersonal ist sehr schwierig geworden. Die Leistungsfähigkeit des GMW ist dadurch beeinträchtigt.	4	finanzielle Belastung durch verstärkte externe Vergabe von Aufgaben.
3.	Gute Mittelausstattung durch Förderprogramme	Durch die aktuellen Förderprogramme (Kommunal Investitionsförderung; Schulpauschale usw.) kann Modernisierung besonders im energetischen Bereich beschleunigt werden).	4	Kommunalinvestitionsförderung Kapitel 1 umfasst für die GMW Gebäude rund 22,5 mio. €. umzusetzen bis Ende 2021. 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. Die Liquidität und der Gewinn müssen mittelfristig durch Mieterhöhungen stabilisiert werden. Es fehlen jährlich rund 2 Mio. € um die die Mieten erhöht werden müssten.
5.	Akute Krise durch Pandemie "Corona"	shut-down der Wirtschaft	4	finanziell noch nicht vollständig abschätzbar
6.	Liquiditätsbelastung	Die Umsetzung der Förderprogramme bedingt eine umfangreiche Vorfinanzierung.	4	Durch diverse Maßnahmen (beschleunigter Mittelabruf), wurde die Liquidität nachhaltig stabilisiert. Es wird mit einer Liquidität von 11,3 Mio. € zum Jahresende gerechnet.

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

6. Kosten-Ertragsoptimierung des GMW zum 31.03.2021:

Die Kostensituation des GMW ist von hohen Preisen für Bauleistungen geprägt. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Preisgefüge ist noch nicht abschließend zu beantworten. 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. Nur durch die überfällige Anpassung der Mieten kann die Ertragssituation nachhaltig mittelfristig verbessert werden.

4. Kennzahlen des GMW zum 31.03.2021:

Ertragskennzahlen						
Umsatzrendite		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		%	3,00%	4,34%	4,80%	-0,46%
		<u>Kommentar</u> 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 eine Mieterhöhung erforderlich.				
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.					

Bilanzkennzahlen						
Anlagenabnutzungsgrad		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		%	26%	25%	25%	0%
		<u>Kommentar</u> Liegt bislang nur für das Geschäftsjahr 2018 vor. Der Wert für 2020 stellt eine Schätzung dar.				
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.					

Finanzkennzahlen						
Ausschüttung an Stadt Wuppertal		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€	0 €	5,8 €	5,8 Mio. €	0 €
		<u>Kommentar</u> In 2021 wird die Gewinnausschüttung wieder aufgenommen. Gemäß Wirtschaftsplan 2021 5,8 Mio. €. In 2019 wurde sie wegen der Liquiditätsproblematik für die Jahre 2018 und 2019 ausgesetzt. Gewinnausschüttung kann gem. Prognose sichergestellt werden.				
Definition	Betrag aus Haushaltsplan der Stadt Wuppertal					
Aussage der Kennzahl	Erfüllung der Sollvorgabe, Angabe der Prognose					

Schuldenstand des GMW		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€	167.681.363 €	167.350.000 €	167.352.572 €	2.572 €
		€	16.500.000 €	16.500.000 €	16.500.000 €	noch Schätzung
Definition	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€	9.266.277 €	12.171.000 €	12.171.000 €	noch Schätzung
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€				
	Verbindlichkeiten ggü. Gemeinde	€				

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 10 Mio. € . Neue Kredite belaufen sich gem. Vorhabenprogramm auf rund 9,7 Mio. €. Unverändert.
----------------------	---	--

Leistungskennzahlen						
Instandhaltungsaufwendungen		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€/ m²	18,92 €	16,47 €	21,69 €	-5,22 €
Definition	Instandhaltungsaufwand des Jahres / durchschnittliche Gesamtmietfläche	<u>Kommentar</u> Instandhaltungsaufwendungen pro Jahr und Nutzfläche. Die Unterschreitung der Bauunterhaltungsaufwendungen resultiert aus dem gegenüber dem Vorhabenprogramm 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.				
Aussage der Kennzahl	Durchschnittliche Aufwendungen für Instandhaltung im Bestand					

Leerstandsquote		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		%	3,84%	6,00%	4,00%	2,00%
Definition	Anzahl ungenutzte/unvermietete Gebäudeeinheiten	<u>Kommentar</u> 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. Eine Schwankung um 4% Leerstand pro Jahr ist normal. Der Anstieg auf 6% ist der Korrektur der Bezugsbasis zuzuschreiben. So wurden unbebaute Flächen und Stellplätze herausgenommen.				
Aussage der Kennzahl	Je höher der Leerstand ist, desto geringer ist der Mietertrag pro m².					

Stammdaten						
Bewirtschaftete Flächen in BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	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.	<u>Kommentar</u> Tendenziell wachsende Flächen aufgrund zusätzlicher Flächenbedarfe der Kunden (insbesondere KiTa-Ausbau; Schulaus- und Neubauten). Zurzeit entspricht die Hochrechnung noch der Vorhabenplanung. Aktualisierung erfolgt nach der Überarbeitung des Vorhabenprogramms. Fläche unverändert.				
Aussage der Kennzahl	Stellt die Bezugsgröße dar, auf die sich die Erlöse, wie auch die Kosten der Bewirtschaftung beziehen.					

Erträge

Mieteinnahmen pro m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	5,94 €	5,64 €	5,58 €	0,06 €
Definition	Summe der Mietzahlungen interner und externer Mieter des GMW	<u>Kommentar</u> Die aufgrund der Haushaltsrestriktionen stark begrenzten Mietanpassungen für interne Mieter belasten insbesondere die <u>Liquidität</u> des GMW. Die Hochrechnung geht von einem Wert annähernd Planwert aus.				
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.					

Aufwand

Betriebskosten pro m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	2,67 €	2,87 €	2,52 €	0,35 €
Definition	Summe der Betriebskosten interner und externer Mieter des GMW	Kommentar: Es wird mit steigenden Betriebskosten gerechnet. Insbesondere die Energiekosten werden deutlich höher sein als im Vorjahr. Es wird mit steigenden Werten gerechnet.				
Aussage der Kennzahl	Stellt die Entwicklung der Betriebskosten pro m² BGF dar. Es handelt sich um einen durchlaufenden Posten, der praktisch ergebnisneutral für das GMW weiterberechnet wird.					

Personalkosten / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	1,97 €	1,97 €	2,14 €	- 0,17 €
Definition	Gesamtpersonalbezogene Kosten / m² BGF und Monat	Kommentar Entgegen den Ansätzen des Wirtschaftsplans konnten die vakanten Stellen nicht besetzt werden. Daher fällt die Belastung des m² BGF niedriger aus als geplant. Leichter Rückgang gegenüber Planwert für 2021. Ursache sind geg. Plan nicht zu besetzende Stellen.				
Aussage der Kennzahl	Diese Kennzahl stellt den Personalaufwand für die Bewirtschaftung ins Verhältnis zur BGF-Fläche					

Bauunterhaltungsaufwendungen / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	1,68 €	1,34 €	1,81 €	- 0,47 €
Definition	Bauunterhaltungsaufwand / m² BGF/ Monat	Kommentar Der Grund für die deutliche Reduzierung der Bauunterhaltungsaufwendungen ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund des Umfangs in einem größeren Umfang investiven Charakter bekommen haben. Es handelt sich daher nur um eine Verschiebung von Unterhaltungsaufwand zu Investitionen. Die Maßnahmen werden wie geplant umgesetzt. Daher die Ampel auf grün.				
Aussage der Kennzahl	Diese Kennzahl zeigt auf, ob hinreichender Bauunterhaltungsaufwand geleistet wird.					

