

<b>Bericht</b>	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:	02.11.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1259/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 30.09.2022</b>		

### 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 30.09.2022 berichtet.

### Beschlussvorschlag

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

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Kühn

### Begründung

Die GWG hat zum Stichtag 30.09.2022 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/01259/22 –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 dritte Quartal 2022 eine Ergebnisverbesserung um rd. 4,22 % auf rd. 1,062 Mio. € aus.</p> <p>Gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 255 T€) begünstigen das Ergebnis. Dies ergibt sich aus einem besseren Vermietungserfolg. Ein unplanmäßiger Verkauf eines Objektes erhöht die Umsätze um weitere 137 T€. Durch gestiegene Betriebskosten erhöht sich auch der Wert der Aktivierung auf Seiten der Bestandserhöhung (+465 T€). Die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen führt dazu, dass die sonstigen betrieblichen Erträge um 137 T€ über Plan liegen. Aufgrund eines geringeren Liquiditätsbedarfs sinken die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um 142 T€.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere Abschreibungen (+286 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 (+211 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). Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen 241 T€ höher. Der teilweise Wegfall der Modernisierungsnotwendigkeit im Bereich der Leerwohnungen führt zu geringeren Honorarerträgen (Betreuungstätigkeit -185 T€ und aktivierte Eigenleistungen -142 T€) als geplant.</p> <p>Insgesamt wird das Planergebnis um 43 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 4.295 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 4.667 T€ (jeweils zum 30.09.2022) 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 24,3% nahezu dem Wert der Wirtschaftsplanung (24,2%). Im Vorjahr lag der Wert noch bei 25,2%.</p> <p>Das EBITDA (Vorjahr 13.085 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 13.140 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 1,5 % und ist zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 2,7 %). Dieser Wert liegt damit unterhalb des Planwerts (2,6 %).</p> <p>Zum Stichtag stehen 88 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 8,02 % auf Jahressicht etwas niedriger als geplant (Wert Wirtschaftsplan 9,34 %) erwartet. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind marginal.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich auf Jahressicht mit 17,56 €/qm minimal höher als für 2022 geplant (17,48 €/qm) entwickeln und würden damit über dem Vorjahreswert (15,43 €/qm) liegen.</p> <p>Die Durchschnittsmiete Wohnen erreicht zum Stichtag mit 5,91 €/qm nicht ganz den Planwert von 5,93 €/qm (Unterschreitung um 0,02 €/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 aktuell vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus</li> <li>-Baupreisentwicklung</li> <li>-Liquiditätsgefährdung wegen Ausfall von Mieten &amp; zu geringer Betriebskostenvorauszahlung durch Anstieg der Energiepreise</li> <li>- Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben</li> </ul> <p>Chancen wurden nicht identifiziert.</p> <p>Die dargestellten Risiken sind in das Zahlenwerk zum Stichtag noch nicht mit eingeflossen.</p>
<b>Zusammenfassung</b>		<p>Der Geschäftsverlauf der GWG zum 30.09.2022 ist insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2022 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>