

Bericht	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:	28.01.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0100/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 31.12.2021		

Grund der Vorlage

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung hat am 06.03.2018 das Konzept für das Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GWG) beschlossen. Mit dieser Vorlage wird mit IST-Werten zum 31.12.2021 berichtet.

Beschlussvorschlag

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

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die GWG hat zum Stichtag 31.12.2021 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/0100/22 –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).

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen



ja, negative Auswirkungen

Begründung: Direkte langfristige Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung ergeben sich durch die Vorlage nicht.

Anlagen

Anlage 1 - Bewertung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das vierte Quartal 2021 eine Ergebnisverbesserung um rd. 12,6 % auf rd. 1,167 Mio. € aus.</p> <p>Im Wesentlichen belasten gesunkene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 514 T€) das Ergebnis. Hiervon entfallen u.a. 278 T€ auf die Verschiebung der Übergabe beim Objekt „Lise-Meitner-Str.“, 57 T€ auf Verzögerungen im Leerstandsabbau im Segment „Wohnen“ sowie 113 T€ auf verzögerte Mietanpassungen. Eine teilweise Kompensation ergibt sich u.a. durch in 2021 nicht gänzlich zu realisierende Leerzüge (rd. 168 T€).</p> <p>Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entwickelten sich im vierten Quartal mit +276 T€ überplanmäßig.</p> <p>Demgegenüber stehen geringere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (574 T€): Um der Ergebniswirkung der geringeren Umsatzerlöse entgegen zu wirken, werden die Instandhaltungsbudgets gekürzt. Der positive Ergebniseffekt liegt bei 451 T€. Zudem liegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bedingt u.a. durch höhere Kosten für Digitalisierungsprojekte, mit 326 T€ sowie die Abschreibungen mit 269 T€ über dem Planwert.</p> <p>Insgesamt wird das Planergebnis um 131 T€ übertroffen.</p>
2 Liquiditätsbericht		<p>Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Im Bericht der GWG sind der Planwert in Höhe von 6.677 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 1.958 T€ (jeweils zum 31.12.2021) dargestellt. Durch die hohe Investitionstätigkeit und der damit einhergehenden Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln, gibt es stichtagsbezogene Abweichungen zwischen Plan- und Ist-Liquidität, da die Zwischenfinanzierung über den Kreditrahmen erfolgt.</p>

3 Kennzahlenübersicht	<p>○</p> <p>●</p> <p>○</p>	<p>Die Kennzahlen liegen aktuell (mit Ausnahme der Durchschnittsmiete Wohnen und 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 25,45%.</p> <p>Der Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich (Vorjahr 14.068 T€) ist auf den Wegfall der Umsatzerlöse aus Objektverkäufen zurückzuführen. Der Wert liegt mit aktuell prognostizierten 13.015 T€ über dem Wert der Planung (12.604 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr (17,21x) zwar gestiegen, befindet sich aber mit 19,1x exakt im Rahmen der Wirtschaftsplanung (19,1x).</p> <p>Die Leerstandsquote liegt zum Stichtag bei 2,70 % und ist zum Vorquartal gesunken (Vorquartal 4,0 %). Dieser Wert liegt damit zum Jahresende unterhalb des Planwerts (2,80%).</p> <p>Zum Stichtag stehen 147 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2020 wurde vergleichsweise mit 160 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2021 ging von 155 leeren Wohneinheiten aus.</p> <p>Die Fluktuationsquote (Wert Q4: 9,5 %) liegt etwas höher als geplant (9,4 %). Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind marginal.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich auf Jahressicht um 1,43 €/qm gegenüber der Planung 2021 (16,86 €/qm) reduzieren, liegen aber dennoch um 3,13 €/qm über denen des Vorjahres. Angesichts der höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist die Kürzung des Instandhaltungsbudgets noch vertretbar.</p> <p>Die Durchschnittsmiete Wohnen liegt mit 5,82 €/qm geringfügig unter dem Planwert von 5,85 €/qm (Unterschreitung um 0,03 €/qm). Dies ist vor allem auf verzögerte Mieterhöhungen (u.a. aufgrund der Corona-Pandemie) zurückzuführen.</p>
4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden für das Geschäftsjahr vier Risiken identifiziert:</p> <p>Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus Negative Entwicklung der Leerstandsquote Negative Mietpreisentwicklung Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona</p> <p>Chancen wurden nicht identifiziert.</p> <p>Die dargestellten Risiken sind bis auf die Risiken „Leerstandsquote“ (57 T€) und „Coronaaufwendungen“ (40 T€) nicht eingetreten.</p>
Zusammenfassung	<p>○</p> <p>○</p> <p>●</p>	<p>Der Geschäftsverlauf der GWG zum 31.12.2021 ist insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2021 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>