

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Christian Schenk
	Telefon (0202)	+49 202 563 5140
	Fax (0202)	+49 202 563 4742
	E-Mail	christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.05.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0696/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>Monitoring der Konsolidierung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 31.03.2021</b>		

### Grund der Vorlage

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung hat am 06.03.2018 das Konzept für das Monitoring der Konsolidierung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GWG) beschlossen. Mit dieser Vorlage wird mit IST-Werten zum 31.03.2021 berichtet.

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung nimmt das Monitoring der Konsolidierung der GWG ohne Beschluss entgegen.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Slawig

### Begründung

Die GWG hat zum Stichtag 31.03.2021 umfangreiche Daten und Informationen bereitgestellt, die ein engmaschiges Controlling möglich machen. Das Beteiligungsmanagement hat die Dokumente geprüft und eine Bewertung vorgenommen (Anlage 1). Diese Bewertung enthält eine Ampelsystematik, die wie folgt aufgebaut ist:

Grüne Ampel = Alle Teilgrößen liegen im Zielbereich

Gelbe Ampel = Einige oder wenige Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich

Rote Ampel = Viele oder schwerwiegende Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich



Mit Drucksache VO/0696/21 –NÖ wird die Anlage 2 vorgelegt, die die detaillierten Daten enthält. Diese entspricht dem neuen Muster für Monitoringberichte gem. Drucksache-Nr. VO/0170/21 (beschlossen im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung am 23.02.2021).



Seit der beihilferechtlichen Prüfung durch PricewaterhouseCoopers GmbH haben sich keine Tatsachen ergeben, die eine geänderte Bewertung zum Stichtag 31.03.2021 erfordern.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Bewertung

**Bewertung des Beteiligungsmanagements**

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das erste Quartal 2021 eine Ergebnisverbesserung um rd. 2 % auf rd. 1,038 Mio. € aus.</p> <p>Im Wesentlichen belasten gesunkene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 220 T€) das Ergebnis. Hiervon entfallen 177 T€ auf die Verschiebung der Übergabe beim Objekt „Lise-Meitner-Str.“ und 43 T€ auf Verzögerungen im Leerstandsabbau im Segment „Wohnen“. Letztere sind bedingt durch verspätete Baufertigstellungen.</p> <p>Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entwickelten sich im ersten Quartal planmäßig.</p> <p>Demgegenüber stehen geringere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (250 T€); Um der Ergebniswirkung der geringeren Umsatzerlöse entgegen zu wirken werden die Instandhaltungsbudgets um 250 T€ gekürzt.</p> <p>Durch diese Gegensteuerungsmaßnahme wird das Planergebnis marginal übertroffen.</p>
2 Liquiditätsbericht		<p>Durch die in den vergangenen Monitoringberichten dargestellten Objektverkäufe und die Entschuldung haben sich die von PWC angestrebten kurzfristigen Effekte zur Stabilisierung der Liquidität eingestellt.</p> <p>Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Im Bericht der GWG sind der Planwert in Höhe von 1.946 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 6.130 T€ (jeweils zum 31.03.2021) dargestellt. Die positive Abweichung resultiert aus dem Umstand, dass der Ist-Wert den Sonderkreditrahmen in Höhe von 3,9 Millionen € beinhaltet.</p> <p>Durch verzögerte Maßnahmenumsetzungen erfolgen bestimmte Zahlungen später. Daraus resultierend wird sich die Liquidität im weiteren Jahresverlauf wieder dem Planwert annähern.</p>

3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Kennzahlen liegen aktuell (mit Ausnahme der Instandhaltungsaufwendungen) auf Jahressicht alle im Plan, müssen aber weiter beobachtet werden.</p> <p>Die Eigenkapitalquote entspricht mit prognostizierten 25,40% exakt der Wirtschaftsplanung. Im Vorjahr lag der Wert noch bei 25,14%.</p> <p>Der Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich (Vorjahr 13.411 T€) ist auf den Wegfall der Umsatzerlöse aus Objektverkäufen zurückzuführen. Der Wert liegt mit aktuell prognostizierten 12.644 T€ über dem Wert der Planung (12.604 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr (18,83x) zwar gestiegen, befindet sich aber mit 19,02x noch unter dem Wert der Wirtschaftsplanung (19,08x).</p> <p>Die Leerstandsquote liegt zum Stichtag bei 3,46%. Dieser Wert wird zum Jahresende mit 2,80% in Höhe des Planwertes erwartet.</p> <p>Zum Stichtag stehen 192 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2020 wurde vergleichsweise mit 160 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Prognose für 2021 liegt bei 155 leeren Wohneinheiten.</p> <p>Die Fluktuationsquote (Wert Q1: 2,16%) wird auf Jahressicht mit 9,47% minimal höher als geplant (9,40%) erwartet. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind marginal.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich auf Jahressicht um 0,66 €/qm reduzieren. Angesichts der höheren Instandhaltungsaufwendungen im Vorjahr ist dies vertretbar.</p> <p>Zum Stand 31.03.2021 ist der Konsolidierungserfolg nicht gefährdet.</p>
4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden für das laufende Geschäftsjahr vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus</li> <li>Negative Entwicklung der Leerstandsquote</li> <li>Negative Mietpreisentwicklung</li> <li>Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona (in der Hochrechnung mit 50 T€ berücksichtigt)</li> </ul> <p>Chancen wurden aktuell nicht identifiziert.</p> <p>Die unterjährigen Entwicklungen bei den Chancen und Risiken sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeit in der aktuellen Wirtschaftsprognose entsprechend berücksichtigt worden.</p>
<b>Zusammenfassung</b>		<p>Die Konsolidierung der GWG zum 31.03.2021 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2021 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>