Abschreibungen regulär / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	1,53 €	1,58 €	1,58 €	- €
Definition	Abschreibungen regulär/ m² BGF	Kommentar Die leicht steigende Abschreibung gegenüber dem Vorjahr ist auf das in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen. Die AFA für 2020 ist noch gem. Wirtschaftsplan angenommen.				
Aussage der Kennzahl	Stellt den abnutzungsbedingten Werteverzehr des Anlagevermögens dar.					

Sonderabschreibungen / m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		€ / m² BGF/Monat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Definition	Sonderabschreibungen/ m² BGF	<u>Kommentar</u> Es sind in 2020 und 2021 keine Sonderabschreibungen geplant. Für 2020 wird sich der Wert mit den Abschlussarbeiten ergeben (zum Q4-2020).- Aufgrund der nicht mehr gebildeten Wertkorrekturen (Vorgabe des Abschlussprüfers) werden stattdessen evtl. verstärkt Sonderabschreibungen gebildet werden müssen. Stellt lediglich eine Verschiebung dar und ist unkritisch für das Anlagevermögen. Wird im nächsten Jahr budgetiert.				
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.					

Verhältnis Mieteinnahmen / Kosten pro m² BGF		Einheit	Vorjahr Q4 2020	Hochrechnung 2021	Plan 2021	Abweichung HR/Plan
		%	103,00%	107,78%	104,70%	3,08%
Definition	Kostendeckungsgrad der Gebäudeflächennutzung	<u>Kommentar</u> Der Kostendeckungsgrad ist leicht günstiger. Der sich ergebende Überschuss reicht als Gewinnausschüttung an die Stadt vereinbarungsgemäß aus.				
Aussage der Kennzahl	Zeigt auf, ob die Einnahmen ausreichen, um den Aufwand zur Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz zu finanzieren.					

Quartalsabschlussbericht Q1/2021

Quartalsberichterstattung per 31.03.2021 mit Hochrechnung des Jahresergebnisses zum 31.12.2021

1. Gewinn- und Verlustrechnung:

Alle Werte in T€

		Vorjahr Q4 2020	WiPlan 2021	Ist Q1/2021	Ist Q2/2021	Ist Q3/2021	Ab w e i c h u n g P l a n / I s t	Prognose 2021	Erläuterungen
1.	Umsatzerlöse	132.689	144.256	32.525				142.927	
2.	Erhöhung/ Minderung des Bestands an fertigen/unfertigen Leistungen	0	0	0				0	
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	3.600	3.600	0				3.600	
4.	Sonstige betriebliche Erträge	8.803	6.683	18				8.803	
5.	Materialaufwendungen								
a)	Aufwendung für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren	380	5.071	3.307				8.889	
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen BU	22.924	21.948	3.025				20.502	
c)	Aufwendungen für bezogene Leistungen BK	31.563	43.430	2.339				42.204	

d)	Aufwendungen für bezogene Leistungen sonst.	9.458	6.512	2.664				3.501	
Rohergebnis		80.767	77.578	21.208	0	0	0	80.234	
6.	Personalaufwand								
a)	Löhne / Gehälter / Bezüge	27.736	29.935	6.302				29.644	
b)	Soziale Abgaben	200	250	62				248	
c)	Altersversorgung / Unterstützung	415	500	120				480	
d)	Sonstige Personalkosten	15	45	40				160	
7.	Abschreibungen								
a)	auf immaterielle VG des AV und Sachanlagen	30.000	30.500	0				30.500	
b)	auf VG des UV, soweit sie die üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0				0	
8.	sonstiger betrieblicher Aufwand								
a)	Bauunterhaltung	0	0	0				0	
b)	Betriebskosten	0	0	0				0	
c)	Bauwesen / Hausverwaltung	0	0	0				0	
d)	Sonst. betriebl. Aufwand	4.417	2.316	336				5.100	
e)	Raumkosten	950	936	234				936	
9.	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0					
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzvermögens	0	0	0					
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	-4	4					
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV	0	0	0					
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.390	6.500	1.221				6.578	
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.643	6.600	12.889	0	0	0	6.588	
15.	Periodenfremde Erträge	0	0	0	0	0		0	
16.	Periodenfremde Aufwendungen	0	0	0	0	0		0	
17.	Außerordentliches Ergebnis	8.643	6.600	12.889	0	0	0	6.588	

