

## Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2018 eine Ergebnisverbesserung um rund 10,2 % auf rd. 2,2 Mio. € aus. Im Wesentlichen führen überplanmäßige Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+454 T€; bedingt u.a. durch umsetzbare Mieterhöhungen in Höhe von ca. 200 T€ und höhere Neuvermietungsmieten in Höhe von ca. 180 T€) sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+1.905 T€) zur Ergebnisverbesserung.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere als geplante Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (-617 T€; vor allem bedingt durch den Abbau des Investitionsstaus) sowie die aus den Verkäufen resultierenden Bestandsveränderungen (-1.623 T€).</p> <p>Gemäß PWC-Gutachten war für das Geschäftsjahr 2018 ein Überschuss in Höhe von 0,9 Mio. € geplant. Per 31.03.2018 werden die Vorgaben somit übererfüllt.</p>
I.2 Kennzahlenübersicht	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Nicht alle Kennzahlen befinden sich im Plan. Diese müssen beobachtet werden. Zum Stand 31.03.2018 ist der Konsolidierungserfolg jedoch nicht gefährdet.</p> <p>Die zentralen Kennzahlen Eigenkapitalquote und Nettoverschuldungsgrad haben sich gegenüber den Planwerten (PWC und Wirtschaftsplan) verbessert. Die Eigenkapitalquote steigt von 22,8 % (PWC) bzw. 24,4% (Wirtschaftsplan) auf 24,5% (Hochrechnung).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad sinkt von 18,5-fach (PWC) bzw. 16,33-fach (Wirtschaftsplan) auf 16,1-fach (Hochrechnung).</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der Hochrechnung gegenüber der Planung höher erwartet (13,27 €/qm). Dies korrespondiert mit den geplanten Mieterhöhungen.</p>
I.3 Liquiditätsbericht	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Durch Objektverkäufe und die Entschuldung haben sich die von PWC angestrebten kurzfristigen Effekte zur Stabilisierung der Liquidität eingestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist entsprechend für das ganze Jahr sichergestellt.</p>
I.4 Chancen & Risiken	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Es wurden zwei Risiken identifiziert (negative Entwicklung der Leerstandsquote und kurz- bis mittelfristiger Anstieg des Zinsniveaus) mit einem Gesamtvolumen von 457 T€. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für 2018 ist als eher gering einzustufen, daher sind diese im Wirtschaftsplan nicht enthalten.</p> <p>Gleichzeitig wurden drei Chancen im Gesamtvolumen 2,68 Mio. € identifiziert, die auch bereits im Wirtschaftsplan enthalten sind.</p>
<b>II Maßnahmenüberwachung</b>		
II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Dies beinhaltet die Maßnahmen „Reduzierung Personalaufwand“, „Ergebnisverbesserung durch Sachaufwand Hausbewirtschaftung (HBW) und Mieterhöhungen“ sowie „Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand“. Per 31.03.2018 wird dem Zielwert gemäß PWC-Gutachten zum 31.12.2018 (529 T€) ein Hochrechnungswert von 626 T€ gegenübergestellt. Somit ist zum Stand 31.03.2018 der Plan übererfüllt.</p>

II.2 Bericht Entschuldung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Die Entschuldung verläuft um rund 191 T€ besser als die Planung. Der hochgerechnete Zinseffekt (1,1 Mio. €) entspricht per 31.03.2018 den Werten des PWC-Gutachtens.
II.3 Bericht Objektverkäufe	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Gemäß PWC-Gutachten waren Buchgewinne aus Objektverkäufen in Höhe von rd. 1,2 Mio. € angestrebt. Zum Stand 31.03.2018 wird für das Jahr 2018 ein Betrag von 1,5 Mio. € erwartet.
<b>Zusammenfassung</b>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Die Konsolidierung der GWG zum 31.03.2018 verläuft insgesamt positiv: Das erwartete Jahresergebnis 2018 liegt oberhalb der Planungen, insbesondere einhergehend mit der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen "Entschuldung" sowie "Objektverkäufe". Der erwartete Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit.