

I Leistungsdaten

- I.1 Quartalsabschluss
- I.2 Kennzahlenübersicht
- I.3 Liquiditätsbericht
- I.4 Chancen & Risiken

II Maßnahmenüberwachung

- II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung
- II.2 Bericht Entschuldung
- II.3 Bericht Objektverkäufe

I Monitoring Leistungsdaten

I.1 Quartalsabschlussbericht

Stand 31.03.2018

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
Konzern-Quartalsberichterstattung per 30.09.2017 mit Hochrechnung zum 31.12.2017

Position	2017 (Plan)	2017 (Prognose)	Abweichung	Ziffer
Text	€ p.a.	€ p.a.	€ p.a.	
1. Umsatzerlöse				
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung				a)
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken				b)
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				c)
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen				c)
2. Bestandsveränderung an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen				b)
3. Andere aktivierte Eigenleistungen				
4. Sonstige betriebliche Erträge				d)
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				e)
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				b)
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				
Rohergebnis				
6. Personalaufwand				f)
7. Abschreibungen				
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen				g)
9. Erträge aus Beteiligungen				
9.a Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (nur GWG)				
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
11. Sonst. Zinsen und ähnliche Erträge				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens				
12.a Aufwendungen aus Verlustübernahme (nur GWG)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				h)
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit				
15. Außerordentliche Erträge				
16. Außerordentliche Aufwendungen				
17. Außerordentliches Ergebnis				
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
19. Sonstige Steuern				
20. Jahresüberschuss/-fehlbetrag				

Ziffer	Bemerkung			
Text				
a)				
b)				
c)				
d)				
e)				
f)				
g)				
h)				

I Monitoring Leistungsdaten

I.2 Kennzahlenübersicht

Stand 31.03.2018

	Dimension	Vorj. 2017	Ist Q1/2018	Plan 2018	Hochrechnung 2018	Abweichung/ Bewertung* ¹	Ziffer Kommentar	Buchstabe Gegensteuerung
Ertragskennzahlen								
Umsatzrendite	%							
EBITDA	TEUR							
EBITDA-Rendite	%							
EBITDA/Solnmieten	%							
Bilanzkennzahlen								
Nettoverschuldungsgrad	x-fache							
Eigenkapitalquote	%							
Finanzkennzahlen								
Zinsdeckung	x-fache							
Tilgungsdeckung	x-fache							
Durchschnittszins	%							
Leistungskennzahlen								
Anzahl WE Leerstand* ²	Anzahl							
Leerstandsquote* ²	%							
Fluktuationsquote	%							
Forderungsausfallquote	%							
Durchschnittsmiete Wohnen	€							
Instandhaltungsaufwend.	€/qm							
Kommentare:								
1) 2) 3)								
Gegensteuerung:								
a) b) c)								
* ¹ : Bezogen auf das Verhältnis zwischen Hochrechnung und Plan * ² : Stichtagswert								
Anhang: Glossar Schwellenwerte Bewertung								