18.	Steuern von Einkommen und Ertrag	-47	0						
19.	sonstige Steuern	639	360	120				390	
20.	<u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	<u>8.050</u>	<u>6.240</u>	<u>12.769</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.198</u>	

6.578

Periode	01.2021	02.2021	03.2021	04.2021	05.2021	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021	10.2021	11.2021	12.2021	Jahr2021
	IST	IST	IST	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	
Saldo Liquidität Vormonat	6.422.793	10.241.672	11.893.473	11.342.182	6.023.409	14.982.945	11.838.702	3.772.782	10.038.871	5.039.285	13.156.117	11.051.019	
Einnahmen													
Miete intern	6.698.347	6.593.651	6.594.936	6.540.924	6.554.588	6.596.104	6.554.969	6.550.298	6.739.944	6.555.886	6.617.376	6.840.824	79.437.847
Miete extern	395.260	388.643	397.959	350.987	400.001	447.737	403.639	401.483	481.951	410.154	401.609	408.105	4.887.528
Betriebskostenabrechnung	3.052.450	3.066.002	3.085.133	3.365.000	3.787.222	3.787.222	3.787.222	3.787.222	3.787.222	3.787.222	3.787.222	3.787.222	42.866.363
Erlöse Hausmeisterdienste	702.305	702.072	702.494	702.274	700.835	700.835	703.984	702.143	702.437	700.835	736.619	701.940	8.458.771
Erlöse Sonstige	0	60	449	44.275	1.421	2.163	151.563	3.475	0	0	0	0	203.406
Weiterberechnungen	0	113.209	32.109	138.068	595.519	221.794	359.848	180.803	158.722	449.937	497.181	2.117.299	4.864.489
Umsatzerlöse	10.848.362	10.863.637	10.813.080	11.141.527	12.039.587	11.755.855	11.961.225	11.625.424	11.870.276	11.904.034	12.040.007	13.855.391	140.718.404
Grundstücksverkäufe	0	0	0	150.000	0	0	1.500	0	0	0	0	0	151.500
Energiecontracting und sonst. Einnahmen	6.051	1.985	7.174	23.971	16.607	2.667	2.667	781	4.856	8.929	212.323	2.847	290.858
Sonstige betriebl. Erträge	6.051	1.985	7.174	173.971	16.607	2.667	4.167	781	4.856	8.929	212.323	2.847	442.358
Sonstige Zinserträge	306,26	0	0	118	0	0	0	0	26,86	0	0	0	451
Kommunalinvestitionsfördermittel	0	2.223.065	0	0		400.000	0	0	1.470.755	7.000.000	0	7.000.000	18.093.820
Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen)	0	0	0	0	13.665.199	0		0	0	3.000.000	0	4.000.000	20.665.199
Zuschüsse	302.680	0	1.877.848	0	617	1.900.000	5.800.000	9.000.000	0	2.079.643	0	2.941.816	23.902.604
DVV Geschäftsbesorgungsvertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480.000	480.000
Sonderposten	302.680	2.223.065	1.877.848	0	13.665.816	2.300.000	5.800.000	9.000.000	1.470.755	12.079.643	0	14.421.816	63.141.623
Summe Einnahmen	11.157.399	13.088.687	12.698.102	11.315.616	25.722.010	14.058.522	17.765.392	20.626.206	13.345.914	23.992.606	12.252.330	28.280.054	204.302.836
Ausgaben													
Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.	680.964	1.479.998	864.280	1.879.027	1.489.386	1.709.389	1.766.717	1.383.998	2.855.465	1.227.053	2.184.205	2.476.769	19.997.251
Aufwand Betriebskosten / Energiekosten	847.230	1.891.831	2.339.087	3381171	5527542	3140442,24	8281004,94	2409437,22	3837924,38	3990677,18	2691213,55	3104604,76	41.442.165
Dauerbuch. Miete / RHB	839.208	765.471	1.059.356</										

