

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:	26.01.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/1673/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 31.12.2022		

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 31.12.2022 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 31.12.2022 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/01673/22 –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 2022 eine Ergebnisverbesserung um rd. 12,2 % auf rd. 1,143 Mio. € aus. Insgesamt wird das Planergebnis um 124 T€ übertroffen:</p> <p>Gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 1.157 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 (+33 T€). Die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen führt dazu, dass die sonstigen betrieblichen Erträge um 217 T€ über Plan liegen. Aufgrund eines geringeren Liquiditätsbedarfs sinken die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um 200 T€.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere Abschreibungen (+357 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 (+427 T€; hauptsächlich zur Vorhaltung des bisher genutzten SAP-Systems über das Jahresende hinaus; aber auch für die KFZ-Flotte, das neue Kundentelefonservicecenter, EDV- und Beratung sowie für die Anmeldung der Grundsteuer fallen ungeplante/höhere Kosten an). Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen 254 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. Die Personalkosten liegen um 293 T€ über Plan (aufgrund der Neubewertung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie Pensionsrückstellungen).</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 2.344 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 1.696 T€ (jeweils zum 31.12.2022) 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 (bis auf die Instandhaltungsaufwendungen) aktuell auf Jahressicht alle im Plan, müssen aber weiter beobachtet werden. Entgegen der Vorjahresberichte 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 13.235 T€ über dem Wert der Planung (12.985 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (19,0x) in nahezu gleicher Höhe erwartet (Prognose 2022: 19,1x) und wäre damit gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung (19,2x) verbessert.</p> <p>Die Leerstandquote liegt zum Stichtag bei 1,7 % und ist zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 2,7 %). Dieser Wert liegt damit unterhalb des Planwerts (2,6 %).</p> <p>Zum Stichtag stehen 94 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 8,31 % 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 15,45 €/qm niedriger als für 2022 geplant (17,48 €/qm) entwickeln und würden damit über dem Vorjahreswert (15,43 €/qm) liegen.</p> <p>Die Durchschnittsmiete Wohnen übersteigt zum Stichtag mit 5,95 €/qm den Planwert von 5,93 €/qm. Im Vorjahr fiel der Wert noch mit 5,82 €/qm deutlich niedriger aus.</p>
4 Chancen und Risiken		<p>Es wurden für das Geschäftsjahr aktuell vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus -Baupreientwicklung -Liquiditätsgefährdung wegen Ausfall von Mieten & zu geringer Betriebskostenvorauszahlung durch Anstieg der Energiepreise - Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben <p>Die dargestellten Risiken sind in das Zahlenwerk zum Stichtag noch nicht mit eingeflossen. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der GWG zum 31.12.2022 ist insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2022 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p> <p>In 2023 steht die Gesellschaft vor der großen Aufgabe, die in der Branche besonders schwierigen Rahmenbedingungen (u.a. Bau- und Personalkosten, Zinsen, Mieterzielung, Verfügbarkeit von Handwerkern und Materialien, Inflation) zu bewältigen und die Wirtschaftsplanung 2023 zu erreichen.</p>