I Monitoring

I.3 Liquiditätsbericht

Stand 31.03.2018



Liquiditätsvorschau auf Monatsbasis

Liquiditätsstatus nach Meilensteine I und II

GWG und GWG-SPE

Stand/Stichtag

31.12.2017

Zahlungsmittelfonds zu Periodenbeginn

Kreditlinie

freie Liquidität zu Periodenbeginn

Jan. - Dez. 2017 | Jan. - Dez. 2018

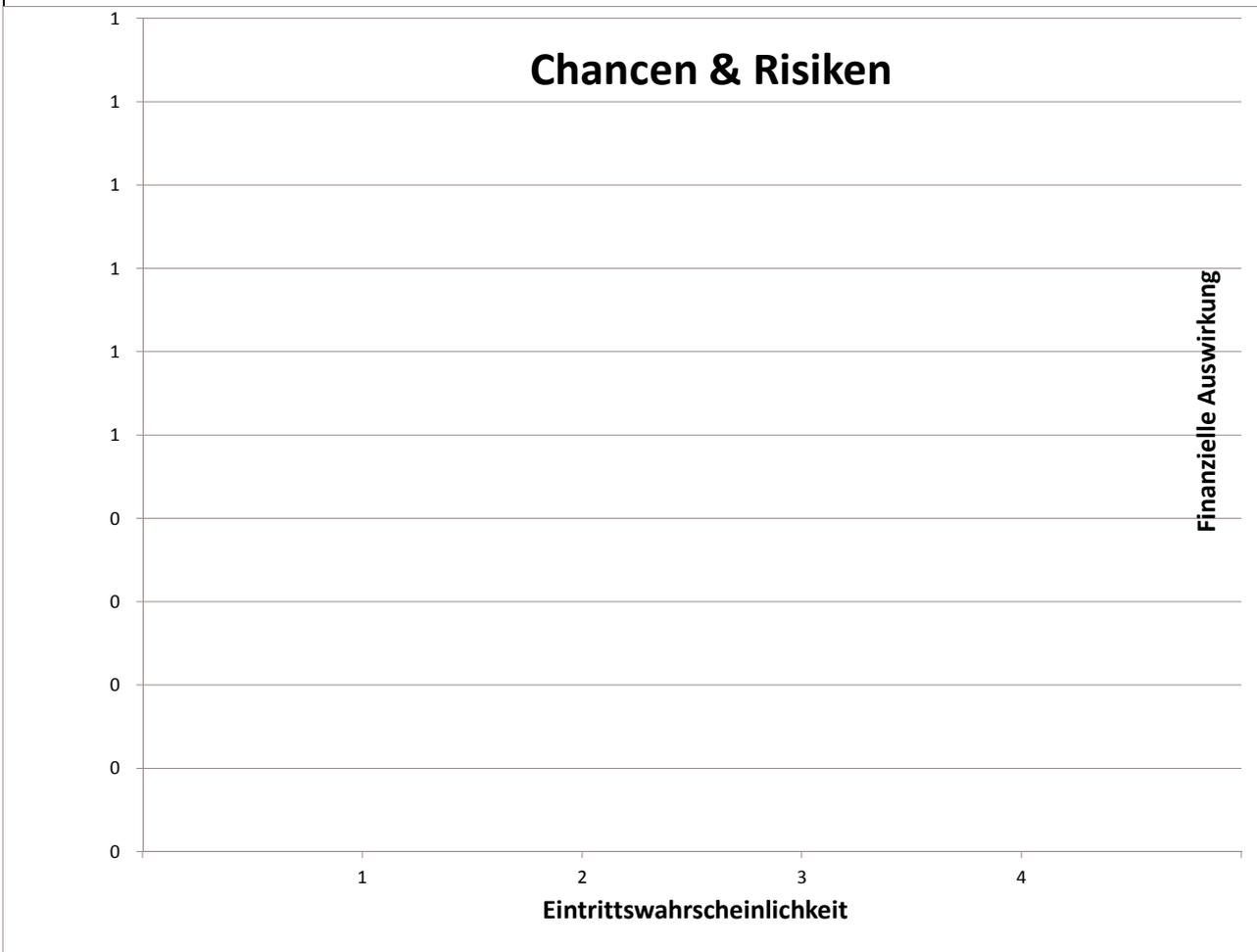
Januar Februar März April Mai Juni Juli August September Oktober November Dezember

	Jan. - Dez. 2017	Jan. - Dez. 2018
I. Mittelzuflüsse		
Mieten		
² Darlehen / Gesellschaftermittel		
Kaufpreise		
Bausparen		
² Dawi-Betrauung		
Sonstige Einzahlungen / Aufn. kurzfr. Kredite		
Inanspruchnahme Sonderkredit SSKW		
Summe Zahlungseingänge		
II. Mittelabflüsse		
Techn. Immobilienmanagement		
Betriebskosten		
Soz. Immobilienmanagement		
Kaufm. Immobilienmanagement		
Großmodernisierungen		
Informationstechnik		
sonstiger betrieblicher Aufwand		
² Gesellschafterzinsen/-avale/-dividende		
² Darlehensannuitäten/-rückzahlungen		
Gehälter/Soz.-Abgaben/Steuern		
Bausparen		
² Sondertilgung Darlehen / Rückz. Kurzfr. Kredite		
nachholende Zahlungen Vorperioden		
Kontoüberträge		
Summe Zahlungsausgänge		
III. Mittelüberschuss/-bedarf Periodenende		
Zahlungsmittelfonds zu Periodenende		
Kreditlinie		
freie Liquidität zum Periodenende I		
Schwankungsreserve/Liquiditätsreserve		
freie Liquidität zum Periodenende II		
Inanspruchnahmen nachrichtlich zum Stand/Stichtag:		
Sonderkredit Stadtparkasse Wuppertal		

