

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 +49 202 563 4742 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.08.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0910/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 30.06.2022		

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 30.06.2022 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 30.06.2022 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/0910/22 –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 zweite Quartal 2022 eine Ergebnisverbesserung um rd. 1,28 % auf rd. 1,032 Mio. € aus.</p> <p>Gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 236 T€) begünstigen das Ergebnis. Dies ergibt sich aus einem besseren Vermietungserfolg bereits zu Jahresanfang. Ein unplanmäßiger Verkauf eines Objektes erhöht die Umsätze um weitere 137 T€. Durch die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen liegen die sonstigen betrieblichen Erträge um 79 T€ über Plan. Aufgrund eines geringeren Liquiditätsbedarfs sinken die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um 92 T€.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere Abschreibungen (+323 T€ über Plan; vor allem bedingt durch den in 2022 anfallenden Abschreibungsaufwand der im Bau befindlichen Anlagen Lise-Meitner-Straße) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+208 T€; hauptsächlich zur Vorhaltung des bisher genutzten SAP-Systems über das Jahresultimo hinaus; aber auch für die KFZ-Flotte sowie das neue Kundentelefonservicecenter fallen höhere Kosten an).</p> <p>Insgesamt wird das Planergebnis um 13 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 4.370 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 6.975 T€ (jeweils zum 30.06.2022) dargestellt.</p> <p>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>Die Kennzahlen liegen aktuell auf Jahressicht alle im Plan, müssen aber weiter beobachtet werden. Entgegen der Vorberichte wurde bei der Festlegung der Schwellenwerte der Ertragskennzahlen eine 1-prozentige Varianz berücksichtigt.</p> <p>Die Eigenkapitalquote entspricht mit prognostizierten 24,2% exakt der Wirtschaftsplanung. Im Vorjahr lag der Wert noch bei 25,2%.</p> <p>Das EBITDA (Vorjahr 13.085 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 13.198 T€ über dem Wert der Planung (12.985 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (19,0x) in gleicher Höhe erwartet (Prognose 2022: 19,0x) und wäre damit gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung (19,2x) verbessert.</p> <p>Die Leerstandquote liegt zum Stichtag bei 1,8 % und ist zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 2,7 %). Dieser Wert liegt damit unterhalb des Planwerts (2,6 %).</p> <p>Zum Stichtag stehen 101 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2021 wurde vergleichsweise mit 147 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2022 geht von 145 leeren Wohneinheiten aus.</p> <p>Die Fluktuationsquote (Wert Vorjahr: 9,5 %) wird mit 9,0 % auf Jahressicht etwas niedriger als geplant (Wert Wirtschaftsplan 9,3 %) erwartet. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind marginal.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich auf Jahressicht mit 17,48 €/qm gemäß Planung 2022 (17,48 €/qm) entwickeln und würden damit über dem Vorjahreswert (15,43 €/qm) liegen.</p> <p>Die Durchschnittsmiete Wohnen erreicht zum Stichtag mit 5,88 €/qm nicht ganz den Planwert von 5,93 €/qm (Unterschreitung um 0,05 €/qm). Auf Jahressicht wird aber der Wirtschaftsplanwert erreicht werden können. Im Vorjahr fiel der Wert noch mit 5,82 €/qm niedriger aus.</p>
4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden für das Geschäftsjahr vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus Negative Entwicklung der Leerstandsquote Negative Mietpreisentwicklung Baupreisentwicklung <p>Chancen wurden nicht identifiziert.</p> <p>Die dargestellten Risiken sind in das Zahlenwerk zum Stichtag noch nicht mit eingeflossen.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der GWG zum 30.06.2022 ist insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2022 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>