Periode	01.2021	02.2021	03.2021	04.2021	05.2021	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021	10.2021	11.2021	12.2021	Jahr2021
Personalaufwand	2.171.327	2.188.423	2.732.702	2.222.077	2.234.960	2.461.465	2.274.268	2.262.701	2.308.364	2.273.554	3.734.345	2.508.846	29.373.031
Bankdarlehen Zinsen	82.931	81.989	828.488	217.836	175.798	1.411.808	319.860	182.827	940.738	225.658	171.510	1.378.577	6.018.020
Bankdarlehen Tilgung	394.618	445.456	975.568	483325	526996	2245000	620000	666838,56	1183317,42	510797,65	531284,76	2346535,97	10.929.737
Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung	0	0	227.973	0	0	661.426	0	0	227.495	0	0	658.211	1.775.105
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	477.549	527.445	2.032.029	701.161	702.794	4.318.234	939.860	849.665	2.351.551	736.456	702.795	4.383.324	18.722.863
Steuern v. Einkommen u. Ertrag; Grundsteuern	22.944	92.714	4.398	-14.368	20.000	30.000	20.000	20.000	20.000	30.000	20.000	20.000	285.688
Sonstige Steuern	68.882	0	4.398	29.072	18.728	11.000	350.213	9.033	58.450	47.500	22.550	20.194	640.020
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.800.000	5.800.000
Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen)	2.127.699	4.243.818	4.066.030	7.365.869	5.661.648	4.915.220	11.282.143	6.365.575	6.095.803	6.208.429	3.980.214	6.120.845	68.433.293
Kosten Dienstleister Stadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.100.000	1.100.000
Sonst. Betriebl. Aufwendungen	171.598	247.187	151.511	313.680	165.889	210.021	513.709	196.333	161.792	376.679	194.933	1.437.290	4.140.622
Sonstige Aufwendungen	2.299.297	4.491.005	4.217.541	7.679.549	5.827.537	5.125.241	11.795.852	6.561.908	6.257.595	6.585.108	4.175.147	14.458.135	79.473.915
Summe Ausgaben	7.338.520	11.436.887	13.249.392	16.634.389	16.762.474	17.202.764	25.831.311	14.360.117	18.345.500	15.875.774	14.357.428	27.983.965	199.378.522
Saldo Liquidität laufender Monat	3.818.879	1.651.800	-551.290	-5.318.773	8.959.536	-3.144.242	-8.065.920	6.266.089	-4.999.586	8.116.831	-2.105.098	296.089	
Liquidität zum Stichtag	10.241.672	11.893.473	11.342.182	6.023.409	14.982.945	11.838.702	3.772.782	10.038.871	5.039.285	13.156.117	11.051.019	11.347.107	

