

Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Felix An Haack felix.anhaack@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.05.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0330/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 31.03.2023		

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 31.03.2023 berichtet.

Beschlussvorschlag

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

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Bunte

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/0330/23 –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:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung, da es sich um einen Bericht handelt.

Bewertung des Beteiligungsmanagements

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen für das erste Quartal 2023 einen Überschuss von Höhe von 521 T€ auf.</p> <p>Die Umsatzerlöse liegen mit 41,7 Mio. € zum Stichtag rd. 42 T€ unter dem Wert des Wirtschaftsplans.</p> <p>Dies ist zurückzuführen auf systemseitige Verzögerungen durch die Umstellung der IT-Software und den damit verbundenen, verspäteten Mietanpassungen auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels.</p> <p>Diese Auswirkungen betragen rd. 60 T€.</p> <p>Die gesunkenen Umsatzerlöse konnten durch Einsparungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (13 T€) und durch geringere Zinsaufwendungen (33 T€) ausgeglichen werden.</p> <p>Insgesamt liegt das Ergebnis 5 T€ über dem Planwert.</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 10.508 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 5.718 T€ (jeweils zum 31.03.2023) 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. Kleinere Abweichungen sind an einigen Kennzahlen erkennbar (EBITDA, EBITDA/Sollmieten, Fluktuationsquote), aber auch hier befinden sich die Zahlen über dem Schwellenwert.</p> <p>Die Eigenkapitalquote entspricht mit 24% dem Wert aus dem Wirtschaftsplan. In 2021 betrug der Wert noch 25,2%, in 2022 lag er bei 24,3%.</p> <p>Das EBITDA (Vorjahr 13.235 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 13.038 T€ etwas unter dem Wert der Planung (13.049 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (19,1x) etwas höher erwartet (Prognose 2023: 19,6x) und liegt damit in gleicher Höhe zum aktuellen Wirtschaftsplan.</p> <p>Die Fluktuationsquote liegt zum Stichtag mit 8,2% etwa 0,2% über dem Planwert. Dennoch wird der Wert aus dem Vorjahr (8,3%) derzeit nicht überschritten.</p> <p>Zum Stichtag stehen 99 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2022 wurde vergleichsweise mit 94 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2022 geht von 80 leeren Wohneinheiten aus.</p>

		Die Leerstandquote (Wert Vorjahr: 1,7 %) liegt aktuell bei 1,8%, wird allerdings voraussichtlich mit 1,4 % auf Jahressicht wie geplant liegen.
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 -Baupreisentwicklung -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 31.03.2023 ist insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2023 liegt leicht oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p> <p>Dennoch steht die Gesellschaft im weiteren Verlauf des Jahres 2023 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>