

Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	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:	29.01.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0107/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 31.12.2023		

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 31.12.2023 berichtet.

Beschlussvorschlag

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

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Die GWG hat zum Stichtag 31.12.2023 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

In der Bewertung zum Stichtag 31.12.2023 liegen alle Teilgrößen im Zielbereich d.h. alle Ampeln sind grün. Gelbe und rote Ampeln gibt es in dieser Drucksache somit nicht.

Mit Drucksache VO/0107/24–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 für das vierte Quartal 2023 einen Überschuss in Höhe von 549 T€ aus.</p> <p>Die Umsatzerlöse liegen mit 40,9 Mio. € zum Stichtag rd. 826 T€ unter dem Wert des Wirtschaftsplans. Dies ist zurückzuführen auf die geringeren Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, da der Projektstart „Wuppertaler Hof“ sich verzögert. Diese Auswirkungen betragen rd. 518 T€. Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung liegen um 308 T€ unter Plan.</p> <p>Die insgesamt gesunkenen Umsatzerlöse konnten im Wesentlichen durch höhere sonstige betriebliche Erträge (593 T€ über Plan) und durch geringere Aufwendungen für bezogene Leistungen (728 T€ verbessert gegenüber der Planung) ausgeglichen werden. Die Bestandsveränderungen liegen 377 T€ unter Plan.</p> <p>Insgesamt liegt das Ergebnis 33 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 5.007 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 5.304 T€ (jeweils zum 31.12.2023) 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.</p> <p>Die Eigenkapitalquote entspricht mit 24% dem Wert aus dem Wirtschaftsplan. In 2022 lag der Wert noch bei 25,0%.</p> <p>Das EBITDA (Vorjahr 13.378 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 13.129 T€ etwas über dem Wert der Planung (13.049 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (18,8x) etwas höher erwartet (Prognose 2023: 19,6x) und liegt damit in gleicher Höhe zum aktuellen Wirtschaftsplan.</p> <p>Die Fluktuationsquote (Prognose 2023) entspricht zum Stichtag mit 8,2% nahezu dem Planwert von 8,0%. Der Wert aus dem Vorjahr (8,3%) wird derzeit nicht überschritten.</p> <p>Zum Stichtag stehen 59 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2022 wurde vergleichsweise mit 95 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2023 geht von 80 leeren Wohneinheiten aus (aktuelle Prognose für 2023: 59 leere Wohnungen).</p>

		Die Leerstandquote (Wert Vorjahr: 1,7 %) liegt aktuell bei 1,1% und hat damit den Planwert von 1,4% unterschritten.
4 Chancen und Risiken		<p>Es wurden für das Geschäftsjahr 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>Das Geschäftsjahr ist zum 31.12.2023 beendet. Die dargestellten Risiken sind in das Zahlenwerk zum Stichtag nicht mit eingeflossen. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der GWG zum 31.12.2023 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 Verlauf des Jahres 2024 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 2024 zu erreichen.</p>