¹ Kapitalmaßnahmen wurden berücksichtigt

² teilweise erst zum 02.01.2018 abgebucht

Chancen und Risiken	Eintrittswahrscheinlichkeit	Finanzielle Auswirkung 2017 in €
Erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zur Eigenkapitalverstärkung	4	
Beendigung des Mietgarantievertrages Springer Bach	3	
Positive Mietpreisentwicklung	4	
negative Entwicklung der Leerstandsquote	1	
kurz- bis mittelfristiger Anstieg des Zinsniveaus	1	



II Monitoring Maßnahmenüberwachung

II.1 Kosten-/Ertragsoptimierung

Stand: 31.03.2018

		Stichtag	Wert	
Reduzierung Personalaufwand	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		
	Ist-Wert per	31.12.2018		
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		
	Hochrechnung per	31.12.2023		
Reduzierung Sachaufwand HBW inkl. Mieterhöhungen	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		
	Ist-Wert per	31.12.2018		
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		
	Hochrechnung per	31.12.2023		
Erhöhung sonst. betrieblicher Aufwand	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		
	Ist-Wert per	31.12.2018		
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		
	Hochrechnung per	31.12.2023		
Summe (dauerhaft)	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		
	Ist-Wert per	31.12.2018		
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		
	Hochrechnung per	31.12.2023		

Kommentar:

Da gemäß PWC-Gutachten sämtliche Konsolidierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2023 abzuschließen sind, wurde als Stichtag für die Hochrechnung der 31.12.2023 gewählt. Die Erhöhung der Position "sonst. betrieblicher Aufwand" enthält im Laufe der Zeit gegenläufige Effekte, z. B. zusätzlicher Prüfungsaufwand vs. Einsparungen betrieblichen Aufwand.

Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:

./.

Anlage:

- 1 Detailtabelle "Reduzierung Sachaufwand HBW inkl. Mieterhöhungen"
- 2 Detailtabelle "Erhöhung sonstige betriebliche Aufwendungen"

II.1 Kosten-/Ertragsoptimierung

Anlage 3: Detailtabelle "Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand"

Stand 31.03.2018

Sachaufwendungen "sonstiger betrieblicher Aufwand"

Beschreibung Umstände zur Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	Erhöhung wirksam ab	IST/HR volles Jahr
I. Kosten für die Prüfung und Begleitung der Trennungsrechnung	01.01.2018	
II. Reduzierung Sachaufwand im Zusammenhang mit der Reduzierung der Regiebetriebe	01.01.2019	
III. Zusatzaufwand Digitalisierungsprozesse im Zusammenhang mit der Reduzierung der Stellen im Rechnungswesen	01.01.2021	
Gesamteffekt nach Umsetzung aller Maßnahmen ab 01.01.2021 - dauerhaft pro Jahr		

II Monitoring Maßnahmenüberwachung

II.2 Entschuldung

Stand: 31.03.2018

	Stichtag	Wert	
Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2017		
Ist-Wert per	31.12.2017		
Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.08.2018		
Hochrechnung per	31.08.2018		

Kommentar:

Die Rückzahlungen sind durch die Ablösung eines weiteren Darlehens überplangemäß.
Die weiteren Rückführungen erfolgen zum Zeitpunkt des Endes der Zinsfestschreibung.
Die vorbereitenden Gespräche mit den Banken hierzu sind aufgenommen worden.
Die beabsichtigte Rückführung des Darlehens über 1,8 Mio. € bei der Postbank im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Elbersstraße / Sodastraße ist bezüglich der hiermit verbundenen Vorfälligkeitsentschädigung zu prüfen.

Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:

./.

II Monitoring Maßnahmenüberwachung

II.3 Verkäufe

Stand: 31.03.2018

	Stichtag	Wert	
Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)			<input type="radio"/>
Ist-Wert per			<input type="radio"/>
Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)			<input type="radio"/>
Hochrechnung per			<input checked="" type="radio"/>

Kommentar:

Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:

./.