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT

5. Liquiditätsplanung des GMW

Liquiditätsplanung 2021

Periode	01.2021	02.2021	03.2021	04.2021	05.2021	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021	10.2021	11.2021	12.2021	Jahr2021
Saldo Liquidität Vormonat	6.422.793	3.489.302	555.811	7.608.188	4.274.697	941.206	8.976.843	6.511.612	4.046.380	11.567.017	9.101.786	8.631.554	
Einnahmen													
Miete intern	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	6.544.931	78.539.170
Miete extern	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	406.373	4.876.471
Betriebskostenabrechnung	3.886.845	3.886.845	3.886.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	3.486.845	43.042.145
Erlöse Hausmeisterdienste	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	676.667	8.120.000
Weiterberechnungen						868.260	868.260	868.260	868.260	868.260	868.260	868.260	6.077.817
Umsatzerlöse	11.514.816	11.514.816	11.514.816	11.114.816	11.114.816	11.983.075	11.983.075	11.983.075	11.983.075	11.983.075	11.983.075	11.983.075	140.655.603
Grundstücksverkäufe	0	0	0	0	0	515.000	0	0	0	0	0	515.000	1.030.000
Energiecontracting und sonst. Einnahmen	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	171.080
Sonstige betriebl. Erlöse	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	529.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	529.257	1.201.080
Sonstige Zinsen	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	309 €	3.710
Kommunalinvestitionsfördermittel			5.428.918			5.428.918			5.428.918			5.428.918	21.715.670
Kreditaufnahme (Vorfinanzierungskredit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme (Vermögenshaushalt Einzelmaßnahmen)			4.057.564			4.057.564			4.057.564			4.057.564	16.230.256
Zuschüsse			5.001.387			5.001.387			5.001.387		3.565.000	5.001.387	23.570.547
DVV Geschäftsbesorgungsvertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480.000	480.000
Sonderposten	0	0	14.487.868	0	0	14.487.868	0	0	14.487.868	0	3.565.000	14.967.868	61.996.473
Summe Einnahmen	11.529.381	11.529.381	26.017.250	11.129.381	11.129.381	27.000.509	11.997.641	11.997.641	26.485.509	11.997.641	15.562.641	27.480.509	203.856.866
Ausgaben													
Bauunterhaltungsaufwendungen / Materialaufw.	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.828.988	1.829.072	21.947.939
Aufwand Betriebskosten / Energiekosten	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	3.589.175	43.070.100
Dauerbuch. Miete	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	691.667	8.300.000
Bezogene Leistungen	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.830	6.109.914	73.318.039
Personalkosten	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	4.000.000	2.430.000	30.730.000
Personalaufwand	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	2.430.000	4.000.000	2.430.000	30.730.000

Periode	01.2021	02.2021	03.2021	04.2021	05.2021	06.2021	07.2021	08.2021	09.2021	10.2021	11.2021	12.2021	Jahr2021
Bankdarlehen Zinsen			1.500.000			1.500.000			1.500.000			1.500.000	6.000.000
Bankdarlehen Tilgung			2.500.000			2.500.000			2.500.000			2.500.000	10.000.000
Gesellschafterdarlehen Zinsen / Tilgung			125.000			125.000			125.000			125.000	500.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	4.125.000	0	0	4.125.000	0	0	4.125.000	0	0	4.125.000	16.500.000
Grundsteuer	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	360.000
Stromsteuer KWS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	360.000
Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.800.000	5.800.000
Investitionen (Immobilien + mobiles Anlagevermögen)	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.557.884	5.522.800	66.659.529
Eigenmiete	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	936.000
Kosten Dienstleister Stadt			377.000			377.000			377.000			377.000	1.508.000
Sonst. Betriebl. Aufwendungen	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	257.158	3.085.900
Sonstige Aufwendungen	5.893.043	5.893.043	6.270.043	5.893.043	5.893.043	6.270.043	5.893.043	5.893.043	6.270.043	5.893.043	5.893.043	12.034.959	77.989.429
Summe Ausgaben	14.462.872	14.462.872	18.964.872	14.462.872	14.462.872	18.964.872	14.462.872	14.462.872	18.964.872	14.462.872	16.032.872	24.729.872	198.897.468
Saldo Liquidität laufender Monat	-2.933.491	-2.933.491	7.052.377	-3.333.491	-3.333.491	8.035.637	-2.465.231	-2.465.231	7.520.637	-2.465.231	-470.231	2.750.637	
Liquidität zum Stichtag	3.489.302	555.811	7.608.188	4.274.697	941.206	8.976.843	6.511.612	4.046.380	11.567.017	9.101.786	8.631.554	11.382.191	

Erläuterungen:

STADT WUPPERTAL / GEBÄUDEMANAGEMENT